

## Cartagena

### **10571 Se aprueba definitivamente el Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico de Cartagena, (PEOP), promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.**

En las sesiones celebradas por el Excmo. Ayuntamiento Pleno los días tres de marzo y siete de noviembre de dos mil cinco, se aprueba definitivamente el Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico de Cartagena, (PEOP), promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena. Por Decreto del Vicepresidente la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha ocho de mayo de dos mil seis se toma de conocimiento del Texto Refundido del referido del Plan Especial.

#### INDICE DE DOCUMENTOS DEL PLAN

#### 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y EXPLICATIVA

##### Parte I. PRESENTACIÓN GENERAL

#### Capítulo 1. INTRODUCCIÓN. OBJETIVOS GENERALES

##### Sección 1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL

##### Sección 2. AMBITO DEL PLAN ESPECIAL

##### Sección 3. ADVERTENCIAS GENERALES

#### Capítulo 2. PLANEAMIENTO Y MARCO LEGISLATIVO AFECTANTES

##### Sección 1. EL PLAN ESPECIAL EN EL MARCO DEL PLAN MUNICIPAL VIGENTE

##### Sección 2. ANALISIS NORMATIVO

#### Capítulo 3. METODOLOGÍA DEL PLAN ESPECIAL

##### Sección 1. Metodología DE UN Plan

##### Sección 2. CONSIDERACIONES SOBRE LOS CASCOS HISTÓRICOS

##### Sección 3. LA ELABORACIÓN DEL PEOP DEL CASCO HISTÓRICO DE CARTAGENA

##### Sección 4. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN

##### Parte II. MEMORIA INFORMATIVA

#### Capítulo 1. CONTEXTO TERRITORIAL, HISTÓRICO Y SOCIOECONÓMICO

##### Sección 1. INTRODUCCIÓN

##### Sección 2. EL CASCO HISTÓRICO EN EL CONTEXTO COMARCAL: FUNCIÓN GENERAL, POSIBILIDADES ACTUALES

##### Sección 3. DESARROLLO MORFOGENÉTICO: TOPOGRAFÍA Y DESARROLLO HISTÓRICO

##### Sección 4. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO: DEMANDAS POSIBLES

##### Sección 5. EL CONTEXTO ECONÓMICO: TENDENCIAS

#### Capítulo 2. ANÁLISIS FUNCIONAL: USOS Y ACTIVIDADES

##### Sección 1. INTRODUCCIÓN GENERAL

##### Sección 2. ANÁLISIS DE LA FUNCIÓN RESIDENCIAL

##### Sección 3. ANÁLISIS DE LAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

##### Sección 4. ANÁLISIS DE LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

##### Sección 5. ANÁLISIS DEL TRÁFICO

##### Sección 6. LAS INFRAESTRUCTURAS EN EL CASCO HISTÓRICO

#### Capítulo 3. ANÁLISIS FORMAL

##### Sección 1. INTRODUCCIÓN

##### Sección 2. ESTUDIO DE LA TIPOLOGÍA PARCELARIA Y EDIFICATORIA

##### Sección 3. El Patrimonio natural y la escena urbana

##### Sección 4. El Patrimonio ARQUEOLÓGICO

##### Sección 5. ESTUDIO DEL Patrimonio arquitectónico

#### Capítulo 4. ANÁLISIS DE LAS CONDICIONES DIRECTAS EN LA GESTIÓN

##### Sección 1. INTRODUCCIÓN

##### Sección 2. ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y DEMOLICIONES PREVISTAS

##### Sección 3. PROPIEDADES PÚBLICAS

##### Sección 4. EL MERCADO INMOBILIARIO y la capacidad económica

#### Capítulo 5. ANÁLISIS DE LOS PERIS AFECTANTES

##### Sección 1. INTRODUCCIÓN

##### Sección 2. CA 1. CONCEPCIÓN

##### Sección 3. CA 2. MOLINETE

##### Sección 4. CA 4. UNIVERSIDAD

##### Sección 5. CA 5. MONTESACRO

##### Sección 6. PLAN ESPECIAL PUERTO

##### Sección 7. CONCLUSIONES

#### Capítulo 6. LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA INSTITUCIONAL

##### Sección 1. CONSIDERACIONES PREVIAS

##### Sección 2. EL CUESTIONARIO ENVIADO

##### Sección 3. La Exposición Pública del Avance y las Sugerencias

##### Parte III. DIAGNOSTICO Y OBJETIVOS

#### Capítulo 1. DIAGNÓSTICO

##### Sección 1. INTRODUCCIÓN

##### Sección 2. DIAGNÓSTICO SOBRE CUESTIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

##### Sección 3. DIAGNÓSTICO SOBRE CUESTIONES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN ESPACIAL

##### Sección 4. DIAGNÓSTICO SOBRE CUESTIONES DE TIPO PROGRAMÁTICO

##### Sección 5. CONCLUSION FINAL

#### Capítulo 2. OBJETIVOS

Sección 1. INTRODUCCIÓN: OBJETIVO GENERAL  
Sección 2. OBJETIVOS DE TIPO PROGRAMÁTICO  
Sección 3. OBJETIVOS RELATIVOS A LA ORDENACIÓN ESPACIAL  
Sección 4. OBJETIVOS RELATIVOS A LA GESTIÓN Y FOMENTO  
Parte IV. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LAS PROPUESTAS ADOPTADAS  
Sección 1. INTRODUCCIÓN: ADECUACIÓN DE LAS PROPUESTAS A LOS OBJETIVOS  
Capítulo 2. Usos globales: LA REDISTRIBUCIÓN DE EQUIPAMIENTOS y espacios libres  
Sección 1. Consideraciones generales  
Sección 2. Cuantificación y justificación de estándares  
Capítulo 3. Las Areas de Intervención  
Sección 1. LOS PERIs ASUMIDOS  
Sección 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA para MONTESACRO (CA-5)  
Sección 3. El resto de unidades. Conclusión  
Capítulo 4. Viario, tráfico, transporte público y aparcamientos  
Sección 1. LA ESTRUCTURA VIARIA  
Sección 2. PROPUESTAS PARA EL TRANSPORTE PÚBLICO  
Sección 3. EL SISTEMA DE APARCAMIENTOS  
Capítulo 5. Volumetría, usos y otras condiciones de la edificación  
Sección 1. CONSIDERACIONES GENERALES  
Sección 2. SOBRE LAS ALTURAS Y FONDOS DE EDIFICACIÓN  
Sección 3. SOBRE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN  
Sección 4. SOBRE OTROS ASPECTOS DE LA HABITABILIDAD  
Capítulo 6. Los espacios de interés: naturales y urbanos  
Sección 1. EL CONCEPTO DE Espacio de interés  
Sección 2. LOS ESPACIOS NATURALES de interés  
Sección 3. Los Espacios Urbanos de Interés  
Capítulo 7. EL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO  
Sección 1. CONSIDERACIONES GENERALES  
Sección 2. Propuesta de actuación y régimen aplicable  
Capítulo 8. EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO catalogado  
Sección 1. VISIÓN GENERAL  
Sección 2. Los Monumentos y Edificios catalogados  
Sección 3. LOS ELEMENTOS de interés catalogados  
Sección 4. Los Bienes de Interés Cultural

Sección 5. Resumen. Comparación con el Catálogo actual  
Capítulo 9. Edificios y elementos negativos  
Sección 1. Definición y clasificaciones  
Capítulo 10. Sobre la gestión del Plan  
Sección 1. Introducción  
Sección 2. Del régimen de intervención en la edificación  
Sección 3. LAS AREAS DE INTERVENCIÓN  
Sección 4. SOBRE UNA OFICINA DE GESTIÓN DEL PEOP  
Capítulo 11. DE LA VIABILIDAD DE LAS PROPUESTAS Y EL PLAN DE Actuaciones  
Sección 1. CONSIDERACIONES GENERALES  
Sección 2. SOBRE LAS MEDIDAS DE FOMENTO  
Sección 3. SOBRE EL PLAN DE Actuaciones  
Sección 4. Sobre el Estudio Económico  
Parte V. ANEXOS:  
ANEXO I. FASE DE PARTICIPACIÓN. CUESTIONARIO ENVIADO ANTES DEL ANÁLISIS  
ANEXO II. INFORME DEL EQUIPO REDACTOR A LA FASE DE EXPOSICIÓN PÚBLICA Y SUGERENCIAS CON MOTIVO DE LA PRESENTACIÓN DEL AVANCE DEL PEOP  
ANEXO III. JUSTIFICACIÓN DEL CATÁLOGO PROPUUESTO EN EL PEOP  
ANEXO IV. CATÁLOGO DE LOS ELEMENTOS DE INTERÉS  
ANEXO V. FICHAS DEL CATÁLOGO DEL PGM O DE LA MODIFICACIÓN REPETIDAS O INCLUIDAS EN EDIFICACIÓN  
ANEXO VI. BIBLIOGRAFÍA GENERAL Y BIBLIOGRAFÍA ESPECÍFICA SOBRE LO ARQUEOLÓGICO  
2. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES  
TITULO I. Preliminares  
CAPITULO I. Disposiciones de carácter general  
SECCIÓN 1. Naturaleza, ámbito y documentación  
SECCIÓN 2. Alcance del Plan Especial  
SECCIÓN 3. Vigencia, plazos y revisión  
SECCIÓN 4. Disposiciones complementarias  
TITULO II. Regulación Urbanística y Derecho de Propiedad  
CAPITULO I. Marco legal Aplicable  
SECCIÓN 1. Régimen urbanístico del suelo y derecho de propiedad  
SECCIÓN 2. Planeamiento y derecho de propiedad  
SECCIÓN 3. Patrimonio histórico y derecho de propiedad  
SECCIÓN 4. Promoción de la edificación  
SECCIÓN 5. Disciplina urbanística

TITULO III. Desarrollo de la Actividad Urbanística  
CAPITULO I. Ordenación general  
SECCIÓN 1. Áreas de Intervención  
SECCIÓN 2. Actuaciones unitarias  
CAPITULO II. Ordenación pormenorizada. Urbanización  
SECCIÓN 1. Elenco de actuaciones y obras  
SECCIÓN 2. Régimen aplicable  
CAPITULO III. Ordenación pormenorizada. Edificación  
SECCIÓN 1. Actuaciones de demolición  
SECCIÓN 2. Actuaciones de nueva edificación  
SECCIÓN 3. Actuaciones de rehabilitación  
SECCIÓN 4. Régimen aplicable  
SECCIÓN 5. Régimen de obligatoriedad y exigencia de actuaciones  
CAPITULO IV. Ordenación pormenorizada. Usos  
SECCIÓN 1. Clasificación, definición  
SECCIÓN 2. Régimen aplicable  
CAPITULO V. tramitación  
SECCIÓN 1. Organos de gestión  
SECCIÓN 2. Procedimiento de tramitación de actuaciones  
SECCIÓN 3. Documentación a presentar  
TITULO IV. Normas de Urbanización  
CAPITULO I. Determinaciones para la urbanización  
SECCIÓN 1. Consideraciones generales  
SECCIÓN 2. Condiciones de los espacios urbanos de interés  
SECCIÓN 3. Condiciones de los espacios naturales de interés  
SECCIÓN 4. Condiciones del resto de espacios urbanos  
TITULO V. Normas de Edificación  
CAPITULO I. Determinaciones de volumetría y forma  
SECCIÓN 1. Parámetros que afectan a la parcela  
SECCIÓN 2. Parámetros de ocupación  
SECCIÓN 3. Parámetros de aprovechamiento  
CAPITULO II. Condiciones técnicas del edificio  
SECCIÓN 1. Condiciones de Habitabilidad  
SECCIÓN 2. Condiciones de Accesibilidad  
SECCIÓN 3. Condiciones de Seguridad  
CAPITULO III. Condiciones estéticas y de composición  
SECCIÓN 1. Determinaciones generales para todo el ámbito del Plan Especial  
SECCIÓN 2. Condiciones de las zonas que no son espacios urbanos de interés  
SECCIÓN 3. Condiciones de las zonas delimitadas como espacios urbanos de interés

TITULO VI. Normas de Usos  
CAPITULO I. Normas particulares del uso residencial  
CAPITULO II. Normas particulares del uso productivo  
CAPITULO III. Normas particulares del uso dotacional  
SECCIÓN 1. Condiciones del uso equipamiento y servicios públicos  
SECCIÓN 2. Condiciones del uso espacios libres  
SECCIÓN 3. Condiciones del uso comunicaciones  
SECCIÓN 4. Condiciones del uso aparcamiento  
SECCIÓN 5. Condiciones del uso infraestructuras o servicios urbanos  
TITULO VII. Normas para la Protección del Patrimonio Histórico  
CAPITULO I. Disposiciones generales  
SECCIÓN 1. Protección y conjunto histórico  
CAPITULO II. Patrimonio arqueológico  
SECCIÓN 1. Determinaciones generales  
SECCIÓN 2. Determinaciones específicas  
CAPITULO III. Patrimonio arquitectónico  
SECCIÓN 1. Disposiciones generales  
SECCIÓN 2. Patrimonio arquitectónico catalogado  
SECCIÓN 3. Patrimonio arquitectónico no catalogado  
CAPITULO IV. Espacios de interés  
SECCIÓN 1. Determinaciones  
TITULO VIII. Anexos  
ANEXO I. PLANOS DE INFORMACIÓN, ORDENACIÓN Y PROPUESTA  
ANEXO II. CATALOGO DE MONUMENTOS Y EDIFICIOS  
ANEXO III. CATALOGO DE ELEMENTOS EN EL ESPACIO PUBLICO  
ANEXO IV. LISTADO DE ELEMENTOS DE INTERES EN EDIFICIOS NO CATALOGADOS  
ANEXO V. ESPACIOS URBANOS DE INTERES  
3. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LAS AREAS DE INTERVENCIÓN  
Disposiciones generales  
Area de Intervención CA-1 (Concepción)  
Determinaciones Generales  
Unidad de Ordenación UO-1  
Unidad de Ordenación UO-2  
Unidad de Ordenación UO-3  
Unidad de Ordenación UO-4  
Unidad de Ordenación UO-5  
Area de Intervención CA-2 (Molinete)  
Determinaciones Generales  
Unidad de Ordenación UO-1  
Area de Intervención CA-3 (Teatro Romano)

Determinaciones Generales

Unidad de Ordenación UO-1

Area de Intervención CA-4 (Universidad)

Determinaciones Generales

Unidad de Ordenación UO-1

Unidad de Ordenación UO-2

Unidad de Ordenación UO-3

Unidad de Ordenación UO-4

Unidad de Ordenación UO-5

Unidad de Ordenación UO-6

Area de Intervención CA-5 (Montesacro)

Determinaciones Generales

Unidad de Ordenación UO-1

Unidad de Ordenación UO-3

Unidad de Ordenación UO-4

Unidad de Ordenación UO-5

Area de Intervención CA-6 (San José)

Determinaciones Generales

Unidad de Ordenación UO-1

Unidad de Ordenación UO-2

Unidad de Ordenación UO-3

Unidad de Ordenación UO-4

Area de Intervención CA-7 (Cuartel de Instrucción)

Determinaciones Generales

Unidad de Ordenación UO-1

Area de Intervención CA-8 (San Fulgencio)

Determinaciones Generales

Unidad de Ordenación UA-3

Unidad de Ordenación UO-4

Area de Intervención CA-9 (Carlos III)

Determinaciones Generales

Unidad de Ordenación UA-4.2

Area de Intervención CA-11 (Instalaciones Portuarias)

Determinaciones Generales

Unidad de Ordenación UO-6

AREA DE INTERVENCIÓN CA-12 (ANTIGUO CONSULADO ALEMÁN)

4. NORMAS PARTICULARES DE PARCELAS

5. NORMAS PARTICULARES DEL PATRIMONIO HISTORICO CATALOGADO

6. PLAN DE ACTUACIONES Y ESTUDIO ECONOMICO

7. MEDIDAS DE FOMENTO

CAPITULO I. Ayudas y subvenciones

SECCIÓN 1. Disposiciones generales

SECCIÓN 2. Ayudas destinadas a la protección y puesta en valor del patrimonio arqueológico

SECCIÓN 3. Ayudas destinadas al fomento de la intervención en los edificios del Casco Histórico y compensación de aprovechamientos no materializables por limitaciones derivadas del régimen de protección

SECCIÓN 4. Ayudas destinadas a fomentar la mejora de la imagen urbana

SECCIÓN 5. Ayudas destinadas a fomentar la promoción, construcción y adquisición de aparcamientos en el Casco Histórico

SECCIÓN 6. Ayudas destinadas al fomento de actividades económicas.

SECCIÓN 7. Incentivos para la ocupación residencial del Casco Histórico.

## 8. PLANOS

Planos de información y diagnóstico

-I. 1. Planos de situación del contexto (1:5000)

I. 11 de título «Delimitación del ámbito de actuación y sectores identificados a efectos de análisis»

I. 12 de título «Determinaciones estructurantes del PGMO»

I. 13 de título «Usos en el contexto territorial y urbano existentes»

I. 14 de título «Desarrollo morfogenético del Casco Histórico»

I. 15 de título «Nomenclatura de sectores, manzanas y parcelas»

-I. 2. Planos de análisis funcional del Casco Histórico (1:2000)

I. 21 de título «Superficie media construida por vivienda en cada sector»

I. 22 de título «Relación densidad bruta/densidad neta por sectores»

I. 23 de título «Usos productivos»

I. 24 de título «Equipamientos y servicios públicos»

I. 25 de título «Espacios libres públicos»

I. 26 de título «Sistema de comunicaciones: peatonal, rodado, direcciones»

I. 27 de título «Estudio del tráfico: autobuses, taxis, aparcamientos»

-I. 3. Planos de análisis formal del Casco Histórico (1:2000)

I. 31 de título «Alturas de la edificación por parcela»

I. 32 de título «Alturas de la edificación según catastro»

I. 33 de título «Tipologías edificatorias de fachadas»

I. 34 de título «Situación de los Bienes de Interés Cultural»

I. 35 de título «Catálogo del Plan Municipal»

I. 36 de título «Prospecciones arqueológicas en parcelas»

I. 37 de título «Hipótesis de los restos arqueológicos»

-I. 4. Planos de análisis de transformabilidad del Casco Histórico (1:2000)

I. 41 de título «Estado de conservación de la edificación según parcelas»

I. 42 de título «Ubicación de las propiedades públicas»

I. 43 de título «Planeamiento inferior afectante»

I. 44 de título «Red existente de abastecimiento de agua»

I. 45 de título «Red existente de saneamiento»

-I. 6. Estructura del casco histórico en su contexto (1:2000)

I. 51 de título «Estructura formal del núcleo urbano: zonas homogéneas»

I. 52 de título «Estructura formal del núcleo urbano: espacios singulares»

Planos de Ordenación y propuestas

O.1 Planos de régimen de gestión. Escala 1:2000

O.11 de título «Régimen Urbanístico de la Edificación y Construcciones existentes»

O.12 de título «Intervenciones Programadas»

O. 2. Planos de régimen de usos. Escala 1:2000

O. 21 de título «Ordenación general de Usos»

O. 22 de título «Espacios naturales y recorridos principales propuestos».

O. 23 de título «Sistema de transporte público».

O. 24 de título «Sistema de aparcamientos»

O. 3. Planos de régimen de ordenación formal. Escala 1:2000, 1:1000 y 1:100

O. 31 de título «Ordenación general de la edificación»

O. 32 de título «Régimen arqueológico y de BIC»

O. 33 de título «Esquema de urbanización del espacio público»

O. 34 de título «Detalles: zona de la Universidad (CA-4)».

O. 35 de título «Detalles: zona de Montesacro y Molinete este».

O. 36 de título «Detalles: zona de San Fulgencio y Plaza Bastarache».

O. 37 de título «Propuestas de urbanización: detalles viario I».

O. 38 de título «Propuestas de urbanización: detalles viario II».

O. 39 de título «Propuestas de urbanización: detalles viario III».

O. A. Planos de ordenación correspondientes al Puerto. Escala 1:2000

## NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

### CAPITULO I.

#### DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

#### SECCIÓN 1. NATURALEZA, ÁMBITO Y DOCUMENTACIÓN

##### Artículo 1. Naturaleza del Plan Especial

1. El presente Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico de Cartagena (en adelante

(PEOP) es el instrumento de ordenación urbana en el ámbito definido.

2. Directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

3. Las determinaciones contenidas en estas Normas se entenderán sin perjuicio de lo dispuesto en normas legales o reglamentarias de rango superior.

##### Artículo 2. Ámbito de aplicación

1. Estas Normas son de aplicación en el ámbito del Plan.

2. La delimitación se recoge en el plano I. 11 de título «Delimitación del ámbito de actuación y sectores identificados a efectos de análisis». Es la siguiente:

a) Desde la plaza de España inclusive, el límite está marcado por el Paseo de Alfonso XIII hasta su encuentro con la calle Capitanes Ripoll. Desde aquí y siguiendo dicha calle llega hasta la plaza Almirante Bastarache, que queda incluida, y continúa por la Cuesta del Batel hasta alcanzar, continuando prácticamente con la misma dirección, el contacto con el mar. Este determina un límite natural hasta llegar a las Reales Atarazanas. Desde aquí el límite gira hacia el Norte, siguiendo la alineación edificatoria Oeste de las Reales Atarazanas hasta la línea del Cuartel de Instrucción, donde gira para encontrarse con la calle Real. Desde este último punto, el límite sigue la Muralla del recinto militar hasta el Museo Naval que queda incluido. Y, desde aquí se une a la plaza de España por la calle Menéndez Pelayo.

##### Artículo 3. Documentación del Plan Especial

1. La documentación del Plan se ajusta a lo prevenido en la Ley Autónoma 1/2001 de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia (en adelante LSRM), la Ley 2/2002 de 10 de mayo y el punto 1.1.3 y 1.1.4 del PGMO. Está formada por los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa y explicativa de las características y condicionantes que han sido determinantes para la ordenación.

b) Planos de información y diagnóstico. Se refleja la realidad del ámbito en la hora de redactarse el Plan y que por su carácter básico es punto de partida obligado para la ordenación.

c) Planos de ordenación. Se expresa gráficamente las determinaciones que se desarrollan y pormenorizan en las Normas Urbanísticas Particulares.

d) Normas urbanísticas. Se establece la delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad, y las condiciones a que han de ajustarse las actuaciones con implicaciones urbanísticas en su ámbito territorial, ya sean de planeamiento de desarrollo, gestión o ejecución directa. Son las siguientes:

Normas Urbanísticas Generales. Recoge las determinaciones que establecen las condiciones de

carácter general aplicable a todos y cada uno de los espacios públicos y parcelas incluidas en el ámbito del Plan Especial; incluye pues entre otras determinaciones aquellas que habitualmente se consideran Ordenanzas y se desarrolla en este documento.

Normas Urbanísticas Particulares. Su aplicación se ciñe al ámbito designado. En consecuencia cuando estas Normas hablan de Normativa Particular se refiere conjuntamente a estos cuatro documentos, en la medida que cada uno de ellos concierna al espacio público o parcela de que se trate. Son los siguientes:

- Normas Urbanísticas Particulares de las Áreas de Intervención.

- Normas Urbanísticas Particulares del Patrimonio Arquitectónico Catalogado.

- Normas Urbanísticas Particulares de Parcela.

- Planos de Ordenación (O).

- e) Catálogo. Como documento complementario a las determinaciones del Plan, que contiene la relación de monumentos, edificios y elementos que por su singular valor o características se sujetan a un régimen especial de protección. Se incluye en el Anexo II de este documento de Normas

Urbanísticas Generales.

- f) Plan de Actuaciones. Recoge las estrategias que deben regir la puesta en marcha de las actuaciones previstas.

- g) Estudio Económico. Es el documento en el que se define y evalúa la responsabilidad de la ejecución de la ciudad, fundamentalmente en lo referente a la inversión pública. A su vez persigue un objetivo adicional: la racionalización de la asignación de los recursos públicos.

#### Artículo 4. Interpretación

1. Las cuestiones de interpretación que se susciten en la aplicación del Plan serán resueltas por el Ayuntamiento, con sujeción a los criterios establecidos en el Código Civil y en el sentido que resulte más favorable para el respeto de los derechos fundamentales, la protección del patrimonio y el medio ambiente.

2. En el caso de discrepancia entre los documentos que constituyen el Plan Especial se resolverán aplicando los siguientes criterios:

- a) La Normativa Particular prevalece frente a la Normativa General y la Memoria Justificativa. En todo caso, la documentación escrita prevalecerá sobre la gráfica, salvo error material, que deberá ser enmendado.

- b) Los aspectos relativos a la Normativa de Protección prevalecerán frente a los relativos a otras cuestiones.

- c) Los contenidos de la Memoria sólo podrán utilizarse para la interpretación de la Normativa, cuando la cuestión que sostengan no entre en contradicción con ninguna determinación de la Normativa

General o Particular, escrita o gráfica o así se indique desde cualquiera de estos documentos.

- d) El Plan de Etapas prevalecerá siempre sobre el Estudio Económico.

3. Cuando la aplicación de los criterios establecidos en los párrafos anteriores no permita resolver la duda o contradicción se aplicarán los siguientes criterios:

- a) En lo referente a aprovechamientos, cesiones, beneficios o cargas de la ordenación o urbanización, se efectuará la interpretación más extensiva para las cesiones o cargas y la más restrictiva para los aprovechamientos lucrativos, a menos que razones de interés público o de ordenación urbanística derivadas de este Plan, a criterio del Ayuntamiento, aconsejen lo contrario.

- b) Las dudas o posible contradicción referente a otro tipo de determinaciones serán resueltas por el Ayuntamiento sobre la base de criterios y consideraciones de interés social, de valoración histórico cultural, estética y funcional, de condiciones higiénico-sanitarias, de mejora de las infraestructuras, edificaciones y servicios o cualesquiera otros de similar naturaleza.

#### Artículo 5. Publicidad e información

1. Los documentos que constituyen el Plan tienen carácter público, teniendo derecho a su consulta cualquier persona interesada, por lo que a tal efecto estarán a disposición del público en los locales del Ayuntamiento en las horas y días hábiles (artículo 153.1 LSM).

2. Sin perjuicio de las facultades municipales de comprobación reguladas en el Capítulo correspondiente a la Tramitación, los interesados podrán formular consultas con anterioridad a la solicitud de licencias, relativas al régimen urbanístico aplicable y las características o condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. De acuerdo a lo especificado en el artículo 153.3 LSM, la contestación deberá sujetarse a las siguientes condiciones:

- a) Esta se hará en su caso a través de la cédula urbanística o a través de la cédula de edificación, documentos que deberán contener las condiciones técnicas mínimas como para servir de base para la redacción del proyecto correspondiente.

- b) Las cédulas deberán ser evacuadas en el plazo máximo de un (1) mes.

3. Las consultas relativas a la interpretación de las determinaciones del Plan o de alguno de los documentos que lo integren, serán resueltas por el Ayuntamiento.

#### SECCIÓN 2. ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL

##### Artículo 6. Obligatoriedad

1. Las determinaciones contenidas en el Plan serán de aplicación obligatoria para la ejecución de obras y actuaciones de todo tipo a realizar en el Casco Histórico de Cartagena, siendo de obligado cumplimiento tanto para los particulares como para las diferentes administraciones (Artículo 151 LSM).

##### Artículo 7. Carácter Normativo

1. El carácter normativo del Plan supone la integración de sus determinaciones en el ordenamiento

legal, de modo que estas adquieren con la aprobación del Plan, fuerza reglamentaria. En este sentido los Planos de Ordenación han de tener la consideración de Normativa Gráfica, excepto en los que expresamente se indique lo contrario, mientras que el documento denominado Normas Urbanísticas Generales y Particulares suponen la Normativa Escrita del Plan.

#### Artículo 8. Carácter ejecutivo

1. Aprobado definitivamente el presente Plan Especial y, tras su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, será de aplicación inmediata, con vigencia indefinida, en tanto no se apruebe definitivamente otro documento urbanístico de igual o superior rango normativo que lo modifique, complemente o sustituya.

2. En consecuencia, y sin perjuicio de la subordinación del Plan Especial al Plan Municipal, aquel ordena de modo directo, todas las actuaciones edificatorias, constructivas o urbanísticas, públicas o privadas que se realicen en su ámbito de aplicación.

3. En este sentido, ha de entenderse que el presente Plan, tanto en su normativa gráfica como en la escrita, sustituye cualquier determinación Normativa particular que el Plan Municipal vigente establezca para su ámbito de aplicación.

#### Artículo 9. Competencia para la ejecución

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 8 de la LSM, la competencia para la ejecución del Plan corresponde al Ayuntamiento de Cartagena y la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia en sus respectivas esferas de actuación.

2. No obstante, el Ayuntamiento de Cartagena se atribuye la dirección y control de la gestión urbanística necesaria para el desarrollo del Plan, sin perjuicio de la participación de los particulares y de la cooperación con otras Entidades o Asociaciones Públicas o Privadas.

3. En consecuencia, el Ayuntamiento acometerá cuantas actuaciones de planificación o ejecución sean necesarias para el correcto desarrollo de las determinaciones que se establecen en el Plan.

#### Artículo 10. Subordinación al Plan Municipal

1. Con carácter general aquellas materias no reguladas expresamente en esta normativa quedan sujetas a la determinaciones incluidas en la normativa urbanística del Plan General Municipal.

