

**ORDENANZAS REGULADORAS DEL P.D. LEVANTE**



Dependidos de los del P.D. aprobado en el año 1984, de la Modificación n° 1 aprobada en el año 1986 y la Modificación n° 2, aprobada en marzo de 1989

**4.1.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS QUE AFECTAN A LA PARCELA Y A LA EDIFICACIÓN.**

(marzo)

Serán los mismos que los expresados en el Plan Parcial y los definidos en el Plan General de Ordenación de Cartagena.

**4.2.- CONDICIONES DE ILUMINACIÓN E HIGIÉNICAS.**

Serán las definidas en el Plan Parcial Levante y el el Plan General de Ordenación de Cartagena.

**4.3.- CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Serán las mismas que se definen en el Plan Parcial y el el Plan General de Ordenación de Cartagena.

**4.4.- NORMAS DE SEGURIDAD.**

Serán las que se expresan en el Plan Parcial y en el Plan General de Cartagena.

**4.5.- USOS DEL SUELO.**

Serán los definidos en las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial Levante.

**IV 4.3.6 NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.**

**4.6.1. Zonas residenciales de edificación colectiva.**

Nomenclatura Z.R.-

Tipología.

Edificación en bloques aislados, de utilización residencial colectiva, con tolerancia de otros usos definidos como compatibles o accesorios al principal dispuesto como característico.

Las viviendas que se proyecten en primera planta sobre rasante, (planta baja), se dispondrán con carácter de entresuelo elevando la rasante del so lado de las mismas, un mínimo de 1,10 m. sobre la rasante del terreno de parcela.

Las plantas bajas y a rasante de vía pública, podrán tener aprovechamiento comercial, en cuyo caso el acceso de público se dispondrá con independencia de los espacios de uso restringido que hayan de -



reservarse para el uso comunitario de residentes.

También el uso comercial previsto, podrá ser establecido en edificación aislada y/o independiente del residencial, en cuyo caso deberán tener acceso directo desde vía o espacio de uso público.

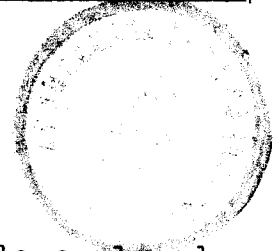
Análogamente, se previene para el uso profesional en situación de unidades independientes, cuyo acceso, aunque también colectivo o múltiple, deberá ser totalmente independiente del de las viviendas que se ubiquen en la zona, parcela o edificación.

El uso hotelero residencia - en edificación apropiada que requerirá su ubicación en parcela independiente, deberá cumplimentar las especificaciones y condicionantes propios del ramo.

Pudiendo disponerse el aprovechamiento constructivo según varios bloques de edificación y éstos a su vez de características diversas, tanto en disposición, uso y distribución, como en número de plantas o alturas, siempre que no sean más de cuatro plantas, es por lo que se recomienda la conveniencia de proyectos de conjunto o estudios de detalle preliminares para cada zona, con lo que se facilitaría la concreción de soluciones particularizadas a las promociones sucesivas, que pudieran intervenir para desarrollo y construcción de la propia zona.

La parcela mínima edificable o solar inde--

*excepto en la parcela ER 4.3. que son de diez plantas.*



pendiente, según la zona en que se halla emplazada, -  
se halla fijada en el Título II apartado (1.2.) en -  
300 m2. y 650 m2.

Situación y separación a linderos.

