

TITULO III. NORMAS DE EDIFICACION Y USOS DEL SUELO.

CAPITULO 1. CONDICIONES DE VOLUMEN.

III.1.1. PARAMETROS QUE AFECTAN A LA PARCELA.

a) Zona.

Superficie delimitada en los documentos gráficos de la Adaptación del Plan Parcial y que tiene criterios homogéneos de planeamiento. Las zonas podrán ser objeto de división en parcelas siempre que estas cumplan las dimensiones mínimas establecidas, cuenten con los servicios urbanos y tenga acceso desde la vía pública, además de que a cada una de las parcelas resultantes se le adjudique el aprovechamiento correspondiente expresado en m³/m² y m²/m². de edificación según su superficie, y la cuota porcentual a efectos de la posterior conservación. El aprovechamiento total de la zona será inalterable, por lo que la suma de los que corresponden a cada parcela segregada no superará a aquel en ningún caso.

b) Sistema interiores de zona.

Para las zonas que sean objeto de proyección y ejecución conjunta o simultánea, en todos sus elementos, será necesario establecer los dispositivos de infraestructura de servicios necesarios, en forma análoga a los servicios comunes de cualquier Comunidad de Propietarios, determinada en la Ley de Propiedad Horizontal y que se definen seguidamente como Sistemas Interiores de Zona.

Se entiende por tal el conjunto de / viales, espacios ajardinados, aparcamiento o cualquier otra índole de servicios y equipamiento privado que en cada zona se establezca.

Su mantenimiento será en función de las cuotas de cada parcela en que se pormenore la zona. Su organización y diseño estará en función de las necesidades específicas de la zona sin poder establecerse otras servidumbres de zona, que las que dimanen de las necesidades de infraestructura y vialidad que tendrán el carácter de servicios comunes de zona. Su propiedad será proindivisa de los comuneros y proporcional a su cuota.

c) Sistemas territoriales.

Se entiende por tal, al conjunto de zonas verdes y espacios libres de uso público, viales e infraestructura propia del ámbito del Plan Parcial, cuyo mantenimiento y en el marco que señala la Ley, le corresponde a cada zona, en función del coeficiente que tenga asignado en el Plan.

Los propietarios de cada zona, a su vez y a partir de su acceso al dominio, subvendrán proporcionalmente, a su coeficiente de sistema interior de zona, al mantenimiento de los sistemas territoriales del planeamiento.

d) Parcela edificable.

Se entenderá por tal todo lote o extensión de terreno que puede ser objeto de edificación, con independencia de cualquier otro lote, parcela o zona. Será resultante de la segregación o parcelación de una zona. Por extensión puede llegar a ser coincidente con la zona.

Sus condiciones de uso y edificabilidad serán las correspondientes a la zona de la que procede, siendo su aprovechamiento y por tanto su cuota, el que le corresponda como consecuencia

del acto jurídico correspondiente dentro de las limitaciones establecidas en la definición de zona, que formalice la parcelación o segregación urbanística de la zona.

Serán condiciones obligatorias para ser consideradas como edificables el poseer las dimensiones y superficies establecidas como mínimas, según la zonificación que le afecte, debiendo poseer acceso y servicios desde vía pública calificada como tal o sea, a través de sistema territorial de plan parcial o de sistema interior de zona.

Podrá pertenecer a una división conjunta o parcial de Zona. La afección del aprovechamiento estará aplicado a los límites del dominio privado de la parcela. Serán obligaciones inherentes a la parcela, el subvenir una vez ejecutada la urbanización, al mantenimiento y ornato de los sistemas interiores de zona, proporcionalmente a la cuota correspondiente, y a la conservación de la urbanización del Plan Parcial y de sus Sistemas Territoriales según su coeficiente de zona, proporcionalmente a su cuota de parcela. El reparto de la cuota será proporcional a los coeficientes de los propietarios conduceños comuneros de la parcela.

e) Solar.

Tendrán la consideración de solares aquellas parcelas aptas para la edificación que cumplan los siguientes requisitos:

- 1) Que cumplan la superficie y dimensiones mínimas establecidas en el plan.
- 2) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

3) Que disponga de todos los servicios urbanísticos previstos en la Adaptación del Plan Parcial.

4) Haber aceptado documentalmente el Régimen de compromisos y garantías del Plan.

f) Linderos.

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

g) Alineación.

Es la línea que define el límite entre las superficies edificables y las que no lo son.

Las clases de alineaciones son:

1) Alineación actual y alineación oficial

La actual es la existente y la oficial es la determinada por la presente Adaptación del Plan Parcial.

2) Alineación interior y exterior.

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

3) Alineación de cerramiento y alineación de fachada.

La alineación de cerramiento marca la posición en que se debe colocar el cerramiento o vallado de la propiedad respecto al espacio público. La alineación de fachada es la alineación exterior y/o interiores que señala los planos de fachada de la construcción con excepción de los vuelos admisibles.

4) Alineación a vial.

Es la alineación a fachada que señala el límite de la edificación a lo largo de los viales.

h) Rasante.

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

Clases de rasante.

- a) Rasante oficial: es el perfil longitudinal del viario definido por un instrumento de planeamiento.
- b) Rasante actual: es el perfil longitudinal del viario existente.
- c) Rasante natural del terreno: es el perfil del terreno sin que se haya producido transformaciones.
- d) Rasante artificial: es el perfil del terreno resultante de labores de explanación, desmonte, relleno o cualquier otra actividad que suponga alteraciones del terreno.

III.1.2. PARAMETROS DE LA SITUACION DE LA EDIFICACION

a) Plano de fachada.

Es el plano vertical, trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto mas saliente. Contiene en su interior todos los elementos constructivos del edificio situado sobre rasante. No se consideran los vuelos de aleros y cornisas.

b) Linea de edificación.

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

c) Retranqueo.

Es el valor obligado medido en metros de la distancia a que se debe situar la linea de edificación respecto a la alineación oficial, o a cualquier lindero de la parcela.

d) Separación entre edificios.

Es la distancia medida en metros entre las lineas de edificación o los planos de fachada de edificios situados dentro de una misma parcela.

e) Superficie ocupable.

Es aquella que determina la envolvente en cuanto a la superficie sobre la que puede asentarse la edificación en planta según el conjunto de limitaciones que se establecen en los planos y las condiciones de posición que determinen las normas de zona en las Ordenanzas que le sean de aplicación.

Las construcción enteramente pueden ocupara los espacios libres correspondientes a retranqueos y separaciones a linderos.