### SECCIÓN 3. VIGENCIA, PLAZOS Y REVISIÓN

#### Artículo 11. Vigencia

1. De conformidad con el artículo 147 LSM, el Plan tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación en los supuestos legalmente previstos como consecuencia de la aparición de nuevas circunstancias de carácter demográfico, socioeconómico o arquitectónico en cuanto a criterios de protección del Casco que inciden sustancialmente sobre la ordenación, o como consecuencia de las determinaciones producto de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena.

#### Artículo 12. Plazos de ejecución

1. Los plazos de ejecución establecidos en el Plan de Etapas tendrán efecto vinculante en cuanto a la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en las unidades de ejecución que comprenda el Plan, y de solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico tanto en unidades sistemáticas como asistemáticas.

2. Los plazos establecidos en el Plan de Etapas en cuanto a las actuaciones en suelo público no tendrán carácter vinculante.

#### Artículo 13. Modificación del Plan Especial

1. La modificación del Plan Especial, se regula por lo establecido en el artículo 149 LSM.

2. En todo caso, cualquier modificación del Plan Especial deberá guardar relación con el motivo que la produce, por lo que, en el expediente correspondiente, deberá justificarse su necesidad y adecuación a

los criterios y objetivos generales del mismo, debiendo limitarse las modificaciones a las determinaciones estrictamente relacionadas con su objeto.

3. Los expedientes que supongan una modificación puntual del Plan deberán titularse: «Modificación del Plan Especial del Casco Histórico de Cartagena» con expresión de su contenido y alcance, debiendo incluirse el número de orden que le corresponda dentro de las modificaciones que puedan tener lugar.

4. La documentación técnica de los expedientes de modificación de elementos del Plan deberá comprender todos aquellos planos o documentos afectados por el cambio, que deberán ser modificados con las nuevas determinaciones aprobadas a modo de documento refundido, de forma que los documentos anteriormente vigentes puedan ser anulados y sustituidos por los nuevos.

#### Artículo 14. Revisión del Plan Especial

1. Transcurridos diez años desde la aprobación definitiva del Plan Especial, el Ayuntamiento de Cartagena elaborará un documento para conocer su grado de cumplimiento, su vigencia y actualidad así como la evolución demográfica, socioeconómica, dotacional, etc. del Casco, a fin de dictaminar sobre la conveniencia de proceder a la revisión del Plan (artículo 148.1 LSM).

2. En todo caso, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Murcia podrá requerir motivadamente al Ayuntamiento para que proceda a revisar el Plan (artículo 148.2 LSM).

### SECCIÓN 4. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

#### Artículo 15. Marco legislativo aplicable

1. En relación con la legislación urbanística, el marco legal del Plan Especial viene definido por los artículos 107, 108, 109, 110, 115 y 124 de la Ley 1/2001 de

24 de abril del Suelo de la Región de Murcia, modificada por la Ley 2/2002 de 10 de mayo, en adelante (LSM), por los reglamentos de Planeamiento (RD 2.159/1978), Gestión (RD 3.288/1978 y Disciplina Urbanística (RD 2.187/1978) así como también por las previsiones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena en adelante (PGMO).

2. En relación con la legislación de Protección del Patrimonio Histórico Español, el Plan Especial tiene por objeto la protección del área afectada por la Declaración de Conjunto Histórico, de conformidad con lo previsto en el artículo 20.1 y concurrentes de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español en adelante (LPHE).

a) El criterio general de actuación pretende el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica del Casco, así como en general de sus valores ambientales, aunque en virtud de su condición paralela de Plan de Reforma Interior, el Plan Especial podrá prever justificadamente operaciones de modificación de la parcelación y trama urbana que faciliten la consecución de los objetivos del planeamiento, la gestión del suelo, la obtención de dotaciones públicas y posibiliten la mejora de las condiciones higiénico-sanitarias y de habitabilidad de los edificios por medio de su rehabilitación o sustitución.

#### Artículo 16. Terminología

1. Con respecto a la delimitación y definición de conceptos y términos los documentos del Plan utilizan la terminología recogida en el Título III de la Normativa Urbanísticas del PGMO sobre normas de edificación y usos del suelo. En el capítulo correspondiente de la Memoria del Plan se incluyen la referencia de otras terminologías empleadas.

#### Artículo 17. Disposiciones transitorias

1. Con respecto a las actuaciones al momento de la aprobación del Plan:

a) Las licencias otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Especial, que estén en contradicción con las determinaciones de este, quedarán sin efecto si no se hubiesen iniciado las obras. No obstante, el Ayuntamiento podrá convenir con el titular la modificación del contenido de la licencia a fin de adecuarla a lo establecido en el Plan.

b) Si las obras amparadas en licencias otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Especial estuvieren ya iniciadas en dicho momento, el Ayuntamiento podrá optar por la modificación o revocación de la licencia. En estos casos, también será admisible el convenio de adaptación a que se refiere el apartado anterior.

2. Con respecto a las actuaciones posteriores a la aprobación del Plan:

a) Podrán implantarse en las áreas donde el uso esté permitido por este Plan, actividades económicas o dotaciones anteriores a la aprobación de los instrumentos de gestión y urbanización, siempre que respeten la

ordenación señalada en el Plan, con las condiciones y garantías señaladas en el artículo 162 de la LSM.

b) Podrán admitirse también usos, obras e instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidas por este PEOP en las condiciones y dando cumplimiento a las reservas establecidas en el artículo 93 de la LSM.

#### Artículo 18. Disposiciones derogatorias

1. La entrada en vigor de la Normativa del Plan Especial, dejará sin efecto todo el planeamiento y la ordenación vigente que viene regulando las condiciones urbanísticas en el ámbito de este Plan Especial, salvo en lo que al Plan General se remite. Con carácter específico se derogan los siguientes PERIs:

- a) PERI CA-1
- b) PERI CA-2
- c) PERI CA-4
- d) PERI CA-5

#### Artículo 19. Disposiciones finales

1. Con carácter general aquellas materias no reguladas expresamente en esta normativa quedan sujetas a la determinaciones incluidas en la normativa urbanística del PGMO.

2. La presente Normativa se complementa con las Leyes, Normas, Disposiciones y Decretos en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio, Vivienda o Patrimonio existentes durante el periodo de vigencia del Plan Especial.

3. El Plan Especial entrará en vigor una vez que se produzca la publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia de los textos íntegros del acuerdo de aprobación definitiva y de la Normativa

Urbanística del Plan, y transcurran los plazos previstos en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985 de Bases del Régimen Local.

### TITULO II. REGULACIÓN URBANÍSTICA Y DERECHO DE PROPIEDAD

#### CAPITULO I. MARCO LEGAL APLICABLE

#### SECCIÓN 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DERECHO DE PROPIEDAD

##### Artículo 20. Clasificación del suelo

En la totalidad del ámbito del PEOP, al suelo ordenado le corresponde la clasificación de suelo urbano de conformidad con el PGMO y el artículo 62 de la LSM.

1. De acuerdo con la LSM (artículo 63), la zona delimitada dentro del ámbito de este PEOP se clasifica como suelo urbano consolidado.

a) Suelo urbano consolidado. Tienen esta consideración los terrenos en que no resulte necesario el desarrollo de mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas.

2. El desarrollo del mismo se llevará a cabo conforme a lo previsto en el presente PEOP, con aplicación

de los supuestos que establece la Normativa General y Particular.

#### Artículo 21. Régimen del suelo urbano

1. Derechos de los propietarios en suelo urbano (Artículo 67 LSM):

a) Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar y a edificar estos en las condiciones establecidas en el planeamiento con las garantías señaladas en los artículos 162 y 211 de la LSM, así como en su caso, a promover el planeamiento de desarrollo y los instrumentos de gestión y urbanización que resulten necesarios.

Se considerará solares aquellos predios que cumplan los requisitos establecidos en el artículo.

#### 64 LSM

b) Los titulares de suelo tienen derecho a la obtención del aprovechamiento urbanístico (el 100% del total) atribuido por la Ordenación Urbanística y a su patrimonialización y mantenimiento, en las condiciones previstas, salvo que se proceda a la correspondiente expropiación o indemnización.

2. Deberes de los propietarios en suelo urbano consolidado (Artículo 68 LSM):

a) Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado deberán completar a su costa la urbanización necesaria para alcanzar la condición de solar y a edificarlos de conformidad con las determinaciones y en su caso, plazos establecidos en el planeamiento.

Se considerará solares aquellos predios que cumplan los requisitos establecidos en el artículo.

#### 64 LSM

b) Cuando se trate de terrenos incluidos en Unidades de Actuación para llevar a cabo operaciones aisladas de renovación o mejora urbana, sus propietarios deberán ceder los viales y dotaciones públicas (calles, plazas, espacios libres y aparcamientos) previstos en el Plan.

### SECCIÓN 2. PLANEAMIENTO Y DERECHO DE PROPIEDAD

#### Artículo 22. Planeamiento y derecho de propiedad

1. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o en virtud de estas, por lo establecido en este Plan Especial con arreglo a las determinaciones y condiciones urbanísticas definidas para los predios

(Artículo 56.2 y 57.1 LSM).

2. Las nuevas construcciones se ajustarán a la ordenación aprobada por este Plan, sin perjuicio del régimen transitorio que se establece para las edificaciones construidas con anterioridad, usos y obras provisionales (artículo 57.2 LSM).

3. Las transmisiones de la titularidad del suelo y de las edificaciones no alterarán la situación jurídica

del propietario en cada momento de los mismos, que se subrogará en la posición del transmitente.

#### Artículo 23. Indemnizaciones por cambio de planeamiento

1. La nueva ordenación establecida en el planeamiento no confiere derechos indemnizatorios a los propietarios, salvo en los supuestos establecidos en la legislación estatal (Artículo 58 LSM).

#### Artículo 24. Limitaciones derivadas del régimen de protección establecido por este PEOP

1. Las limitaciones y vinculaciones impuestas por la Normativa de Protección se considerarán singulares cuando concurren las siguientes condiciones generales:

a) Que generen lesiones directamente imputables al cumplimiento de determinaciones obligatorias del propio régimen de protección.

b) Que dichas lesiones se traduzcan en la restricción del aprovechamiento urbanístico de los predios en forma desigual a la que corresponde para la ordenación de la calle o zona en que el predio se encuentre ubicado teniendo en cuenta a estos efectos los criterios de usos e intensidades utilizados por el Plan con carácter general.

En la valoración deberán tenerse en cuenta los plusvalores derivados de las ventajosas condiciones especificadas en el capítulo sobre medidas de fomento previstas en este Plan y las arbitradas por legislaciones o políticas sectoriales de otros organismos.

c) Que el daño alegado sea efectivo, individualizado y evaluable económicamente.

2. Los propietarios de inmuebles vinculados singularmente por el régimen de protección tendrán derecho al resarcimiento de las lesiones que aleguen y acrediten.

3. Dicho resarcimiento se deberá realizar en los términos del artículo 43 y concordantes de la Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. (B.O.E. núm. 89).

4. Cuando el alegante de supuesta lesión demuestre fehacientemente la imposibilidad de su compensación equidistributiva, podrá ser indemnizado en metálico, transfiriendo el aprovechamiento no realizable o en cualesquiera otras formas procedentes conforme a Derecho.

#### Artículo 25. Valoración de las lesiones derivadas del régimen de protección

1. En todo caso, para la acreditación de estas lesiones deberán tenerse cuenta las especificaciones y requisitos que a continuación se detallan:

a) No serán tomadas en cuenta las vinculaciones o limitaciones impuestas por la legislación de Patrimonio Histórico Español (Ley 10/1985 y disposiciones de desarrollo) ni las derivadas de otras calificaciones o catalogaciones declaradas por Administraciones públicas distintas de la Municipal, las cuales se registrarán por sus ordenaciones sectoriales propias.

b) Tampoco serán computables o acumulables bajo este régimen las restricciones causadas por otras determinaciones de este PEOP o de sus instrumentos de desarrollo, que seguirán, en su caso, el procedimiento compensatorio común que corresponda.

2. En cuanto a la determinación del efecto restrictivo y a su evaluación económica, el valor de referencia para fijar la cuantía resarcible será el aprovechamiento atribuido por el Plan.

a) La lesión resarcible será en cada caso la diferencia entre el valor de referencia aplicable conforme al apartado anterior y el que corresponde al predio afectado por causa de la restricción singular.

3. No habrá resarcimiento si existe dolo, culpa o negligencia del propietario en su cumplimiento del deber de conservación cuando permita la ruina técnica del edificio o cuando el edificio o parte de él haya sido desmontado, alterado o derribado total o parcialmente, sin autorización expresa.

4. El derecho al resarcimiento no es ejercitable por la mera entrada en vigor de este PEOP que impone las restricciones, sino solo cuando el propietario se vea directa e individualmente constreñido a la observancia de las limitaciones singulares que le afecten, es decir, cuando al ejercitar sus facultades dominicales de rehabilitación o nueva edificación se encuentre sujeto a restricciones de aprovechamiento en superficie, en volumen o en uso con relación al régimen establecido con carácter general en estas Normas.

5. Establecido así, surgirá derecho a indemnización exclusivamente en los siguientes supuestos:

a) En rehabilitación, en el caso de actuaciones generales.

b) En nueva edificación, en los supuestos de sustitución establecidos para el grado de protección 3 (ambiental), cumpliendo las condiciones establecidas.

#### Artículo 26. Lesiones, procedimiento y resolución

1. El reconocimiento de la existencia de una lesión resarcible será objeto de un expediente particular en cada caso, que se iniciará a instancia del interesado simultáneamente con el de la licencia municipal que requiera la ejecución concreta que se proponga realizar.

2. En la tramitación de esta clase de licencias será preceptivo el reconocimiento del inmueble en cuestión por parte de los Servicios Técnicos Municipales que emitirán informe sobre el estado del inmueble y propondrán las medidas que fuesen precisas para su adecuada conservación y ornato, cuando no se contuviesen en el proyecto presentado.

3. La resolución de los expedientes será conjunta y se pronunciará separadamente sobre los siguientes extremos:

a) Procedencia y otorgamiento en su caso de la licencia solicitada.

b) Si se otorga la licencia, procedencia del reconocimiento de la lesión resarcible alegada, con precisión,

en caso afirmativo, de su cuantía y del procedimiento que deberá aplicarse para hacerla efectiva.

c) Imposición, cuando haya lugar, de las medidas precisas para la adecuada restauración, conservación y ornato del inmueble, que adoptarán la forma de órdenes de ejecución si no se hubieran previamente incorporado al proyecto objeto de la licencia o cuando ésta no se otorgue.

d) El expediente contradictorio para la determinación y reconocimiento, en su caso, del derecho de resarcimiento, se instruirá de oficio cuando las medidas de restauración, conservación u ornato se impongan por parte del Ayuntamiento a través de órdenes de ejecución, sin mediar petición de licencia, o en el caso de denegación de esta.

Artículo 27. Compensación de aprovechamientos derivados de las limitaciones impuestas por el régimen de protección

1. El PEOP prevé dos formulas para la compensación de los aprovechamientos que por efecto de las limitaciones impuestas por el régimen de protección no pueden ser materializables.

a) Cesión de los aprovechamientos obtenidos por el Ayuntamiento a través del sistema de obtención de aparcamientos descrito más adelante.

b) Cesión directa de plazas de aparcamiento.

2. Las subvenciones y compensaciones se recogen en el documento sobre medidas de fomento.

Artículo 28. Reserva Municipal de plazas de aparcamiento

1. Al objeto de facilitar la implementación de las medidas de fomento propuestas por esta Plan Especial y otras necesidades, el Ayuntamiento podrá crear la Reserva Municipal de Plazas de Aparcamiento como instituto gestor de los aprovechamientos que de este tipo se obtengan a partir del desarrollo y ejecución del Plan Especial.

Artículo 29. Sistema de obtención de aparcamientos

1. En previsión de las demandas provenientes de la puesta en marcha de las medidas de fomento articuladas por este Plan y otras necesidades, se establecen las siguientes condiciones de cara a la obtención de aprovechamientos urbanísticos del uso dotacional aparcamiento por el Ayuntamiento:

a) Los concursos de suelo que se realicen en desarrollo de las Áreas de Intervención, contendrán entre sus cláusulas, la cesión del 20% de las plazas de aparcamiento que se construyan en toda su delimitación.

b) Las compensaciones al Ayuntamiento por motivo de desafectación del dominio público para la construcción de aparcamientos subterráneos se realizará en su equivalente en plazas de aparcamiento.

c) Las compensaciones en el sistema de cooperación o los aprovechamientos patrimonializables por el Ayuntamiento en las unidades de actuación en las que

participe como propietario podrán ser exigidos en plazas de aparcamiento.

d) En la construcción de aparcamientos en suelo público podrá el Ayuntamiento exigir como compensación la reserva de un porcentaje de plazas de aparcamiento.

e) En la construcción de aparcamientos en suelo privado, el Ayuntamiento podrá constituir mediante convenio el derecho de adquisición de plazas de aparcamiento en condiciones especiales.

f) La construcción directa por parte del Ayuntamiento de aparcamientos.

#### Artículo 30. Tanteo y retracto

1. El Plan, al amparo del artículo 202 LSM podrá establecer derechos de tanteo y retracto sobre determinadas áreas de suelo o edificios clasificados como discordantes que quedarán por ello sujetas a las siguientes determinaciones:

a) Las transmisiones onerosas de estos bienes inmuebles, quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte de la Administración actuante.

b) La declaración de interés público queda justificada por la propia documentación del Plan, por lo que no será necesaria la justificación de su necesidad. No obstante, si será preceptiva la notificación individualizada a los afectados en el periodo de información pública del Plan. La Administración podrá ejercitar el derecho de tanteo en el plazo de sesenta (60) días desde la notificación y seis meses en el caso de retracto.

c) El derecho de tanteo y retracto se mantendrá durante toda la vigencia de este Plan Especial.

#### Artículo 31. Desafectación del dominio público

1. A los efectos establecidos por este PEOP, se permite el rebase de la alineación oficial bajo rasante y la ocupación del dominio público inmediato por motivo de la construcción de aparcamientos subterráneos, cuando sea obligado por las condiciones constructivas y técnicas de la obra. En consecuencia, queda desafectado con carácter general el dominio público ocupado por esta causa.

2. No obstante, la eficacia del mandato del punto anterior queda en suspenso hasta el momento de la autorización y firma del pertinente convenio con el Ayuntamiento.

3. Dado el carácter general de estas Normas Urbanísticas justificadas convenientemente en la Memoria anexa, no será necesario motivar cada expediente de desafectación, pues se entienden ya fundamentados en la redacción de este Plan Especial de Ordenación y Protección.

4. No obstante, en todos los casos, será preceptivo el informe favorable de la Comisión Técnica para la desafectación definitiva.

### SECCIÓN 3. PATRIMONIO HISTÓRICO Y DERECHO DE PROPIEDAD

#### Artículo 32. El deber de conservación

1. Los propietarios de las edificaciones, terrenos e instalaciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad salubridad y ornato públicos. Quedan sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana (Artículo 92.1 LSM). De esta forma se configuran el deber de conservación y rehabilitación ( ver artículo siguiente) como auténticos deberes básicos de la propiedad.

2. En consecuencia el deber de conservación tiene dos manifestaciones o alcance diferente en atención a la presencia o no de valores históricos en los edificios. Así podemos identificar una conservación genérica del patrimonio edificado que viene presidida por el mandato regional del artículo 92.1 y otra con carácter específico del patrimonio histórico singular que la regula la Ley de Patrimonio Histórico Español y la Normativa de Protección del Patrimonio Catalogado de estas Normas, por desarrollo de aquella. Siendo así la aplicación de estas normas se sustancia en los siguientes derechos y deberes:

a) Los propietarios y en su caso los titulares de derechos reales o poseedores edificaciones e instalaciones deberán conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de acuerdo con el grado de protección establecido en el presente PEOP, en desarrollo del artículo 36 de la LPHE.

b) Los propietarios de edificios y elementos del patrimonio catalogado además de las obligaciones genéricas de conservación y rehabilitación establecidas en el punto 1 de este artículo, deberán realizar las obras de adaptación necesarias para adecuarlos a las condiciones estéticas y ambientales (espacios urbanos de interés).

c) Las Administraciones competentes cooperarán en la conservación de los bienes catalogados y su rehabilitación mediante la subvención de las obras cuando estas excedan de los límites del deber general de conservación, que a los efectos de la aplicación de esta normativa, se entiende excedido cuando el coste de ejecución de las obras necesarias para cumplir lo especificado en el artículo 92 de la LSM rebase el cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble excluido el valor del suelo.

d) Las condiciones y cuantía de las subvenciones se recogen en el documento sobre medidas de fomento del PEOP. Si aun con todo, las obras a realizar suponen un coste más oneroso y no compensado suficientemente con estas medidas, podrá solicitarse para la estimación residual la ampliación de estas.

e) Cuando el edificio o parte de él haya sido desmontado, alterado o derribado total o parcialmente, sin autorización expresa, además de las sanciones que legalmente correspondan, el promotor, el constructor y el responsable de las obras, solidariamente quedarán

obligados a reponerlo conforme a sus características originales. En ningún caso, se derivará de estas actuaciones ilegales beneficio económico alguno representado en un mayor aprovechamiento de los espacios resultantes o del volumen edificable.

3. Se consideran contenidos en este deber general de conservación las siguientes obras:

a) Los trabajos y obras necesarios para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de sus componentes.

b) Las obras que pretendan la reposición y adecuación de las construcciones e instalaciones a las condiciones establecidas sobre seguridad, salubridad y ornato público que se establezcan en las Normas sobre edificación u otras ordenanzas concurrentes, restaurando, reparando, reponiendo o sustituyendo los elementos dañados, negativos o inadecuados.

4. El cumplimiento por parte de los propietarios del deber de conservación se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que se derivan para el arrendatario conforme a la legislación sobre arrendamiento.

5. Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina, sin perjuicio de que proceda su rehabilitación de conformidad con lo establecido en las presentes Normas.

#### Artículo 33. Deber de rehabilitación

1. El deber de rehabilitación será exigible:

a) Para los edificios catalogados con grados integral, estructural y ambiental en la extensión y condiciones descritos en el capítulo de estas Normas sobre la Protección.

b) Para los edificios protegidos o no, incluidos en áreas de rehabilitación integrada y cuya rehabilitación forzosa la prevea este Plan.

2. Los propietarios de construcciones o edificaciones que contengan o porten elementos o piezas edificadas exteriores o interiores, volúmenes o alturas señalados como negativos, inadecuados urbanísticamente o discordantes en la normativa particular del presente Plan, deberán proceder a suprimirlos, sustituirlos o adecuarlos en los supuestos y de acuerdo con lo previsto en la Normativa.

3. Con carácter general, dicha obligación se hará efectiva por decisión e iniciativa de la propiedad acompañando el desarrollo del tipo de actuación en la edificación existente que en cada caso establece el Plan, si bien la concesión de la licencia dependerá del cumplimiento del deber de adecuar los elementos, piezas volúmenes o alturas a lo especificado por el Plan.

4. Con todo, el deber de rehabilitación podrá ser exigido de oficio por el Ayuntamiento a través de órdenes de ejecución.

#### Artículo 34. Ordenes de ejecución

1. Conforme a lo establecido en el artículo 225 de la LSM el Ayuntamiento podrá ordenar de oficio o a instancia de cualquier interesado, en exigencia de los deberes señalados en el artículo 92 de la misma

Norma y al objeto de su adecuación arquitectónica o valorización estética y formal de acuerdo con las previsiones del presente Plan, la ejecución por motivos de seguridad, salubridad y ornato público de las siguientes actuaciones:

a) Rehabilitación forzosa de edificios y construcciones.

b) Obras de adaptación de las construcciones a la normativa de usos, seguridad, habitabilidad y estética.

c) Obras de rehabilitación, fachadas, medianeras y espacios visibles desde la vía pública o visitables, aunque no estén incluidas en el Plan (Artículo 225.2 LSM).

d) Obras de adecuación de elementos o piezas edificadas negativos.

e) Obras de adecuación de elementos, edificios y construcciones discordantes.

f) Obras de adecuación por motivos de interés turístico o cultural.

g) Obras de adecuación, reposición y restauración de elementos ornamentales en los edificios.

h) Obras de reconstrucción de edificios catalogados demolidos total o parcialmente.

i) Cualquier otra amparada en los motivos legales reseñados.

2. Las obras de ejecución distinguirán.

a) Las obras comprendidas dentro del deber de conservación de los propietarios definidas por tanto como obras de interés arquitectónico de carácter ordinario, que se ejecutarán por cuenta de los propietarios sin perjuicio de que estos puedan acceder a las ayudas económicas o de otro tipo establecidas en normativa de fomento del Ayuntamiento o de otra Administración.

b) Las obras en edificios catalogados que excedan de estos deberes, es decir, las de carácter extraordinario, se ejecutarán con cargo al presupuesto de la Administración que las hubiere ordenado.

3. Transcurrido el plazo sin haberlas ejecutado, se procederá a la incoación del correspondiente expediente sancionador y se requerirá de nuevo al propietario que cumpla la orden de ejecución.

a) En el caso de que los propietarios de los edificios no catalogados, no realizaran las obras nuevamente requeridas, se acometerán por la Administración actuante en ejecución subsidiaria, sin perjuicio de la imposición de la multa correspondiente.

b) En el caso de que el requerimiento se refiera a edificios o elementos catalogados, el incumplimiento de la orden reiterada facultará a la Administración actuante para acometer las obras en ejecución subsidiaria o/y

para expropiar total o parcialmente el bien inmueble afectado, sin perjuicio de la imposición de la multa correspondiente. La expropiación se aplicará atendiendo al grado de catalogación del bien, la intensidad de los daños, así como a la diligencia en el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación llevado a cabo por el propietario.

c) También, en los edificios y elementos catalogados, cuando el propietario hiciese un uso contrario o no permitido para los mismos, los pusiese en peligro de destrucción o deterioro grave, total o parcial o se desatendiera el deber de conservación, podrán ser expropiados por incumplimiento de la función social de la propiedad o por razón de utilidad pública.

d) En los casos de incumplimiento de los deberes de conservación o/y rehabilitación, el Ayuntamiento podrá aplicar la venta forzosa como alternativa al procedimiento de expropiación forzosa.

4. En todo caso, los propietarios y poseedores de edificios protegidos estarán obligados a soportar y facilitar la ejecución de las obras de conservación y rehabilitación que de forma subsidiario se asuman por la Administración.

#### Artículo 35. Régimen de la ruina

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso el Ayuntamiento de oficio o a instancia de parte, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, según lo establecido en la LSRM.

#### Artículo 36. Procedimiento de la declaración de ruina

Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados se incluirán con la petición los siguientes datos y documentos:

- a) Identificación del inmueble.
- b) Certificación del Registro de la Propiedad de titularidad, cargas, etc.
- c) Relación de moradores, cualquiera que fuera el título de posesión.
- d) Titulares de derechos reales sobre el inmueble.
- e) Motivos en los que se basa su petición.
- f) Certificado expedido por facultativo competente conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación que contenga:

Justificación de la causa de instar la declaración.

Situación urbanística del inmueble.

Grado de protección.

Estado físico del edificio incorporando planos de planta de la finca.

Año de construcción del edificio.

Valoración.

Acreditación de que el edificio todavía reúne las condiciones suficientes para que sus ocupantes permanezcan en él mientras se adopta el acuerdo.

Memoria descriptiva de las medidas de seguridad que sea preciso adoptar en el edificio.

g) En el caso de edificios catalogados, a los efectos de constatar la concurrencia de los elementos que definen el supuesto de ruina económica y en su caso la procedencia de la orden de rehabilitación, se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre los dos escenarios posibles; demolición y construcción del edificio nuevo o consolidación y recuperación del edificio ruinoso.

2. En todo caso, la propiedad deberá adoptar las medidas precautorias, incluidas las obras imprescindibles que procedan, para evitar cualquier daño o peligro en personas y bienes y en general el deterioro o la caída de la construcción, hasta que conste la demolición del edificio.

3. Revisada la documentación presentada y realizada la visita de inspección, los servicios técnicos municipales emitirán informe en el que determinarán si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria, con citación de los interesados para que presenten la documentación que sea pertinente, o si por el contrario, procede la declaración de ruina inminente total o parcial y en su caso el desalojo.

4. El expediente en cualquier caso, se resolverá con arreglo a alguno de los siguientes procedimientos:

a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando el desalojo y la demolición.

b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esta tenga independencia constructiva, ordenando la demolición de la misma y la conservación del resto.

c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad y salubridad y ornato público del inmueble, determinando las obras concretas que deba realizar el propietario.

#### Artículo 37. Efectos de la declaración de ruina

1. Los efectos de la declaración de ruina serán los previstos en la legislación vigente.

#### Artículo 38. Declaración de ruina de los edificios protegidos

1. Los edificios y elementos protegidos cuya rehabilitación resulta forzosa quedan inicialmente exceptuados del régimen común de declaración de ruina, rigiéndose por las siguientes determinaciones:

a) Constatado el estado ruinoso de un edificio catalogado, la Administración podrá instar la redacción de proyecto de rehabilitación con carácter de urgencia. Este concretará los elementos cuya demolición se hace imprescindible para garantizar la seguridad y procederá a la definición de las medidas a adoptar para la conservación de los valores del edificio que han motivado su catalogación. Para llevar a cabo la demolición de estos elementos será preciso su previa declaración firme de ruina.

b) Excepto cuando exista peligro real de desplome o riesgo cierto, no se podrá demoler ningún edificio protegido o parte de él, hasta la redacción del proyecto de rehabilitación.

c) Cuando se haya constatado mediante el informe contrastado que el edificio presenta deficiencias que lo hacen merecedor de una declaración de ruina económica y esta no sea debida al abandono, negligencia o incumplimiento de una orden de ejecución por el propietario, la Administración otorgará ayudas económicas por la cuantía que exceda el coste de las obras exigibles a su titular. De no ser así, el propietario asumirá el coste total de las obras.

