

5.- NORMAS URBANISTICAS DE EDIFICACIÓN.

Una vez establecidos con carácter general, por asimilación a lo establecido en el P.G.O.U. de Cartagena respecto a las condiciones de volumen, parámetros que afectan a la posición de la edificación, ocupación, Parámetros de Aprovechamiento, etc, se establecen las cuantificaciones específicas de las Ordenanzas provenientes de la Zonificación Propuesta:

5.1.- RESIDENCIAL AISLADA COLECTIVA.

a) A.C.4 – 8 plantas

Definición: responde a aquellas áreas de suelo urbano con un uso residencial colectivo en edificación aislada, bien sea en bloques o en edificaciones agrupadas horizontalmente, tanto si se sitúan en una misma parcela o en varias, si se cumplen las condiciones que se establecen en el apartado 3.b. de las determinaciones de carácter general de este título.

Ordenación: Las edificaciones deberán ser aisladas respecto a los viales y espacios libres públicos y a otros predios colindantes, respetándose en todo caso los retranqueos mínimos a viales o espacios libres públicos así como a los nuevos linderos en el caso de que se agrupen parcelas.

Ac4. (grado 4º): Parcela mínima 1000 m²

- Forma de la parcela: deberá poder inscribirse en ella un círculo de 22 mts, de diámetro mínimo
- Separación a linderos: 5 mts, salvo en las parcelas que por su acusado perfil se pueda permitir la coincidencia de fachada con la alineación exterior de la calle.
- Ocupación máxima 40%
- Altura máxima: 8 plantas sobre rasante
- Índice de edificabilidad: la que viene fijada para cada área en los planos de ordenación tras las siglas de la norma en m²/m².

En los planos de Ordenación, se observa que las Zonas 3, 8,10 y 11, se grafía el limite de la Servidumbre de Protección de la Ley de Costas, en la parte de la parcela o



zona, de dicha línea hacia el mar, solo se podrán efectuar Instalaciones Deportivas Descubiertas, y quedaran vinculadas a las construcciones que se realicen en los solares que provengan de las Parcelas-zonas, con las que se vinculan.

Dichas áreas, generan edificabilidad, pero esta no puede ser ubicada en la misma, por provenir estas áreas de la aplicación de la Servidumbre de Protección de la Ley de Costas y por tanto estar limitados sus usos según lo determinado en dicha Ley 22/88 y su Reglamento, debiendo a los efectos de Licencia de O.M. solicitar previamente la Autorización de uso previsto en los artículos 48 y 49 del R.D. 1112/92, modificadorio del Reglamento (R.D. 1471/89 de la Ley de Costas).

5.2.- EQUIPAMIENTO RELIGIOSO.

b) E.R.

Edificación aislada en parcela.

Retranqueo 1/3 h a linderos con un mínimo de 5 mts.

Edificabilidad: 0,4479 m²/m².

Usos: equipamientos, según lo establecido en el apartado 3.6.3.1.1. RELIGIOSO DEL P.G.O.U. de Cartagena.

Parcela mínima: la del Planeamiento.

5.3.- EQUIPAMIENTO GENERICO

c) E.G.

Parcela mínima: 1000 m²

Índice de edificabilidad 0,0472 m²/m²

Ocupación máxima 40%

Altura máxima: 3 plantas

Separación a linderos: 1/2 de la altura y siempre que no sea inferior a 3 mts que se aplicará dicho valor como separación mínima.

Aparcamientos: 1 por cada 100 m² de edificación.

Uso característico: Los usos característicos son los previstos en la Sección 2^a y 3^a del Plan General.

Uso prohibido: El uso industrial.



**5.4.- ALOJAMIENTOS TURISTICOS USO RESIDENCIAL
COMUNITARIO-HOTELERO, O ALOJAMIENTO
TURISTICO**

d) A.T.
CONDICIONES:

d-1).- DEFINICION.-

Corresponde al alojamiento comunitario o temporal de personas, en el que se incluyen las residencias comunitarias, alojamientos hoteleros y alojamiento temporal de personas, tales como pensiones, fondas, casas de huéspedes, moteles, hostales y hoteles. Se estará para su clasificación y condiciones técnicas y espaciales para su calificación a lo establecido en el Decreto Regional 29/87 y las Normas que para su desarrollo y/o ampliación se han promulgado por la Consejería competente de la C.A. de Murcia, de 25-02-99, los usos hoteleros y turísticos serán acordes con las distintas tipologías turísticas de la legislación sectorial.

En este sentido, serán consecuentemente, considerados como usos hoteleros y turísticos, todos y cada uno de los establecidos en la Ley 11/97 de Turismo de la Región de Murcia y específicamente los detallados en su Título II, así como los que puedan quedar acogidos a las disposiciones reglamentarias que en desarrollo de dicha Ley puedan ser dictados.

d-2).- AMBITO.-

Será de aplicación específica para las Zonas 8 y 11, definidas como tales en los documentos gráficos que lo conforman, del Plan Parcial "El Vivero".

d-3).- ORDENACION.-

-Tipología.- Aislada en parcela, debiendo cumplir las condiciones de altura, retranqueos y separación de edificios, idénticas a las determinadas al respecto



para la Ordenanza Ac4- 8pl., definida en el presente Plan Parcial.

-Densidad Neta.- La que se produzca al cumplir las condiciones espaciales y de diseño, acordes con su clasificación, en el Decreto Regional 29/87.

-El resto de la parcela no ocupada por la edificación, se destinará a espacios libres ajardinados e instalaciones deportivas.

d-4).- CONDICIONES DE LA EDIFICACION.-

-Parcela mínima.- La señalada en los planos de Ordenación.

-Edificabilidad.- La señalada en los planos de Ordenación y en los cuadros resumen.