Ningún elemento constructivo o estructural puede rebasar la alineación oficial.

f) Edificación aislada.

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

g) Edificación agrupada.

Es la construida en una o varias parcelas con uno o dos planos de fachadas (medianeras) en contacto con los planos de fachada (medianeras) de las construcciones colindantes.

h) Edificación pareada.

Es aquella que es medianera en el lindero común a una parcela adyacente, y exenta en las restantes.

III.1.3. PARAMETROS DE OCUPACION.

a) Coefficiente de ocupación: Es la relación máxima entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie total de la parcela o terreno.

La aplicación de el coeficiente de ocupación sobre la superficie de la parcela determina un valor máximo de la superficie de ocupación en planta.

b) Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de las líneas de proyección vertical del edificio (sin contar aleros y cornisas con el límite de 0,80 m. de vuelo), limitado por los planos de fachada en la línea de edificación.

En edificación abierta, los patios interiores cerrados computan a efectos de superficie ocupada.

En edificación cerrada los patios interiores quedan exentos del cómputo.

Los cuerpos volados computan a efectos de superficie ocupada.

c) Espacio libre de parcela.

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

III.1.4. PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO.

a) Edificabilidad.

Es el parámetro expresado en metros cuadrados que define la cuantía de edificación atribuido por el planeamiento a una parcela o zona.

b) Índice de Edificabilidad.

Es el valor expresado en m²/m². de la relación entre la superficie edificable y la superficie de una parcela o manzana.

c) Superficie edificable total.

1) Computará al 100%, todo volumen o superficie de los elementos cerrados del edificio que sobresalgan respecto de un plano horizontal resultante en la intersección del centro geométrico de la planta del edificio con la rasante de la parcela. Por la topografía del terreno, también computará al 100% toda la superficie cerrada que quede por debajo de este plano y que tenga una altura mayor de 2,00 m.

2) No computaran como volumen o edificabilidad aquellos elementos contruidos por encima de la cara superior de los forjados que rematan la edificación, como cubiertas, remates de chimeneas, casetones de escaleras y de ascensores.

3) Las terrazas, galerias y porches, cubiertos computaran al 50%

4) No computaran a efectos de volumen y edificabilidad los sotanos. En caso de semisótanos que se destinen a usos accesorios, tampoco computaran siempre que cumplan la definición establecida en las presentes Ordenanzas.

III.1.5. PARAMETROS DE FORMA.

a) Cota de referencia para medición de alturas.

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

b) Altura de la edificación.

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

c) Alturas en plantas.

Es la expresada en nº de plantas, incluida la planta baja. Si el techo de smisótano supera la distancia de 1 m. sobre la cota de referencia, se computa como una planta.

d) Altura de piso y altura libre.

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

La altura libre de planta se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.

La altura libre y maxima en edificios destinados a viviendas son:

- en planta baja de 2,60 a 4,00 m.
- en planta de piso de 2,40 a 3,00 m.

e) Criterios de medición de alturas.

1) Si la rasante tuviese pendiente se fraccionaria la construcción en las partes que se estime conveniente, midiendose la altura en la mitad de cada fracción. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor de 2 metros.

2) En edificación aislada, la rasante del terreno para la medición de alturas será la de la superficie del terreno natural o urbanizado y medido por la línea vertical que pasa por el centro geométrico de la planta en cada cuerpo de edificación.

3) Cuando se deje una planta baja diafana en edificación aislada si la altura permitida es igual o superior a 3 plantas, dicha planta no computa a efectos de número de plantas. En este caso solo podrá ocuparse en planta baja no computa a efectos de número de plantas. En este caso solo podrá ocuparse en planta baja el 20% de la superficie ocupada. El resto será de uso público.

f) Entreplantas.

No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, pero si de altillos en planta baja siempre que no tengan acceso independiente desde el exterior y con una ocupación máxima del 50% de la superficie de la planta.

g) Sótanos y semisótanos.

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

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

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

Su altura libre mínima es de 2,20 metros.

El semisótano no podrá sobrepasar la altura de 1,00 m. sobre la cota de referencia.

h) Aleros y cornisas.

Son aquellos vuelos de la edificación resultantes de la prolongación de los forjados que forman cubierta de finalidad puramente protectora o decorativa.

CAPITULO 2. CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y ESTETICAS.

a) Iluminación y ventilación

Toda vivienda debera tener como mínimo una pieza habitable a fachada, y esta una longitud no inferior a 4 m.

Todas las habitaciones deberan disponer de luz y ventilación directas.

b) Patios.

La altura de los patios se medirá desde el nivel del piso del local de cota mas baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la línea de coronación superior de la fábrica, no computandose como plantas los remates de las cajas de escaleras, ascensor y depósitos de agua.

c) Dimensiones de los patios cerrados.

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

<u>Uso del local</u>	<u>Diametros mínimos</u>	<u>Superficie mínima.</u>
Dormitorios	0'30 H.	H ² /8
Cocinas	0'20 H.	H ² /10
Otros:escaleras, baños...etc.	0'15 H.	H ² /20

Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetros y de 9 m2. para la superficie, salvo en el caso de dormitorios, que el mínimo será de 12 m2. si la edificación supera una planta.

d) Patios abiertos.

Se considerarán patios de luces abiertos, a los entrantes en fachada en los que se cumpla la relación $P \ 1,5.f.$ siendo P. la profundidad del patio y f, el frente que alza a la fachada, el frente mínimo no podrá ser inferior a 6 metros, si abre ventanas en los parámetros laterales.

e) Servicios de la edificación.

Dispondrán de agua potable, desagües de pluviales, evacuación de aguas residuales, evacuación de humos y basuras y suministro de energía eléctrica según las especificaciones indicadas en el apartado 3.2.3. del Capítulo 2º del Título 3º. "Normas de edificación y usos del suelo" del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena.

f) Aparcamientos.

Toda edificación deberá disponer de aparcamientos, o bien en el interior de la parcela o bien en el interior de la edificación con un número que nunca será inferior al número de viviendas construidas.

g) Condiciones estéticas.

Los edificios será de libre composición y ambientación, siempre que se adecuen dentro de las ordenanzas correspondientes y su tratamiento se realice con materiales apropiados para la consecución de un conjunto ordenado y reúnan las condiciones necesarias a su finalidad.

En todo caso se estará a lo dispuesto en las especificaciones indicadas en el Capítulo 3º del Título 3º de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CAPITULO 3. NORMAS DE SEGURIDAD

III.3.1. SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCION

a). Vallados.