La inacción por parte del propietario conllevará la ejecución subsidiaria de las obras por parte de la Administración, repercutiendo los costos que procedan al titular propietario.

d) El incumplimiento de una orden de ejecución previamente a originarse una situación de ruina podrá conllevar la expropiación forzosa del inmueble.

e) El Ayuntamiento notificará a la Dirección General de Cultura la incoación y resolución de los expedientes de ruina que afecten a bienes inmuebles catalogados.

f) En el caso de edificios incoados o declarados Bienes de Interés Cultural y sus entornos será de aplicación lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico Español.

g) La demolición ilegal, la ruina sobrevenida o la provocación de ruina por abandono, negligencia o incumplimiento de una orden de ejecución de los edificios incluidos en el Catálogo, comportará la obligación de su reedificación total con idénticos parámetros de los de la edificación original, todo ello con independencia de las sanciones que resulten pertinentes. En estos casos, no se tendrá derecho a las concesiones de edificabilidad por indemnización de aprovechamientos no materializables que pueda establecer el PEOP.

h) La demolición final de un edificio catalogado, con independencia de las causas que lo hayan originado, no supone la modificación de las condiciones de edificabilidad en cuanto a alturas, pues se mantendrán las del edificio preexistente.

#### SECCIÓN 4. PROMOCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 39. Plazos para el cumplimiento del deber de edificar, conservar y rehabilitar

1. Los propietario de parcelas y edificaciones declaradas en ruina o de solares, deberán proceder a su edificación en el plazo de un (1) año.

2. En los supuestos en los que la rehabilitación no sea obligatoria, el propietario deberá indicar en los casos de solicitud de ruina instada por él, si opta por la sustitución o rehabilitación voluntaria.

a) En el primer caso, deberá acompañar a la solicitud de declaración de ruina el compromiso de presentar el proyecto de edificación en el plazo máximo de seis (6) meses.

b) En el segundo, el plazo para la presentación del proyecto y solicitud de licencia se prorrogará por un (1) año, salvo que en la declaración de ruina se imponga un plazo menor.

2. El plazo para la iniciación y realización de las obras motivadas a través de órdenes de ejecución será el que se establezca en ellas. En todo caso, la iniciación de las obras no podrá ser superior a 3 meses y la realización a un año.

4. El plazo para la presentación de proyecto y solicitud de licencia para la realización de obras de rehabilitación forzosa de los edificios catalogados por motivo de declaración de ruina, será de seis (6) meses desde la citada declaración. El plazo de ejecución lo marcará la propia declaración de ruina.

5. El plazo para comenzar las obras en las fincas adquiridas a través del sistema de venta forzosa de los predios del Registro de Solares es de seis (6) meses contados a partir de la toma de posesión de la finca y a edificarla en el plazo fijado en la licencia (artículo 206.1 LSRM).

6. Las solicitudes de licencias cuya tramitación se encuentre suspendida por causas imputables a sus promotores no paraliza los plazos para el cumplimiento de los deberes anteriormente establecidos.

#### Artículo 40. Registro de Solares

1. El incumplimiento de los plazos señalados en el artículo anterior supondrá la inclusión del solar o del predio y las edificaciones declaradas en ruina, en el Registro de Solares (artículo 204.1 LSRM).

2. El acuerdo municipal para la inclusión de las fincas en el Registro de Solares contendrá la valoración de la misma que se fijará con base en las disposiciones recogidas en la legislación vigente y producirá el efecto de aplicación del régimen de venta forzosa (artículo 204.2 LSRM).

#### Artículo 41. Venta forzosa

1. El Ayuntamiento podrá transcurrido un año desde la inclusión del inmueble en el Registro de Solares, subastarlo siendo el tipo de licitación la valoración realizada. El precio obtenido se entregará al propietario una vez deducidos los gastos ocasionados y, en su caso, las sanciones aplicables (artículo 205 LSM).

a) La subasta pública será en todo caso libre, regulándose a través del procedimiento licitatorio establecido en la Ley de Contratos con la Administración Pública (artículo 79 y siguientes). Los pliegos de la licitación incorporarán el compromiso por parte del adjudicatario de edificar conforme al Plan y en plazo. Si el precio en que se adjudique el inmueble fuese superior al licitatorio, la diferencia será para el anterior propietario una vez deducidos los gastos ocasionados y, en su caso, las sanciones aplicables.

b) En el caso de que la subasta quede desierta, se convocará una nueva en el plazo de seis (6) meses con una rebaja del 25 por ciento en el tipo licitatorio. Y si

en esta segunda subasta también quedare desierta, el Ayuntamiento en el plazo de seis meses, podrá adquirirla para el Patrimonio Municipal del Suelo (artículo 205.2.3 de la LSM).

2. El incumplimiento por parte del adquirente de los plazos de inicio de las obras y edificación determinará la nueva inclusión del inmueble en el Registro de Solares (artículo 206.2. de la LSM).

#### SECCIÓN 5. DISCIPLINA URBANÍSTICA

##### Artículo 42. Artículo único

1. Se remite con carácter general al a la Ley 1/ 2001 de 24 de abril del Suelo de la Región de Murcia, al Reglamento de Disciplina Urbanística y al documento de Normas Urbanísticas del PGMO.

#### TITULO III. DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA

##### CAPITULO I. ORDENACION GENERAL

##### SECCIÓN 1. ÁREAS DE INTERVENCIÓN

##### Artículo 43. Definición

1. Comprenden sectores concretos que desarrollándose a través de actuaciones de diferente naturaleza en cuanto a tramitación y gestión, son susceptibles de un tratamiento homogéneo y de conjunto.

a) Las áreas de Intervención están formadas a su vez por Unidades de Ordenación para las que se indica ya de forma pormenorizada las determinaciones y condiciones concretas de planeamiento, gestión y ejecución.

b) Las Unidades de Ordenación pueden a su vez subdividirse en Manzanas o Agrupaciones siendo este el nivel máximo de desarrollo normativo.

##### Artículo 44. Delimitación

1. El Plano O.12 de título «Intervenciones Programadas» recoge la delimitación de las Áreas de Intervención, así como los subámbitos enunciados. Son las siguientes:

Area de Intervención CA-1 (Concepción)

Area de Intervención CA-2 (Molinete)

Area de Intervención CA-3 (Teatro Romano)

Area de Intervención CA-4 (Universidad)

Area de Intervención CA-5 (Montesacro)

Area de Intervención CA-6 (San José)

Area de Intervención CA-7 (Cuartel de Instrucción)

Area de Intervención CA-8 (San Fulgencio)

Area de Intervención CA-9 (Carlos III)

Area de Intervención CA-11 (Instalaciones Portuarias)

Area de Intervención CA-12 (antiguo Consulado alemán) : no está desarrollada en las

Normas Urbanísticas Particulares de las Areas de Intervención, porque sus determinaciones se ajustarán plenamente al Estudio de Detalle aprobado por el Ayuntamiento

inicialmente con fecha de 4 de agosto de 2003 y definitivamente con fecha de 9 de febrero de 2004.

2. Con posterioridad a la aprobación de este Plan podrán modificarse por causas justificadas la delimitación de las Áreas de Intervención y sus subámbitos, siempre y cuando la nueva propuesta no suponga un incremento o disminución de más del 5% de la delimitación y superficie actual.

3. Las condiciones para cada una de ellas se recogen en el documento de Normas Urbanísticas Particulares de las Áreas de Intervención.

#### SECCIÓN 2. ACTUACIONES UNITARIAS

##### Artículo 45. Definición

1. Tendrán esta consideración todas aquellas actuaciones de cualquier tipo (edificatorias, urbanizadoras u otras) que se realicen fuera de las Áreas de Intervención, y en especial las que pretenden la conservación del Patrimonio Catalogado.

a) Asimismo, tendrán también la consideración de Actuaciones Unitarias aquellas que se realicen en edificios existentes situados en las citadas Áreas de Intervención que no se encuentren adecuados estructural y constructivamente, que las viviendas no reúnan todas las condiciones de habitabilidad exigidas por la normativa o que se actúe por razones tipológicas, de protección u otras consideraciones.

##### Artículo 46. Delimitación

1. El Plano O.12 de título «Intervenciones Programadas» indica alguna de las Actuaciones Unitarias programadas. El documento del Programa de Actuaciones las recoge de forma particularizada.

2. Las condiciones concretas de ejecución de las actuaciones, se recogen en la Normativa Particular correspondiente.

##### Artículo 47. Desarrollo

1. Las Actuaciones Unitarias se desarrollan a través de los instrumentos recogidos en la legislación urbanística aplicable. Además de alguno de los ya indicados para las Áreas de Intervención que son susceptibles de emplearse también en Actuaciones Unitarias se señalan los siguientes:

a) Planeamiento de ejecución:

La ejecución se realiza a través del:

– Proyecto de obra (urbanización o edificación).

Con las características definidas para el caso de las Áreas de Intervención.

b) Instrumentos de Ejecución:

La ejecución se realiza a través de la:

– Ejecución Directa (urbanización o edificación).

Para el caso de la edificación directa podrá solicitarse directamente la obtención de la licencia urbanística garantizando el cumplimiento de los requisitos del promotor, especificados en el artículo 166 LSM, a través del trámite especificado en estas Normas.

## CAPITULO II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. URBANIZACIÓN

### SECCIÓN 1. ELENCO DE ACTUACIONES Y OBRAS

#### Artículo 48. Consideraciones generales

1. Las actuaciones urbanizadoras son las que afectan al espacio ordenado no ocupado por edificaciones y otras construcciones.

2. Se consideran a estos efectos como elementos de urbanización los siguientes:

a) Las redes de todo tipo de infraestructuras constitutiva de los servicios urbanos tales como distribución de aguas y gas, alcantarillado, saneamiento, alumbrado público, distribución de energía eléctrica y telecomunicaciones incluidos todos sus componentes y su conexión individualizada con las edificaciones.

b) La pavimentación, acabado, mobiliario urbano y elementos componentes de la jardinería y arbolado de calles, plazas, parques y resto de espacios libres.

#### Artículo 49. Tipos de obras

1. Las intervenciones urbanizadoras podrán ser de conservación o de reforma.

2. En atención al estado actual de la urbanización se definen los siguientes tipos de obras organizados en base a la naturaleza de la actuación:

3. En actuaciones de conservación:

a) Obras de mantenimiento y restauración (se denominan de acondicionamiento en el Programa de Actuaciones).

Son las obras destinadas a mantener el espacio libre en correctas condiciones mediante la restauración o restitución de elementos o acabados que hayan quedado deteriorados o no cumplan adecuadamente su función original. También quedan incluidas en esta categoría las actuaciones que tienen por objeto el desbroce y limpieza de espacios libres de carácter natural.

4. En actuaciones de reforma:

a) Obras de reestructuración

Se entiende por reestructuración las operaciones urbanas que supone un cambio en el parcelario, proponiendo nuevas alineaciones oficiales, o rectifica sustancialmente las alineaciones edificatorias existentes, instalación o remoción general de infraestructuras.

b) Obras de remodelación

Se entiende por remodelación las operaciones urbanas que suponen un cambio sustancial en el aspecto exterior de los espacios públicos, sin modificación de alineaciones. Concretamente se permiten cambios sustanciales en la ordenación de viarios, aceras, aparcamientos, ajardinamiento y tratamiento de zonas verdes, peatonalización en base a un nuevo diseño que modifica el espacio público. Se considerarán también obras de remodelación la colocación o reposición de infraestructuras acompañada de la modificación de la ordenación del espacio público.

c) Obras de Reurbanización

Se entiende por reurbanización las operaciones urbanas que atienden exclusivamente a la mejora de la pavimentación, colocación o reposición de infraestructuras, mobiliario urbano y señalética, iluminación, arbolado, elementos vegetales y zonas verdes, sin cambios sustanciales en la ordenación y aspecto del espacio público. También se consideran como obras de reurbanización las que tengan como objetivo la adaptación del espacio público y supresión de barreras arquitectónicas.

d) Las obras de reestructuración implican obviamente obras de remodelación y reurbanización. De la misma forma, las obras de remodelación suponen a su vez la necesidad de realizar obras de reurbanización.

### SECCIÓN 2. RÉGIMEN APLICABLE

#### Artículo 50. Régimen urbanístico

1. Con carácter general las obras de mantenimiento y restauración son de aplicación a toda la urbanización existente en el ámbito del Plan Especial.

2. Con respecto a las obras contenidas en las actuaciones de reforma, el Programa de Actuaciones recoge el tipo de obra previsto para cada una sean Unitarias o englobadas en alguna de las Áreas de Intervención.

## CAPITULO III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. EDIFICACIÓN

### SECCIÓN 1. ACTUACIONES DE DEMOLICIÓN

#### Artículo 51. Elenco de obras

1. La demolición es un tipo de intervención dirigida a la desaparición total o parcial de una construcción existente. Se subdividen en las obras siguientes:

a) Obras de demolición parcial: son las que tienen por objeto la destrucción de una o varias piezas edificadas con mantenimiento de parte del edificio original.

b) Obras de demolición total: son las que tienen por objeto la destrucción total o el vaciamiento del edificio con desaparición del edificio original.

### SECCIÓN 2. ACTUACIONES DE NUEVA EDIFICACIÓN

#### Artículo 52. Elenco de obras

1. A los efectos de la aplicación de esta normativa, se entenderá por nueva edificación la realización de las obras que dan como resultado la aparición de todo o parte de una edificación completamente nueva, fruto de la eliminación, sustitución o ampliación de la edificación existente o de la construcción sobre solares vacantes. Se definen los siguientes tipos de obras:

a) Obras de Ampliación

Se denominan obras de ampliación aquellas actuaciones que suponen la ampliación del volumen exterior de un edificio, o de su superficie construida, ya sea mediante el aumento de la superficie construida en planta, el incremento del número de plantas, el aumento de

la altura de las existentes, o la elevación de la cubierta respecto a su situación actual.

b) Obras de Sustitución:

Son aquellas que conllevan la demolición de un edificio y su posterior reedificación en la parcela resultante o agregación de parcelas dentro de la trama urbana, cuando el volumen resultante es similar o diferente al primitivo, produciéndose o no alteraciones sustanciales en los parámetros generales del edificio con respecto al preexistente.

c) Obras de Nueva Planta

Son las que dan origen a construcciones en superficies en las que no existía ningún edificio con anterioridad o existiendo, la intervención urbanizadora da lugar a una nueva ordenación.

### SECCIÓN 3. ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN

Artículo 53. Definición de actuaciones en función de la intensidad y el lugar

1. Atañen a las actuaciones sobre la edificación existente. Las obras que a continuación se detallan utilizan como apoyo las actuaciones definidas en el régimen de obligatoriedad y exigencia.

2. A los efectos de una sistemática precisa de las posibilidades de intervención en un edificio existente y mejor concreción de las obras de rehabilitación, se hace necesario describir antes los tipos de actuaciones y su grado.

3. Las actuaciones en la edificación existente pueden ser de dos tipos: actuación en edificio y actuación en vivienda o local.

a) Actuación en edificio: son las que tienen lugar en sus elementos comunes, concretamente en:

La cubierta o azotea.

Las fachadas

Las medianeras

Los patios

La caja de escalera, ascensores y su proyección exterior

La estructura resistente

Las instalaciones generales

Los garajes

b) Actuación en vivienda o local: es la que tiene lugar sobre cualquiera de sus elementos privativos o piezas vivideras y en concreto sobre:

La cocina

Los aseos

Resto de habitaciones o piezas vivideras

Las instalaciones

4. Los garajes, siendo un elemento privativo, su consideración junto a las zonas comunes de distribución nos lleva a situarlo dentro de las actuaciones en edificio.

5. Las actuaciones en edificio, vivienda o local se pueden acometer con mayor o menor grado de intensidad y profundidad. Se han definido tres niveles:

a) Para las actuaciones en edificio:

ACTUACIONES PUNTUALES: son aquellas en las que se interviene sobre alguno de los elementos siguientes:

– A. En la cubierta o azotea, los acabados e instalaciones que supongan una superficie inferior al 25%.

– B. En las fachadas, los acabados e instalaciones que supongan una superficie inferior al 25%.

– C. En las medianeras, los acabados e instalaciones que supongan una superficie inferior al 25%.

– D. En los patios, los acabados e instalaciones que supongan una superficie inferior al 25%.

– E. En la caja de escaleras, ascensores y su proyección exterior, los acabados e instalaciones que supongan una superficie inferior al 25%.

– F. En la estructura de cubierta, en no más del 25% de su superficie, junto a los acabados que la intervención exige.

– G. El resto de la estructura resistente horizontal, cuando se intervenga en una superficie máxima total equivalente al 25% de la ocupada en planta por el edificio, junto a los acabados que la intervención exige.

– H. Cualquier elemento estructural vertical, cuando la intervención afecte a una sola planta y la superficie de estructura horizontal soportada no exceda por planta del 25% de la ocupada por el edificio, junto a los acabados que la intervención exige.

– I. En las instalaciones generales, cuando la intervención afecte exclusivamente a una de ellas.

– J. En el garaje y espacios comunes, los acabados e instalaciones que supongan una superficie inferior al 25%.

ACTUACIONES PARCIALES: son aquellas en las que se interviene sobre alguno de los elementos siguientes:

– A. En la cubierta o azoteas, fachadas, medianeras, patios, cajas de escaleras y ascensor, los acabados e instalaciones sin límite de superficie.

– B. En las fachadas, su estructura, acabados e instalaciones.

– C. En las medianeras, su estructura, acabados e instalaciones.

– D. En los patios, su estructura, acabados e instalaciones.

– E. En la caja de escaleras y ascensores, su estructura, acabados e instalaciones.

– F. En la cubierta o azoteas, su estructura, acabados e instalaciones.

– G. En el resto de la estructura resistente horizontal, cuando se intervenga sobre una superficie máxima

del 25% de la total del edificio, junto a los acabados que la intervención exige.

– H. En la estructura resistente vertical, cuando la superficie de estructura horizontal soportada no exceda del 25% de la total, junto a los acabados que la intervención exige.

– I. En las instalaciones generales.

– J. En el garaje y espacios comunes, su estructura, acabados e instalaciones.

**ACTUACIONES GENERALES:** Son aquellas en la que se interviene

– A. El conjunto de actuaciones parciales cuando excedan los porcentajes indicados.

– B. Sobre todos los elementos del edificio y el conjunto de la estructura.

b) Para las actuaciones en vivienda o local:

**ACTUACIONES PUNTUALES:** son aquellas en las que se interviene sobre alguno de los elementos siguientes:

– A. En la cocina, los acabados e instalaciones.

– B. En los aseos, los acabados e instalaciones.

– C. En el resto de habitaciones y piezas vivideras, los acabados e instalaciones.

– D. La modificación de la distribución interior en la vivienda o local, con las consiguientes obras de acabados e instalaciones propias, siempre que afecten a menos del 25% de la superficie y en ningún caso a la cocina y aseos.

**ACTUACIONES PARCIALES:** son aquellas en las que se interviene sobre alguno de los elementos siguientes:

– A. En el conjunto de la vivienda o local, los acabados e instalaciones.

– B. La modificación de la distribución interior, con las consiguientes obras de acabados e instalaciones propias, siempre que afecten a menos del 25% de la superficie, incluyendo la intervención en cocina o aseos.

**ACTUACIONES GENERALES:** Es aquella en la que se interviene:

– A. Sobre los acabados, instalaciones y la distribución del conjunto sin limitación de superficie.

Artículo 54. Elenco de obras

1. Obras de Restauración.

a) Son las obras dirigidas a la conservación y puesta en valor de los edificios y sus elementos o instalaciones y sus terrenos edificados que constituyen parte de la unidad edificatoria que poseen una relevante importancia en el tejido urbano por efecto de sus específicos valores arquitectónicos y artísticos, de forma que se posibilite en su interior un uso o usos adecuados a los valores citados.

b) Con carácter general se permiten todo tipo de actuaciones que pretendan el restablecimiento a su

estado original de las partes alteradas en el edificio que se sujetarán a las siguientes condiciones.

Las actuaciones serán escrupulosamente respetuosas con el edificio utilizándose si así fuese preciso para un mejor resultado, las técnicas y formas de obrar originales.

La reconstrucción filológica de la parte o partes del edificio sólo será permitida si se utilizan partes originales y puede probarse su autenticidad.

Sólo se añadirán nuevos elementos constructivos del mismo material cuando los originales no sean recuperables o se perdieron y esta operación sea indispensable para la estabilidad y mantenimiento del edificio. En este caso, las adiciones serán reconocibles y se evitarán las confusiones miméticas.

La actuación respetará las aportaciones de épocas anteriores; su eliminación sólo será autorizable con carácter excepcional y siempre que esos elementos que se eliminen supongan una evidente degradación del bien, y su eliminación fuese necesaria para permitir una mejor interpretación histórica.

Cualquier cambio o añadido con respecto al original del edificio deberá ser autorizado expresamente por la Administración competente.

2. Obras de Mantenimiento.

a) Son las obras que tienen como objeto el mantenimiento ordinario del edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura y distribución, garantizándose siempre el mantenimiento de la tipología original del edificio.

b) Estas obras podrán contener las siguientes actuaciones:

Actuaciones Puntuales en edificio: A, B, C, D, E, I y J.

– Con respecto a las instalaciones, se permite la incorporación de nuevas instalaciones, siempre que no afecten a la estructura resistente ni al aspecto exterior del edificio

Actuaciones Puntuales en vivienda o local: A, B y C.

c) Las actuaciones se sujetan a los siguientes criterios:

La restauración o restitución de elementos o acabados que hayan quedado deteriorados, o no cumplan adecuadamente su función original.

La renovación de las instalaciones existentes; la incorporación de nuevas instalaciones, siempre que no afecten a la estructura resistente ni al aspecto exterior del edificio.

La demolición de elementos o partes de edificación superfluas.

La modernización de tabiquería y cerramientos interiores, siempre que no modifiquen la distribución general ni la estructura existente, garantizando el mantenimiento de la tipología original del edificio.

### 3. Obras de Consolidación

a) Son las obras que tienen como objeto proporcionar al edificio, o a parte de él, las condiciones de seguridad constructiva, estabilidad, firmeza, resistencia y solidez, manteniendo íntegra su tipología y condiciones básicas de uso. Incluye también aquellas obras que proporcionen al edificio las condiciones suficientes en cuanto cubiertas y estanqueidad.

b) Estas obras podrán contener las siguientes actuaciones:

Actuaciones Puntuales en edificio: F, G, y H.

Actuaciones Parciales en edificio: F, G, y H.

Actuaciones Generales en edificio sobre el conjunto de la estructura

c) Las actuaciones estarán presididas por los siguientes criterios:

Pretenderán el afianzamiento, refuerzo y sustitución de la estructura resistente dañada, como elementos de forjados, losas, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, etc., para conseguir las condiciones de seguridad que establezca la legislación vigente o que fijen estas Normas y que incluye, cuando sea necesario, el refuerzo de la estructura por la previsión de nuevas o mayores cargas.

La sustitución puede suponer el cambio de todo un elemento, pero no la modificación del sistema estructural o del tipo de material utilizado, excepto cuando desde el punto de vista técnico sea la solución aconsejable, considerando también la cuantía de los elementos que deben ser sustituidos y el coste del mantenimiento del material.

### 4. Obras de Acondicionamiento

a) Son las obras que tienen por objeto la adecuación del edificio, o parte de él, a los nuevos usos a que se destine o la mejora de sus condiciones de habitabilidad. Incluye también aquellas obras que proporcionen al edificio las condiciones suficientes en cuanto a accesos, cerramientos e instalaciones.

b) Estas obras podrán contener las siguientes actuaciones:

Actuaciones Puntuales en vivienda o local: D.

Actuaciones Parciales en edificio: A, B, C, D, E, I y J.

Actuaciones Parciales en vivienda o local: A y B

c) Las actuaciones se sujetan a los siguientes criterios:

Se permitirán cambios en los elementos que componen la distribución interior, siempre que no afecte a estructura resistente y garanticen el mantenimiento de la tipología original del edificio.

Se pretenderá la actualización, mejora o nueva incorporación de instalaciones, siempre que no afecten a la estructura resistente, ni al aspecto exterior del edificio. En este sentido se permitirá también la apertura de los huecos que sean necesarios en el forjado para la instalación de ascensores.

### 5. Obras de Reestructuración

a) Se denomina así a las obras que suponen una modificación o cambio en la morfología del edificio.

La obra puede afectar al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior o solo a parte de los locales o plantas.

b) Estas obras podrán contener las siguientes actuaciones:

Actuaciones Generales en edificio: A y B.

Actuaciones Generales en vivienda o local: A

c) Las actuaciones permitidas se sujetan a los siguientes criterios:

La modificación de los elementos de distribución interior, podrá conllevar cambios en los elementos de la estructura resistente.

Se podrán eliminar parcialmente los forjados y modificar su cota.

Se podrá cambiar la posición de la caja de las escaleras, eliminarla, o construir una nueva aunque modifique la tipología interior.

Se podrán abrir nuevos huecos o modificación los existentes, en cualquier elemento de la estructura, incluidos los muros exteriores.

## SECCIÓN 4. RÉGIMEN APLICABLE

### Artículo 55. Clasificación

1. Según cual sea el grado de adecuación de cada edificio a las exigencias establecidas en este PEOP, se encuadrará en un Régimen Urbanístico concreto, estableciéndose para cada uno de ellos unas limitaciones diferentes con respecto a las actuaciones posibles.

2. Con carácter general el plano O.11 de título «Régimen Urbanístico de la Edificación y Construcciones existentes» define el régimen concreto para cada parcela, con las matizaciones que se indican a continuación.

3. Los Regímenes Urbanísticos que se establecen son los siguientes:

#### a) CONSERVACIÓN OBLIGATORIA

Los edificios encuadrados en este régimen será obligada su conservación y mantenimiento en las condiciones que se definan en la Normativa de Protección y Particular.

Con carácter general se aplicará este régimen a todos las edificaciones incluidas en el Catálogo de edificios protegidos.

#### b) CONSERVACIÓN-RENOVACIÓN

Los edificios encuadrados en este régimen pueden ser sometidos a actuaciones de rehabilitación, demolición y nueva edificación, sin más limitaciones que las que derivan de la normativa urbanística general o particular aplicable.

Se aplicará este régimen a las edificaciones no incluidas en el Catálogo de edificios protegidos y que

no han sido declaradas en inadecuación urbanística o fuera de ordenación, es decir, a las calificadas como sin protección. También se les aplicará con carácter general a todos los edificios de nueva construcción, salvo que por sus excepcionales cualidades arquitectónicas merezcan su vinculación alguno de los grados de protección establecidos en esta normativa.

Con carácter general, los edificios equipamentales no catalogados se encuadran en este régimen.

#### c) INADECUACIÓN URBANÍSTICA

Se aplica a aquellos edificios o cuerpos de edificación que resultan inadecuados en relación con las determinaciones del Plan en lo que respecta a volumen edificado, ocupación de fondos y alturas permitidas. También se consideran incluidas en este régimen aquellas edificaciones calificadas como discordantes en base a los criterios recogidos en el Artículo 169 de estas Normas.

– Estos edificios e instalaciones para los que el plan previene su renovación preferente se entenderán integrados en la ordenación del Plan Especial en tanto subsistan y no sean objeto de intervención, no considerándose por tanto como edificios o instalaciones fuera de ordenación a los efectos establecidos en el artículo 94 de la LSM.

– Los edificios o partes, construcciones e instalaciones declarados inadecuados tendrán automáticamente la consideración de fuera de ordenación cuando se vaya a producir su adaptación, derribo o demolición para su adecuación a lo previsto por el Plan.

Con carácter general, se aplicará este régimen a aquellos edificios o cuerpos de edificación que sobrepasen lo permitido en el plano O. 31 de título «Ordenación general de la edificación» de este Plan.

Con respecto a los fondos, quedan sujetos a este régimen aquellos edificios, cuerpos o elementos de edificación que excedan en parte el fondo máximo edificable definido en estas Normas Urbanísticas y no puedan ser demolidos sin afectar a la estabilidad general de la edificación que se encuentra de acuerdo a la ordenación.

Finalmente se considerarán inadecuados parte de los edificios discordantes.

Con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan, el Ayuntamiento podrá aplicar este régimen a las edificaciones e instalaciones que sean claramente inadecuadas con la ordenación urbanística por motivos de alineaciones, volumen, alturas o protección del patrimonio.

#### d) FUERA DE ORDENACIÓN

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan que resultan sustancialmente disconformes y dificultan actuaciones programadas por este, serán considerados

fuera de ordenación, en base a lo establecido en el artículo 94 de la LSM. La declaración podrá abarcar la totalidad del inmueble o parte del mismo. En este último caso, se tratará de situaciones de «fuera de ordenación parcial».

A la vez, se consideran fuera de ordenación aquellos edificios, construcciones, cuerpos o piezas de edificación cuyos espacios completos y estructura sustentante parcialmente completa exceden totalmente del fondo máximo edificable establecido en estas Normas. Se exceptúan lógicamente los edificios catalogados con grados 1 y 2 (integral y estructural).