La edificación será de libre emplazamiento  
con las siguientes limitaciones:

- a) En caso de referirse a parcela indepen--  
diente, la edificación deberá quedar re-  
tranqueada o distante a linde medianero  
privado o patrimonial una distancia míni  
ma de tres (3) metros y/o un tercio (1/3)  
de la altura de la edificación, a no ser  
que procedente del correspondiente estu-  
dio de detalle de la zona de su proceden-  
cia se haya previsto en contrario para -  
la disposición de volúmenes y masas de -  
edificación. *Para la parcela ZR 4 no es  
obligatorio el retranqueo a nivel oapeu línea pública.*
- b) En caso de proyectarse diversos bloques  
de edificación aislada en una misma zona  
y/o parcela, la separación entre los mis  
mos deberá ser como mínimo el tercio (1/3)  
de la suma de las alturas de los edifi--  
cios, y nunca inferior a ocho metros.  
De existir una plataforma común de semi-  
sótano, la altura para fijación de sepa-

→ La edificabilidad máxima de cada parcela en la que viene establecida en el plano 3.3 de la modificación puntual n.º 1 de 1.986, excepto para las parcelas ZR4 y ZR5, que será la que figure en el plano 4.1 de la modificación puntual n.º 2, aprobada en marzo de 1989.

ración mínima se computará desde el techo del mismo hasta la coronación de pretil o cornisa de cada bloque.

La separación se medirá sobre la proyección en planta de los elementos utilizables de cada bloque.

- c) Asimismo, los bloques de edificación de finidos como de doble crujía, ya sea en agrupación lineal simple o de plantas en hache, deberán tener una proyección horizontal en la que la distancia entre trazos paralelos, o su prolongación no sea superior a sesenta (60) metros, o sea que los cuerpos de los bloques de edificación, no deberán tener una longitud aparente superior a la indicada. Para cualquier otra agrupación de los bloques de edificación, la proyección horizontal del conjunto deberá ser interior a un círculo de sesenta (60) metros de diámetro.

Edificabilidad  
Ocupación.

La ocupación de la totalidad de la edificación, evaluada según se determina en las presentes ordenanzas, y en relación con la superficie de zona o parcela independiente, no deberá superar al sesenta y

cinco (65) por ciento de la superficie de zona o parcela, excepto para la parcela ZR 4 que, según la modificación n° 2 la superficie máxima ocupada en planta baja es de 7.223 m<sup>2</sup> (42%)

Altura y número de plantas.

La altura de la edificación será la correspondiente a la elevación de cuatro plantas (4) sobre rasante, con una altura máxima de trece (13) metros, **excepto para la parcela ZR 4-3, que será de diez plantas (10)**

Se exceptuarán de ello, los elementos decorativos que por razón de la composición de fachada pudieran interesar de mayor elevación, y sobre los que propuesta su construcción o instalación, se resolverá en concreto. Ello en su caso, no creará derecho ni antecedente, cuya demolición podrá ser ordenada en cualquier momento.

Voladizos.

Los salientes de voladizos de la edificación, según la definición de las presentes Ordenanzas, no deberán sobrepasar la dimensión límite de un (1) metro respecto a la alineación de vía pública o calle.

Cerramientos.

Los cerramientos o vallados limitativos de zona o parcela podrán realizarse con elementos de fábrica maciza hasta la altura de un (1) metro sobre rasante, y el resto hasta dos cincuenta (2,50) metros con malla, celosía, o cualquier otro elemento construc

tivo no macizo.

En caso de limitarse por seto vivo, no se fija límite de altura, aunque si se considera que éste deberá ser recortado de forma que no invada la vía pública de tránsito rodado o peatonal, ya sea de sistema general de plan parcial o sistema interior de zona.

Garajes o aparcamientos.

Será obligatorio en el interior de las parcelas el establecimiento de una plaza de aparcamiento o garaje por cada vivienda o cien (100) metros cuadrados de construcción en otro uso competible.

Podrán situarse en sótano, semisótano, planta baja y exteriores a la edificación.

**4.6.2.** Zona Dotacional comercial.

Nomenclatura Z.C. -

Tipología.

La edificación será adecuada a la instalación comercial que se proyecte, correspondiendo a una construcción de planta baja y piso, o su equivalente de una planta, con o sin entreplanta parcial.

Constituirá una unidad compositiva a cuyas

circunstancias deberá ser objeto de un proyecto básico o anteproyecto que lo defina en su conjunto.

Situación y separación a linderos.