1º) En el frente del solar donde se vayan a realizar obras se podrá colocar una valla provisional precautoria de 2 m. de altura construida con materiales cuya conservación sea segura y decorosa.

2º) El máximo espacio que esta valla ocupará de la vía pública será de 0,90 cm. contados a partir de la línea de fachada del solar, quedando siempre como mínimo 0,60 m. de ancho de acera para el paso de peatones.

3º) Dicha valla se desmontará en el momento de finalización de las obras, o si estas quedaran interrumpidas ya que la autorización para la colocación de las mismas se considera con carácter provisional.

4º) La valla definitiva de la edificación se deberá construir con una cimentación de 0,40 m. mínimo de profundidad no pudiendo en ningún caso invadir dicha cimentación el subsuelo de la vía pública.

b). Uso de la vía pública.

1º) En casos especiales en los que sea indispensable la supresión del tránsito de vehículos por la vía pública, este se deberá hacer previa autorización por el Ayuntamiento.

2º) Los materiales se almacenarán y prepararán dentro de la parcela, y si no es posible se hará en el sitio que el Ayuntamiento determine. En la vía pública solo se podrán colocar contenedores para la recogida de escombros.

3º) Los desperfectos que se puedan originar en los pavimentos de la vía pública correrán a cuenta del Contratista y del propietario de la obra solidariamente. El Ayuntamiento podrá exigir una fianza para reparar los desperfectos.

c). Uso de medios auxiliares.

1º) Aquellos aparatos de subida de materiales solo podrán situarse en el interior de la parcela o dentro de la valla precantoria.

2º) Para la colocación de las gruas se requerirá la correspondiente licencia Municipal de acuerdo con las especificaciones que para su colocación y uso tengan determinado los servicios Técnicos del Ayuntamiento y Normas Técnicas del Ayuntamiento y Normas aplicables en materia de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

d). Conexiones a la infraestructura.

1º) Para el abastecimiento de agua, la instalación, acometida, contadores, etc. se regirá por el Reglamento del Servicio Municipal de Abastecimiento.

2º) Aguas sucias. Es obligatorio el vertido de dichas aguas al alcantarillado público.

3º) Aguas pluviales. Dado que toda la edificación estara retranqueada respecto de la vía pública, se permite el vertido libre de las aguas de lluvia sobre l-a superficie libre de la parcela.

4º) La acometida y uso de energía eléctrica se regirá a lo dispuesto por la Compañía Suministradora.

e). Condiciones técnicas de las obras.

1º) Solidez de la edificación. Toda la edificación deberá reunir las necesarias condiciones de solidez y seguridad en todos los elementos constructivos, con sujeción a las disposiciones general y normas técnicas, previas, y bajo la responsabilidad de la Dirección Técnica de la Obra.

2º) Para ejecutar cualquier obra de nueva planta o ampliación será necesario solicitar la correspondiente Licencia Municipal de Obras.

3º) Igualmente, cualquier obra de consolidación, reparación, o sustitución de cimientos, muros, forjados, pilares, vigas, fábricas resistentes, etc. deberán solicitar Licencia Municipal de obras.

4º) Derribos. Para ejecutar cualquier derribo será necesaria Licencia Municipal, adoptandose para el mismo las necesarias medidas de seguridad y vigilancia, y tendrá que ser dirigido por técnico competente. Las demoliciones se harán por medios normales, sin emplear máquinas pesadas, acometiendo por planos horizontales y regando abundantemente para no levantar polvo.

Siempre que se realice un derribo que pueda afectar a la propiedad colindante esta deberá ser informada por el propietario que realiza el derribo.

5º) Para la realización de apeos y apuntalamientos se solicitará licencia, mediante documentación en la que se especifique, con planos si es necesario, la clase de apeos que se va a realizar, acompañado de una memoria descriptiva.

6º) En los solares que vayan a realizarse obras se permitirá de forma provisional construcciones destinadas a guardar materiales y herramientas, que serán demolidas una vez finalizadas las obras. Estas construcciones tendrán que ejecutarse dentro de las alineaciones del solar aunque pueden estar adosadas a éstas.

III.3.2. SEGURIDAD EN LA EDIFICACION.

Todos los edificios que se proyecten y ejecuten se atenderán a las determinaciones especificadas en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación en los epígrafes 3.4.2.1. hasta 3.4.2.10 ambos inclusive.

CAPITULO 4. USOS DEL SUELO.

III.4.1. DEFINICION Y CLASIFICACION DE USOS.

a) Clasificación generica: Usos globales, usos pormenorizados y usos básicos.

- Son usos globales los que caracterizan los sectores o unidades de planeamiento de orden general, incluyendo mezclas diversas de usos que deben pormenorizarse en el proceso de desarrollo urbano.
- Son usos pormenorizados los que a nivel de ordenanzas definen el uso de los suelos edificables o edificios concretos. Los usos pormenorizados contienen varios usos básicos.
- Son usos básicos aquellos que vienen determinados en cada uso pormenorizado por la categoría de actividad y su situación dentro de la edificación o entorno. Debe especificarse en todas las solicitudes de licencia de obras, de apertura o funcionamiento.

b) Clasificación de usos pormenorizados según sus interrelaciones: Usos característicos, complementarios, compatibles y prohibidos.

- Son Usos característicos los que predominan sobre los demás cualitativa y cuantitativamente constituyendo la característica del ámbito para que se definen.
- Uso complementarios: Debe coexistir forzosamente con el uso característico y guardar una proporción determinada por el equipamiento o dotación necesaria del uso característico y ser condición para su implantación
- Uso compatible: Puede coexistir con el uso característico sin perder cada uno su carácter propio. Como anexo de este capítulo se adjunta el cuadro de usos compatibles.
- Usos prohibidos: Los que se impiden por normas de planeamiento por disposiciones estatales o municipales y los no compatibles

con los usos característicos en el ámbito considerado, o limitados por las normas de zona.

c) Clasificación de usos por su titularidad:
Usos públicos, colectivos y privados.

a) Son usos públicos los referentes a usos y servicios públicos realizados o prestados por la Administración tanto en bienes de dominio público como en bienes de propiedad particular y los prestados por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público.

b) Son usos colectivos, aquellos de propiedad privada pero destinados al uso público o semi-público y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación u organización similar o por el abono de una cuota entrada, precio o contraprestación análoga.

c) Son usos privados lo que realizan los particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su utilización por razón del dominio sobre el bien.

d) Simultaneidad de usos.