– Se entiende por estructura sustentante parcialmente completa la parte de la estructura que puede demolerse sin que afecte a la estabilidad del resto de la edificación.

Asimismo, también pueden quedar fuera de ordenación los edificios o partes declarados discordantes, lo que se indicará en la Normativa Particular.

No obstante, con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan, el Ayuntamiento podrá considerar fuera de ordenación las edificaciones e instalaciones que se encuentren disconformes con la ordenación urbanística. Concretamente:

– Por nueva ordenación con modificación del parcelario

– Por no respetar las alineaciones oficiales o constructivas.

– Por encontrarse en una zona especificada para otros usos.

– Por no cumplir los requisitos de parcela mínima.

– Por exceso de volumen u ocupación.

– Por exceso o defecto de alturas.

– Por no respetar la distancia mínima entre linderos o edificaciones.

– Por prescripción de la facultad municipal de restaurar la legalidad urbanística.

Artículo 56. Determinaciones para todos los regímenes

1. La adecuación de los edificios existentes a las exigencias establecidas en la normativa técnica debe considerarse como un objetivo a cumplir en función de las características del propio edificio, del tipo y grado de la actuación y de la propia estrategia de desarrollo de este Plan. De acuerdo con este criterio la adecuación salvo en el caso de sustitución de la edificación, resultará progresiva. En consecuencia:

a) No se permitirá ninguna actuación que sea contraria o dificulte la consecución de las condiciones establecidas para cada parcela.

b) Se permitirá cualquier actuación tendente al logro de dichas condiciones, aunque sea de forma parcial, siempre que sea conforme con los criterios específicos recogidos en esta sección.

c) No se permitirá obra de ningún tipo en aquel edificio que no reúna las condiciones suficientes de seguridad estructural, sin que se adopten previamente las medidas necesarias para conseguir aquellas.

d) No se permitirá obra de ningún tipo en edificio que no reúna las condiciones suficientes de estanqueidad y seguridad, salvo las señaladas en el punto anterior y las necesarias para conseguir aquellas.

e) No se permitirá obra de ningún tipo en edificio que no reúna las condiciones suficientes respecto a instalaciones de electricidad, agua y saneamiento, salvo las señaladas en los dos puntos anteriores y las necesarias para conseguir aquellas.

2. Con respecto a las Condiciones Estéticas y Constructivas cabe indicar lo siguiente:

a) Para la exigencia del cumplimiento de las condiciones estéticas se partirá siempre del criterio de unidad de diseño del conjunto del edificio, por lo que se evitarán actuaciones puntuales que, si bien en sí mismas pretenden cumplir con las exigencias establecidas, pueden producir un mayor deterioro de la imagen urbana.

b) En las fachadas o cubiertas con materiales o tratamientos que siendo contrarios a las condiciones establecidas, constituyen elementos comunes, se les aplicará el régimen establecido de exigencia y obligatoriedad de actuaciones definido en esta Normas.

c) En todo caso, cuando sea necesario proceder a la retirada del material o tratamiento inadecuado por razón de ejecución de obras del elemento en el que se emplacen, será obligada su reconstrucción de acuerdo a la Normativa.

d) A los elementos privativos existentes en las fachadas y paramentos visibles de los edificios tendrán el mismo tratamiento de los puntos anteriores, salvo que con ello se deje de dar cumplimiento al criterio de unidad de diseño.

e) Los rótulos distintivos de actividades comerciales o de servicios se consideran como un elemento más de la actividad, de forma que la ejecución actuaciones parciales, el cambio de titular de la actividad o el cambio de esta exige la implantación o modificación de los rótulos de acuerdo y conforme a la Normativa vigente.

f) Los edificios que responden a un tratamiento unitario de interés contrario a las condiciones estéticas generales no estarán obligados a su cumplimiento, salvo que expresamente se señale lo contrario desde la Normativa Particular.

Artículo 57. Determinaciones concretas para cada régimen

1. Actuaciones en edificios con régimen de Conservación obligatoria

a) Queda prohibida expresamente la sustitución de estos edificios.

b) Con respecto a las actuaciones permitidas:

Con carácter general podrán realizarse todas las actuaciones contenidas en las obras de restauración y mantenimiento.

El resto de obras y actuaciones permitidas dependerá del grado de protección del edificio. Su detalle se desarrolla en el capítulo sobre la Protección del Patrimonio. No obstante la protección de los elementos expresamente recogidos en el Catálogo impera sobre cualquier otra exigencia urbanística, de habitabilidad o estética.

2. Actuaciones en edificios con régimen de Conservación-Renovación

a) Con carácter general se da prioridad a la conservación de estos edificios frente a su sustitución, vaciado o derribo total, que deberá justificarse por razones técnicas, económicas o funcionales. En consecuencia, la administración fomentará la rehabilitación de estos edificios, con atención prioritaria a los situados en los ámbitos de los Espacios de Interés. En todo caso, la protección de los elementos de interés expresamente recogidos en el Catálogo imperará sobre cualquier otra exigencia.

b) Con respecto a las actuaciones permitidas:

Con carácter general cuando se opte por conservar el edificio podrán realizarse todas las actuaciones contenidas en las obras de restauración, mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y reestructuración. También se podrán realizar obras de ampliación o demolición parcial cuando la ordenación así lo permita o lo oblique.

Cuando se opte por la Renovación podrán realizarse obras de demolición o sustitución en su caso.

3. Actuaciones en edificios con régimen de Inadecuación urbanística

a) La sustitución de estos edificios se considera un factor positivo en sí mismo, en mayor medida en aquellos casos en los que se ha producido una agregación de parcelas que excede las condiciones establecidas en estas Normas. En este sentido, se considera de mayor importancia el mantenimiento de la trama general y parcelario que la propia edificación.

b) En tanto no se proceda a actuaciones que requieran el ajuste de las alineaciones exteriores, interiores, alturas previstas por el Plan o la eliminación de las partes o elementos inadecuados, se permitirán exclusivamente las siguientes obras y actuaciones:

Obras de mantenimiento:

– Se autorizan todas las actuaciones puntuales en edificio y vivienda o local indicadas.

Obras de consolidación:

– Se autorizan solamente las actuaciones puntuales en edificio indicadas.

Se permitirán actuaciones parciales en la estructura de aquellas piezas o cuerpos de edificación que afectadas por el fondo máximo de edificación su

eliminación no es posible por afectar a la estabilidad global del resto del edificio.

En los cuerpos de edificación inadecuados por exceder del fondo máximo se permitirán las actuaciones parciales de sustitución de la estructura horizontal siempre que estas se deriven del traslado de escaleras, ascensores, patios, columnas de baño a la parte no afectada por la declaración, adecuando el edificio a las condiciones fijadas desde la normativa general y particular para la parte no afectada.

En las partes o elementos edificatorios inadecuados por exceder de la altura, se permiten las actuaciones parciales sobre la estructura y la implantación de nuevas instalaciones generales del edificio.

Obras de acondicionamiento:

- Se autorizan exclusivamente las actuaciones parciales en edificio que supongan únicamente la sustitución de acabados o instalaciones.

- Se autorizan las actuaciones parciales en vivienda o local.

Obras de reestructuración:

- Se autorizan exclusivamente las actuaciones generales en vivienda o local cuando se precisen por adecuación de las viviendas a las condiciones de habitabilidad exigidas en estas normas o como consecuencia del traslado de escaleras, ascensores, patios o columnas de baño a la parte no afectada por la declaración.

c) En todo caso, cualquier actuación de tipo parcial o general exigirá la adecuación de los elementos de fachada a la normativa vigente.

d) Cuando no se dificulte la ejecución de las determinaciones previstas en el planeamiento, podrán admitirse usos, obras e instalaciones de carácter provisional, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 93 de la LSM. En este sentido, en el momento del otorgamiento de la licencia de apertura si el conjunto de obras a realizar excede de las permitidas se denegará aquella.

4. Actuaciones en edificios con régimen de Fuera de ordenación:

a) La declaración de un edificio como sujeto al régimen de fuera de ordenación, no conlleva automáticamente la demolición del mismo por la Administración actuante ni se podrá exigir esta a su propietario. No obstante, tal clasificación si legitima al Ayuntamiento en el uso de la expropiación forzosa como sistema de gestión, procedimiento que deberá cumplir en todos los casos con los trámites pertinentes.

b) En atención a la obligación genérica sobre el deber de uso, conservación y rehabilitación que se impone en el artículo 92 de la LSM, es decir, la obligación de todo propietario de mantener el inmueble en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, en tanto no se produzca la adecuación a las condiciones de la ordenación y si no está prevista una intervención

pública en el plazo de 1 año, se permitirán las siguientes obras en la parte afectada por la declaración:

Obras de mantenimiento

- Se autorizan todas las actuaciones puntuales en edificio y vivienda o local indicadas.

Obras de consolidación.

- Se autorizan las actuaciones puntuales en edificio.

- En las declaraciones de fuera de ordenación parcial, se autorizan las actuaciones parciales de sustitución de la estructura horizontal siempre que estas se deriven del traslado de escaleras, ascensores, patios, columnas de baño a la parte no afectada por la declaración, adecuando siempre el edificio a las condiciones fijadas desde la normativa general y particular para la parte no afectada.

Obras de acondicionamiento:

- Se autorizan las actuaciones parciales en vivienda o local cuando se produzcan por motivos de adecuación a habitabilidad en edificios que han sido declarados fuera de ordenación por su condición de interiores.

c) En todo caso, cualquier actuación que no sea puntual exigirá la adecuación de los elementos de fachada a la normativa vigente.

d) Cuando no se dificulte la ejecución de las determinaciones previstas en el planeamiento, podrán admitirse usos, obras e instalaciones de carácter provisional, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 93 de la LSM. En este sentido, en el momento del otorgamiento de la licencia de apertura si el conjunto de obras a realizar excede de las permitidas se denegará aquella.

## SECCIÓN 5. RÉGIMEN DE OBLIGATORIEDAD Y EXIGENCIA DE ACTUACIONES

### Artículo 58. Régimen ordinario

1. Como criterio general para todas las actuaciones, las exigencias que se establecen en caso de actuarse con una intensidad determinada son también de aplicación en caso de intensidad mayor.

2. En el caso de actuaciones de demolición:

a) Los derribos que se puedan efectuar en el ámbito del plan deberán contar con la preceptiva licencia municipal, salvo en los casos justificados de ruina o peligro inminente (artículo 221 LSM) y no ser impedido por la Administración competente en materia de Patrimonio Histórico conforme al artículo 37 de la LPHE.

b) En caso de que se produzcan derribos o demoliciones totales o parciales en un edificio, construcción o instalación que fuesen ilegales por no contar con la preceptiva licencia, orden de ejecución o por no ajustarse a las determinaciones de estas, el propietario del inmueble y quien ejecutase materialmente el derribo además de incurrir en las infracciones urbanísticas que prevé el artículo 227 y siguientes de la LSM, podrán ser obligados, en caso de ser inmuebles catalogados o de especial valor, a la reconstrucción de lo demolido, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan.

c) En el supuesto de enajenación de fincas, el adquirente soportará las responsabilidades en que hubiere incurrido el anterior propietario, en virtud del principio de subrogación real previsto en el artículo 21 de la Ley 6/98.

3. En el caso de actuaciones de nueva edificación se ajustarán siempre a la normativa vigente.

4. En el caso de actuaciones de rehabilitación cuando el edificio, vivienda o local incumple con las determinaciones establecidas desde las diferentes Normas Urbanísticas, se aplicarán los siguientes criterios:

a) En actuaciones en edificio:

Las actuaciones puntuales no conllevan exigencia alguna.

En cualquier actuación parcial o conjunto de ellas se exige la adecuación normativa del elemento en el que se interviene.

En las actuaciones generales de tipo A se exige la adecuación normativa de todos los elementos donde se interviene. En las de tipo B, se exigirá la adecuación normativa de todo el edificio.

b) Actuaciones en vivienda o local:

Las actuaciones puntuales no están sometidas a exigencia alguna.

En cualquier actuación parcial o conjunto de ellas se exige la adecuación normativa del elemento en el que se interviene.

En las actuaciones generales se exige la adecuación normativa de toda la vivienda o local.

5. Deberán potenciarse las actuaciones generales sobre las parciales y estas sobre las puntuales, por cuanto con ello resulta más sencillo tanto la propia definición del proyecto como su materialización.

Artículo 59. Régimen extraordinario

1. Conforme a lo establecido en el artículo 225 de la LSM el Ayuntamiento podrá establecer de oficio o a instancia de cualquier interesado, en exigencia de los deberes señalados en el artículo 92 de la misma

Norma y al objeto de su adecuación arquitectónica o valoración estética y formal de acuerdo con las previsiones del presente Plan, ordenes de ejecución de obras.

## CAPÍTULO IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. USOS

### SECCIÓN 1. CLASIFICACIÓN, DEFINICIÓN

Artículo 60. Clasificación

1. A los efectos de este Plan Especial los usos se clasifican en globales/característicos y pormenorizados.

a) Usos Globales/característicos. Se entiende por usos globales/característicos los predominan o caracterizan un área, unidad o parcela. Se definen los siguientes:

b) Usos pormenorizados. Son los definidos a nivel de edificio o situación dentro de la edificación.

2. Con respecto a otras clasificaciones se estará a lo dispuesto en la normativa del Plan General Municipal.

Artículo 61. Definición

1. Se recoge a continuación el cuadro de usos del suelo definidos para esta Plan Especial. En cuanto a su contenido y delimitación se estará a lo dispuesto en el Capítulo 6 (Usos del suelo) del Título tercero

(Normas de edificación y usos del suelo) del documento de Normas Urbanísticas del Plan General

Municipal.

2. Usos globales/característicos:

a) Uso Residencial. Corresponde al alojamiento o vivienda y el alojamiento de personas en régimen de residencia comunitaria u hotelera.

b) Uso Productivo. Agrupa a todos aquellos usos de transformación, almacenaje y distribución de materias y la producción de bienes y servicios.

c) Uso Dotacional. Corresponde a las actividades relacionadas con el equipamiento y la dotación que procuran servicios o abastecimiento a la población. Se incluyen también en este grupo, los sistemas de espacios libres y comunicaciones (viales) y los aparcamientos al considerarlos este Plan de interés social por lo que se les da un tratamiento preferencial.

3. Usos pormenorizados:

a) Residencial

– Vivienda unifamiliar

– Vivienda colectiva

– Trasteros y cuartos de instalaciones del edificio

– Uso residencial comunitario/hotelero

b) Productivo

– Terciario o de oficinas

– Comercial

– Industrial/talleres

c) Dotacional

Equipamientos

– Educativo-Cultural: diferenciado en plano entre universitario o no universitario

– Sanitario-asistencial.

– Deportivo.

– Religioso.

– Espectáculos

– Reunión y recreo. Indicado en plano como cívico-cultural.

– Genérico.

Servicios públicos

– Administrativo.

– Protección y defensa.

Espacios libres. En plano se han diferenciado entre:

– Sistema general de espacios libres.

– Sistema local de espacios libres.

Comunicaciones. A los efectos de este PEOP se diferencian los siguientes:

– Sistema general viario.

Vías perimetrales.

– Sistema local viario.

Vías de penetración.

Vías de distribución final con separación rodado-peatón.

Vías de distribución final de coexistencia.

Vías no rodadas..

Carril bici.

Usos ligados al transporte

– Aparcamiento en superficie o subterráneo.

Infraestructuras

## SECCIÓN 2. RÉGIMEN APLICABLE

Artículo 62. Ordenación general de usos

1. Corresponde a los planos siguientes::

a) El plano O. 21 de título «Ordenación general de Usos» que recoge la ordenación propuesta para los usos en la edificación y espacio libre.

b) El plano O. 22 de título «Espacios naturales y recorridos principales propuestos» que indica la estructura funcional básica de espacios y recorridos.

c) El plano O. 23 de título «Sistema de transporte público» que define la propuesta del Plan en lo que respecta a las líneas de transporte público y paradas de taxis.

d) El plano O. 24 de título «Sistema de aparcamientos» que establece la ordenación propuesta para el uso aparcamiento (usos ligados al transporte).

Artículo 63. Régimen de compatibilidad entre usos

1. Con respecto a la compatibilidad de usos, se estará a lo dispuesto en la normativa del Plan General.

Artículo 64. Obligatoriedad y exigencia de actuaciones

1. La justificación de la existencia de un uso se realiza en primera instancia, con la licencia de apertura, en caso de actividades, o de cédula de habitabilidad, en el caso de viviendas. No obstante, en su defecto, se podrá justificar con la presentación del alta y último recibo del Impuesto de Actividades Económicas, documentación catastral o cualquier otro documento que así lo demuestre.

2. El cambio de titular de cualquier actividad dará lugar a la exigencia de cumplimiento de la Normativa vigente, respecto a las condiciones de la propia actividad (incendios, sanidad, humos, gases, etc.).

3. La sustitución de una actividad por otra en un edificio exige la eliminación de todos aquellos elementos privativos del mismo que incumplan con las exigencias urbanísticas de habitabilidad, estética o de funcionamiento de la propia actividad, así como a la implantación de los nuevos de acuerdo a las condiciones establecidas.

4. La implantación de una nueva actividad en un edificio, así como las actuaciones generales en obras de acondicionamiento, reestructuración o nueva planta da lugar al cumplimiento de las exigencias básicas de la propia actividad, así como también a las urbanísticas, de habitabilidad y las estéticas aplicables a las viviendas, tanto en los elementos comunes que les afectan como en la propia actividad.

## CAPITULO V. TRAMITACIÓN

### SECCIÓN 1. ÓRGANOS DE GESTIÓN

Artículo 65. Ayuntamiento

1. El Ayuntamiento, con la aprobación definitiva de este Plan Especial es competente para autorizar

directamente las actuaciones y obras dentro del ámbito del Conjunto Histórico con la extensión y especialidades establecidas en el artículo 20.4 y concordantes de la Ley de Patrimonio Histórico

Español.

2. Se podrá crear por iniciativa municipal la Comisión Técnica. Esta se configura como un órgano especial de decisión dentro del Ayuntamiento para una serie de temas perfectamente tasados desde estas Normas.

Su función es tutelar la actividad urbanística en el Del ámbito de este Plan Especial, con atención especial a todo lo referente a la protección del Conjunto Histórico.

a) Concretamente, la Comisión Técnica podrá decidir según estas Normas lo siguiente:

La distribución de huecos, miradores y balcones de los edificios situados en los Espacios de Interés.

La autorización del uso de materiales cerámicos en las fachadas de los edificios situados en los en los Espacios de Interés.

La autorización de otros materiales distintos a los permitidos en las condiciones estéticas de los Espacios de Interés sobre las carpinterías de los edificios.

Informar los expedientes para la concesión de ayudas y subvenciones municipales.

Informar los expedientes de adecuación de edificios discordantes.

Informar preceptivamente al Ayuntamiento sobre aquellos proyectos que por ser expresión de tendencias contemporáneas puedan contribuir al enriquecimiento tipológico del Casco Histórico.

El resto de atribuciones que de forma expresa le otorgue estas Normas.

Artículo 66. Dirección General de Cultura

1. Será preceptiva la autorización expresa de la Dirección General de Cultura del Gobierno Regional de Murcia en los supuestos previstos en el la Ley del Patrimonio Histórico Español, para llevar a cabo actuaciones en los inmuebles (edificaciones y restos arqueológicos) declarados Bienes de Interés Cultural y los Entornos específicamente definidos en el expediente de declaración (artículo 39.1 LPHE)..

Entre otras:

a) Obras interiores o exteriores que afecten directamente al inmuebles o cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias (artículo 19.1 LPHE).

b) Colocación de cualquier clase de rótulos, elementos, señales o símbolos en las fachadas o cubiertas (artículo 19.1 LPHE).

c) Cualquier cambio de uso (artículo 36.2 LPHE).

d) Demolición total o parcial de inmuebles declarados en ruina (artículo 24.2 LPHE).

2. Para los bienes arqueológicos estén o no catalogados y que son considerados como parte del Patrimonio Histórico Español, se aplicará el régimen de autorizaciones recogidos en el artículo 42 y 43 de la LPHE.

En todo caso, la exploración de los restos arqueológicos exigirá la autorización previa de la Dirección General de Cultura.

3. La autorización a que se refieren los apartados anteriores deberá obtenerse con carácter previo a la licencia municipal que en cada caso resulte exigible. Ésta no se otorgará sin la previa obtención de aquella, quedando en todo caso interrumpido el cómputo de los plazos establecidos para el otorgamiento de la licencia (artículo 23.1 LPHE).

## SECCIÓN 2. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE ACTUACIONES

### Artículo 67. Disposiciones generales

1. Sin perjuicio de lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico Español, legislación local aplicable y las determinaciones del Capítulo 4 del Título I de las Normas Urbanísticas del PGMQ, toda actuación urbanística que se realice en el ámbito del Plan Especial deberá ajustarse al procedimiento descrito a continuación. Su concreción pretende dotar de seguridad y certeza a las intervenciones.

### Artículo 68. Tramite previo a la solicitud de licencia

1. Estarán sujetos a este tramite previo las actuaciones que exijan previamente la exploración de restos arqueológicos a través de los siguientes sistemas:

a) Excavación arqueológica.

b) Estudio geotécnico, en los supuestos en que la actuación pretenda intervenir sobre el subsuelo.

No obstante, podrá convalidarse este tramite cuando se justifique convenientemente la ejecución simultánea de los trabajos de exploración arqueológica con los propios de la rehabilitación. En todo caso, el promotor asumirá los efectos que pueden derivarse de esta decisión.

2. Con carácter previo a la solicitud de licencia de obras, los interesados manifestarán su propósito de llevar a cabo las actuaciones a través de la interposición de un escrito que ira acompañado de la siguiente documentación.

a) En el caso de excavación arqueológica.

Cuando se actúe sobre solar ya existente:

– Permiso de excavación arqueológica de la Consejería de Cultura.

– Solicitud de licencia de excavación.

– Memoria propositiva de los trabajos arqueológicos a realizar, técnicas a utilizar, etapas y plazo para su ejecución.

– Detalle de las obras y actuaciones complementarias para garantizar las condiciones de seguridad y estabilidad de los edificios colindantes.

– Compromiso de edificar en el periodo señalado.

Cuando se actúe sobre parcela edificada:

– Toda la documentación indicada en el punto a) anterior.

– Declaración de ruina (en su caso).

– Proyecto de demolición (en su caso).

– Solicitud de licencia de demolición.

b) En el caso de sondeo arqueológico:

– Solicitud de licencia para la realización del estudio geotécnico en su caso.

– Memoria propositiva de los trabajos arqueológicos a realizar, técnicas a utilizar, etapas y plazo para su ejecución.

– Detalle de las obras y actuaciones complementarias para garantizar las condiciones de seguridad y estabilidad del edificio a rehabilitar o edificios colindantes.

– Compromiso de realizar las obras de rehabilitación en el periodo señalado.

3. En el plazo de 15 días se procederá desde el Ayuntamiento a otorgar las licencias preceptivas.

4. Se prevé el plazo de 70 días para la realización de los trabajos de exploración arqueología y realización de los informes técnicos, contados desde el día siguiente a la concesión de la licencia de excavación. El plazo podrá ampliarse a discreción de los Servicios Municipales de Arqueología previo informe motivado.

5. Finalizada la excavación y realizado el informe se remitirá a los Servicios Municipales de Arqueología y a la Dirección General de Cultura, para la valoración de los restos en el sentido de la conveniencia de su permanencia in situ o su extracción y traslado.

6. El plazo para evacuar el informe de las administraciones implicadas será de 30 días naturales.

7. Recibido el informe, se dará traslado al promotor junto a las indicaciones sobre cimentación y sótanos que procedan.

8. El promotor deberá presentar el proyecto de ejecución de la edificación o rehabilitación en el plazo de 2 meses a contar desde el día siguiente a la recepción del informe técnico del punto anterior.

9. Los plazos para la realización de las actuaciones reguladas en este artículo no se tendrán en cuenta en el cómputo de los establecidos para el otorgamiento de las licencias de obra, que correrán desde la fecha de presentación de la solicitud de la misma, conforme a lo establecido en la legislación general aplicable.

#### Artículo 69. Licencias

1. Estará sujeto a Licencia Municipal todo acto de edificación y uso del suelo que conlleve su transformación, las instalaciones y obras de construcción, rehabilitación y demolición, así como las actuaciones específicamente recogidas en el punto 3 del artículo 221 y concurrentes de la LSM.

2. En aplicación general del artículo 218 de la LSM, en las intervenciones que conlleven varias actuaciones sujetas a licencia municipal, deberá presentarse en el mismo apto la solicitud de otorgamiento de todas ellas, adjuntándose la documentación necesaria para cada una y que se especifica en la sección siguiente. No obstante, junto a esto, deberá tenerse en cuenta las siguientes especialidades:

a) En el caso de actuaciones en parcelas sujetas al régimen de exploración arqueológica mediante el sistema de excavación, la solicitud de licencia de edificación se acompañará del proyecto de ejecución (y básico corregido en su caso) resultante del proceso de trámite previo descrito en el artículo anterior. En el documento de concesión de licencia se establecerá el plazo máximo para la edificación.

b) En el caso de actuaciones de derribo y nueva edificación en parcelas no sujetas al régimen de exploración arqueológica mediante el sistema de excavación, la solicitud de licencia de derribo del edificio que se pretende sustituir deberá ir acompañada de la petición de construcción del nuevo edificio que se propone. Será asimismo conjunta la concesión o denegación de licencias. En el documento de concesión de licencia se establecerá el plazo máximo para la edificación.

c) En el caso de actuaciones de rehabilitación de edificios sujetos al régimen de exploración arqueológico mediante el sistema de sondeo arqueológico, con carácter general la solicitud de la licencia de obras se acompañará de la documentación exigida para este supuesto en el trámite previo.

d) La solicitud de licencia de agregación o segregación de parcelas deberá ir acompañada de la correspondiente para la actuación edificatoria que se propone con la salvedad de que intervengan otras situaciones. Será asimismo conjunta la concesión o denegación de licencias. En el documento de concesión de licencia se establecerá el plazo máximo en que la construcción del edificio debe quedar finalizado. La licencia sólo se otorgará cuando se cumplan las condiciones de parcelación establecidas en esta Normativa. Se presumirá que existe esa agregación o segregación de parcelas, aún cuando no se intente su inscripción registral, cuando se

pretendan realizar obras que produzcan de facto esa segregación o agregación. En este caso en el trámite de solicitud de licencia de obra se comprobará el cumplimiento de las referidas condiciones de parcelación.

3. El otorgamiento de autorizaciones e informes positivos por parte de la Administración no presupone la obtención de la licencia municipal, que se tramitará y otorgará conforme a lo establecido en la legislación general aplicable y la normativa urbanística vigente.

4. Respecto de la concesión y caducidad de licencia urbanística y modificación de proyecto en fase de ejecución se hará ajustándose a lo previsto en las Normas Urbanísticas del PGMO sin perjuicio de lo recogido en los artículos 216, 217 y 218 de la LSM.

#### Artículo 70. Denegación de licencias

1. Con carácter general, se denegará licencia cuando el proyecto no se ajuste a la normativa aplicable. En especial, podrá denegarse cuando la construcción no se adapte en lo básico al ambiente o espacio urbano de interés en el que estuvieran situadas y más concretamente a las condiciones estéticas vigentes (artículo 73 de la LS de 1976 vigente).

2. Se considerará denegada la licencia con carácter general cuando transcurridos los plazos vigentes para la concesión de ésta no hubiere notificación, en el caso de expedientes que afecten a bienes de dominio público o declarados de interés cultura (Artículo 217.4 LSM).

#### Artículo 71. Licencias provisionales de obra y uso

1. Todas las licencias provisionales de obra y uso se ajustarán a lo prevenido en la LSRM.

#### Artículo 72. Obras de urgencia

1. Excepcionalmente, en los casos de reconocida urgencia derivada de la necesidad de evitar daños considerable, en que no pueda demorarse la ejecución de obras durante el tiempo necesario para cumplir los trámites especificados en los artículos recogidos en este título, el interesado podrá solicitar directamente la licencia urbanística alegando y justificando, mediante certificación técnica los motivos de la urgencia y la clase de obras a realizar, previo informe de la Comisión Técnica y de la Dirección de General de Cultura en su caso, que lo emitirán con carácter preferente en el menor plazo posible.

Evacuado el informe se procederá al otorgamiento inmediato de la licencia urbanística con carácter provisional, limitando las obras a las que la Comisión Técnica considere de urgente ejecución y condicionada a la presentación en el plazo de 30 días, del correspondiente proyecto técnico y demás documentación necesaria para solicitar la licencia.

2. En el caso de Bienes de Interés Cultural, se actuará según lo establecido en el artículo 24 de la LPHE.

#### SECCIÓN 3. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

Artículo 73. Expedientes de actuaciones fuera de los Espacios de Interés

1. Junto al proyecto de obras, se presentará la documentación exigida según las Normas Urbanísticas del PGMO y la legislación aplicable.

a) Cuando se realice exploración arqueológica se incluirá además:

El informe arqueológico de la exploración.

Plano en planta de la zona afectada que recoja los restos arqueológicos existentes con superposición de la intervención propuesta y las soluciones para su tratamiento, adaptación e incorporación al nuevo proyecto.

Sección en la que se defina la intervención propuesta y las cotas de excavación con relación a la cota 0 actual.

Fotografías del espacio en el que se interviene y de sus elementos más significativos, en tamaño 18 x 24.