La edificación que podrá extenderse sobre todo el solar, en caso de disponerse con algún retranqueo respecto de lindero privado, el mismo no será inferior a tres (3) metros.

Los muros de cerramiento a linderos con cualquier otra zona o parcela deberán ser tratados en calidad análoga a la de fachadas.

Sin acuerdo expreso en los mismos no se podrán abrir huecos de iluminación y ventilación, pero sí podrán establecerse cerramientos traslúcidos, para iluminación interior.

Ocupación.

La ocupación de la edificación en su totalidad evaluada según se expresa en las presentes ordenanzas, podrá alcanzar a la totalidad de la zona, o sea el 100% de su superficie.

Altura y número de plantas.

La altura de la edificación, será la correspondiente a la elevación de dos plantas (2) sobre rasante, con una altura máxima de 7 metros - de cornisa o coronación.

Se exceptúan de ello - los elementos decorativos - que por razón de la índole de la edificación pudieran interesar de mayor elevación, sobre las que propuesta su construcción, se resolverá en concreto.

Voladizos.

Las salientes de voladizos de la edificación no deberá sobrepasar la dimensión máxima de dos metros (2) respecto de la alineación de vía pública o calle.

Respecto de la alineación de zona de espacios libres, el vuelo máximo de cualquier elemento constructivo no sobrepasará el saliente de un metro (1).

La proyección vertical sobre plano horizontal del saliente o salientes de voladizo, deberá quedar interior o comprendida en la abertura del ángulo formado por la traza o alineación de vía pública de la parcela o zona y la línea que partiendo del extremo de la misma forma ángulo de 45º con la anterior.

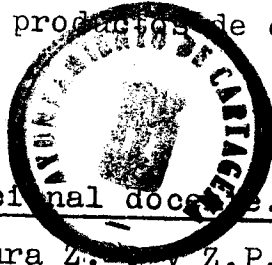
Cerramientos.

Los cerramientos como ya se ha indicado anteriormente, serán tratados exteriormente, en sus paramentos vistos, con analogía al tratamiento decorativo de fachadas.



Garajes o aparcamientos.

Será obligatorio el establecimiento de sótano o semisótano que permita el acceso al interior de la parcela, para carga o descarga, de mercancías y retirada de producción de deshecho.



4.6.3. Zona dotacional docente.

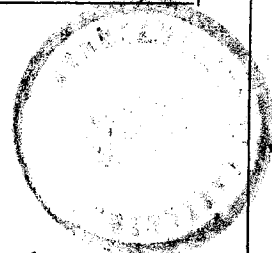
Nomenclatura Z. y Z.P. -

Tipología.

La edificación será adecuada a la finalidad docente de que se trate, cumplimentándose las disposiciones al respecto del Ministerio de Cultura, por lo que los criterios o condicionantes que se expresan seguidamente de edificabilidad, ocupación y número de plantas, no tendrán carácter vinculante en caso de que resulten insuficientes o inadecuados para las determinaciones del citado Ministerio y que en su momento sean de aplicación, con carácter accesorio y complementario se podrá incorporar vivienda de conserje o vigilante cuya extensión no sobrepase de 90 m<sup>2</sup>. - de planta contabilizada en el aprovechamiento constructivo computable de parcela.

La edificación será aislada, preferentemente formando una unidad constructiva, pudiendo, no obstante, disponerse en una o varias unidades o bloques





La altura de la edificación podrá ser la -- correspondiente a un máximo de tres (3) plantas sobre rasante de parcela y de dos (2) plantas respectivamente según se trate de zona escolar o preescolar.

La edificación podrá disponerse sobre una - plataforma aislante o semisótano elevada 1,10 m. sobre la rasante general de parcela.

De no justificarse su necesidad o conveniencia, la altura de planta construida se fija en 3,00 - metros como mínimo.

#### Voladizos.

Según su definición expresada en el apartado 3.8. del Título I de las presentes ordenanzas, no deberán producirse sobre vía pública, como resultante de la condición de edificación aislada, que ha de estar situada a un mínimo de 3,00 metros de cualquier - linde.

