

**4.- ORDENANZAS REGULADORAS****4.1.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACION****4.1.1.- Condiciones de volumen**

Seràn de aplicaciòn todos los conceptos, definiciones y paràmetros que sobre este particular figuran en las normas urbanìsticas del Plan General, a / excepciòn de lo siguiente.

**"Criterios de mediciòn de alturas"/**

En edificaciòn aislada, la rasante del terreno para la mediciòn de alturas serà la de la super-/ficie del terreno urbanizado y medido por la linea / vertical que pasa por el centro geomètrico de la ---planta, en cada cuerpo de edificaciòn.

Se entiende por rasante del terreno urbanizado a la comprendida entre  $\pm 1,20$  ms de la rasante - natural del mismo ò la definida por los viales existentes, siempre que el plano de esta primera sea tangente o corte al de las segundas.

**4.1.2.- Condiciones de iluminaciòn e higiènicas**

Las edificaciones deberan de cumplir con todos los requisitos exigidos por las normas del Plan General, en lo referente a iluminaciòn, ventilaciòn, servicios de la edificaciòn y dotaciòn de aparcamientos

**4.1.3.- Condiciones estèticas**

Se deberàn tener en cuenta lo especificado en las normas urbanìsticas del Plan Genral, a excepciòn

de lo siguiente:

"Accesos a la edificación "

El acceso a la edificación podrá hacerse desde la vía pública, un espacio libre público exterior o desde un espacio libre privado. En este último caso dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con un viario público y ser la línea de contacto entre ambas rasantes, coincidentes, con un ancho mínimo de cinco metros.

**4.2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

La regulación de la utilización de los terrenos y edificaciones según las actividades que en ellos / se puede desarrollar, se realizará de acuerdo con lo establecido en el capítulo sexto de las normas urbanísticas del Plan General.

Srán pues de aplicación las compatibilidades -/ que se determinan en el cuadro de usos de las referidas normas, para cada una de las actividades, situaciones y categorías, salvo que se prohíba de una forma expresa en las normas particulares de zona.

**4.3.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA.**

**4.3.1.- Determinaciones de carácter general.**

Se determinan en este apartado la regulación y el uso de la edificación para las diversas zonas / que establece el presente Plan Parcial.

Al igual que hace el Plan General, estas normas

se estructuran en base a dos criterios:

- 1º.- Segùn el tipo de ordenaciòn.
- 2º.- Segùn el uso que caracteriza el ambito de aplicaciòn.

Dentro de cada norma se incluyen asì mismo varias categorias o grados que se establecen en funciòn de sus paràmetros especìficos. Esto permite adaptar las normas del presente Plan Parcial, a las del Plan General, con la misma simbologìa pero dentro de cada grado, con su edificabilidad, ocupaciòn, alturas, etc..., que corresponden segùn las normas primitivas.

#### 4.3.1.1.- Tipos de ordenaciòn.

Como tipos de ordenaciòn se señalan los siguientes:

- a).- Tipo de ordenaciòn aislada (A)

Este tipo de ordenaciòn se caracteriza porque la edificaciòn se relaciona con la parcela que la soporta y con las edificaciones de parcelas colindantes.

Sus paràmetros especìficos son:

- Forma y dimensiòn de la parcela
- Ocupaciòn màxima y altura màxima.
- Separaciòn mìnima a linderos privados o pùblicos.
- Indice de edificabilidad sobre parcela.
- Sepraciòn mìnima entre edificaciones.

En este tipo de ordenaciòn se puede admitir la edificaciòn pareada o agrupada a linderos, en los siguientes supuestos.

- 1º) Si existe acuerdo entre propietarios de /

fincas colindantes, con la consiguiente inscripción en el Registro de Propiedad, de la carga consistente en realizar las contrucciones adosadas a lindero común.

2º) Si se pretende realizar la agrupación de / parcelas para agrupar edificaciones, en los siguientes casos

a.- Si se trata de un proyecto unitario para dos edificaciones pareadas , o de cuatro, con los linderos comunes/ que se construyan simultaneamente.

b.- Si se concentra la superficie correspondiente a varias parcelas, de modo que la edificación resultante tenga/ adscrita comunitariamente el espacio libre que resulte de la actuación.

En esta última situación deberá de cumplirse:

• La superficie de la actuación no podrá ser inferior al resultado de multiplicar la parcela mínima, por el nº de -- viviendas de la comunidad, en caso de estar la actuación destinada a la im- / plantación de un uso de viviendas / unifamiliares, rigiéndose análogamente para otros usos.

- Deberà formularse Estudio de Detalle / de la actuación, que será notificado a los propietarios de las fincas colin- / dantes, salvo en el caso de que se tra- / te de un proyecto unitario de conjunto que abarque la totalidad de una manza- / na.

- En todo caso, el espacio común resultante de la actuación, deberá escriturarse/previamente en régimen de proindiviso y adscrito a las edificaciones proyectadas.

En la agrupación de edificaciones se respetará / siempre el retranqueo como separación mínima a la alineación a vial o espacios libres públicos.

La superficie edificable admitida en cada parcela, puede desarrollarse en una o varias edificaciones principales o destinarse parte para las construcciones auxiliares. Para estas construcciones auxiliares no rigen las determinaciones sobre separación de edificaciones dentro de una misma parcela que se señalan a continuación, respetándose en todo caso, los / retranqueos que se fijan con respecto al vial o espacio libre público o linderos nuevos.

La separación entre edificaciones dentro de una/ misma parcela, deberá cumplir como mínimo las dimensiones de los patios y ser siempre superior a 3m.