Artículo 74. Expedientes de actuaciones de rehabilitación en edificios catalogados y aquellos situados en los Espacios Urbanos de Interés

1. Junto al proyecto de obras, se presentará como mínimo la siguiente documentación:

a) Identificación de la parcela.

b) Descripción fotográfica del edificio, de su entorno próximo y de sus elementos característicos

(fotografías 18 x 24).

c) Descripción de las actuaciones y obras a realizar. Se acompañará de la necesaria documentación gráfica y escrita, de modo que se determine de modo pormenorizado el estado de la edificación y se identifiquen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieren intervención, al objeto de definir el grado de la actuación.

d) Cuando se actué sobre el subsuelo justificación de las condiciones establecidas en el informe arqueológico en su caso.

e) Justificación del cumplimiento de las condiciones establecidas por la Normativa Urbanística General y Particular y de Protección. Entre otros aspectos, y siempre que le sea aplicable incluirá:

Determinación de la entidad de las obras en relación con la Aplicación de la Normativa

Urbanística recogida en este documento. .

f) Detalle de los usos actuales y previsión de la utilización de las viviendas y locales una vez ejecutadas las obras.

g) Planos de plantas y alzados en los que aparezcan el estado actual y la solución proyectada.

h) Memoria justificativa de materiales y colores empleados en la fachada.

i) La justificación de la conveniencia y oportunidad de las obras.

Artículo 75. Expedientes de actuaciones de demolición y nueva edificación en los Espacios Urbanos de Interés

1. Junto al proyecto de obras (proyecto básico y ejecución), se presentará como mínimo la siguiente documentación:

2. Respecto al edificio que se pretende derribar, sustituir, vaciar o ampliar:

a) Identificación de la parcela

b) Descripción fotográfica del edificio y de sus elementos más característicos (fotografías de 18 x 24).

c) Descripción pormenorizada de su estado de conservación y elementos de interés que contenga.

Relación de aquellos que por su valor o estado resulte a juicio del proyectista apropiado incorporar a la nueva construcción.

3. Respecto al edificio de nueva planta:

a) Se presentará el proyecto básico con la siguiente documentación:

Detalle de los usos previstos.

Planos de planta y alzado de la solución proyectada.

Memoria justificativa de materiales y colores empleados en la fachada.

Justificación del cumplimiento de las condiciones establecidas por la Normativa Urbanística

General y Particular y de Protección.

b) Cuando se realice exploración arqueológica se incluirá además:

El informe arqueológico de la exploración.

Plano en planta de la zona afectada que recoja los restos arqueológicos existentes con superposición de la intervención propuesta y las soluciones para su tratamiento, adaptación e incorporación al nuevo proyecto.

Sección en la que se defina la intervención propuesta y las cotas de excavación con relación a la cota 0 actual.

Fotografías del espacio en el que se interviene y de sus elementos más significativos, en tamaño 18 x 24.

Artículo 76. Expedientes de actuaciones de adecuación de edificios discordantes

1. Junto al proyecto de obras se presentará como mínimo la siguiente documentación:

a) Identificación de la parcela

b) Descripción fotográfica del edificio y de los elementos o cuerpos de edificación a corregir (fotografías de 18 x 24).

c) Planos de planta y alzado superpuestos del estado actual y de la solución proyectada.

d) Memoria justificativa de materiales y colores empleados en la fachada y medianeras.

e) Justificación del cumplimiento de las condiciones establecidas por la Normativa Urbanística

General y Particular y de Protección.

Artículo 77. Expediente de asimilación de parcelas en los Espacios Interés

1. Junto a la documentación exigida para la rehabilitación u obra de nueva edificación, se adjuntará la siguiente:

- a) Identificación de las parcelas.
- b) Nota simple informativa de la situación registral de las parcelas o fincas, expedida por el Registro de la Propiedad.
- c) Certificación del Centro de Gestión Catastral en la que conste información completa de la parcela.
- d) Justificación de la conveniencia y oportunidad de la actuación.

Artículo 78. Expediente para la intervención en el espacio público de los Espacios de Interés

1. Junto al proyecto de obras, se presentará como mínimo la siguiente documentación:

- a) Descripción fotográfica del lugar
- b) Planos en los que aparezcan el estado actual y la solución proyectada. Se incorporarán las plantas y secciones que se estime convenientes para el buen entendimiento de las soluciones adoptadas y los acabados propuestos.
- c) Detalle del mobiliario urbano, vegetación adoptada iluminación y cualquier otro elemento.
- d) En el caso de que la intervención afecte o incorpore restos arqueológicos a la vista, detalle de su tratamiento en la urbanización general y soluciones adoptadas para su contemplación y conservación.
- e) Justificación del cumplimiento de las condiciones establecidas por la Normativa Urbanística General y Particular, y muy especialmente por la Normativa de Protección de los Espacios de Interés.

Artículo 79. Expedientes de licencias de usos en los Espacios de Interés

1. Para la tramitación de la licencia se presentará la siguiente documentación:

- a) Certificado final de obras.
- b) Documentación sobre la recepción provisional de obras de urbanización si las hubiere.
- c) Fotografías de las fachadas
- d) Esquema de solución formal de la fachada. Detalle de composición, materiales, tratamiento y acabados.

2. Si se instalarán rótulos se adjuntará además lo siguiente:

- a) Plano de implantación en fachada.
- b) Fotografía de del lugar de emplazamiento del rótulo.
- c) Esquema de solución formal del rótulo. Materiales, tratamiento y acabados.
- d) Copia de la licencia de apertura o de la solicitud de licencia del local al que sirve.

Artículo 80. Actuaciones que afectan a Bienes de Interés Cultural

1. La tramitación de licencias en los bienes declarados de Interés Cultural, o en los que se haya incoado expediente, en cualquiera de sus clases se estará a lo dispuesto en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico y la correspondiente legislación que la desarrolle. En todo caso para cualquier actuación se requerirá informe favorable de la Dirección General de Cultura.

#### TITULO IV. NORMAS DE URBANIZACIÓN

##### CAPITULO I. DETERMINACIONES PARA LA URBANIZACIÓN

###### SECCIÓN 1. CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 81. Aplicación de esta Norma

1. Las Normas de Urbanización se aplicarán a todos los sistemas generales y locales de espacios públicos y de comunicaciones

2. La regulación diferencia entre tres espacios a saber:

- a) La urbanización e los espacios urbanos de interés.
- b) La urbanización e los espacios naturales de interés.
- c) La urbanización en el resto de espacios.

Artículo 82. Instalaciones de Interés General

1. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar en las fincas, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio general de la población, realizando la instalación a su cargo, previa notificación a los propietarios afectados con la antelación que cada caso permita, estando obligados estos a consentirlo.

###### SECCIÓN 2. CONDICIONES DE LOS ESPACIOS URBANOS DE INTERÉS

Artículo 83. Criterios generales de diseño del viario

1. El viario rodado se diseñará en forma de «cinta», de manera que, salvo la cinta del tráfico y los aparcamientos que correspondan, el resto del espacio se destinará a aceras o zonas peatonales.

2. En cualquier caso, se intentará que el 40% de la anchura de cualquier calle con separación calzada-acera sea principalmente peatonal siendo esta la característica principal del Casco Histórico. En ningún caso, debido a la anchura de las calles del CHC, se permitirá aparcarse a ambos lados de la calzada.

3. Los aparcamientos en superficie serán principalmente en línea.

4. La clasificación de vías rodadas, de coexistencia y peatonales que figura en el plano correspondiente, no tiene carácter normativo.

Artículo 84. Criterios específicos del diseño del viario

1. Las vías perimetrales y de penetración tendrán siempre separación de calzada y acera. El resto que no sea exclusivamente peatonal, podrán ser con separación de calzada y acera o de coexistencia. Con respecto a esta distinción, el diseño se atenderá a lo siguiente:

a) Viales con separación calzada-acera. Se permitirá la existencia de una vía rodada de tres metros y medio, una franja de aparcamiento en línea de dos metros y aceras a ambos lados de un metro y medio de anchura. Las aceras quedarían segregadas del tráfico rodado por medio de un bordillo. En caso de ser la sección de la calle mayor de ocho metros y medio, se ensanchará la acera, y nunca el vial rodado ni la zona de aparcamiento. Las zonas de aparcamiento van alternándose a ambos lados de la calzada, para hacer que disminuya así la velocidad del rodado.

b) Viales de coexistencia. Se permitirá la existencia de una vía rodada de tres metros y medio y una franja de aparcamiento en línea de dos metros. Al reducirse la zona de tránsito peatonal una anchura mínima, este se resuelve al mismo nivel que el tráfico rodado, evitando la aparición de bordillos con aceras muy estrechas. Estas zonas peatonales quedarían segregadas de los vehículos por medio de elementos discontinuos de mobiliario urbano. Las zonas de aparcamiento van alternándose a ambos lados de la calzada, para hacer que disminuya así la velocidad del rodado. En caso de que la vía sea especialmente estrecha, se suprimirá la franja de aparcamiento.

#### Artículo 85. Pavimentaciones

En relación a la pavimentación se ajustará a lo siguiente:

a) El material de las zonas peatonales serán de loseta de piedra natural.

b) En el caso de las vías de coexistencia, se basará también el pavimento en el mismo tipo de loseta y adoquinado de piedra o similar.

c) En el caso de las vías rodadas de penetración, el material básico de la calzada será el asfalto y las aceras de loseta de piedra natural.

d) En el caso de las vías rodadas de distribución con separación rodado peatón, el material de la calzada será de adoquinado de piedra o similar y las aceras de loseta de piedra natural.

e) Los rebajes o resaltes para salvar barreras arquitectónicas estarán basadas en adoquín de piedra o similar.

f) El tratamiento de las zonas de aparcamiento se harán siempre con adoquinado de piedra natural.

#### Artículo 86. Mobiliario urbano

1. Los elementos de mobiliario urbano tendrán un tratamiento homogéneo especialmente los siguientes:

a) Farolas e iluminación pública que se ajustarán a lo establecido sobre este elemento en las normas de protección.

b) Cabinas de teléfonos.

c) Quioscos de la ONCE.

d) Marquesinas para parada de taxis y de autobuses.

e) Buzones de correos.

f) Recogidas de basuras.

g) Señalética de calles y recorridos.

El Ayuntamiento definirá las características de estos elementos.

En todo caso, la identificación numérica de los portales tendrá una numeración correlativa, independientemente de otras numeraciones de carácter histórico que hubieran afectado al edificio.

h) Publicidad. Se prohíbe con carácter general la publicidad excepto en las zonas o elementos específicamente reservadas para ello. En todo caso, el marco de las zonas publicitarias tendrán también un tratamiento homogéneo.

#### Artículo 87. Vegetación

1. La vegetación de gran porte no esconderá en ningún caso edificios con algún grado de protección.

2. Se dará preferencia a la vegetación de tipo mediterráneo.

### SECCIÓN 3. CONDICIONES DE LOS ESPACIOS NATURALES DE INTERÉS

#### Artículo 88. Criterios generales de diseño

1. Los criterios generales de diseño deberán basarse en lo siguiente:

a) El respecto a las formas naturales del terreno, dadas por la orografía y el carácter vegetal. En este sentido, el diseño deberá subrayar la topografía antes que intentar paliarla.

b) La distinción de accesos para lograr una lectura e interpretación coherente de los recorridos. En este sentido deberán marcarse diferencias entre los accesos o recorridos principales (que podrán ser urbanizados con elementos artificiales como losetas), los recorridos secundarios (que se basarán más bien en un tratamiento del propio suelo natural como el escalonamiento del monte) y las zonas intermedias (que se basarán en la composición con vegetación baja excepto en los piedemontes).

c) La vegetación debería ser de tipo mediterráneo, de crecimiento sin necesidad de riego, aportando suelos apropiados a este fin. Y se procurará colocar plantaciones resistentes al fuego.

d) La búsqueda de estancias para el disfrute ciudadano. Estas, aunque requieren normalmente zonas horizontales, no deberían superar una escala que sea mayor de una vigésima parte de la zona o monte considerado, para evitar que se desdibuje la forma natural actual. Por otra parte, estas zonas de estancia deben tener una clara vocación de miradores.

### SECCIÓN 4. CONDICIONES DEL RESTO DE ESPACIOS URBANOS

#### Artículo 89. Criterios generales de diseño del viario

1. En cualquier caso, se intentará que el 30% de la anchura de cualquier calle con separación calzada-acera sea principalmente peatonal siendo esta la caracte-

rística principal del Casco Histórico. En ningún caso, debido a la anchura de las calles del CHC, se permitirá aparcar a ambos lados de la calzada.

2. Los aparcamientos en superficie serán principalmente en batería.

3. Las aceras estarán separadas de la calzada mediante un bordillo.

#### Artículo 90. Pavimentaciones

En relación a la pavimentación se sugiere lo siguiente:

a) El material de las zonas peatonales serán de loseta de piedra natural.

b) En el caso de las vías de coexistencia, se basará también el pavimento en el mismo tipo de loseta y adoquinado de piedra o similar.

c) En el caso de las vías rodadas de penetración, el material básico de la calzada será el asfalto y las aceras de loseta de piedra natural.

d) En el caso de las vías rodadas de distribución con separación rodado peatón, el material de la calzada será de adoquinado de piedra o similar y las aceras de loseta de piedra natural.

e) Los rebajes o resaltes para salvar barreras arquitectónicas estarán basadas en adoquín de piedra o similar.

f) El tratamiento de las zonas de aparcamiento se harán siempre con adoquinado de piedra natural.

#### Artículo 91. Mobiliario urbano

1. Los elementos de mobiliario urbano tendrán un tratamiento homogéneo idéntico al de los espacios urbanos de interés especialmente en los siguientes elementos:

a) Farolas e iluminación pública que se ajustarán a lo establecido sobre este elemento en las normas de protección.

b) Cabinas de teléfonos.

c) Quioscos de la ONCE.

d) Marquesinas para parada de taxis y de autobuses.

e) Buzones de correos.

f) Recogidas de basuras.

g) Señalética de calles y recorridos.

El Ayuntamiento definirá las características de estos elementos.

En todo caso, la identificación numérica de los portales tendrá una numeración correlativa, independientemente de otras numeraciones de carácter histórico que hubieran afectado al edificio.

h) Publicidad. Se prohíbe con carácter general la publicidad excepto en las zonas o elementos específicamente reservadas para ello. En todo caso, el marco de las zonas publicitarias tendrán también un tratamiento homogéneo.

#### Artículo 92. Vegetación

1. La vegetación de gran porte no esconderá en ningún caso edificios con algún grado de protección.

2. Se dará preferencia a la vegetación de tipo mediterráneo.

#### TÍTULO V. NORMAS DE EDIFICACIÓN

#### CAPÍTULO I. DETERMINACIONES DE VOLUMETRÍA Y FORMA

#### SECCIÓN 1. PARÁMETROS QUE AFECTAN A LA PARCELA

#### Artículo 93. Parcelario

1. Se entiende por parcela la superficie de terreno, edificada o no, deslindada como unidad predial y registrada. La parcela es la base informativa, funcional y estructural del Plan Especial. Tendrán la consideración de solares aquellas parcelas que cumplan las condiciones recogidas en el artículo 64 de la LSM.

2. Se establece como parcela mínima aquella cuyo frente sea menor o igual a 4 metros, excepto en el área de contacto del Ensanche que se remite a la normativa del PGMO del apartado 4.2.2. Vc3.

3. Se permite con carácter general la modificación del parcelario. No obstante deberán observarse las siguientes precisiones:

a) En las zonas que no son espacios urbanos de interés, las condiciones para la agregación o segregación serán las definidas en el Plan General Municipal.

b) En las zonas delimitadas como espacios urbanos de interés deberán observarse las siguientes condiciones:

La agregación de más de dos parcelas deberá ser autorizada por la Comisión Técnica.

Se dará preferencia a la agregación de la parcela contigua de menor anchura de frente.

Cuando los inmuebles preexistentes reflejen una diferencia de cota en el alero, deberá mantenerse en la nueva edificación conjunta.

La fachada resultante, deberá expresar en todo caso la anchura del parcelario original.

En el caso de segregación, serán indivisibles aquellas parcelas cuyas dimensiones sean menores del doble de la anchura mínima establecida. De igual forma, las parcelas resultantes no podrán tener un frente menor al establecido como mínimo en este capítulo.

4. Para el caso de parcelas agregadas con anterioridad a la aprobación de estas normas, las actuaciones de rehabilitación o nueva edificación tratarán en todo caso de expresar en fachada el parcelario original en el caso de que se conozca. El mismo tratamiento se dará para los casos en los que hubo en cada parcela original diferencias de cota apreciables en el alero.

## SECCIÓN 2. PARÁMETROS DE OCUPACIÓN

### Artículo 94. Alineaciones oficiales

1. Son alineaciones oficiales las que separan el espacio público del privado, comprendiendo este último tanto los predios particulares como aquellos otros que forman parte del patrimonio de la administración pública.

2. Con carácter general, se mantendrán las actuales alineaciones oficiales siendo uno de los elementos a proteger como resultado de la declaración de Conjunto Monumental. El plano O. 31 de título

«Ordenación general de la edificación» recoge las alineaciones establecidas que serán de carácter obligatorio.

3. No se permitirá por lo general la modificación de las alineaciones establecidas en los planos de ordenación, salvo correcciones mínimas con el fin de subsanar disfunciones del trazado o adecuarlo a la nueva ordenación.

4. En el supuesto de que las alineaciones exteriores existentes sean rectificadas por el presente PEOP y no se halla delimitado una Unidad de Actuación o Actuación Aislada, se podrá calcular la edificabilidad sobre el total de la superficie de la parcela primitiva, exceptuando los parámetros de altura y ocupación de la parcela neta final si es preciso para agotar la edificabilidad que le corresponda, limitando el aumento de altura a una planta de ático.

### Artículo 95. Alineación constructiva exterior e interior

1. La alineación exterior separa la superficie de los viales y/o la que marca el límite entre espacios libres públicos de las parcelas edificables. La alineación interior o privada fija los límites de las superficies edificables de parcela o de manzana.

2. La alineación constructiva exterior viene definida en el plano O. 31 de título «Ordenación general de la edificación»

3. La alineación constructiva interior por los fondos máximos definidos en esta normativa.

4. No obstante a lo dicho, se establecen las siguientes excepciones:

a) En el caso de edificios con protección integral o estructural serán obligatorias las alineaciones actuales con la excepción de los casos señalados en el plano de alineaciones.

b) En el caso de ser equipamiento, la alineación constructiva interior señalada en los planos se considera de carácter orientativo.

### Artículo 96. Fondo edificable

1. Con carácter general se establece un fondo máximo edificable de 20 metros para las plantas elevadas, medidos perpendicularmente desde cada punto de la alineación oficial de fachada de la parcela correspondiente permitiéndose la ocupación total de la planta baja para uso no residencial, salvo lo dispuesto en esta normativa para aparcamientos.

a) En caso de rehabilitación los edificios con grado de protección 1, 2 y 3 el fondo máximo edificable es el actual. En caso de obras de sustitución en los edificios con protección ambiental el fondo será el establecido con carácter general en este artículo.

b) Podrá rebasarse el fondo máximo establecido en el punto anterior en aquellas edificios que se destinen totalmente a aparcamiento, es decir, que su uso característico sea dotacional aparcamiento.

El límite máximo lo establecerá la Comisión Técnica, que preverá distancias mínimas de 5 metros para las vistas interiores de otros edificios.

2. Con carácter particular, el área en contacto con el Ensanche se ajustará a lo prevenido en las Normas Urbanísticas del PGMO (4.2.2. VC3) que señalan un fondo edificable máximo de 13 metros, aunque el patio de manzana puede ser ocupado totalmente para usos no residenciales. Se indican las siguientes especialidades:

a) La parcela 05 de la manzana 76428 queda afectado por la norma E1(Vc3) del Plan General. Su

aprovechamiento viene fijado por la longitud de fachada y 13 metros de fondo edificable, que podrán ser ordenados mediante Estudio de Detalle. La altura es la especificada en el Plan General.

b) Las parcelas 11, 12 y 13 de la manzana 80429 podrán aplicar lo prevenido en el artículo 4.2.8 de las

Normas del Plan General vigente, relativo a los Estudios de Detalle.

c) Con respecto a la situación y régimen aplicable a los edificios, construcciones y cuerpos de edificación que exceden de los fondos definidos en este artículo, se estará a lo especificado en estas

Normas Urbanísticas.

### Artículo 97. Entrantes y retranqueos

1. La edificación respetará las alineaciones constructivas exteriores sin producir retranqueos.

Artículo 98. Cuerpos y elementos que sobresalen de las alineaciones

1. Las alineaciones sólo se podrán rebasar con cuerpos volados, añadidos, aleros y otros cuerpos semejantes en los términos y condiciones establecidas en estas Normas, manteniendo en todo caso, la continuidad con la planta.

2. Se prohíbe la ejecución de marquesinas y vuelos en las plantas bajas.

3. Se prohíben elementos volados en las calles de menos de 4 metros.

### Artículo 99. Espacio libre en la parcela

1. Son espacios libres de parcela los terrenos no ocupables por la edificación, resultantes de la diferencia entre la superficie de parcela y la superficie ocupable definida en los artículos anteriores.

2. Estos espacios, no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento en superficie, distinto al de espacio libre.

### SECCIÓN 3. PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

#### Artículo 100. Número de Plantas

1. En el caso de edificios no catalogados tanto en caso de rehabilitación como de nueva edificación el número de plantas permitido se establece en el plano O. 31 de título «Ordenación general de la

edificación».

a) En rehabilitación, la sobreedificación permitida por compensaciones de nuevos volúmenes a lo ya existente se realizará siempre retranqueándose un mínimo de 3 metros de la línea de fachada la última planta permitida.

2. Los edificios con protección integral mantendrán en todos los casos la altura actual, y los de protección estructural según lo indicado en las fichas de las Normas Urbanísticas Particulares del Patrimonio arquitectónico catalogado.

3. Los edificios con protección ambiental mantendrán en todos los casos la altura actual en fachada.

a) Cuando la altura permitida en el tramo de calle donde se ubique sea superior en una planta a ésta, se permite la construcción de un ático retranqueado 3 metros. Si es más de una planta, el propietario podrá optar por hacer un ático retranqueado en las condiciones anteriores; o proponer completar el aprovechamiento mediante la tramitación de un Plan Especial.

4. En las parcelas con equipamientos se estará a lo especificado en el Plan General. En todo caso, se reconoce la posibilidad de materializar un aprovechamiento suplementario equivalente al 15% del existente.

#### Artículo 101. Incidencia de las plantas

1. La incidencia de la altura señalada en los planos correspondientes se proyectará como máximo hasta el fondo máximo permitido. Con carácter general prevalecerá la incidencia de la altura mayor sobre la menor con las siguientes precisiones:

a) En el caso de solares pasantes entre dos medianeras con fachada a dos calles que les corresponde diferente altura, que la distancia entre los dos frentes de calle sea de 23 metros o menor, y que no sean esquinas de manzana, se podrá desarrollar hacia el interior el frente de mayor altura hasta un máximo de 3 metros medidos desde el frente de menor altura en el caso de diferencia de una planta entre ambos frentes.

Cuando la diferencia sea de más de una planta el volumen final será la resultante de retranquear sucesivamente cada planta de diferencia en 3 m., 6 m., 9 m., etc., medidos desde el frente de menor altura, hasta igualar las plantas del frente de mayor altura.

b) En el caso de solares pasantes entre dos medianeras con fachada a dos calles que les corresponde

diferente altura, que la distancia entre los dos frentes de calle sea mayor de 23 metros, y que no sean esquinas de manzana, el volumen final del solar será la resultante de la intersección del desarrollo hacia el interior del frente de mayor altura hasta el fondo máximo edificable con el retranqueo sucesivo de la diferencia de plantas entre ambos frentes. El retranqueo de las plantas será de 3 m., 6 m., 9 m., etc., por cada una medido desde el frente de menor altura.

c) En el caso de edificios en esquina, hacia dos o más calles o espacios públicos a los que corresponde alturas diferentes de edificación, se admite la incidencia de la altura mayor.

Así, se podrá construir con la mayor altura hacia la calle de menor altura, en una longitud de fachada de 14 metros. Se podrá prolongar esta distancia hasta un máximo de 3 metros, siempre y cuando el frente de menor altura no supere los 17 metros.

El fondo máximo de los frentes de mayor altura contiguos a los frentes de menor altura que les sea de aplicación lo especificado en el punto anterior, será igual que la distancia final de la incidencia en la fachada de menor altura de la altura mayor. El arranque del paño será con carácter general paralelo a la fachada cuyo fondo se proyecta.

– Cuando la diferencia entre frentes sea de más de una planta, el fondo de mayor altura podrá proyectarse hasta 17 metros.

2. En todo caso, cualquier los cuerpos retranqueados no podrán sobrepasar un plano de 45° con respecto a la fachada de menor altura.

3. El plano O. 31 de título «Ordenación general de la edificación» recoge las alturas propuestas para cada parcela. No obstante, las parcelas 76403-01 y las comprendidas en las manzanas 77413, 76376, dadas sus condiciones especiales, la incidencia de la altura de cada frente de fachada tendrá como límite la mitad del ancho de la parcela sin posibilidad de retranqueos por diferencia de plantas.

#### Artículo 102. Altura de la edificación

1. Con respecto a la altura del alero se establece lo siguiente:

a) En rehabilitación se mantendrá la actual, con la excepción de que el Plan permita mayor o menor altura.

b) En nueva edificación, con carácter general la altura máxima del alero medida en metros será la resultante de multiplicar el número de plantas permitidas por  $3,3 + 2$ .

2. Para la medición de las alturas se utilizarán los criterios establecidos en el punto 3.1.5.5 de las Normas Urbanísticas del PGMO.

#### Artículo 103. Altura libre de planta edificada

1. En el caso de uso global/característico residencial:

a) La altura libre de plantas bajas será la que determine el Plan General, limitándose la posibilidad de

establecer una altura mayor (nunca más de 5 metros) a calles con cuatro o más plantas de altura.

b) La altura libre de plantas superiores será la determinada por el Plan General, excepto en caso de rehabilitación interior cuando la altura existente sea menor y nunca inferior a 2,20 metros.

2. Para los edificios cuyo uso característico no sea el residencial no existe limitación en la altura libre máxima, siempre que no se rebase la altura total permitida de la edificación y el número máximo de plantas. No obstante, la altura libre mínima de las plantas no podrá ser menor a la establecida para el uso global residencial.

3. La altura libre se medirá desde la cara superior del forjado inferior de la planta hasta la cara inferior del forjado superior de la misma. La medición se hará entre caras de paramentos terminados.

Artículo 104. Construcciones por encima de la altura

1. Con carácter general, se estará a lo especificado en el Plan General.

Artículo 105. Áticos

1. Solo se permite la construcción de áticos en los casos indicados en la normativa particular. En todo caso, se sujetarán a las condiciones establecidas en el Plan General.

Artículo 106. Entreplantas

1. En cuanto a las determinaciones de las entreplantas se estará a lo dispuesto en el Plan General.

2. Con carácter general, no se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas.

Artículo 107. Sótanos

1. Se autorizan los sótanos cuando su uso quede vinculado a aparcamiento, instalaciones, dependencias del edificio o uso en planta baja. Las plantas de sótano no computan a los efectos de número de plantas establecidas en estas Normas.

2. La altura libre mínima del sótano para todos los usos admitidos será de 2,20 m.

3. Cuando se ejecuten obras de consolidación, acondicionamiento o reestructuración, se tendrá especial cuidado en la puesta en valor de los restos arqueológicos y demás elementos de interés que pudiese haber en los sótanos, que deberán ser inventariados y protegidos.

Artículo 108. Medianeras

1. Cuando la medianera vista sea la propia, aún en el caso de corto espacio de tiempo, se tratará de igual manera que las fachadas en cuanto a materiales y colores.

2. Cuando la medianera vista sea la vecina y resulte de la intervención en el predio contiguo, se le dará por el promotor de la finca en obras el mismo tratamiento de la medianera preexistente, en la parte que hubiese quedado al descubierto por la nueva edificación en el caso de que ésta fuese de menor altura. En el

resto de supuestos, si la medianera vecina se encontrase manifiestamente deteriorada, el promotor estará obligado a adecentarla, en condiciones de calidad análogas a las de la obra propia.

3. En el caso de construcciones contiguas a un edificio catalogado, se establece la obligación de tratar las medianeras con iguales calidades a las de la fachada del nuevo edificio.

4. En el caso de que no se colmate la altura permitida, con carácter general se tratarán y adecuarán las medianeras resultantes con idénticas calidades a las de la fachada.

## CAPITULO II. CONDICIONES TÉCNICAS DEL EDIFICIO

### SECCIÓN 1. CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Artículo 109. Patios en la edificación

1. Patios de manzana: se denomina así al espacio interior de la manzana cerrada.

a) Sus dimensiones se establecen mediante la fijación de fondos máximos y ocupación de la parcela.

2. Patios de parcela: es el espacio libre interior de la parcela, cuya dimensión corresponde al espacio no ocupable en función de la exigencia normativa.

a) Las dimensiones de los patios de parcela vendrán definidas particularmente en la normativa del uso correspondiente, si bien estas nunca podrán ser inferiores a las definidas para los patios de luces.