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

e) Usos provisionales.

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

III-4.2. USO GLOBAL RESIDENCIAL.

a) Concepto. Corresponde al alojamiento o vivienda familiar (se incluyen los despachos profesionales, afectos al usuario en superficie no mayor del 20% de la superficie destinada a vivienda) y el alojamiento de personas en régimen de residencia comunitaria u hotelera.

b) Usos pormenorizados del uso global residencial.

En el uso global residencial se distinguen como usos pormenorizados:

- 1.- Vivienda unifamiliar: Corresponde a la vivienda situada en parcela independiente en edificio aislado o agrupado, siempre que cuente con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o espacio libre de uso público, y sin elementos comunes a otra.
- 2.- Vivienda colectiva: La agrupada horizontal o verticalmente con acceso a las viviendas desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior, y/o elementos o servicios comunes.
- 3.- Residencial comunitario/hotelero: Se corresponde con el alojamiento de personas no vinculadas familiarmente.

c) Condiciones del uso de la vivienda.

Rigen tanto para vivienda unifamiliar como colectiva.

- 1.- Vivienda exterior: Se prohíben las viviendas interiores o en sótanos o semi-sótanos, debiendo tener, como mínimo una habitación con huecos a fachada exterior.

- 2.- Vivienda mínima: No podrán existir viviendas de superficie útil inferior a 40 mts, cuadrados (m²).
- 3.- La distribución, accesibilidad, iluminación, ventilación y servicios deben cumplir la normativa correspondiente exigidas en las normas técnicas de calidad de las viviendas sociales aprobadas por orden de 24-11-76 y orden 17-4-77.

d) Uso residencial comunitario hotelero.

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

Categorías:

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

Situaciones:

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

Condiciones:

Se aplicarán las condiciones de vivienda más la legislación hotelera en las materias complementarias de higiene o seguridad que le sean de aplicación.

En las categorías 2ª, 3ª y 4ª, deberán tener accesos independientes de las viviendas.

III.4.3. USO GLOBAL PRODUCTIVO.

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

b) Usos pormenorizados del uso global productivo.

El uso global productivo corresponde como usos pormenorizados:

1º.- Uso terciario o de oficinas.

2º.- Uso comercial.

3º.- Uso industrial.

- Uso de oficinas. Se permite en parcelas para edificación colectiva y el área dedicada a esta actividad no deberá rebasar el 15% de la superficie total edificada. Su situación se podrá proyectar en cualquier planta.

- Uso de comercio. Es el uso que corresponde a los locales destinados a compra-venta al por menor de mercancías de acuerdo con las actividades establecidas en el Plan General, epigrafe 3.6. 2.1.2.

Se permite en parcela para edificación colectiva y el área dedicada a esta actividad no deberá rebasar el 20% de la superficie total edificada, situándose en planta baja o primera de piso si está bajo vivienda.

En parcelas clasificadas como zonas comerciales, el uso podrá llegar al 100%.

- Uso industrial. Solo permitidos los talleres o locales destinados a la realización de actividades de artes u oficios que se pueden situar en edificios de viviendas por ser necesarios para el servicio de la zona.

Se permiten en parcelas de edificación colectiva y el área destinada a esta actividad no deberá rebasar el 20% de la superficie permitida para uso comercial. Obligatoriamente se situará en planta baja.

- c) Además de estas determinaciones deberán cumplir las restantes especificadas en el Plan General.

III.4.4. USO GENERAL DOTACIONAL.

- a) Concepto. Corresponde a todas las actividades relacionadas con el equipamiento y la dotación tanto pública, privada o colectiva, que procuran servicios o abastecimientos a la población. Se incluyen los espacios libres.

Capitulo 5. CALIFICACION DEL SUELO Y USOS PORMENORIZADOS

III.5.1. Introducción y superficies de las zonas.

Siendo el presente proyecto una Adaptación al Plan Parcial de Cala Flores ya aprobado, y que por analogia se puede asimilar a Modificación, el regimen urbanistico del suelo para todo el ámbito se ha establecido partiendo del existente en el Plan Parcial y teniendo en cuenta el artículo 49 de la Ley del Suelo que dice: "Las Modificaciones de cualquiera de los elementos de los Planes, proyectos, programas, normas y ordenanzas se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su formación".

En consecuencia, en la Adaptación del Plan Parcial se establecen las siguientes zonas:

1) Zonas residenciales de edificación aislada unifamiliar.

Dentro de las zonas destinadas a edificación unifamiliar se distinguen 3 tipos de ordenación: "A" "B" y "C" (se ha mantenido la misma nomenclatura expresada en el Plan Parcial, tanto en la denominación "ordenación" como en las letras que las distinguen).

1.1. Superficies de zonas para viviendas unifamiliares tipo Au(

2.2.....	6.220 m2.
3.2	6.170 "
4.1	3.210 "
4.2	3.460 "
6.1	15.210 "

7.1	13.670 m2.
8.1	2.310 "
9.2	3.310 "
9.3	5.150 "
10.1	13.400 "
10.2	2.620 "
10.3	3.160 "
10.4	5.900 "
12.1	5.680 "
13.1	2.860 "
13.2	3.460 "
13.3	2.170 "
13.4	660 "
13.5	3.150 "
13.6	2.320 "
13.7	2.550 "
14.1	7.070 "
14.2	1.540 "
14.3	2.850 "
15.1	8.200 "
16.1	21.850 "
17.1	2.900 "
17.2	7.420 "
Total superficie .	158.470 m2.

1.2. Superficies de zonas para viviendas unifamiliares tipo Au(B).

4.3.	4.010 m2.
4.4.	560 "
5.1.	6.740 "
5.4.	2.240 "
Total superficie ..	13.550 m2.

1.3. Superficies de zonas para viviendas unifamiliares tipo Au(C).

1	1.320 m2.
2.1	4.800 "
2.3	3.040 "
<hr/>	
Total superficie .	9.160 m2.

El total de superficie destinada a viviendas unifamiliares es de 185,530 m2.

2) Zonas residenciales de edificación aislada colectiva.

Dentro de las zonas destinadas a edificación colectiva se distinguen 6 tipos de ordenación.

2.1. Superficies de zonas para viviendas colectivas tipo Ac(D) (Apartamentos)

10.6	5.010 m2.
10.7	10.250 "
11	7.270 "
14.4	4.550 "
14.5	3.680 "
15.2	3.145 "
<hr/>	
Total superficie.	33.905 m2.