#### Cerramientos.

Los cerramientos limitativos con vía pública podrán realizarse con fábrica maciza hasta una elevación máxima de un metro (1) sobre rasante pudiendo continuarse de malla, rastrillo o celosía hasta una - alzada de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) - sobre rasante de vía pública.

No tendrán limitación los que se realicen -  
con seto vivo.

Garajes o aparcamientos.

En el interior de la parcela se dispondrá -  
el espacio necesario para que los autobuses escolares  
puedan maniobrar adecuadamente para la máxima seguri-  
dad del personal escolar que haya de transportar. Es-  
te área será capaz para la maniobra simultánea de -  
tres autobuses y que como mínimo será equivalente a -  
una extensión de 300 m<sup>2</sup>.

Asimismo se dispondrá de una área o playa -  
para aparcamiento de vehículos tipo turismo con capa-  
cidad mínima equivalente al de unidades y/o aulas de  
que conste el grupo escolar.

**4.6.4.** Zona dotacional civico-social.

Nomenclatura Z.C.S. -

Tipología.

Será la adecuada a la función pública y/o -  
de servicio social que se incluya en la programación  
de la edificación. Esta podrá desarrollarse según dis-  
posición aislada, agrupada o siguiendo línea de facha  
da si se apreciare conveniente acorde a su destino.

Para la tipología últimamente indicada se -



requerirá el proyecto conjunto de zona, o estudio de detalle que determine la estructuración de volúmenes y masas de edificación.

#### Situación.

La edificación será de libre emplazamiento. En caso de proyectarse aislada o agrupada, el bloque de edificación resultante deberá quedar retranqueado o aislado de todo límite privado un mínimo de tres metros (3).

#### Edificabilidad.

La edificabilidad máxima asignada es de seis metros cúbicos por metro cuadrado de parcela neta o solar ( $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ) equivalente a  $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . incluyéndose en ella la correspondiente a cualquier uso que pudiera contenerse en la programación de la edificación.

#### Ocupación.

La ocupación de la edificación en su totalidad evaluada según se expresa en el Título II apartado (5.2) de las presentes ordenanzas no podrá sobrepasar una extensión equivalente al ochenta por ciento (80%) de la superficie neta de parcela o solar.

#### Altura y número de plantas.

La altura de la edificación será la correspondiente a un máximo de tres plantas (3) con el límite



te de trece metros (13) sobre rasante.

Se exceptuarán las torres o elementos decorativos que pudieran interesar de mayor elevación.

Voladizos.

Los salientes de voladizos de la edificación no deberán sobrepasar la dimensión máxima de un metro (1) respecto de la alineación via pública.

Cerramientos.

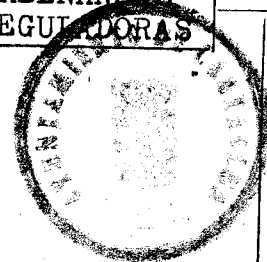
Para los cerramientos limitativos con via pública o con propiedad privada podrá adoptarse la disposición más conveniente a su finalidad, pudiendo realizarse con fábrica maciza hasta una altura de dos metros cincuenta centímetros (2,50). Los que se dispongan a via pública tendrán el carácter decorativo adecuado a la estética de la edificación.

**4.6.5.** Zona dotacional deportiva.

Nomenclatura Z.S.1. -

Tipología.

Las edificaciones e instalaciones serán adecuadas a su función y consecuentes de las necesidades de programaciones autorizadas o establecidas por el Consejo Superior de Deportes.



Tendrán carácter público por lo que dispondrán de los correspondientes vestidores e instalaciones que permitan incluso su utilización ocasional por parte de deportistas no residentes en las proximidades o ámbito del planeamiento.

Situación.

Las edificaciones serán de libre emplazamiento, las edificaciones que tengan carácter aislado, se dispondrán siempre retranqueadas de todo límite a la distancia mínima de tres metros (3).