3. Patios de luces: es el espacio destinado a proveer de iluminación y ventilación natural a las piezas habitables que no abren a fachada o espacio libre público o privado. Los patios de luces cumplirán en todo caso las condiciones siguientes:

a) Las luces mínimas entre paramentos establecidas por estas Normas no podrán reducirse con cuerpos salientes, excepto cuando se trate de la implantación de ascensores en edificios preexistentes que carezcan de los mismos y siempre que no existan otras ubicaciones alternativas para su instalación.

b) Podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cierres de cualquier tipo entre los muros del patio y el elemento de protección, que permita una superficie de ventilación mínima superior al 40% de la del patio.

Artículo 110. Régimen de los patios

1. La construcción de patios es obligatoria siempre que sean necesarios para cumplir con la exigencia normativa vigente. En el caso de patios interiores, sean del tipo que sean, sus dimensiones se ajustarán como a lo especificado en el Plan General.

a) En los edificios que se rehabiliten, la implantación de patios será exigible de acuerdo con los criterios de exigencia y obligatoriedad establecidos en esta normativa.

b) En cuanto a las dimensiones de los patios se estará a lo dispuesto en la Normativa del Plan General.

c) Se prohíben con carácter general los patios abiertos a fachada principal.

2. Las edificaciones colindantes podrán ejecutar patios mancomunados. A los efectos de esta normativa, se denomina patio mancomunado al construido como patio de luces de varias parcelas que se constituyen en mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

a) La formación de la mancomunidad deberá establecer constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento ni en tanto subsista alguno de los inmuebles cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

#### Artículo 111. Iluminación y ventilación

1. Con carácter general se aplicarán las determinaciones recogidas en las Normas Urbanísticas del Plan Municipal vigente y normativa técnica.

### SECCIÓN 2. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Artículo 112. Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas

1. Todos los edificios públicos o privados tendrán previsto en sus elementos de uso común (accesos, ascensores, etc), medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de minusválidos físicos, sensoriales así como cochecitos de niños, además de los medios mecánicos de elevación que sean necesarios y exigibles.

2. Con carácter general se aplicará la normativa vigente sobre este particular.

### SECCIÓN 3. CONDICIONES DE SEGURIDAD

#### Artículo 113. Normativa aplicable

1. Con carácter general, respecto de las condiciones de seguridad se aplicará lo establecido en las

Normativa Urbanística del Plan Municipal y la legislación vigente.

## CAPÍTULO III. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

### SECCIÓN 1. DETERMINACIONES GENERALES PARA TODO EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

#### Artículo 114. Condiciones generales

1. En los sectores ya edificados las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en el que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 98 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. En las áreas de nueva ordenación (Áreas de Intervención fundamentalmente), se estará a lo dispuesto sobre este particular en la normativa particular

correspondiente. No obstante, como criterio general, las soluciones unitarias de diseño se adoptarán en función de las características del paisaje urbano preexistente e hitos de interés paisajístico, como son las colinas.

3. Cuando se proyecte una construcción junto a un edificio protegido, se hará de modo que no reste importancia al edificio principal, por sus proporciones, ornamentos, color, etc., simplificándose su decoración.

### SECCIÓN 2. CONDICIONES DE LAS ZONAS QUE NO SON ESPACIOS URBANOS DE

#### INTERÉS

#### Artículo 115. Artículo único

1. En lo que respecta a las condiciones estéticas, se regirán por la normativa del Plan General todas

aquellas zonas no comprendidas en los Espacios de Interés. Se exceptúan los edificios protegidos

incluidos en esta zona que se sujetan a lo estipulado en la normativa de protección de este Plan Especial.

2. Las Áreas de Intervención tienen su propia normativa que se regula en este Plan Especial. .

### SECCIÓN 3. CONDICIONES DE LAS ZONAS DELIMITADAS COMO ESPACIOS

#### URBANOS DE INTERÉS

#### Artículo 116. Condiciones de Aplicación

1. Para el caso de intervención rehabilitadora o nueva edificación de los edificios con uso global residencial situados dentro de los espacios urbanos de interés se establecen para ellos con carácter general las normas estéticas siguientes.

2. Los edificios con usos global productivo o dotacional y aquellas viviendas cuyo proyecto alcance calidades estéticas que merezcan consideración preferente y así sea constatado por la Comisión Técnica, no estarán sujetos a estas condiciones estéticas, debiendo presentarse un anteproyecto que seguirá los trámites de un Plan Especial.

Artículo 117. Condiciones estéticas generales para todos los edificios

1. Con carácter general las fachadas de los edificios en cuanto a su composición, estructura, acabados, ornamentación y materiales se asemejarán a las de los edificios catalogados existentes en la misma calle o tramo de esta.

2. El tratamiento compositivo del edificio tendrá un carácter unitario hasta su encuentro con la calle, teniendo en cuenta los elementos estructurales (muros o pilares), y los espacios comunes de la edificación, por lo que la composición de las plantas bajas deberá integrarse a nivel compositivo con el resto del edificio.

3. Excepcionalmente, en el caso de ámbitos o parcelas con uso característico residencial, cuando se plantee un proyecto de carácter especial o singular que

precise condiciones edificatorias diferentes a las indicadas en esta norma particular deberá presentarse un Plan Especial. En todo caso, deberá ser visado y autorizado por la Comisión Técnica y la Dirección General de Cultura.

4. Los edificios destinados a equipamientos, no estarán sujetos a las condiciones estéticas de esta norma particular. En todo caso, será preceptivo informe de la Dirección General de Cultura.

#### Artículo 118. Cubiertas

##### 1. Estructura

a) La cubrición de los edificios podrá realizarse mediante tejado, azotea o mixta que podrán ser planos o inclinados.

b) Las pendientes de las azoteas y las cubiertas inclinadas no superarán la inclinación de 30% ni una altura máxima de cumbrera de 2 metros, a medir desde la cara inferior del forjado correspondientes al techo de la última planta. Excepcionalmente se podrá superar esta inclinación para resolver problemas concretos.

##### 2. Acabados:

a) Hacia la fachada se pondrá siempre cornisa o alero prohibiéndose expresamente los frontones.

b) En el caso de existencia de terrazas transitables en cubierta, las barandillas o antepechos serán acordes con la composición general del edificio, en especial con las barandillas y cerrajerías.

c) Las cubiertas serán de teja árabe de color pajiño preferentemente. También se admite la teja alicantina. No se admitirán en ningún caso la incorporación de materiales extraños ni la aparición de aberturas cenitales y ventanas inclinadas que se vean desde el exterior.

##### 3. Instalaciones:

a) Los elementos e instalaciones que por sus características técnicas o funcionales no pudieran encontrar otro emplazamiento que la cubierta, deberán respetar al máximo la armonía del conjunto.

En el caso de antenas, deberán evitar en lo posible rebasar la cumbrera, minimizando su impacto mediante sistemas de recepción colectivos. Las chimeneas se adaptarán a los tipos tradicionales.

b) Cuando alguno de estos elementos o instalaciones queden fuera de servicio, deberán ser retirados o reparados por el propietario. Quedará garantizado el acceso a la azotea o cubierta cuando proceda desde el espacio común.

#### Artículo 119. Cornisas y aleros

1. Es obligatoria la construcción de cornisa o alero con los siguientes criterios:

a) Las cubiertas inclinadas verterán sus aguas hacia la línea de alero o cornisa.

b) Su directriz se dispondrá en un plano horizontal y continuo.

c) En caso de alero, volarán sobre la línea de fachada una longitud en función del ancho de la vía a la que dan: Vía pública con anchura inferior a 5 metros: saliente mínimo 30 centímetros; máximo igual a 1/10 de la anchura de la calle, con máximo de 80 centímetros.

d) En el caso de cornisa, la anchura de esta será de 40 centímetros como máximo. Podrán utilizarse materiales de piedra natural, o ladrillo similar al de la fachada con parecido tratamiento a las existentes en la misma calle. En el caso de alero se utilizará la madera barnizada o pintada, con remate en moldura, u otras soluciones molduradas alternativas. No se podrá dejar visto el arranque de la estructura de la cubierta o forjados.

e) Con objeto de limitar la dimensión en sección del alero en caso de soluciones singulares se establece la condición de que la altura del plano interior del cerramiento de fachada en entrecubierta no puede exceder de 75 centímetros. La altura se computa sobre el plano de la fachada, desde la cara superior del forjado hasta el plano superior de la cubierta que se prolonga en el faldón.

#### Artículo 120. Fachadas

##### 1. Composición de la fachada:

a) La composición de la fachada está constituida por las líneas compositivas generales derivadas de la estructura de la fachada, de las relaciones hueco-muro, de los cambios de materiales y de las posibles impostas o elementos decorativos.

b) En plantas elevadas, la composición estará apoyada generalmente en ejes de simetría.

c) Las plantas bajas, se consideran parte integrante del resto de la fachada, debiéndose componer con el conjunto y no debiendo quedar, en el caso de que se vayan a utilizar para usos comerciales, totalmente diáfnas, por lo que se deberá buscar la adecuada proporción entre huecos y macizos. La decoración, publicidad y composición de los locales en planta baja no podrá desvirtuar en ningún caso la composición general de huecos del edificio, debiendo integrarse en el conjunto edificado.

##### 2. Estructura de la fachada:

a) Se entiende por estructura de la fachada el sistema general de vuelos, retranqueos, desplomes y semejantes.

b) Como criterio general, la estructura de la fachada será vertical y se realizará con criterios de continuidad, simplicidad y coherencia constructiva en todo su conjunto, no permitiéndose entrantes ni salientes cerrados tanto en planta baja como en altura.

c) Queda prohibido dejar la estructura portante a la vista, tanto en plantas altas como en bajas. Estas deberán tratarse como parte del conjunto de la fachada.

##### 3. Tratamiento de la fachada:

###### a) Materiales:

En fachada se utilizarán preferentemente los revocos y estucos tradicionales, el ladrillo tipo viejo en colores naturales propios de la zona y la piedra natural con despieces similares a los aparejos tradicionales.

– Con carácter general se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo.

– Se prohíben los revocos a base de aglomerante cementoso y árido grueso o los de árido silíceo con aglomerante acrílico, los aplacados en general, chapa prelacada o aluminio, así como los muros cortina.

– Se prohíbe el ladrillo esmaltado, vitrificado, y caravista en sus diferentes colores.

– Será autorizable la presencia en fachada del azulejo, teniendo que presentar proyecto de fachada antes de la que será sometido a informe vinculante por parte de la Comisión Técnica.

– Los aplacados de piedra natural deberán ser autorizados.

Los laterales ciegos se tratarán de igual manera que la fachada en cuanto a materiales y colores

Respecto de los colores, las nuevas edificaciones deberán respetar la coloración de las zonas urbanas que la tengan como elemento característico. Las pinturas serán preferentemente minerales. En todo caso, se remite esta materia al estudio cromático que realizará el Ayuntamiento.

#### b) Ornamentación:

Se admiten elementos y ornamentaciones de piedra natural o artificial o materiales similares, como detalles decorativos en dinteles, impostas, ménsulas, modillones, etc.

Las impostas en ningún caso excederán de 0,20 metros, entendiéndose que en los balcones, cornisas y aleros toda moldura se halla incluida en el vuelo tolerado.

#### c) Elementos en fachada

Se prohíben con carácter general las marquesinas.

Se autorizan los toldos de tela. Estos no podrán salir más de lo que se establece desde la normativa de vuelos, respetando el arbolado y farolas existentes y su altura, que en la parte más baja, incluidos los colgantes de tela, será como mínimo 2,50 metros.

– No se conceptuarán como toldos los elementos de protección a base de materiales rígidos, aún cuando su estructura sea desmontable, que no podrán instalarse en las fachadas exteriores ni interiores a patios, ni espacios abiertos.

Quedan prohibidos los faroles y los rótulos perpendiculares a fachada, excepto el alumbrado público y los rótulos destinados a señalar elementos de interés social o los distintivos de las actividades en planta baja cuando se trate de recuperar diseños o motivos tradicionales. En estos casos, el saliente máximo de éstos elementos, será de 60 centímetros y siempre que queden a una altura mínima de 3,00 metros sobre las rasantes de las aceras.

Queda prohibido la colocación de ropa e instalación de tendederos y similares en las fachadas y paramentos visibles del edificio. En todo caso, las actuaciones de nueva

edificación deberán incorporar patios o huecos para este servicio, que de ser visibles desde el espacio público, deberán protegerse con celosías o tratamientos que minimicen el impacto visual.

#### 4. Huecos de la fachada:

##### a) Distribución

Se deberá respetar la proporción vertical de los huecos, manteniendo el ritmo de los mismos y predominando el macizo sobre el vano o clareo.

Las aristas de huecos de acceso, ventanas y balcones mantendrán una distancia superior a 70 centímetros de la línea de medianera.

Las partes macizas de la fachada situados entre dos huecos sucesivos deberán tener un frente mínimo de 70 centímetros.

La distribución de huecos, miradores y balcones será objeto de informe vinculante de la Comisión Técnica que velará por la interpretación más rigurosa de las condiciones estéticas.

Los escaparates y aberturas en la planta baja tenderán a minimizar su incidencia en el macizo de fachada y en ningún caso podrán ocultar materiales de fachada que formen parte de su composición general.

##### b) Tipos de huecos:

La dimensión de los huecos variará en función de su ubicación en la planta baja o en altura y de su tratamiento final por lo que se distinguen los siguientes supuestos:

– Huecos en sótano

– Huecos en planta baja:

Portal acceso viviendas

Garaje

Local de actividad

– Huecos en plantas superiores:

Huecos balconeros y miradores

Ventanas

##### c) Dimensiones:

Huecos en sótano

– Cuando existan huecos para la ventilación del sótano sus dimensiones y situación respetará la composición general de la fachada. Su altura máxima será de 60 centímetros, las rejas no podrán sobrepasar la alineación oficial.

– Cuando el sótano sobrepasa en su superficie la alineación oficial de la fachada queda expresamente prohibido abrir huecos en el pavimento del espacio público.

Huecos en planta baja:

– Portal acceso vivienda: de 1 a 2 metros de anchura.

– Garaje: de 3 a 4 metros de anchura.

– Local de actividades: En el caso del portal de acceso de 1 a 2 metros de anchura. No podrán quedar

totalmente diáfanos, por lo que se deberá buscar la adecuada proporción entre huecos y macizos, en consonancia siempre con la distribución de huecos del edificio. En todo caso, los escaparates y letreros habrán de resolverse en el ancho del muro correspondiente, prohibiéndose el retranqueo inmoderado o avance respecto del plano de lectura de huecos. Podrán autorizarse la eliminación de las limitaciones impuestas en este punto, de cara a poder dar cumplimiento a la normativa técnica.

Huecos en plantas superiores:

– Huecos balconeros y miradores:

La proporción de huecos será la tradicional; es decir, rectangulares de eje vertical de proporción aproximada 2:1 a 1,6:1 alto/ancho. Se mantendrá también un ritmo de fachada que combine hueco y macizo, en proporción siempre menor de 1:1 a favor del macizo.

– La dimensión máxima en anchura de los huecos balconeros será de 1,60 y 2,20 metros en el caso miradores. La altura de ambos no superará los 2,60 metros.

– Ventanas:

La proporción aproximada será de entre 1:1 a 1,2:1 alto/ancho, con anchura máxima de 1,40 metros.

– Se prohíben cualquier tipo de óculos, ojos de buey y cualquier otra forma que no se remita al rectángulo fijado en los puntos anteriores, salvo que den servicio a escaleras. En el caso de fachadas a espacio público, los huecos que den servicio a cuartos húmedos (baños) y similares la orientación será vertical en la proporción aproximada de 3:1 alto/ancho.

d) Vuelos y balcones:

No se permiten los cuerpos cerrados de fábrica, pero sí los miradores y balcones.

Su superficie en proporción, no debe de ser superior al 70% de la fachada.

La longitud máxima de cada balcón o mirador no podrá exceder de 6 metros ni de 2/3 de la longitud de la fachada, debiendo en todo caso mantener una distancia mínima de 70 centímetros respecto de los medianiles o edificios colindantes.

La forma de los elementos volados será regular.

En el caso de balcones:

– El vuelo máximo será de 70 cm, el canto de 12 cm máximo, con antepechos diáfanos.

En el caso de miradores:

– Se permiten los miradores acristalados a la manera tradicional, cuya superficie no excederá 50% de la superficie permitida para la instalación de balcones y miradores.

El mirador tenderá a la proporción vertical manteniendo el ritmo del entorno

inmediato.

– La tipología de miradores será la propia del Casco Histórico de Cartagena, de modo que el conjunto urbano

sea unitario. Si se disponen miradores en alguno de los ejes de la fachada, estos tratarán de ocupar toda la altura de esta, evitándose la discontinuidad.

En todo caso, los miradores serán exentos, prohibiéndose expresamente su articulación como pieza continua entre pisos. Se prohíbe expresamente la cubrición de dichos miradores en teja cerámica o de hormigón y en general cualquier material que vaya en contra de la ligereza que le es propia a este tipo de elementos.

e) Acabado:

La carpintería de huecos y elementos de remate (miradores) en plantas superiores se realizarán en madera pintada o barnizada. En materia de colores, la normativa particular podrá concretar lo que proceda sin perjuicio de la remisión general de esta materia al estudio cromático que se ha realizado por el Ayuntamiento.

Se prohíben expresamente las hojas correderas en sentido horizontal.

En plantas bajas podrán admitirse otros materiales diferentes a la madera con el visto bueno de la Comisión Técnica.

En las fachadas de los patios no visibles desde el espacio público se admitirán carpinterías en otros materiales, o de protección, así como cerrajería en materiales o acabados distintos de los indicados en este artículo.

Las protecciones exteriores del sol y la luz serán realizadas en madera.

– Las soluciones autorizadas son las persianas alicantinas y las contraventanas de lamas o tablas.

– Se prohíben expresamente las persianas de guía exteriores enrollables en cajas empotradas.

– En los cerramientos de las plantas bajas se admiten las persianas metálicas siempre que no sean opacas, a base de malla metálica, verjas etc., excluyéndose las que impidan la percepción del escaparate. Se admiten en cerramientos de comercios las persianas de madera. En ningún caso se autoriza que el cajón de persiana se sitúe en el exterior de la fachada.

f) Cerrajería y ornamentación:

Se autoriza la colocación de jambas, dinteles y recercos de piedra natural o artificial en los huecos.

Los antepechos de balcones y azoteas, se realizarán a base de cerrajería de hierro, bien sea de forja o fundición a la manera tradicional, con preferencia al predominio de los elementos y dibujos tradicionales, siempre con tendencia a la sencillez y a no producir imitaciones engañosas. El acabado de los mismos será en colores oscuros, satinados. No se permiten jardineras.

Artículo 121. Rótulos y cartelería

1. La disposición de los rótulos se atenderá a la composición general de la fachada y a los elementos de interés que puedan existir en ella, de modo que la situación de los rótulos no perjudique esa composición

general, ni la percepción que de estos elementos se ha de tener desde el espacio público.

2. Para la fijación de las condiciones que han de cumplir los rótulos que se incluyen en la fachada de los edificios han de considerarse las condiciones que se exponen a continuación, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 19 y 22 y Disposición Transitoria 7 de la LPHE.

a) La colocación de carteles, anuncios publicitarios y los rótulos de los establecimientos se asemejará a los rótulos de carácter modernista de principios de siglo, procurando su adecuación en cada caso a las características del edificio que los porta y su integración armónica en el marco de la fachada.

b) Excepcionalmente, podrá autorizarse la inclusión de anagramas y marcas comerciales con varios colores, así como la elección de colores distintos de los previstos para el fondo o letras. En todo caso, será necesario evitar la inclusión de un número excesivo de colores, o de colores que desentonen con el entorno inmediato.

c) Queda expresamente prohibida la implantación de rótulos en las plantas altas y especialmente en las barandillas de los balcones.

d) Para la iluminación de los rótulos se podrá optar por la iluminación bien desde el exterior o bien desde el interior.

e) En ningún caso los rótulos podrán cubrir los huecos de la edificación, excepto en planta baja de uso comercia, en la que se admitirán dentro de los huecos definidos en el proyecto de edificación, siempre que no los superen en ningún sentido, ni supongan actuación constructiva sobre sus límites, ni desfiguren sus proporciones o carácter.

f) Se admite en planta baja las placas indicadoras de las actividades profesionales que se puedan desarrollar en las distintas plantas: Tendrán una superficie máxima de 0.15 metros cuadrados, y podrán situarse en la fachada de la planta baja, junto a la puerta de acceso. Contendrá sólo letras y anagramas, en un solo color, y grabadas en una placa de acabado metálico; si se hace sobre otro material será de color blanco u ocre.

g) Queda prohibida la instalación de soportes publicitarios en los paramentos, cubiertas y muros de las edificaciones, así como en los espacios exteriores vinculados a ellas.

#### Artículo 122. Canalones y bajantes

1. Los canalones, tanto en soluciones de cubierta plana como inclinada, respetarán al máximo los aleros y paño de fachada y se harán en los siguientes materiales: cobre, chapa de cinc, acero galvanizado pintado o lacado, admitiéndose la colocación de piezas de fundición en el tramo correspondiente a la planta baja.

2. Las bajantes no podrán verter directamente a la calle, siendo obligatoria la realización de una conexión

preferentemente registrable a la red general de evacuación de aguas. Se evitará su instalación sobre la fachada tratando de esconderla.

#### Artículo 123. Instalaciones

1. Con carácter general, queda prohibida la implantación vista de instalaciones propias del edificio en las fachadas, incluidas las bajantes.

2. Del mismo modo, queda prohibida expresamente la colocación de antenas, depósitos de agua, aparatos de acondicionamiento de aire de cualquier tipo y similares en las fachadas y paramentos visibles del edificio.

### TITULO VI. NORMAS DE USOS

#### CAPITULO I. NORMAS PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL

##### Artículo 124. Determinaciones generales

1. En las viviendas y edificios serán de aplicación las condiciones mínimas de habitabilidad recogidas en el PGMO y en las normativas de obligado cumplimiento que al respecto se desarrollen, sin perjuicio de lo recogido en los artículos siguientes.

2. Los edificios y elementos incluidos en el Catálogo quedarán excluidos del cumplimiento de las exigencias de habitabilidad establecidas en estas Normas, en tanto estas resulten incompatibles con el grado de protección establecido.

3. La compatibilidad de los usos productivos y dotacionales dentro de edificios, áreas o zonas predominantemente residenciales deberá examinarse a la luz de sus diferentes normativas sectoriales. No obstante, con carácter general se permiten hoteles y residencias de hospedaje como uso exclusivo o combinado con el residencial.

##### Artículo 125. Vivienda mínima

1. Con respecto a la superficie útil y programa de vivienda se aplicará lo establecido en el Plan General.

##### Artículo 126. Vivienda exterior

1. Se prohíben con carácter general las viviendas interiores y el uso como vivienda de lo construido en sótanos y semisótanos, por lo que toda vivienda de nueva construcción o rehabilitación que se realice al amparo de este Plan deberá adaptarse a las condiciones exigidas para su consideración como vivienda exterior.

a) A dichos efectos tendrán la consideración de viviendas exteriores aquellas que tengan huecos a una vía pública o espacio libre público en cualquiera de sus estancias habitables y que den a una fachada de longitud mínima 4 metros.

A los efectos de estas normas, se entiende por estancia habitable aquella donde se desarrollan actividades de reposo o trabajo que requieren la permanencia prolongada.

Artículo 127. Condiciones funcionales de las viviendas

1. Con carácter general, todo lo referente a los módulos y parámetros mínimos en cuanto a las condiciones funcionales mínimas se estará a lo dispuesto en el Plan General Municipal y la legislación vigente sobre condiciones de habitabilidad.

Artículo 128. Servicios de la edificación

1. Con respecto a los servicios de la edificación, se aplicará lo especificado en las Normas Urbanísticas del Plan Municipal y la legislación vigente.

## CAPITULO II. NORMAS PARTICULARES DEL USO PRODUCTIVO

Artículo 129. Condiciones comunes a todos los usos

1. Todos los usos productivos cumplirán las determinaciones que fijen las disposiciones sectoriales vigentes sobre la materia, productos manipulados y características de la actividad realizada. Así mismo, deberán adaptarse a las nuevas regulaciones que se vayan produciendo en cada ámbito de competencia dentro del periodo de vigencia de estas Normas. En concreto, el Ayuntamiento podrá aprobar, en desarrollo de ella las ordenanzas que procedan al objeto de completar y ampliar las regulaciones específicas sobre condiciones ambientales de distribución, higiénicas, ventilación, así como los aspectos relacionados con la seguridad y protección contra incendios, ruidos y otras eventualidades o molestias.

2. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de locales destinados a usos productivos en parcelas que por sus dimensiones concurrencias previsibles, características dimensionales de las vías de acceso, circunstancias del tráfico y otras características urbanísticas así lo hagan aconsejable, a menos que se adopten si ello fuere posible, las medidas correctoras apropiadas a las condiciones que cada caso plantee.

3. Con carácter general, las instalaciones y actividades productivas tendrán el acceso en contacto directo con terrenos calificados como viario o espacios libres, ambos de uso público, salvo los locales interiores resultantes de las soluciones tipo galería (comercios) o en piso (oficinas). Quedarán exentos de lo dicho aquellos edificios con grados de protección integral, estructural o ambiental dada su especial configuración arquitectónica, no se permita el rasgado de huecos.

4. Se admiten usos productivos organizados en forma de pasaje o galería, pudiendo establecerse en planta sótano, baja y primera, pero no exclusivamente en planta sótano o primera si no cuentan con una superficie anexionada equivalente al menos al 35% del total, en planta baja. Se exigirán las siguientes condiciones particulares:

a) El pasaje tendrá como mínimo dos accesos al público de ancho mínimo de 3 ml cada uno y perfectamente situados en puntos alejados.

b) La anchura de los pasillos a los que den frente a los locales tendrán un mínimo de 3 ml.

c) Las escaleras entre las distintas plantas estarán convenientemente dimensionadas con forme a la norma aplicable, siendo el ancho mínimo en todo caso de 1,20 ml.

d) Podrá articularse una superficie de carga y descarga común.

5. No se permitirán la emisión de ningún tipo de cenizas, humos polvos, vapores, gases, ruidos ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan representar un peligro para la salud.

6. Las actividades que compartan el edificio con los usos residenciales deberán cumplir además de las condiciones establecidas para este uso global los siguientes requisitos:

a) Las zonas destinadas a la atención al público tendrán una superficie mínima de 6 metros cuadrados (salvo algunos tipos muy determinados de actividad comercial, -venta de lotería, etc.- en los que con el informe favorable de los servicios técnicos municipales, pudiera reducirse esta superficie), y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

b) Cumplirán lo especificado para el edificio en cuanto a normativa estética de fachadas, altura de plantas y resto de determinaciones.

c) En los inmuebles declarados bienes de Interés Cultural, cualquier cambio de uso deberá ser autorizado por la Dirección General de Cultura y la Comisión Técnica, conforme a lo previsto en el artículo 36,2 de la LPHE.

7. Las actividades que se establezcan en sótano vinculadas a planta baja deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Los bajos comerciales que se establezcan en sótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirá mediante escaleras u otros huecos. A los efectos de esta condición, se denominará zona de contacto la superficie de la planta superior cuya proyección vertical coincida con la superficie de la planta inferior.

b) La superficie de contacto deberá ser mayor del 25% de la totalidad de la actividad.

c) Por lo menos el 15% de la zona de contacto deberá disponerse como aberturas entre ambas plantas.

Este 15% podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras.

d) La altura mínima en planta de semisótano o sótano será de 2,50 ml. cuando sean accesibles al público.

8. Con respecto a la luz y ventilación de los locales esta podrá ser natural o artificial.

a) En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local.

b) En el caso de luz y ventilación artificial, se exigirá la presentación de proyecto de instalación de iluminación y acondicionamiento de aire que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionen correctamente, en tanto no se adopten medias correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar el local total o parcialmente.

9. En ningún caso, la distribución de un local destinado a uso productivo contemplará el mostrador, zona de venta o estancias al público en contacto directo con la vía pública, salvo las excepciones de terrazas de bares y cafeterías.

10. Con respecto al uso comercial en particular, quedan prohibidas en el ámbito de este Plan Especial las grandes superficies comerciales, entendiéndose por tales los establecimientos abiertos bajo un solo nombre comercial, cuya superficie dedicada a la venta al público sea superior a 1500 m<sup>2</sup>. No obstante, si se permiten las fórmulas tipo multitiendas a modo de centro comercial.

### CAPITULO III. NORMAS PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL

#### SECCIÓN 1. CONDICIONES DEL USO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS

##### Artículo 130. Condiciones generales

1. Las instalaciones dirigidas al uso de equipamiento y servicio público deberán cumplir las disposiciones vigentes relativas a los usos pormenorizados correspondientes, tanto de tipo local como autonómico o estatal, así como las que vayan aprobándose durante el periodo de vigencia de estas Normas.

2. Las condiciones constructivas de estos usos en parcelas de uso característico residencial, cuando sean compatibles, serán las indicadas para este último.

3. En los equipamientos existente antes de la aprobación del Plan, en el caso de ampliación el aprovechamiento final materializable será autorizable por la Comisión Técnica al caso. No obstante, la ocupación en planta no podrá exceder el 80%.

##### Artículo 131. Condiciones particulares

1. Podrán autorizarse retranqueos y aperturas de patios en fachada pudiendo ejecutarse cierres de parcela a base de muros ciegos hasta 1 metro, rematando con malla, celosías o cerrajería de altura máxima 2,20 m.

2. Si los edificios están catalogados se registrarán por el grado de protección que ostenten. Si no están catalogados podrán optar por mantener la edificación existente o por reedificar. En este último caso se mantendrá el mismo aprovechamiento con la posibilidad del incrementarlo indicado.