2.2. Superficies de zonas para viviendas colectivas tipo Ac(E) (Apartamentos)

3.1	7.390 m2.
<hr/>	
	7.390 m2.

2.3. Superficies de zonas para viviendas colectivas tipo Ac(F) (Apartamentos)

8.2.	1.740 m2.
8.3.	2.090 "
8.4.	3.920 "

10.8	980 m2.
12.3	5.400 "
<hr/>	
Total superficie	14.130 m2.

2.4. Superficies de zonas para viviendas colectivas tipo Ac(G) (Apartamentos).

8.5	4.800 m2.
9.1.	4.990 "
12.4	3.030 "
12.6	1.280 "
17.3	11.310 "
<hr/>	
Total Superficie ..	25.410 m2.

2.5. Superficies de zonas para viviendas colectivas tipo Ac(B) (Apartamentos).

5.2	1.300 m2.
5.3	3.540 "
10.5	4.400 "
12.2	8.200 "
<hr/>	
Total superficie ...	17.440 m2.

2.6. Superficies de zonas para viviendas colectivas tipo Ac(O) (Apartamentos).

12.5

12.5	5.000 m2.
------------	-----------

El total de superficie destinada a edificación colectiva es de 103.275 m2.

3) Zona dotacional cívico-social-deportiva.

J.S.D.9.	6.040 m2.
---------------	-----------

4) Zona dotacional comercial.

C.6.	4.350 m2.
-----------	-----------

C.11.	<u>2.712 "</u>
------------	----------------

Total	7.062 m2.
-------------	-----------

5) Zona dotacional de servicios (M. Canales del Taibilla y depuradora.)

S.10.	2.960 m2.
------------	-----------

S.13.	<u>750 "</u>
------------	--------------

Total	3.710 m2.
-------------	-----------

6) Zonas dotacionales de espacios libres.Zonas verdes inedificables:

Z.V.2. (parte)	1.938 m2.
----------------------	-----------

Z.V.3.	1.520 "
-------------	---------

Z.V.4.	1.600 "
-------------	---------

Z.V.5.	3.050 "
-------------	---------

Z.V.6.	675 "
-------------	-------

Z.V.8.	4.280 "
-------------	---------

Z.V.9. (parte)	2.440 "
----------------------	---------

Z.V.10 (parte)	3.195 "
----------------------	---------

Z.V.11 (parte)	175 "
----------------------	-------

Z.V.12.	3.900 "
--------------	---------

Z.V.13 (parte)	5.365 "
----------------------	---------

Z.V.14 (parte)	980 "
----------------------	-------

Z.V.17.	<u>2.300 "</u>
--------------	----------------

Total superficie	31.418 m2.
------------------------	------------

Zonas verdes con edificación para instalaciones

Z.V.2.1.	1.020 m2.
---------------	-----------

Z.V.9.1.	2.460 "
---------------	---------

Z.V.10.1.	1.600 "
----------------	---------

Z.V.11.	2.345 "
--------------	---------

Z.V.13.1.	5.325 "
----------------	---------

Z.V.14.1.	<u>5.100 "</u>
----------------	----------------

Total superficie	17.850 m2.
------------------------	------------

7) Viales.

Superficie total ..	64.615 m2.
---------------------	------------

El total de superficie del Plar Parcial es de 415.150 m2.

III.5.2. Zonas residenciales de edificación aislada unifamiliar.

Nomenclatura: Au(A), Au(B), Au(C),

Definición. Son aquellas destinadas para uso de viviendas unifamiliares aisladas. Las zonas de estas características están determinadas graficamente en los planos de zonificación y aprovechamiento urbanístico y la superficie total es de 181.180 m2.

Estas zonas podran dividirse en parcelas independientes siempre que cumplan las condiciones que a continuación se expresan:

- a) Todas las parcelas tendrán acceso desde la via pública.
- b) El uso será exclusivamente para vivienda, permitiendose garaje incorporado, formando una única unidad constructiva.
- c) La parcela mínima edificable se establece según las siguientes características:

Superficie mínima: 500 m2.

Forma de la parcela: Deberá inscribirse en ella un circulo de 16,00 m. de diametro mínimo.

Tipología. Corresponde a viviendas unifamiliares aisladas de 2 plantas, pudiendose agrupar 2 viviendas como resultante de agrupar 2 parcelas sin llegar a perder la tipología de vivienda unifamiliar con acceso independiente.

III.5.3. Zonas residenciales de edificación aislada colectiva (Apartamentos).

Nomenclatura: Ac(D), Ac(E), Ac(F), Ac(G) y Ac(L), Ac(O).

Definición. Son aquellas destinadas al asentamiento de edificación/es colectiva/s, dotadas de elementos urbanísticos de común utilización en igual o diferente grado, por los usuarios de las varias unidades residenciales contenidas en la edificación/s ubicada/s en la propia zona.

Dentro del uso residencial colectivo de la edificación, ésta tendrá el carácter de bloque aislado, con tolerancia de otros usos que se definan compatibles y/o complementarios del dominante o principal de zona. Las zonas de estas características y aprovechamientos están determinadas gráficamente en los planos de zonificación y aprovechamiento urbanístico. La superficie total es de 103.275 m².

Cada una de las zonas definidas, tienen acceso a través del sistema viario establecido en el Plan Parcial. Ello sin perjuicio de que sea necesario establecer el sistema de relación interior de zona correspondiente, para cumplir las condiciones de edificabilidad que con posterioridad se disponen y para que una parcela pueda ser considerada independiente y por tanto con acceso independiente.

Usos. Serán permitidos los siguientes:

- a) Uso residencial. Obligatorio como dominante y principal de la zona en un mínimo del 80% del aprovechamiento.
- b) Uso comercial. Competible con el anterior hasta un máximo del 20% del aprovechamiento.
- c) Uso Hotelero Residencial. Permitido en parcela independiente del resto de zona. Su cómputo podrá llegar al 100% del aprovechamiento de la zona.

En caso de no ocupar toda la zona, se requerirá un estudio de Detalle para la localización de la edificabilidad.

d) Uso hotelero de servicios. Se entenderán adcritos a este uso, las instalaciones de restaurantes, bares, cafetería, heladerías, etc. Su cómputo es como máximo el 20% del aprovechamiento de la zona y es compatible con el uso residencial.

e) En caso de instalaciones en unidades independientes, su cómputo no deberá rebasar, junto con los restantes compatibles de zona el 20% del total.

f) Uso industrial. Compatible solo el artesanal de taller complementario a instalación o servicio comercial. Su cómputo estará contenido en el límite del 20% permitido para uso comercial.

g) Uso profesional. Compatible con el dominante residencial de zona. El área dedicada a esta actividad no deberá rebasar el 15% de la superficie total edificada.