-Ocupación máxima.- No se fija, siempre y cuando se cumplan los retranqueos a fachada y a los otros edificios equivalentes a los establecidos para Ac4-8 pl. y se respete en la parte de la parcela afectada por la Servidumbre de Protección, de la Ley de Costas, y dentro de los usos permitidos en los artículos 24 a 26 de dicha Ley, este espacio se destina a instalaciones deportivas descubiertas y ajardinamientos.

-Numero máximo de plantas.- 8 sobre rasante.

-Separación a Linderos.- Mínimo 1/2 de H y 3,00 m.

d-5).- HIGIENICO SANITARIAS.-

- Deberán cumplir las condiciones de la legislación al respecto.

d-6).- ESTETICAS.-

Los materiales empleados en los acabados, tanto en las fachadas como en la urbanización exterior, deberán tener la calidad adecuada a la categoría establecida. Los espacios exteriores deberán tener tratamiento de jardinería.

d-7).- USOS.-

Característicos: Los definidos en el Decreto Regional



29/87 y cualquier otro que se desarrolle acorde a la Ley 11/97.

Compatibles: Solo se permitirán, adscrito al uso característico y de acuerdo con la legislación hotelera, los siguientes usos: Comercial, espectáculos, sanitario, reunión y recreo, y oficinas.

Prohibidos: Vivienda, tanto unifamiliar como colectiva. Industrial, en todas sus categorías.

Aparcamientos obligatorios: Aparcamientos mínimos 3 m²/plaza hotelera

5.5.- E.C.T. (Equipamientos complementarios del turismo)

Edificación aislada en parcela. Los usos estarán determinados por aquellos que permite la vigente Ley de Costas (art. 24 y 25) en el ámbito de la Servidumbre de Protección y sin invadir la S.T.P., tales como Astilleros o Centros de Alto Rendimiento (C.A.R.), relacionados con depósitos vinculados con el mar.

Edificabilidad: la fijada en los planos de ordenación.

Retranqueos a linderos: 1/3 h con un mínimo de 5 mts.

Este uso se considera como turístico aunque al estar ubicado en Servidumbre de Protección, por determinación expresa de la Ley de Costas (Ley 22/88) al estar prohibido en dicho ámbito la casa habitación, no podrán ubicarse en el mismo, dormitorios de ningún tipo pero si los usos turísticos que precisamente generan el atractivo para la utilización de los Alojamientos Turísticos.

5.6.- E.J. (Equipamiento Deportivo)

Comprende los edificios o instalaciones acondicionadas para la practica y enseñanza de los ejercicios corporales organizados

Categorías:

- 1º Deporte sin espectadores
- 2º Hasta 500 espectadores



- 3º De 501 a 1.000 espectadores
- Mas de 1.000 espectadores

Situaciones:

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

Condiciones:

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

5.7.- J.A.R. (Zonas verdes, Jardines)

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

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

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

Edificabilidad: 0,02 m2/m2

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

Deberán respetarse los condicinamientos de las zonas colindantes.



6.- CUADRO DE SUPERFICIES USOS Y EDIFICABILIDADES

PARCELAS NETAS RESULTANTES					
	NORMA	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE PARCELA EDIFCB	EDIFICABILIDAD	TECHO EDIFIC. MAXIMO
1	E.G.	2.576,14 m ²	2.576,14 m ²	0,0472 m ² /m ²	121,53 m ²
2	E.R	2.029,02 m ²	2.029,02 m ²	0,4479 m ² /m ²	908,92 m ²
3	RESIDENCIAL Ac4 8 pl.	38.939,93 m ²	21.726,87 m ²	0,51469 m ² /m ²	20.041,81m ²
4	RESIDENCIAL Ac4 8 pl.	8.930,48 m ²	8.930,48 m ²	0,8640 m ² /m ²	7.716,52 m ²
5	RESIDENCIAL Ac4 8 pl.	8.557,04 m ²	8.557,04 m ²	0,8640 m ² /m ²	7.393,17 m ²
6	A.T. 8 p.l.	9.865,27 m ²	9.865,27 m ²	0,9224 m ² /m ²	9.100,15 m ²
7	A.T. 8 p.l.	8.799,30 m ²	8.799,30 m ²	0,9224 m ² /m ²	8.116,86 m ²
8	A.T. 8 p.l.	9.676,65 m ²	3.033,47 m ²	0,6641 m ² /m ²	6.426,52 m ²
9	A.T. 8 p.l.	19.367,43 m ²	15.190,85 m ²	0,7763 m ² /m ²	15.034,26m ²
10	RESIDENCIAL Ac4 8 pl.	34.777,39 m ²	26.405,68 m ²	0,7004 m ² /m ²	24.357,75m ²
11	A.T. 8 p.l.	20.732,61 m ²	9.145,23 m ²	0,9345 m ² /m ²	19.374,50m ²
12	RESIDENCIAL Ac4 8 pl.	6.516,90 m ²	4.296,02 m ²	0,6081 m ² /m ²	3.962,84 m ²
13	COMPLEMENTARIOS AL A.T. ECT	5.696,86 m ²	-----	1,1322 m ² /m ²	6.450,25 m ²
	TOTAL	SOBRE 303.055,40 m ² 176.465,02 m ² = 58,2285%			129.005,08m ²

TOMA CONOCIMIENTO DE FECHA 16-12-04 POR D. TORAL G. DAL

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y TRANSPORTES
 Diligencia: Aprobado definitivamente por Excmo. Sr. Consejero con fecha 8-10-04
 EL SUBDIRECTOR GRAL. DE VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO



Este Documento se corresponde con la Aprobación Definitiva.
 EL TECNICO,



81 bis