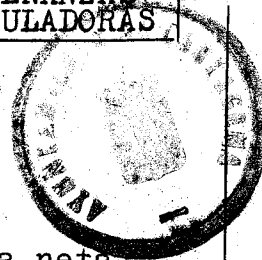
Edificabilidad.

La edificabilidad máxima asignada es de un metro cúbico ochenta centésimas por metro cuadrado de parcela neta ( $1,80 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ) incluyéndose en ellas la correspondiente a cualquier uso accesorio compatible que se disponga.

La edificabilidad indicada expresada en metros cuadrados de planta construida es la equivalente a  $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Ocupación.

La ocupación de la edificación evaluada según se expresa en el Título II apartado (5.2) de las presentes ordenanzas no podrá sobrepasar en su conjunto una extensión equivalente al veinte por ciento



(20%) de la superficie de la zona o parcela neta.

Las pistas e instalaciones al aire libre no serán evaluables a efectos de ocupación, que queda reservada a las edificaciones con carácter permanente - que alberguen instalaciones deportivas o sean complementarias de éstas.

Altura y número de plantas.

La altura de la edificación será adecuada a la instalación o servicio que se incluya en la misma, disponiéndose como límite la correspondiente a nueve metros (9) sobre rasante siempre que no se justifique mayor altura en razón de la instalación programada.

Voladizos.

Los salientes de voladizos de la edificación, no deberán sobrepasar la dimensión máxima de un metro (1), respecto a toda alineación de fachada a via pública.

Cerramientos.

Para los cerramientos limitativos, con via pública o con propiedad privada, podrá adoptarse las disposiciones más convenientes a su finalidad, pudiendo realizarse con fábrica maciza hasta la altura máxima de dos metros cincuenta centímetros (2,50) sobre rasante promedio.

Los que se dispongan a via pública, tendrán



el carácter decorativo adecuado a la tipología de la edificación.

**4.6.6.** Zona dotacional de espacios libres.

Nomenclatura Z.V. y Z.J. -

Tipología.

Por su condición complementaria o de servicio al uso público de la zona en que han de ubicarse, las edificaciones que se dispongan serán apropiadas a su finalidad, dentro de su condición de edificación aislada.

Tendrán a ser posible carácter desmontable, o establecerse en forma legal de concesión que puedan ser absorbidas administrativamente en caso de no cumplir su finalidad.

Situación.

Las edificaciones serán de libre emplazamiento, debiendo estar retranqueadas de todo límite de Zona la distancia mínima de tres metros (3).

Edificabilidad.

Para las áreas de jardines se asigna la edificabilidad máxima de 0,09 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. o su equivalente de

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha **22 JUN. 1983** se aprobó **PROVISIONALMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente se ha par- te el documento en que se consigna la presente diligencia.

**ORDENANZA REGULADORAS**

Cartagena **4 JUL. 1983**

El Secretario



0,05 m2/m2. sobre parcela neta.

Ocupación.

La ocupación de las edificaciones evaluada según se determina en el Título II, apartado (5.2) de las presentes ordenanzas, no deberá sobrepasar en su conjunto una extensión equivalente al tres por ciento (3%) de la superficie y cinco por ciento (5%), específica de jardín o área de juego, no siendo acumulable el de unas a otras, ni las de otras zonas.

Altura y número de plantas

La altura de la edificación será la correspondiente a un máximo de una planta sobre rasante, - con una altura máxima de tres metros cincuenta centímetros (3,50).

Se exceptuarán de esta limitación las torres o elementos decorativos que pudieran interesar de mayor elevación.

Cerramientos.

En caso de disponerse cerramientos limitativos para determinadas áreas de los espacios libres previstos, podrán realizarse de seto vivo, con o sin malla intercalada, sin limitación de altura, condicionados a la disposición de las jardinerías y plantaciones.

Cartagena El Secretario Cartagena, Julio 1 1982



Los Arquitectos.-

*[Handwritten signature]*

**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA**  
7 JUL 1982  
**VISADO**  
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

DOCUMENTO IV(101)