Parcelas independientes.

Todas las zonas podrán dividirse en parcelas independientes, siempre que cumplan las condiciones que a continuación se expresan:

a) Todas las parcelas tendrán acceso desde la vía pública o desde el sistema interior de zona establecido en la parcelación de la misma.

b) El uso dominante será el residencial compatible con los usos antes expresados y en la proporción indicada.

c) La parcela mínima edificable se establecerá según las siguientes características.

Para zonas Ac(D).

Superficie mínima: 1000 m².

Forma de la parcela: Deberá inscribirse en ella un círculo de 22 m. de diámetro mínimo.

Para zonas Ac (E)

Superficie mínima: 1.000 m².

Forma de la parcela: Debera inscribirse en ella un circulo de 22 m. de diametro mínimo.

Para zonas Ac (F) y Ac (G).

Superficie mínima: 600 m².

Forma de la parcela: Deberá inscribirse en ella un circulo de 16 m. de diametro mínimo.

Para zonas Ac(L).

Superficie mínima: 600 m².

Forma de la parcela: Debera inscribirse en ella un circulo de 16 m. de diametro mínimo.

Para zonas Ac (O).

Superficie mínima: 400 m².

Forma de la parcela: Debera inscribirse en ella un circulo de 16 m. de diametro mínimo.

Tipología. Responderá a la de una edificación de bloques aislados cuyo número de plantas podra ser desde una hasta el máximo número que se permita según la zona. Su utilización es característica residencial, con posibilidad de otros usos compatibles.

III.5.4. Zona dotacional civico-social-deportiva.

Nomenclatura C.S.D.9.

Definición. Es aquella destinada a emplazar los edificios o locales públicos que los organismos competentes determinen como adecuados según la unidad urbana proyectada.

La superficie destinada a esta dotación es de 6.040 m².

Accesos. La parcela reservada a estos efectos dispone de accesos a traves del sistema viario del Plan Parcial y desde el sistema peatonal del mismo.

Usos.

a) Uso público. Obligatorio. Su función específica dependerá de las instalaciones de carácter cívico, social y deportivo que se determinen en su momento.

Los servicios que inicialmente se consideran son los de: centros administrativos, de información, de recaudación, correos, telegrafos, consultorios, etc.

b) Uso residencial. Compatible, con carácter habitual, para conserje o personal de servicios, con un máximo de 2 viviendas de 100 m². cada una.

c) Uso comercial. Tan solo aquellas instalaciones que complementen el uso dominante, tales como estancos, cafeterías, venta de periódicos, etc. y que en conjunto no puedan superar el 10% del aprovechamiento.

d) Uso docente. Compatible, pudiéndose establecer la función específica a que se destine por el Ayuntamiento y su cómputo será como máximo el 50% del aprovechamiento de la zona.

Tipología constructiva.

La edificación deberá tener las características apropiadas a su finalidad, respondiendo a los aprovechamientos asignados.

La edificación podrá desarrollarse según disposición aislada o agrupada, según línea de fachadas, etc. según se aprecie su conveniencia acorde a su destino.

Parcela mínima.

Para su edificación independiente la parcela mínima deberá resumir las siguientes características:

Superficie mínima: 500 m².

Forma de la parcela: Que sea inscribible un círculo de 16 m. de diámetro mínimo.

La fachada corresponderá a vía pública del sistema viario del Plan Parcial o en su caso a sistema interior de zona establecido en estudio de detalle correspondiente.

III.5.5. Zona dotacional Comercial.

Nomenclatura C.6 y C.11.

Definición. Es la destinada para asentamientos de instalaciones comerciales.

La superficie destinada es de 7.062 m².

Accesos. Las parcelas reservadas a estos efectos disponende acceso rodado a través del sistema viario. También disponende acceso peatonal desde la zona verde inmediata.

Usos.

- Uso Comercial. Obligatorio. La instalación comercial que se disponga, podrá tener el carácter múltiple de mercado o especializado de algún producto específico.
- Uso Residencial. Compatible, con carácter habitual para conserje o vigilante, con un máximo de 85 m². del total aprovechamiento computable.
- Uso público. Compatible, en la función que de servicio ha de tener la instalación comercial obligada.

Tipología Constructiva. Corresponderá a una edificación de planta baja y piso o su equivalente de una planta, con o sin entreplanta con una elevación máxima total de 7,00 m. sobre rasante. La edificación en parcela independiente podrá adosarse a la edificación de las parcelas colindantes.

Parcela mínima.

Para su edificación independiente, la parcela mínima deberá reunir las siguientes características:

Superficie mínima: 500 m².

fachada mínima: 15,00 m.

fondo mínimo: el lado menor de la zona.

III.5.6. Zona dotacional de servicios. (M. Canales del Taibilla y Depuradora.)

Nomenclatura. S.10 y S.13.

Definición. Estas zonas estan afectas exclusivamente al deposito de aguas existente propiedad de la Mancomunidad de Canales del Taibilla y a la depuradora de aguas residuales.

- Tiene acceso rodado.
- El uso es exclusivo para el deposito y alguna instalación anexa al mismo y para la depuradora.

III.5.7. Zonas dotacionales de espacios libres.

Nomenclatura. Z.V.

Definición. Son aquellas áreas que por disposición del planeamiento quedan afectas al uso de jardines, espacios peatonales y juegos infantiles, todo de uso público.

Su emplazamiento y características vienen expresados en los planos de zonificación y Aprovechamiento urbanístico.

Accesos. Su acceso y relación se verifica a través del sistema principal viario del Plan Parcial. También podrán tener accesibilidad a través o desde los sistemas interiores de zona que se establezcan en la parcelación específica de cada zona o según estudio de detalle en su caso.

Usos. Tendrán en exclusividad aquellos determinados para cumplimiento de las previsiones legales al respecto, con excepción de aquellos que sean accesorios o complementarios al principal y dominante de jardín.

Se tendrán como accesorios las instalaciones de kioscos, heladerías, venta de periódicos, plataformas de orquestas, recintos o pistas de baile, que en total no deberán sobrepasar el 3% de la extensión de la zona, en su adscripción de jardín.