3. Las condiciones de volumetría y forma de las nuevas dotaciones se indican en la normativa particular.

Con respecto a las condiciones constructivas se aplicará lo especificado en las normas de edificación de este documento y lo establecido en el Plan General.

Artículo 132. Régimen especial de los equipamientos genéricos

1. La asignación de uso recomendado a una parcela calificada como equipamiento genérico, o el cambio a través de este trámite no tiene la consideración de modificación del Plan Especial a los efectos previstos en el Artículo 161 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, sino más bien la de simple ajuste o concreción posterior de detalle de las previsiones del Plan Especial.

#### SECCIÓN 2. CONDICIONES DEL USO ESPACIOS LIBRES

Artículo 133. Condiciones generales de los espacios libres públicos

1. Las instalaciones o edificaciones autorizadas según las condiciones establecidas para cada uso pormenorizado se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deterioren o subviertan el carácter de espacios libres no edificados que caracteriza a estos suelos. En especial evitarán la destrucción de especies vegetales.

2. En particular, a las especies vegetales localizadas en el sistema general o local de espacios libres se les aplica una protección, salvo las expresamente indicadas por la normativa particular.

3. Las instalaciones o edificaciones autorizadas lo serán con carácter general en régimen de concesión administrativa temporal, permaneciendo en todo caso el suelo de propiedad municipal. A estos efectos, en las licencias de obras y edificaciones se hará constar por el concesionario y/o titular la transmisión gratuita y obligatoria de las mismas en el momento de la caducidad de la concesión, libre de todo tipo de cargas y gravámenes y debidamente inscritas registralmente.

a) Cuando el tamaño de la instalación, obra o edificación o su construcción en uno de los Espacios Naturales de Interés, el Ayuntamiento realizará o exigirá con carácter previo la realización de un estudio del impacto.

4. Las únicas edificaciones toleradas con carácter general son las destinadas al equipamiento o instalaciones al servicio de los propios espacios libres. Su ocupación no podrá ser superior al 2% del total de la superficie y la cara superior del forjado más elevado estará como máximo a 4,50 ml. sobre la rasante.

Artículo 134. Condiciones particulares del sistema general de espacios libres públicos

1. Estas áreas podrán incluir diversas actividades complementarias destinadas al ocio, recreo e información de la población.

a) Se podrán autorizar las instalaciones deportivas descubiertas ocupando una superficie menor del 10% del total. Las instalaciones cubiertas quedan prohibidas.

b) Se podrán autorizar los usos de equipamientos en edificios cubiertos y aislados ocupando estos una superficie menor del 2% de la total. Los edificios tendrán

una altura máxima a la cara superior del último forjado de 3,50 m.

c) Se podrán autorizar usos de carácter cultural.

d) Se podrán autorizar quioscos en edificios estables para la expedición de bebidas, comidas, flores, periódicos.

e) Se podrán autorizar los aparcamientos públicos subterráneos.

f) Se autorizan con carácter general aquellos usos definidos por la normativa particular.

Artículo 135. Condiciones particulares del sistema local de espacios libres públicos

1. Se prohíben con carácter general todos los usos excepto los siguientes que deberán ser autorizados:

a) Quioscos en edificios estables para la expedición de bebidas, comidas, flores, periódicos, etc.

b) Las instalaciones para actividades culturales o recreativas de carácter no permanente.

c) Los aparcamientos públicos subterráneos.

2. En todo caso, la normativa particular podrá indicar otras determinaciones.

### SECCIÓN 3. CONDICIONES DEL USO COMUNICACIONES

Artículo 136. Tráfico y circulación

1. Los criterios en cuanto al tráfico y circulación de vehículos son los siguientes:

a) Los vehículos deberán utilizar exclusivamente los viales reservados a ellos o en los que esté tolerado el tránsito rodado, con arreglo a la clasificación establecida en el artículo anterior.

b) Los vehículos dedicados al reparto de mercancías concentrarán su actividad en las franjas horarias que se determinen.

c) En la utilización de las plazas de aparcamiento disponibles en las vías públicas tendrán preferencia los residentes. El Ayuntamiento arbitrará las medidas necesarias para hacer efectiva esta preferencia, incluyendo la expedición de distintivos u otros sistemas de identificación.

Artículo 137. Líneas de transporte

1. Los restantes vehículos de transporte público podrán utilizar las vías públicas en consonancia con su calificación. No obstante, los vehículos de servicio público podrán acceder a todo el sistema viario por causas justificadas en el ejercicio de sus funciones y en su caso, con el debido respeto a la prioridad peatonal. No se consideran servicios públicos las actividades de reparto a domicilio, mensajería y otras similares que se realicen por empleados de empresas privadas.

### SECCIÓN 4. CONDICIONES DEL USO APARCAMIENTO

Artículo 138. Estándares de aparcamiento

1. Para los edificios de nueva edificación en las áreas de intervención, el número de aparcamientos

mínimo es el establecido en las Normas Urbanísticas Particulares de las Áreas de Intervención.

2. En las zonas de influencia del Ensanche (fuera de los espacios urbanos de interés) se exigirá un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda y una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de otros usos.

3. En el resto del Casco Histórico (espacios urbanos de interés) se deberá prever 1 plaza por vivienda y una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de otros usos, salvo que se demuestre justificadamente la imposibilidad, en cuyo caso quedarán exentas (ver artículo 3.2.3.10 del Plan General)

Artículo 139. Condiciones generales

1. Son de aplicación a los locales destinados a esta actividad las disposiciones normativas vigentes de obligatorio cumplimiento.

2. El número de plazas de aparcamiento de un estacionamiento o aparcamiento estará acorde con la superficie total del mismo. En todo caso, se cumplirá lo especificado en la Normativa del Plan General.

3. No se permitirá el almacenamiento, ni siquiera provisional, de cualquier materia u objeto distintos de los vehículos para los que está previsto el estacionamiento.

4. El Ayuntamiento podrá aprobar en desarrollo de este Plan Especial, ordenanzas en las que se complementen y amplíen las regulaciones específicas contenidas en estas Normas sobre condiciones de construcción, distribución, higiene, ventilación e iluminación de los espacios y los aspectos relacionados con la seguridad, vigilancia y protección contra incendios y ruidos, así como su compatibilidad con el uso comercial en planta baja en lo que respecta a la reserva de huecos de acceso al aparcamiento y la predominancia de uno u otro uso.

5. Se establece la posibilidad de realizar edificios de aparcamientos en patios interiores de manzana, mediante la tramitación de un Plan Especial. En todo caso, se respetarán las condiciones exigibles de habitabilidad para las edificaciones de la manzana.

Artículo 140. Condiciones constructivas para las plazas y los estacionamientos

1. Materiales de construcción:

a) En previsión de filtraciones a través de muros y soleras deberán fijarse en proyectos los niveles freáticos y soluciones constructivas adoptadas, debiendo garantizar la total impermeabilidad. En el caso de cierres provisionales motivados por la ejecución de fases, deberán igualmente garantizar la impermeabilización por medio de tabiques fluviales o solución constructiva análoga mediante la aplicación de tratamientos homologados.

b) Se instalará una red de recogida de aguas residuales que vierta en un pozo de achique desde donde se evacuará a la red general de saneamiento, mediante bombeo si es necesario.

c) Cuando comuniquen con cajas de escalera o recintos de ascensores, habrán de hacerlo mediante vestíbulos, a ser posible descubiertos, sin otra abertura común que la puerta de acceso, la cual será resistente al fuego y estará provista de dispositivo automático para su cierre.

d) La puerta de acceso será de tipo silencioso,

2. En cuanto a la dimensión de las plazas de aparcamiento, accesos, rampas, altura libre de las plantas, espacios de circulación interior y comunes, se estará a lo dispuesto en el Plan General.

Artículo 141. Condiciones estéticas de los aparcamientos en edificio

1. Con carácter general las actuaciones edificatorias expresarán siempre al parcelario actual en la fachada, así como el número aparente de plantas que asigna el plano correspondiente, con independencia de las que se construyan según lo permitido por la norma de altura libre de este documento.

2. Se procurará siempre que los vehículos queden a salvo de la vista desde el espacio público.

3. La composición de la fachada estará constituida por las líneas compositivas generales derivadas de la estructura de la fachada, de las relaciones hueco-muro, de los cambios de materiales y de las posibles impostas o elementos decorativos. La composición estará apoyada generalmente en ejes de simetría.

4. En los supuestos de ubicación dentro de los espacios urbanos de interés se aplicará en sus líneas generales lo especificado en la normativa estética sobre estos espacios. Será competencia de la Comisión Técnica su visado.

## SECCIÓN 5. CONDICIONES DEL USO INFRAESTRUCTURAS O SERVICIOS

### URBANOS

Artículo 142. Condiciones generales

1. Serán de obligado cumplimiento las determinaciones de normativas sectoriales correspondientes.

Artículo 143. Condiciones particulares

1. Condiciones particulares del uso de infraestructuras de telecomunicaciones.

a) En los proyectos de urbanización se incluirán siempre las infraestructuras para las redes de telecomunicaciones. En los gastos de la urbanización se incluirá la ejecución de las canalizaciones y arquetas generales

b) Las infraestructuras que se desarrollen en cada proyecto de urbanización deberán ser entregados al Ayuntamiento a la finalización de las obras.

c) Todas las compañías y operadores que deseen desplegarse en una zona lo harán exclusivamente en las canalizaciones realizadas, estableciéndose un convenio un convenio de utilización entre estas compañías y el Ayuntamiento.

d) En la vía pública únicamente se albergarán las canalizaciones redes y arquetas necesarias para el correcto funcionamiento de la red, y compartidas por todos los operadores, debiendo instalarse los nodos o cualquier otra instalación especializada que haya de ser privativa de cada operador en terrenos de propiedad privada.

e) La conservación de estas redes en la vía pública correrá a cargo de los operadores que la utilicen y en relación proporcional a la ocupación que hagan de la red.

## TITULO VII. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

### HISTÓRICO

#### CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### SECCIÓN 1. PROTECCIÓN Y CONJUNTO HISTÓRICO

Artículo 144. Objetivos y justificación de la protección

1. Las presentes Normas tienen por objeto establecer las condiciones que han de regir la protección del Patrimonio en el ámbito de este Plan Especial, al objeto de garantizar su conservación, adecuación y mantenimiento.

2. El presente Título sobre la protección tiene justificada su redacción según el artículo 14 de la LPHE, en base a la declaración de Conjunto Histórico del Casco Antiguo de Cartagena, debiendo someterse a la conservación de los bienes afectados por tal calificación y ajustarse a sus estipulaciones los instrumentos de planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que éstos pudieran establecer condiciones más restrictivas tendentes a la conservación del Patrimonio.

3. A los efectos de una sistemática de la protección del patrimonio histórico en estas normas, los elementos del mismo se han dividido en tres tipos:

- a) Patrimonio Arqueológico
- b) Patrimonio Arquitectónico
- c) Espacios de Interés

Artículo 145. Conjunto Histórico Artístico

1. La declaración del Casco Histórico de Cartagena como Conjunto Histórico vincula los bienes allí existentes al régimen de los Bienes de Interés Cultural, cuya pormenorización viene definida por la aprobación de este PEOP. Siendo así, el ámbito referenciado está sujeto a unos principios globales de protección que emanan de la propia Ley de Patrimonio Histórico y que son los siguientes:

a) Con carácter general se conservará y tratará de recuperar el parcelario y alineaciones originales del Casco Histórico, con las excepciones indicadas en la Normativa General y Particular.

b) Las nuevas construcciones habrán de conservar el carácter general del conjunto (art. 21.3 de la Ley 16/85), adaptándose en lo básico, al ambiente en el que estuvieren situados; igual ritmo compositivo, colores y

volúmenes construibles en concordancia con los de su entorno. En este sentido, las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, arqueológico, tradicional o típico de la zona habrán de armonizarse con el mismo, o cuando sin existir conjunto de edificios, hubiese alguno de importancia o calidad de los caracteres indicados, singularizado por su catalogación.

c) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea urbano o marítimo, la situación, volumen, altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos, no limitará el campo visual de la contemplación ni romperá la armonía del paisaje desfigurando la perspectiva propia del mismo.

#### Artículo 146. Catálogo de bienes protegidos

1. A los efectos de establecer un nivel adecuado de protección del patrimonio en el Conjunto Histórico declarado y en el ámbito del Plan Especial, y en cumplimiento de los artículos 21 de la LPHE, del 124 de la LSM y del 86 del Reglamento de Planeamiento, el presente PEOP incorpora como documento complementario de la presente regulación el Catálogo de elementos y edificios y otros bienes que son susceptibles de una protección especial.

2. Se establece un régimen de protección específico para cada uno de ellos que se aplicará preferentemente sobre normativa u ordenanza general o particular que afecte al bien catalogado.

3. Se consideran integrantes del Patrimonio Histórico Español todos los bienes incluidos en el Catálogo que forma parte del presente Plan Especial o que se incorporen a él posteriormente.

#### Artículo 147. Modificaciones del Catálogo

1. La modificación del Catálogo, o la inclusión de elementos o edificios que no formaren parte de él podrá ser acordado por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los interesados, sin necesidad de modificación del presente Plan. Se requerirá informe de la Dirección General de Cultura.

2. De la misma forma, la clasificación de un edificio en alguno de los niveles de protección establecidos en esta normativa podrá ser alterada por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los propietarios. La resolución será siempre motivada y requerirá el informe de la Comisión Técnica. En todo caso, se exigirá informe favorable de la Dirección General de Cultura del Gobierno Regional.

3. Se incluirán en todo caso en el Catálogo los bienes que sean declarados de Interés Cultural por la Administración competente con arreglo a la legislación del Patrimonio Histórico.

4. La descatalogación o el cambio de grado a otro inferior será tramitada como modificación del Plan Especial.

## CAPITULO II. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

### SECCIÓN 1. DETERMINACIONES GENERALES

#### Artículo 148. Conceptos generales

1. Dada la circunstancia especial de ser el ámbito de este Plan Especial un yacimiento arqueológico único asociado a una singular topografía, las actuaciones que afecten al Patrimonio Arqueológico se sujetarán a las condiciones que se establezcan desde este Plan, sin perjuicio de la aplicación del régimen establecido en la LPHE para la protección los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y la remisión concreta al Título V de esta Ley.

2. La protección arqueológica alcanza cualquier actuación que comporte remociones de tierra o excavaciones y condiciona la existencia de sótanos, realización de cimentaciones, adecuaciones superficiales de pavimentos y las obras de infraestructura públicas y privadas.

3. Conforme a lo dispuesto en el artículo 1 y 40 de la LPHE, los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, forman parte del Patrimonio Histórico Español.

4. Estos restos se encontrarán en general en el subsuelo entendido éste como la capa de relleno o espacio oculto situado entre el terreno natural y la pavimentación actual, aunque en el caso de las murallas pueden encontrarse en la propia construcción. En consecuencia, forman parte del patrimonio de la ciudad, todos los restos arqueológicos identificados, cualquiera que sea la naturaleza jurídica del terreno en el que se encuentren.

#### Artículo 149. Exploración de restos arqueológicos

1. La protección del Patrimonio Arqueológico se materializa a través de intervenciones concretas cuya

especialidad radica en ser realizadas con metodología arqueológica (artículo 40.1 LPHE), que se diferencian entre ellas por su mayor o menor grado de intensidad. A los efectos de la aplicación de esta normativa se diferencia tres sistemas de exploración:

a) Excavación arqueológica: se entiende por estas las remociones en la superficie o subsuelo que se

realicen con el fin de descubrir e investigar toda clase de restos arqueológicos (Artículo 41.1 LPHE). A los efectos de la aplicación de esta normativa se diferencian dos tipos de excavaciones:

Excavación normal: La horadación afecta exclusivamente a la parcela del proyecto. Se excavará el solar hasta llegar al sustrato natural, dejando siempre una franja de 2 metros como mínimo a las parcelas colindantes cuando hubiera edificación existente.

Excavación conjunta: A los efectos de esta normativa se denomina excavación conjunta a la que afecta a dos o más parcelas. Se realizará ésta en el caso de

que la dimensión de la parcela no permita su excavación normal y linde con otras parcelas en la que también se actúe.

b) Sondeo arqueológico: es la excavación de reducidas dimensiones en relación y proporción al todo.

Podrá ser mecánica o manual.

c) Seguimiento arqueológico: es el trabajo de documentación de los elementos arqueológicamente significativos que afloren por motivo de la remoción de tierras en la ejecución material del proyecto.

## SECCIÓN 2. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS

### Artículo 150. Zonas de control arqueológico

1. El control arqueológico regulado en este capítulo será de aplicación en las siguientes zonas:

a) ZONA A: Corresponde al área central coincidente con la zona topográfica más baja.

b) ZONA B: La forma el área periférica.

c) ZONA C: Corresponde a la zona inmediata del trazado de la Muralla de Carlos III en su frente de

Tierra, con una franja de reserva de 12,5 metros, medidos a cada lado desde la línea exterior de la muralla.

2. El plano O. 32 de título «Régimen arqueológico y de BIC» delimita cada zona.

3. Cualquier actuación en estas áreas que comporte, obras de nueva planta, remociones de tierra o excavaciones se verán sujetas a la presente normativa.

### Artículo 151. Régimen de la exploración

#### 1. Zona A:

En caso de obras de nueva edificación o urbanización: será obligatorio excavación arqueológica.

En el caso de rehabilitación: será obligatorio la realización de sondeos arqueológicos.

En caso de obra de urbanización: será obligatorio un seguimiento arqueológico cuando suponga remoción de los terrenos en obras de infraestructuras o instalaciones urbanas.

#### 2. Zona B:

En caso de obras de nueva edificación o urbanización: será obligatorio la realización de seguimiento arqueológico. En el caso de que durante el seguimiento arqueológico se localicen restos que aconsejen una exploración más profunda, el técnico correspondiente elevará informe a la autoridad competente que decidirá lo que proceda. No obstante podrán ejecutarse sondeos arqueológicos previos bajo supervisión arqueológica tanto en rehabilitación, nueva edificación como obras de urbanización que permitan descartar desde el principio la existencia de restos o depósitos de interés arqueológico. En todo caso, la necesidad de ejecutar sondeos quedará condicionada a un informe razonado y justificado de la administración competente.

#### 3. Zona C:

En caso de obras de nueva edificación o urbanización: será obligatorio excavación arqueológica.

En el caso de rehabilitación: será obligatorio la realización de un sondeo arqueológico.

### Artículo 152. Sótanos

1. Con respecto a la posibilidad de realizar sótanos:

a) Se autoriza la construcción de sótanos con carácter general en las tres zonas, salvo que el informe de la autoridad administrativa competente determine otra cosa. En la zona C el proyecto garantizará la conservación y contemplación de las murallas o restos arqueológicos que se encuentren.

### Artículo 153. Cimentaciones

1. Con carácter general se utilizará el sistema de cimentación por pilotaje, con los zunchos de amarre en el nivel superior. La ubicación de los pilotes se realizará de tal manera que lesione mínimamente los restos arqueológicos que permanezcan in situ. El Ayuntamiento, previo informe preceptivo de la Dirección General de Cultura podrá autorizar en la licencia otro tipo de cimentación si el caso así lo permite.

2. En el caso de parcelas estrechas (menos de 7 metros de anchura) en las que, la realización de los trabajos de exploración arqueológica conlleve riesgo cierto para la estabilidad de los edificios y construcciones colindantes, se procederá a cimentar con losa armada cuando se decida la conservación de los restos arqueológicos «in situ».

Artículo 154. Determinaciones relativas a los restos hallados

1. Los hallazgos encontrados pueden ser de dos tipos:

a) Elementos inmuebles no trasladables.

b) Elementos inmuebles o muebles trasladables.

2. La Dirección General de Cultura decidirá el traslado o no de los restos y su adecuación para ser visitados.

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

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

b) En este caso, se autoriza una edificabilidad excepcional equivalente a la superficie que se cede, aumentando el fondo edificable o una planta más de la

que se autoriza, retranqueándola 3 metros para que no sea visible desde la calle.

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

a) Se garantizará su conservación cubriéndolos con tela de geotextil o similar y aterrándolos. El proyecto de edificación atenderá a las indicaciones que sobre la cimentación se realicen.

5. En el caso de que se decida su traslado:

a) El Ayuntamiento en colaboración en su caso con la Dirección General de Cultura procederá a su retirada en el plazo de 60 días a contar desde la notificación al promotor de la resolución de esta.

Artículo 155. Régimen aplicable a los restos arqueológicos

1. El Patrimonio Arqueológico declarado Bien de Interés Cultural se asocia al régimen de protección establecido para el grado I, Integral, siendo de aplicación todo lo prevenido para estos bienes en la LPHE.

2. Para el resto del Patrimonio Arqueológico, en cuanto al régimen aplicable se estará a lo que determine para cada caso la Administración competente y la LPHE. Patrimonio arquitectónico

### CAPITULO III. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

#### SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 156. Conceptos

1. El Patrimonio Arquitectónico Catalogado está constituido por aquellos monumentos, elementos singulares, edificios y construcciones que por sus características históricas, tipológicas, arquitectónicas o artísticas, merecen ser objeto de una protección individualizada.

2. El Patrimonio Arquitectónico No Catalogado esta constituido por los inmuebles, elementos y otros bienes que sin presentar valores arquitectónicos, ni interés histórico o ambiental singular, están sometidos a una regulación genérica mediante las normas de intervención, edificación e integración ambiental por hallarse ubicados en el conjunto histórico y en el ámbito del presente Plan Especial.

Artículo 157. Sistemática de la protección

1. La protección del Patrimonio Arquitectónico se realiza mediante las presentes Normas Urbanísticas que son aplicables a todo el ámbito definido para este PEOP, con las condiciones particulares que en cada caso se determinan para cada una de las parcelas que contienen bienes inventariados.

2. Considerada desde un punto de vista positivo la protección se garantiza mediante la articulación de una Normativa que establece las condiciones de la edificación, la vinculación del Catálogo a distintos grados de protección según su interés y la normativa de protección específica que determina el régimen aplicable a cada uno de esos grados. Examinada desde el punto

de vista negativo la protección del patrimonio también se materializa en intervenciones que tienen por objeto la adecuación, supresión o eliminación de edificios y elementos disonantes. Para su correcta regulación la normativa introduce dos figuras a saber: los edificios discordantes y los elementos negativos.

3. La protección del patrimonio en su aspecto positivo y negativo se proyecta sobre:

Los edificios

Las piezas edificadas

Los elementos

### SECCIÓN 2. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO CATALOGADO

#### APARTADO I. PROTECCIÓN DE LOS EDIFICIOS. RÉGIMEN APLICABLE

Artículo 158. Niveles de protección

1. Se establecen tres niveles que suponen una gradación en la intensidad de la protección. Para la determinación de los distintos grados de protección, se toman en consideración los valores históricos y culturales —especialmente arquitectónicos— que merecen ser protegidos, pero sobre todo el tipo de obras que puede ser conveniente o necesario realizar para asegurar su habitabilidad y conservación.

2. Tal y como se recoge en el Catálogo la protección de los edificios catalogados se establece en tres grados atendiendo a su extensión e intensidad. El plano O.31 establece las parcelas con grados de protección. Los grados 1 y 2 protegen al edificio en su conjunto mientras que el grado 3 asigna la protección sólo a determinados elementos arquitectónicos relevantes, generalmente la fachada. Es la consideración positiva de la protección para la que se establecen la siguiente clasificación:

3. Grado 1. Protección Integral.

a) Se incluyen en este grado aquellos edificios de excepcionales valores objetivos de carácter arquitectónico, histórico o artístico que, con independencia de su estado de conservación deban mantenerse en su total integridad, con especial respeto de sus características singulares y de los elementos o partes concretas que lo componen, procurándose su recuperación funcional y monumental por todos los medios de la técnica.

b) Se incluyen en este grado, todos los Bienes calificados como de Interés Cultural, los recogidos en la disposición adicional segunda de la LPHE, los así calificados por este Plan, los restos de las antiguas murallas y los restos arqueológicos visitables o no que ya han sido excavados.

4. Grado 2. Protección Estructural.

a) Se aplica a aquellos edificios cuyo valor estriba en su conjunto externo e interno, normalmente inseparables para el buen entendimiento de la construcción. Se incluirán pues aquellos inmuebles de especial valor arquitectónico o artístico cuyas características objetivas,

deben ser conservadas con tratamientos específicos que permitan mantener sus condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y ambientales, sin perjuicio de la realización de obras interiores de adaptación, compatibles con el uso asignado por su estructura y función urbana.

#### 5. Grado 3. Protección Ambiental

a) Se aplica a aquellos edificios que sin poseer valores arquitectónicos, históricos o artísticos relevantes son acordes con la tipología característica de Cartagena y colaboran positivamente en el paisaje urbano. La protección se vincula a la fachada principal entendiéndose por esta la que tiene frente a la calle indicada con nombre y número en la ficha de Normas Particulares del Patrimonio arquitectónico Catalogado. En el caso de edificios en esquina la protección se aplica a las fachadas que den al espacio público. La normativa particular podrá indicar las precisiones que correspondan.

Artículo 159. Régimen común a todos los grados de protección

1. La protección de los edificios y elementos incluidos en algunos de los grados de protección establecidos resulta prioritaria respecto a cualquier otra actuación. Los tres grados de protección suponen un régimen de conservación obligatoria de los elementos afectados.

2. Se permite con carácter general para todos los edificios catalogados:

a) Las actuaciones indicadas en las obras de restauración. En el caso de edificios o construcciones con grado 1 y 2 la intervención se justificará siempre documentalmente.

b) Las obras de mantenimiento.

c) Las obras de demolición de elementos añadidos impropios. En el caso de edificios o construcciones con grado 1 y 2 la intervención se justificará siempre documentalmente.

d) La adecuación de los elementos negativos a la normativa vigente.

3. Con carácter general, serán autorizables para todos los edificios catalogados:

a) La reposición de materiales y acabados de fachadas, cierres de parcela y paramentos interiores.

b) Con carácter excepcional, el desmontaje de los elementos protegidos y su posterior reconstrucción

en el mismo lugar o en su emplazamiento original que deberá ser constatado documentalmente, con los mismos materiales, forma y dimensiones.

c) La colocación de cartelería y rótulos.

4. Con carácter general queda prohibido para todos los edificios catalogados:

a) La modificación de su altura actual y cualquier otra ampliación salvo lo especificado para los edificios con grado de protección 2 y 3.

b) El traslado de elementos protegidos, salvo que se justifique documentalmente que el nuevo emplazamiento es el original.

c) La ubicación de instalaciones del edificio y resto de elementos añadidos no originales.

Artículo 160. Régimen del grado 1. Protección Integral

1. Las intervenciones en estos edificios que tienen como fin prioritario la restauración del espacio arquitectónico y el restablecimiento a su estado original deberán mantener y conservar su estructura y características volumétricas, formales y ornamentales tanto en el interior como en el exterior, así como sus alineaciones actuales, manteniendo íntegramente sus elementos arquitectónicos característicos, los cuales prevalecerán sobre la normativa urbanística que pudiera resultar contradictoriamente aplicable.

2. Con carácter general para los edificios con grado de protección integral se establecen las siguientes actuaciones:

a) Obras de restauración.

Se permiten todas

b) Obras de mantenimiento:

Se autorizan todas las actuaciones puntuales en edificio indicadas para esta obra.

Se autorizan todas las actuaciones puntuales en vivienda o local indicadas para esta obra.

c) Serán autorizables las obras de consolidación y acondicionamiento.

3. La puesta en valor de los edificios con este grado de protección y el restablecimiento de sus condiciones originales se sujeta a las siguientes determinaciones:

a) La restauración de las fachadas interiores y exteriores.

b) La restauración de espacios internos.

c) La restauración tipológica de la parte o partes del edificio derrumbado o demolido.

d) La conservación o el restablecimiento de la distribución y organización espacial original.

e) La conservación o el restablecimiento del estado original de los terrenos edificados que constituyen parte de la unidad edificatoria, tales como patios, claustros, plazas, huertas o jardines.

f) La consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cuota de los siguientes elementos estructurales: muros portantes externos e internos, forjados y bóvedas, escaleras y la cubierta con el restablecimiento del material original.

g) La eliminación de añadidos degradantes y cualquier tipo de obra de época reciente que no revista interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.

h) La introducción de instalaciones técnicas e higiénico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo indicado en los puntos anteriores.

i) Quedan prohibidas con carácter general aquellas actuaciones que modifiquen las condiciones originales del edificio por lo que respecta a su volumen, composición y demás componentes materiales y elementos de interés que lo singularicen o caractericen como de una época o tipología determinada, salvo que excepcionalmente lo admita la normativa particular. En concreto se prohíben los derribos totales o parciales.

j) Todas las actuaciones se acometerán mediante técnicas de restauración, con materiales y elementos constructivos que se ajusten a los existentes en textura, color y calidad y que en ningún caso podrán suponer aportaciones de reinvención o nuevo diseño. En las obras de consolidación estructural se respetará siempre la misma disposición y solución constructiva.

k) Se evitará todo intento de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales del edificio y pueda probarse la autenticidad. Si se añadieran materiales o partes indispensables para su estabilidad, mantenimiento o reposición las adiciones deberán ser reconocibles evitando confusiones miméticas (art. 39,2 L.P.H.E.).