Tipología de la edificación.

Necesariamente cualquier edificación que pueda realizarse dentro de esta zonificación, corresponderá a la de edificación aislada.

Parcela mínima.

El territorio calificado según esta zonificación, no es segregable.

TITULO IV. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

IV.1. Zonas Residenciales de edificación aislada unifamiliar.

Nomenclatura. Au(A), Au(B) y Au(C).

- a) Tipología. Corresponde a viviendas unifamiliares aisladas, de 2 plantas, pudiéndose agrupar 2 viviendas como resultado de agrupar 2 parcelas, sin llegar a perder la tipología de vivienda unifamiliar con acceso independiente.
- b) Uso. Exclusivo para vivienda unifamiliar. Es obligatorio prever una plaza de aparcamiento, bien al aire libre o en edificación.
- c) Parcela mínima. Superficie mínima: 500 m². Forma de la parcela: Deberá inscribirse en ella un círculo de 16,00 m. de diámetro mínimo
- d) Separación a linderos: 2/3 de la altura y siempre que no sea inferior a 3 m. que se aplicará dicho valor como separación mínima.
- e) Número máximo de plantas. Dos (2).
- f) Altura máxima de la edificación.

La altura máxima permitida es de siete (7) metros, medidos en el punto de intersección de la rasante oficial o de parcela, con el plano perpendicular a la misma, trazado en el centro geométrico de la planta del edificio.

Se exceptúan de esta altura todos aquellos elementos decorativos que por razón de la composición estética de la edificación pudieran interesar.

g) Coefficientes de ocupación.

Para los tres tipos de ordenación "A" "B" y "C" se establecen los siguientes coeficientes:

Tipo "A"	Ocupación	25%	de la parcela
Tipo "B"	"	25%	" " "
Tipo "C"	"	25%	" " "

h) Indice de edificabilidad.

Para los tres tipos de ordenación "A" "B" y "C" se establecen los siguientes índices:

Tipo "A"	edificabilidad	0,267	m ² /m ² .
Tipo "B"	"	0,357	"
Tipo "C"	"	0,357	"

i) Voladizos y aleros.

Dada las condiciones de retranqueo respecto a la vía pública todos los voladizos y aleros quedan proyectados en el interior de la parcela.

j) Vallados

Todos los cerramientos o cercas de las parcelas, tanto en linderos que den a calle, como los que separan de otra parcela, tendran una altura máxima de 1,00 m. en cuanto a obra de fábrica maciza y el resto, hasta una altura máxima de 2,00 m. podrá ejecutarse con cualquier elemento transparente.

IV.2. Zonas Residenciales de edificación aislada colectiva para apartamentos.

Nomenclatura. Ac(D), Ac(E), Ac(F), Ac(G), Ac(I) y Ac(O).

IV.2.1. Normas comunes a todas las zonas.

- a) Tipología. Corresponde a edificación de varias viviendas, en bloque aislado, con las alturas que mas adelante se especifican para cada zona, con dotación de elementos urbanísticos de común utilización por los usuarios de las distintas unidades residenciales.
- b) Uso. El uso dominante es el residencial, pudiendose compatibilizar este con otros usos, los cuales ya quedan especificados en el apartado III.5.3. de estas Ordenanzas, con sus correspondientes porcentajes.
- c) Retranqueos y separación a linderos.

La edificación será de libre emplazamiento, con las siguientes limitaciones:

1) En parcelas menores de 600 m². la separación a linderos será $\frac{2}{3}$ de la altura y siempre que no sea inferior a 3 metros, que se aplicará dicho valor como separación mínima.

2) En parcelas mayores de 600 m². la separación a linderos será de $\frac{1}{2}$ de la altura y siempre que no sea inferior a 3 metros que se aplicará dicho valor como separación mínima.

2) En caso de proyectarse diversos bloques de edificación aislada en una misma zona y/o parcela, la separación entre los mismos deberá ser como mínimo el tercio ($1/3$) de la suma de las alturas de los edificios y nunca inferior a seis (6) metros. De existir una plataforma común de sótano, la altura para fijación de separación mínima se computará desde el techo del mismo hasta la coronación de pretil o cornisa de cada bloque.

d) Voladizos y aleros.

Dada las condiciones de retranqueo respecto a la vía pública todos los voladizos y aleros quedan proyectados en el interior de la parcela. La dimensión máxima del alero será de 0,60 m.

e) Vallados.

Todos los cerramientos o cercas de las parcelas, tanto en linderos que den a calle, como los que separan de otra parcela, tendrán una altura máxima de 1,00 m. en cuanto a obra de fábrica maciza y el resto, hasta una altura máxima de 2,00 m. podrá ejecutarse con cualquier elemento transparente.

f) Garajes y aparcamientos.

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

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

IV.2.2. Normas específicas de cada zona.

IV.2.2.1. Zonas Ac(D).

- a) Parcela mínima. Superficie: 1000 m².
Forma de la parcela: Debera inscribirse en ella un circulo de 22 m. de diametro mínimo.
- b) Número máximo de plantas. Cinco (5).
- c) Altura máxima de la edificación: La altura maxima permitida es de dieciseis (16) metros, medidos en el punto de intersección de la rasante oficial o de parcela, con el plano perpendicular a la misma, trazado en el centro geometrico de la planta del edificio.
Se exceptúan de esta altura los casetones de escaleras y ascensores y todos los elementos decorativos.
- d) Coefficiente de ocupación: 40% de la parcela o zona.
- e) Indice de edificabilidad: 0,892 m²/m².
sobre la parcela o zona.

IV.2.2.2. Zonas Ac(E).

- a) Parcela mínima. Superficie: 1000 m².
Forma de la parcela: debera inscribirse en ella un circulo de 22m. de diametro mínimo.
- b) Número máximo de plantas: Cuatro (4).
- c) Altura máxima de la edificación: La altura máxima permitida es de trece (13) metros, medidos como en zonas Z.R.Ac(D).

- d) Coeficiente de ocupación: 40% de la parcela o zona.
- e) Índice de edificabilidad: 0,714 m²/m². sobre la parcela o zona.

IV.2.2.3. Zonas . . . Ac(F).

- a) Parcela mínima: Superficie 600 m².
Forma de la parcela: Deberá inscribirse en ella un círculo de 16,00 metros de diámetro mínimo.
- b) Número máximo de plantas. Tres (3).
- c) Altura máxima de la edificación: Diez (10) metros medidos como en las zonas Z.R.Ca (D).
- d) Coeficiente de ocupación: 40% de la parcela o zona.
- e) Índice de edificabilidad: 0,714 m²/m². sobre la parcela o zona.