#### Artículo 161. Régimen del grado 2. Protección Estructural

1. Las intervenciones en estos edificios se orientarán a la conservación de su estructura, configuración

espacial, formal y ornamental de sus elementos arquitectónicos característicos: patios, escaleras, huecos, cerramientos, fachadas y cubiertas junto a sus características formales y materiales, manteniéndose íntegramente su composición y acabados así como las alineaciones, prevaleciendo sobre la normativa urbanística aplicable.

2. Además de las obras autorizadas para la protección integral, se establecen con carácter general:

a) Las obras de consolidación:

Se autorizan todas las actuaciones Puntuales en edificio indicadas para esta obra.

Se autorizan todas las actuaciones Parciales en edificio indicadas para esta obra.

– Las obras de consolidación de la estructura podrán suponer la sustitución de elementos estructurales de insuficiente capacidad resistente, e incluso el cambio del tipo de material, pero no la modificación del sistema estructural, y siempre cuando desde el punto de vista técnico sea la solución aconsejable.

b) Las obras de acondicionamiento

Se autorizan todas las actuaciones Puntuales en vivienda o local indicadas para esta obra.

Se autorizan todas las actuaciones Parciales en edificio indicadas para esta obra.

Se autorizan todas las actuaciones Parciales en vivienda o local indicadas para esta obra.

– Se autoriza la actualización, mejora o nueva incorporación de instalaciones, siempre que no afecten a la estructura resistente, ni al aspecto exterior del edificio. En este sentido se permitirá también la apertura de los huecos que sean necesarios en el forjado para la instalación de ascensores.

3. La puesta en valor de los edificios con este grado de protección y el restablecimiento de sus condiciones originales se sujeta a las siguientes determinaciones:

a) La restauración de las fachadas exteriores e interiores, permitiéndose en estas últimas modificaciones parciales siempre que no se altere la unidad de su composición y se respeten los elementos de especial valor estilístico.

b) La restauración de los espacios interiores, siempre que sean elementos de especial importancia arquitectónica o cultural.

c) La consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cuota de los siguientes elementos estructurales: muros portantes externos e internos, forjados y bóvedas, escaleras y la cubierta. Se tratará de restablecer el material original.

d) La eliminación de añadidos degradantes y cualquier tipo de obra de época reciente que no revista interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.

e) La introducción de instalaciones técnicas e higiénico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo indicado en los puntos anteriores.

f) Se admite cualquier uso que garantice su conservación.

g) Aunque la protección se aplica a toda la parcela, en algunos casos la ficha del Catálogo podrá determinar que determinados cuerpos de la edificación quedan excluidos de esta protección.

h) Quedan prohibidas con carácter general aquellas actuaciones que modifiquen las condiciones originales del edificio por lo que respecta a su volumen, composición y demás componentes materiales y elementos de interés que lo singularicen o caractericen como de una época o tipología determinada, salvo que excepcionalmente lo admita la normativa particular.

i) Se podrán autorizar derribos puntuales en los inmuebles o cuerpos protegidos con este grado, siempre y cuando se justifique la inviabilidad técnica de su mantenimiento, junto con la inexistencia de interés histórico o estético del elemento o cuerpos de edificación. En todo caso, se precisará informe favorable de la Dirección General de Cultura.

Artículo 162. Régimen del grado 3. Protección Ambiental

1. Se pretende la conservación del valor ambiental de las edificaciones por lo que la protección se vincula a todas las fachadas, con las excepciones que se establecen en las Fichas de la Normas Urbanísticas Particulares del Patrimonio Catalogado.

2. Además de las obras autorizadas para la protección integral y estructural, se permiten con carácter general

a) Las obras de reestructuración:

Se autorizan todas las actuaciones Generales en edificio indicadas para esta obra.

Se autorizan todas las actuaciones Generales en vivienda o local indicadas para esta obra.

b) Las obras de ampliación siempre que estén de acuerdo con la ordenación prevista por el Plan.

c) Las obras de sustitución en las condiciones establecidas en este artículo.

3. Las actuaciones y obras se sujetarán a las siguientes determinaciones:

a) Las actuaciones tendrán siempre un especial respeto a los elementos protegidos existentes y las fachadas. Por ello se prohíben con carácter general aquellas actuaciones que modifiquen los componentes materiales que lo singularicen o caractericen el edificio como de una época o tipología determinada; entre estos componentes se incluirán en todo caso los elementos de interés existentes.

b) Las fachadas no se podrán modificar salvo por acondicionamiento de elementos y piezas negativos.

Se permite en última instancia y cuando el elemento este irremediamente deteriorado la sustitución de las carpinterías de la fachada, de balcones, de miradores, cornisas y puertas de acceso, debiendo efectuarse la sustitución en estos casos con materiales y diseños similares a los preexistentes. El mismo tratamiento tendrán las actuaciones que pretendan reparar los acabados exteriores del edificio.

c) Se podrá actuar libremente sobre la cubierta salvo que se señale algún elemento de interés a conservar.

d) Se autorizarán las obras interiores como revocos y pinturas, ejecución y reparación de solados, trabajos interiores de carpintería, reparaciones de fontanería y calefacción, cambios de cocinas y cuartos húmedos e introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico sanitarias, así como cualquier otra que pretenda la mejora en las condiciones de habitabilidad y no afecte a sus valores ambientales y/o tipológicos.

e) Se eliminarán los añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.

f) El vaciamiento parcial o total del edificio con mantenimiento de fachada será autorizable por la Comisión Técnica con las excepciones establecidas en la normativa particular. En todo caso, deberá estar justificado en razones técnicas.

Artículo 163. Bienes de Interés Cultural

1. Los Bienes de Interés Cultural quedan vinculados al régimen de protección establecido en la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español. En consecuencia, las intervenciones de cualquier naturaleza sobre este tipo de bienes deberán contar con la autorización expresa de la administración regional (artículo 39.1 LPHE), en especial las recogidas en el artículo 19, 24 y 36 de la citada Ley.

2. El Ayuntamiento, con la aprobación definitiva de este Plan Especial es competente para autorizar directamente las actuaciones y obras dentro del ámbito del Conjunto Histórico con la extensión y especialidades establecidas en el artículo 20.4 y concordantes de la Ley de Patrimonio Histórico Español.

3. Con respecto a las Murallas:

a) A los efectos de garantizar su protección la normativa gráfica (concretamente en el plano O.32) identifica los restos actualmente reconocibles y señala una hipótesis relativa al posible trazado de las murallas y, por tanto, los lugares en que es posible existencia de restos ocultos.

b) Los proyectos de obras de cualquier tipo en edificios que afecten a las murallas o sus restos deberán incluir un informe técnico, suficientemente documentado, que refleje la entidad y estado de conservación de estos. En base a la información recogida, en el propio documento de concesión de la licencia podrá establecerse la necesidad de realizar inspecciones a lo largo de la realización de la obra, a fin de evaluar la entidad de los restos que puedan descubrirse y determinar las acciones que deban acometerse para su conservación o recuperación. En todo caso se aplicará lo establecido en el

Artículo 150 de estas Normas.

c) Con base en ese informe se determinarán las condiciones en que se han de desarrollar las obras previstas a fin de asegurar el mantenimiento integral, y en su caso la restauración, de los elementos originales.

APARTADO II. PROTECCIÓN DE LAS PIEZAS EDIFICADAS Y ELEMENTOS DE INTERÉS. RÉGIMEN APLICABLE

Artículo 164. Pieza edificada. Definición y régimen

1. Se denomina pieza edificada a una parte concreta de un edificio (zaguán, galería, sótano, caja de escaleras, una determinada estancia, áticos, etc.) que dada su calidad, representatividad o singularidad es susceptible de ser protegida.

2. Respecto a los edificios catalogados, con carácter general se les aplica el régimen de protección que

tenga el edificio. En el caso de que esta sea ambiental, la pieza edificada siempre tendrá protección estructural.

a) La Normativa Particular incluye algunas de las piezas edificadas. En cualquier caso, en la tramitación de solicitud y concesión de licencia para edificios catalogados, podrán identificarse otras piezas de interés que deberán ser conservados o restaurados de acuerdo con los criterios sobre catalogación recogidos en la memoria a propósito de los elementos de interés o pieza edificada.

Especialmente se atenderá en este trámite a los posibles elementos existentes en el interior del edificio.

3. Respecto de las piezas edificadas de interés en edificios no catalogados, el propietario podrá optar por la conservación o su eliminación por sustitución del edificio. En todo caso, se conservarán los que estén recogidos en el listado del Catálogo.

#### Artículo 165. Elementos de Interés. Definición

1. Se denominan así a todos aquellos elementos constructivos y ornamentales que por su origen histórico, material, estilo o características formales resulten merecedores de protección. Pudiendo estar situados en el exterior o interior del edificio, se dividen en dos tipos:

a) Elementos de Interés asociados a la edificación: pueden ser de dos tipos:

Removibles: se consideran en esta categoría los escudos e inscripciones, cerrajerías, hornacinas, imágenes y aquellos otros que puedan ser removidos y repuestos sin que ello comporte su pérdida o deterioro.

No removibles: se consideran así la propia composición de la fachada y su tratamiento, arcos, bóvedas y dinteles, aleros y cornisas y modillones, zócalos, losas de balcones, miradores en general, impostas, jambas, molduras, ménsulas, metopas, carpinterías y elementos ornamentales y aquellos otros que su remoción comporte su pérdida o deterioro.

También puede considerarse elemento de interés el material utilizado.

b) Elementos de Interés asociados al espacio público: se consideran en esta categoría las farolas, imágenes o esculturas, símbolos y otros elementos así como el mobiliario urbano susceptible de protección y que está expresamente recogido en el Catálogo.

#### Artículo 166. Elementos de Interés. Régimen

1. Elementos de Interés en el Patrimonio Arquitectónico Catalogados:

a) En el caso de Elementos de Interés en edificios con protección integral, estructural y ambiental, sean interiores o exteriores, se establece el principio general de conservación sean o no removibles.

Su mantenimiento y restauración está implícito en el principio general de conservación del edificio que se deriva de su régimen de protección. A estos efectos, las fichas de normas particulares de los edificios catalogados listan algunos de los elementos de interés

más significativos para su restauración o reposición. Siendo así, la intervención en las fachadas y edificios con elementos de interés tendrán en cuenta los siguientes criterios:

Las obras que se acometan deberán realizarse con técnicas de restauración.

Se autoriza la reposición de elementos perdidos cuando así lo indique la normativa particular.

Esta se realizará reproduciendo el elemento original con la misma forma, material, acabado y ornamentación. Cuando esto no sea posible por falta de documentación, en el caso de que existiere otro elemento idéntico en el edificio se reproducirá este con la misma forma, material, acabado y ornamentación. Si tampoco fuere posible, el elemento a reponer se realizará atendiendo a las condiciones y características señaladas en la normativa estética para los espacios de interés en cuanto a forma, material y acabado, inspirándose la ornamentación en el resto de elementos que porte el edificio.

Serán autorizables con carácter excepcional, el desmontaje de los elementos de interés para su restauración y su posterior reconstrucción en el mismo lugar o en su emplazamiento original que deberá ser constatado documentalmente, con los mismos materiales, forma y dimensiones.

Queda prohibido el traslado de los elementos de interés, salvo que se justifique documentalmente que el nuevo emplazamiento es el original.

b) Las fichas de Parcela de Normativa Particular podrán determinar condiciones más precisas para estas actuaciones.

c) En cualquier caso, en la tramitación de solicitud y concesión de licencia para edificios catalogados, podrán identificarse otros elementos de interés que deberán ser conservados o restaurados de acuerdo con los criterios sobre catalogación recogidos en la memoria a propósito de los elementos de interés. Especialmente se atenderá en este trámite a los posibles elementos existentes en el interior del edificio.

2. En el caso de Elementos de Interés en edificios sin protección:

a) Se conservarán siempre todos los elementos removibles, se evitará su traslado, salvo que se justifique documentalmente que el nuevo emplazamiento es el original, tratando de incorporarlos al nuevo edificio. En la tramitación de solicitud y concesión de licencia se identificarán los elementos de interés que deberán ser conservados o restaurados de acuerdo con los criterios sobre

catalogación recogidos en la memoria a propósito de los elementos de interés. Especialmente se atenderá en este trámite a los posibles elementos existentes en el interior del edificio.

b) Respecto de los no removibles, el propietario podrá optar por la conservación o su eliminación por sustitución del edificio. En todo caso, se conservarán los que estén recogidos en el listado de Catálogo.

### 3. Elementos de Interés en el Espacio Público:

a) Se conservarán siempre evitando su traslado, salvo que se justifique documentalmente que el nuevo emplazamiento es el original. En cualquier caso, las actuaciones que se acometan deberán realizarse con técnicas de restauración, evitándose la sustitución o añadido parcial salvo que así se aconseje a través de informe técnico.

b) Serán autorizables con carácter excepcional, el desmontaje de estos elementos y su posterior

reconstrucción en el mismo lugar o en su emplazamiento original que deberá ser constatado documentalmente, con los mismos materiales, forma y dimensiones.

## SECCIÓN 3. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO NO CATALOGADO

### APARTADO I. RÉGIMEN APLICABLE A LA EDIFICACIÓN

#### Artículo 167. Clasificación

1. La edificación no catalogada a los efectos de la regulación establecida en estas normas se divide en dos supuestos:

a) Edificios sin protección

b) Edificios discordantes

#### Artículo 168. Edificios sin protección

1. Se aplica a aquellos edificios que no colaboran de un modo especial al paisaje urbano y no presentan ningún valor arquitectónico, histórico o artístico. Se considera edificios sin protección todos aquellos que no tienen vinculado ningún grado de protección y tampoco son discordantes. Se recogen en el plano O.31

#### 2. Régimen aplicable:

a) Desde el punto de vista del Conjunto Histórico su permanencia o no es indiferente, siempre que se asegure –a través de las ordenanzas- un mínimo de calidad en el edificio que lo sustituya. Por ello, tanto las actuaciones de rehabilitación como aquellas que tengan por objeto la sustitución del edificio quedarán sujetas a las condiciones generales indicadas en esta Normativa, con la única especialidad de encontrarse o no dentro del ámbito de los Espacios Urbanos de Interés.

#### Artículo 169. Edificios Discordantes

1. Se consideran edificios discordantes a los efectos del presente Régimen de Protección, aquellos inmuebles ubicados en los Espacios de Interés que no cumplen lo especificado en el Artículo 145 de estas Normas Urbanísticas, sobre el deber de adecuación de las edificaciones al entorno. Se recogen en el plano O.31.

2. Se entiende como de no adecuación al entorno aquellas actuaciones que han conllevado una o varias de las situaciones siguientes:

a) La agregación de parcelas cuando supongan una transformación sustancial de los elementos que caracterizan el parcelario.

b) La implantación de tipologías de viviendas colectivas entre medianeras o no, que no corresponden a las tradicionales del ámbito, de acuerdo con los criterios establecidos en el capítulo correspondiente de la Memoria.

c) La implantación de imágenes derivadas de composiciones de fachadas, volumetrías, condiciones de aprovechamiento y materiales no tradicionales de este Casco Histórico, de acuerdo con los criterios establecidos en el capítulo correspondiente de la Memoria.

#### 3. Régimen aplicable:

a) Con carácter general los edificios con calificación de discordantes por motivos de protección se sujetan a todos los efectos al régimen de inadecuación urbanística establecido en estas Normas Urbanísticas. En consecuencia:

Se autorizan las obras de sustitución en los términos establecidos en esta Normativa.

Con respecto al deber de conservación del inmueble (artículo 92 LSM) se podrán realizar las obras especificadas para este particular en las condiciones del señalado régimen urbanístico.

No obstante lo dicho, cuando la condición de discordancia de un inmueble devengue de la existencia de acabados exteriores o elementos inadecuados o negativos se autorizarán las obras oportunas, cuales quiera que sean, que permitan la eliminación o cuanto menos la minimización de su impacto. El ayuntamiento podrá con base en el artículo 225. 1 y 2 de la

LSM exigir de oficio o instancia de cualquier interesado la adecuación de estos edificios por motivos de ornato público.

– Con carácter general, cuando por motivos de estas obras desaparezcan los elementos que provocaron la discordancia, el inmueble desde el punto de vista de la protección actualizará su calificación a la de sin protección. La misma calificación tendrán los edificios sustituidos, salvo que se especifique otra cosa.

### APARTADO II. RÉGIMEN APLICABLE A LAS PIEZAS ELEMENTOS NEGATIVOS

#### Artículo 170. Piezas y Elementos Negativos. Definición

1. Se denominan así a todas aquellas piezas o elementos presenten en la fachada o paramentos visibles del edificio que desvirtúan y molestan la contemplación del edificio sea por su mal estado, por su superposición o porque proyectan una imagen discordante del edificio. También se consideran como elementos negativos aquellos añadidos impropios de un estilo edificatorio concreto.

#### Artículo 171. Piezas y Elementos Negativos en edificios catalogados. Régimen aplicable

1. Las fichas de Normativa Particular del Patrimonio Arquitectónico Catalogado incluyen en el apartado sobre la actuación propuesta, el listado de los elementos y piezas

edificadas considerados negativos y que deben de adecuarse a normativa según lo establecido en estas normas urbanísticas.

2. Para mayor precisión, desde la Normativa General se establece una gradación en cuanto a la forma de adecuación del elemento o pieza negativo. En consecuencia, el proyecto que se presente para la concesión de la licencia para la rehabilitación aplicará a cada uno de los elementos negativos señalados en las fichas de Normativa Particular la corrección propuesta o régimen indicado en base a los supuestos o situaciones siguientes:

a) Impropio: la calificación negativa es consecuencia del impacto visual y deterioro de la imagen urbana o que molestan la contemplación del edificio.

Régimen aplicable: la adecuación exige eliminación del elemento.

b) Inconveniente: la calificación negativa es consecuencia del impacto visual y deterioro de la imagen urbana o que molestan la contemplación del edificio.

Régimen aplicable: la adecuación exige el traslado del elemento a lugar que no sea visible desde el espacio público, ni que moleste su contemplación.

c) Disconforme: la calificación negativa es consecuencia de la forma del elemento a lo que puede sumarse la utilización de materiales prohibidos o que necesitan ser autorizados y el mal estado o deterioro de este.

Régimen aplicable: la adecuación se produce cambiando la forma del elemento y si es necesario, el material y el acabado.

d) Incorrecto: la calificación negativa es consecuencia de la utilización de materiales no autorizados o el mal uso, estado o deterioro de este. Pueden darse los dos a la vez.

Régimen aplicable: la adecuación se produce manteniendo la forma del elemento y cambiando el material, el acabado o ambos.

e) Defectuoso: la calificación negativa es consecuencia del mal estado, deterioro o perdido del elemento.

Régimen aplicable: la adecuación se produce restaurando, sustituyendo o reponiendo (en caso de que se hubiese perdido) el elemento, manteniendo la misma forma, material y acabado.

3. En cualquier caso, en la tramitación de solicitud y concesión de licencia, podrán identificarse de acuerdo con la normativa otros elementos negativos que deberán ser solucionados aplicando lo especificado en el artículo siguiente.

Artículo 172. Piezas y Elementos Negativos en edificios no catalogados. Régimen aplicable

1. La declaración de Conjunto Histórico del Casco Histórico obliga a la adecuación progresiva de todos los edificios (catalogados o no) a la normativa vigente que se apruebe con motivo de esta declaración. En ese

sentido, los edificios no catalogados deberán adaptarse a la normativa formal y estética que estas Normas establecen expresamente.

2. La adecuación se podrá exigir en el momento de otorgar la licencia. Para ello se utilizarán los mimos supuestos o situaciones del artículo anterior (Impropio, Inconveniente, Disconforme, Incorrecto, Defectuoso) con los mismos significantes. En este sentido, en el momento de redactarse el proyecto de rehabilitación se detectarán los elementos negativos existentes señalados en la lista siguiente, en atención a las Normas Generales, aplicándoseles el régimen que sea procedente en función de su estado y condiciones.

3. Quedan sujetos a este procedimiento los elementos que se encuentren en las fachadas (planta baja y alturas), medianeras y parte de la azotea o cubierta visibles desde el espacio público.

4. Siendo así, el régimen de los elementos será o podrá ser el siguiente:

– Acabados: podrán considerarse Disconforme, Incorrecto o Defectuoso.

– Antenas y otros elementos: se consideran Inconvenientes.

– Aparatos de alarmas, aires acondicionado y otras instalaciones: se consideran Inconvenientes.

– Materiales no autorizados (azulejos, ladrillos, revocos, etc.): se consideran Incorrectos.

– Áticos visibles desde el espacio público que no guardan el reglamentario retranqueo de

3 metros desde la línea de fachada: se consideran Inconvenientes.

– Bajantes vistas: se consideran Inconvenientes.

– Balcones cerrados de obra: se consideran Disconformes

– Cables y/o cajas de instalaciones: se consideran Inconvenientes.

– Cajas de persianas de guía: se consideran Impropias

– Carpintería de balcones y miradores: podrán considerarse Disconforme, Incorrecto o Defectuoso.

– Carteles publicitarios: se consideran Impropios

– Caseta, tejadillos y otras construcciones en ático o cubierta: se consideran Impropias o Inconvenientes.

– Cerrajerías: podrán considerarse Disconformes, Incorrectos o Defectuosos.

– Color: podrán considerarse Incorrecto o Defectuoso.

– Composición: se considera Disconforme.

– Cornisas: se consideran Disconformes.

– Elementos en el espacio público molestos: se consideran Impropios.

– Farolas vistas en fachadas o medianeras: se consideran Impropias.

– Hierros y otros elementos en fachadas o medianeras: se consideran Impropios

– Huecos cegados: se consideran Disconformes.

– Huecos: podrán considerarse Disconformes

– Jambas y remate de huecos: se consideran Disconformes.

– Marquesinas: se consideran Impropias.

– Medianeras vistas: se consideran Incorrectas.

– Miradores: podrán considerarse Disconformes, Incorrectos o Defectuosos.

– Paneles y otros elementos añadidos en fachada o medianeras: se consideran Impropios

– Persianas metálicas opacas: se consideran Disconformes.

– Persianas de guía: se consideran Disconformes.

– Pintadas en fachadas o medianeras: se consideran defectuosos.

– Postes, vallados y cerramientos de parcelas: podrán considerarse Disconformes, Incorrectos o Defectuosos.

– Rejas: podrán considerarse Disconformes, Incorrectos o Defectuosos.

– Rótulos de comercios: podrán considerarse Disconformes, Incorrectos o Defectuosos.

– Rótulos perpendiculares a fachada: se consideran Impropios.

– Salida de humos: se consideran Inconvenientes.

– Tendederos vistos: se consideran Inconvenientes.

– Toldos en altura: se consideran Impropios.

Artículo 173. Piezas y Elementos Negativos en el espacio público. Régimen aplicable

1. Para su adecuación se utilizarán los mimos supuestos o situaciones de los artículos anteriores (Impropio, Inconveniente, Disconforme, Incorrecto, Defectuoso) con los mismos significantes. Se establecen los siguientes:

a) Cables: se consideran Impropios.

b) Carteles publicitarios que no se adecuan a lo especificado en las Normas. Se consideran Impropios.

c) Casetas y tejadillos: se consideran Impropios.

d) Vallas y postes: se consideran Impropios.

2. Con respecto a otros elementos (mobiliario urbano, farolas, pavimentaciones, etc.) se estará a lo regulado en las normas de urbanización y Normativa Particular correspondiente.

#### CAPITULO IV. ESPACIOS DE INTERÉS

##### SECCIÓN 1. DETERMINACIONES

Artículo 174. Definición y delimitación

1. Se define como Espacios de Interés a aquellos espacios urbanos que por ser colindantes a Bienes

inmuebles de Interés Cultural o por su representatividad, singularidad y calidad ambiental, son susceptibles de protección específica, con objeto de preservar la imagen urbana del Casco Histórico y la correcta percepción y comprensión cultural de los bienes singulares.

2. A los efectos de la aplicación de esta normativa, se consideran Espacios de Interés los señalados al respecto en el plano correspondiente.

Artículo 175. Sistemática de la protección

1. La protección de los Espacios de Interés se proyecta a través de dos vías:

a) Por un lado, la sujeción de su intervención material a un régimen especial al objeto de garantizar su protección y conservación, circunstancia que remarca su cualificación frente al resto del ámbito del Plan.

Las condiciones especiales de los Espacios de Interés pretenden garantizar la calidad de la edificación que se sustituya, así como la progresiva adecuación de la edificación existente a la normativa a través de la rehabilitación.

Las determinaciones incluidas en este capítulo tienen carácter básico para la zona especificado como Espacios de Interés, siendo de aplicación en su defecto la normativa general.

b) Por otro, la supervisión administrativa de las actuaciones en el momento del otorgamiento de la licencia.

Artículo 176. Clasificación

1. Espacios Urbanos de Interés:

a) Conforman estos aquellas zonas del tejido urbano portadoras de los valores que caracterizan al

Casco Histórico como Conjunto Histórico.

2. Espacios Naturales de Interés:

a) Se considera Espacios Naturales de Interés a las colinas o cerros del Molinete, Montesacro,

Despeñaperros, San José, la Concepción y el Puerto.

3. El plano O. 31 de título «Ordenación general de la edificación» delimita los espacios urbanos y naturales de interés.

Artículo 177. Condiciones de los espacios urbanos de interés

1. En todo lo referente a las condiciones de intervención sobre la edificación y espacio libre afectado por la delimitación de espacio urbano de interés se remite a lo especificado a lo largo del articulado de este documento de Normas Urbanísticas.

Artículo 178. Tratamiento de los espacios naturales de interés

1. Se pretende el mantenimiento y conservación en su estado actual de los espacios libres y zonas verdes públicas o privadas protegidas y, en su caso, la restauración de las mismas a la forma original que justifica su consideración como espacio natural de interés.

Sobre los elementos existentes en estas zonas se admitirán las actividades propias de su uso y las obras necesarias para su mantenimiento, restauración y, previo proyecto autorizado por el Ayuntamiento, las de reforma de los elementos secundarios que no desvirtúen la calidad del conjunto.

2. Se autorizan con carácter general:

a) Las necesarias obras de poda, reposición de parterres, setos, coberturas vegetales, etc.

b) Asimismo, se autoriza la reposición de los elementos naturales degradados y la reforma de los elementos secundarios de corta vida (parterres, setos, capas vegetales, etc.).

c) También, previa solicitud de la correspondiente licencia municipal, se autorizan las talas de elementos arbóreos degradados, la reposición o repoblación con especies arbóreas nuevas y la reforma de la ordenación general del conjunto, sin que ninguna de estas obras altere el valor del mismo.

3. Dado el especial carácter de estos elementos deberá acompañarse a la solicitud de licencia un informe valorativo detallado de cada uno de los elementos naturales incluidos en el conjunto catalogado, avalado por técnico competente por razón de la materia, sin perjuicio de los documentos que con carácter general acompañan la licencia. Dicho informe evaluará las posibles consecuencias de las obras previstas, tanto en los aspectos visuales del conjunto como en los aspectos biológicos de la reforma pretendida.

4. Lo especificado en este artículo es de aplicación a todos los Espacios Urbanos de Interés sin perjuicio de lo establecido en el documento de Normas Particulares de las Áreas de Intervención.

Contra esta resolución podrán, las personas interesadas, interponer Recurso de Reposición, previo al Contencioso-Administrativo, ante este Excmo. Ayuntamiento en el plazo de UN MES, a partir de la publicación del presente Edicto o bien directamente, recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de DOS MESES, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia.

A los efectos previstos en el art.º 59, aptd. 5.º de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común de 26 de noviembre de 1992, el presente Edicto servirá de notificación a aquellas personas interesadas en el expediente que no hayan podido serlo por las causas consignadas en dicho artículo.

Cartagena, 24 de julio de 2006.—El Vicepresidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Agustín Guillén Marco.

## Cartagena

### 10574 Notificación a propietario de inmueble.

Intentada la notificación al propietario del inmueble que abajo se relacionan de la orden de ejecución de obras de Asegurar dirigido por Técnico Competente, el estado de la cornisa a C/ Gisbert, así como apuntalar el casetón de la escalera, y apuntalar la totalidad de las losas de la escalera, así como asegurar cornisa del edificio para evitar peligrosidad a la vía pública, en cuanto al cuerpo de la edificación con fachada a C/ Marango, no ha sido posible practicarla por lo que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por el presente se les hace saber que en el plazo de diez días podrán comparecer en el Area de Urbanismo, c/ Sor Francisca Armendáriz, para tomar conocimiento del contenido íntegro del acto, con advertencia de que el transcurso del indicado plazo sin comparecer determinará que la notificación se tenga por realizada y se continúen las actuaciones previstas en el artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, arts. 92, 225 y 237.2.k de la Ley 1/01 de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.

Situación: C/ Gisbert, N.º 5 y C/ Marango, N.º 8, Cartagena

Resolución: Decreto de fecha 6 de abril de 2006.

Expediente: RU.2005/237

Las órdenes de ejecución ponen fin a la vía administrativa y son susceptibles de ser recurridas potestativamente en reposición ante el Sr. Concejal Delegado de Urbanismo que las ha dictado, en el plazo de un mes, o directamente ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Cartagena, en el plazo de dos meses, plazos que se cuentan desde el día siguiente al de su notificación, y todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estime procedente.

Cartagena, 7 de junio de 2006.—El Vicepresidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Agustín Guillén Marco.

## Cartagena

### 10575 Notificación a propietario de inmueble.

Intentada la notificación a la propiedad del inmueble cuyos datos de identificación abajo se insertan sin que haya sido posible practicarla, por el presente y -de conformidad con los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las