IV.2.2.4. . Zonas .Ac(G).

- a) Parcela mínima. Superficie 600 m².
Forma de la parcela: deberá inscribirse en ella un círculo de 16,00 metros de diámetro mínimo.
- b) Número máximo de plantas. Tres (3).
- c) Altura máxima de la edificación: Diez (10) metros medidos como en las zonas Z.R.Ac(D).
- d) Coeficiente de ocupación: 40% de la parcela o zona.
- e) Índice de edificabilidad: 0,714 m²/m². sobre la parcela o zona.

IV.2.2.5. Zonas Ac(L).

- a) Parcela mínima: Superficie: 600 m².
Forma de la parcela: Debera inscribirse un circulo de 16 metros de diametro mínimo.
- b) Número máximo de plantas: Dos (2).
- c) Altura máxima de la edificación: Siete (7) m.
- d) Coefficiente de ocupación: 50% de la parcela o zona.
- e) Indice de edificabilidad: 0,892 m²/m². sobre la parcela o zona.

IV.2.2.6. Zonas Ac (O).

- a) Parcela mínima: Superficie: 400 m².
Forma de la parcela: Deberá inscribirse un circulo en ella de 16,00 metros de diámetro mínimo.
- b) Número máximo de plantas: Dos (2).
- c) Altura máxima de la edificación: Siete (7) metros medidos como en las zonas Z.R.Ac(D).
- d) Coefficiente de ocupación: 40%
- e) Indice de edificabilidad: 0,357 m²/m². sobre la parcela o zona.

IV.3. Zona dotacional civico-social-deportiva.

Nomenclatura. Z.C.S.D.9.

- a) Tipologia. Será la adecuada a la función pública, de servicio social o deportiva que se incluya en la programación de la edificación. Está podrá desarrollarse según disposición aislada, agrupada, o siguiendo linea de fachada, si se apreciara conveniente a corde a su destino. Para la tipologia, ultimamente indicada se requerirá el proyecto de conjunto de la zona, o estudio de detalle que determine la estructura de volúmenes y masa de edificación.

b) Parcela mínima.

Para edificación independiente la parcela mínima deberá cumplir:

Superficie mínima: 500 m². Forma de la parcela: deberá inscribirse un círculo de 16 m. de diámetro.

c) Retranqueos. La edificación será de libre emplazamiento y en caso de proyectarse aislada o agrupada, el bloque de edificación resultante deberá quedar retranqueado o aislado de todo límite privado y de zona verde un mínimo de 3,00 metros.

d) Número máximo de plantas: Dos (2).

e) Altura máxima de la edificación: Ocho (8) metros.

f) Coefficiente de ocupación: 20% de la parcela o zona.

g) Índice de edificabilidad: 0,250 m²/m². sobre la parcela o zona.

h) Voladizos y aleros: Quedan prohibidos los voladizos sobre la vía pública.

i) Vallados: Todos los cerramientos a vía pública o zonas verdes tendrán una altura máxima de 1,00 m. en cuanto a obra de fábrica maciza y el resto, hasta una altura máxima de 2,00 m. para ejecutarse con cualquier elemento transparente.

j) Aparcamientos: Se dispondrá de un área al aire libre en la zona de 500 m². para aparcamiento.

IV.4. . Zona dotacional comercial.

Nomenclatura: Z.C.6 y Z.C.11.

- a) Tipología: La edificación sera la adecuada a la instalación comercial que se proyecte.
- b) Parcela mínima. En caso de edificación independiente, la parcela mínima tendrá una superficie de: 500 m²., facha da mínima: 15 m. y fondo mínimo: el lado menor de la zona.
- c) Retranqueos: Separación a alineación oficial de calle: cinco (5) metros. Separación a lindero de zona verde: tres metros (3) m. En caso de que la edificación no se adose a la parcela colindante, tendrá que separarse de ese lindero tres (3) metros.
- d) Número máximo de plantas: Dos (2).
- e) Altura máxima de la edificación: Siete (7) metros.
- f) Coefficiente de ocupación: 50% de la parcela o zona.
- g) Indice de edificabilidad: En C.6. 0,333 m²/m² y en C.11. 0,666 m²/m². sobre parcela o zona.
- h) Vallados: Todos los cerramientos a via pública o zonas verdes tendrán una altura máxima de 1,00 m. en cuanto a obra de fábrica maciza y el resto, hasta una altura máxima de 2,00 m. podrá ejecutarse con cualquier elemento transparente.
- i) Garaje y aparcamientos: Será obligatorio el establecimiento de sótano

o semisotano para aparcamiento en un 50% de la superficie ocupada por la edificación.

IV.5.. Zona dotacional de Servicios (Mancomunidad Canales del Taibilla y depuradora.

Nomenclatura: Z.S.10. y Z.S.13.

De uso exclusivo para el deposito de aguas y alguna instalación anexa al mismo, con una ocupación máxima del 3% , edificabilidad de 0,030 m²/m². y una planta. Igualmente para la parcela destinada a la depuradora.

IV.6.. Zonas dotacionales de espacios libres.

Nomenclatura: Z.V.

a) Tipología: En las zonas verdes que a continuación se expresa se podrá ejecutar edificación complementaria o de servicio al uso público de la zona en que habrá de ubicarse, siendo a ser posible de caracter desmontable, o establecerse en forma legal de concesión que puedan ser absorbidas administrativamente en caso de no cumplir su finalidad. Las zonas son: Z.V.2.1., Z.V.9.1., Z.V.10.1., Z.V.11., Z.V.13.1 y Z.V.14.1.

b) Retranqueos: Distancia mínima: tres (3) m. a cualquier lindero.

c) Coefficiente de ocupación: 3% de la parte de zona especificada anteriormente.

- d) Indice de edificabilidad: 0,030 m²/m².
de la parte de zona especificada anteriormente.
- e) Altura y nº de plantas: 1 planta sobre rasante con una altura máxima de 3,50 metros.
- f) Vallados: En caso de disponerse de cerramientos para determinadas áreas de los espacios libres previstos, se podrán realizar solo con seto vivo, con o sin malla, intercalada, sin limitación de altura.

Cartagena, Julio de 1.985
Los Arquitectos.



Fdo.: Humberto Girón Fco. Landínez.