**B.- Tipo de ordenación volumétrica específica. (E)**

Este tipo de ordenación se caracteriza por la -/ existencia de una edificabilidad, asignada a cada - una de las manzanas sobre las que se aplica. Su distribución dentro de la misma, se realiza mediante un Estudio de Detalle, sin que se pueda superar en ningún caso dicha edificabilidad.

**4.3.1.2.- Usos característicos.**

Como usos característicos que comportan tipolo-

gias propias, se contemplan los siguientes:

- Residencial colectivo (c)
- Residencial unifamiliar (u)
- Equipamientos (E)

Estos usos, caracterizan los ambitos regidos / por estas normas particulares de zona. A los efectos de implantación de usos compatibles con los característicos, se aplicará el cuadro de usos compatibles que figura como anexo al titulo sexto de las normas del Plan General, aplicándose no obstante la restricción de ellos en las zonas donde se indique expresamente por estas normas particulares o por Ordenanzas Municipales al respecto.

En las zonas destinadas a equipamiento, será incompatible el uso de viviendas.

En los planos de ordenación, se señala para / algunas parcelas de uso residencial colectivo, el / hotelero como uso obligatorio. Se entiende por instalación hotlera, cualquiera que esté dotada de los servicios comunes mínimos que marca la Legislación / al respecto, adscritos al resto de la edificación o apartamentos, cuyo regimen de propiedad deberá ser / en proindiviso.

#### 4.3.1.3.- Representación documental.

En los planos de ordenación, se identifican / las zonas de la siguiente manera:

Para el uso residencial son tres las siglas / empleadas.-

- la primera corresponde al sistema de ordenación.

- la segunda corresponde al uso característico
- la tercera corresponde al grado asignado.

Para los equipamientos, son dos las siglas empleadas, ya que el sistema de ordenación será siempre similar al de las zonas colindantes. La primera corresponde al uso característico (E) y la segunda al uso específico. La edificabilidad viene determinada en las normas particulares con carácter general o bien se grafía en los planos de ordenación, con un índice entre parentesis, expresado en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, detrás de las siglas.

El número de plantas máximo permitido será el determinado en las presentes normas, salvo que en los planos de ordenación se rotule específicamente el de plantas, que se considerara como máximo.

**4.3.2.- Normas particulares.****Ac.- AISLADA COLECTIVA.****1.- Definición:**

Responde a aquellas zonas con un uso residencial colectivo en edificación aislada, bien sea en bloques o en edificaciones agrupadas horizontalmente tanto se se sitúan en una misma parcela o en varias, si se cumplen las condiciones establecidas anteriormente en las determinaciones de carácter general para el tipo de ordenación aislada. (apartado 4.3.1.

**1.- a)****2.- Ordenación:**

Las edificaciones deberán ser aisladas respecto a los viales y espacios libres públicos así como a / otros medios 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. Las parcelas serán de propiedad comunitaria de todos los poseedores de -- apartamentos o bungalow, entendiéndose que la zona libre de edificación no podrá cerrarse al uso y disfrute de los mismos, así como que la conservación / correrá a cargo de estos.

**3.- Volumen:**

Se establecen los siguientes grados:

**Acl - PH.- (grado 1º)**

- Parcela mínima.- No se fija

- Separación o linderos : 2/3 de la altura. Para lo edificado, las existentes.



- Índice de edificabilidad: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 2 plantas.
- Ocupación máxima: 30%

Ac4 - PH.- (grado 4º) (ver (1) en pag. 125)

- Parcela mínima - 1000 m<sup>2</sup>
- Forma de la parcela: deberá poder inscribirse un círculo de 16 ms. de diámetro, como mínimo
- Separación a linderos : 3 ms.
- Ocupación máxima: 40 %
- Altura máxima: 10 plantas, salvo donde se gr  
fia en los planos de ordenación una altura menor.
- Índice de edificabilidad: la que viene fijada para cada manzana en los planos de ordenación tras las siglas de las normas, en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 5.-Condiciones estéticas.

Las Parcelas edificadas según el grado 1º de  
berán de conservar la unidad de conjunto según fue-  
ron proyectadas.

#### 6.-Uso

Se deberá de reservar 1 plaza de aparca-  
miento, dentro de la propia parcela, por cada vivi-  
enda, apartamento o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación/  
no residencial.

Para las instalaciones hoteleras, con indepen-  
dencia del mínimo que determine la legislación al res  
pecto, se deberá de reservar una palza de aparaca-  
miento por apartamento, en el caso de aparthoteles.

**AV.- AISLADA UNIFAMILIAR****1.- Definición:**

Responde a aquellas zonas con un uso residencial unifamiliar en edificación aislada con jardines, pudiéndose agrupar parcelas según lo establecido anteriormente en el apartado 4.3.1.1.- a, sin llegar a perder la tipología de vivienda unifamiliar, con acceso independiente. En concreto, se permiten agrupaciones de parcelas para realizar actuaciones similares a la efectuada en la manzana nº 7.

**2.- Ordenación.**

Las edificaciones deberán ser aisladas respecto a los viales y espacios libres públicos y a otros medios 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. Dentro de cada solar únicamente se permite un solo cuerpo de edificación, pudiéndose autorizar la construcción de garajes y construcciones auxiliares, formando cuerpo aislado de la edificación principal y sin exceder en superficie de 5% del total de la parcela.

**3.- Volumen.**

Se establecen los siguientes grados.

**Au2.- PH.- (grado 2º)** ( ver (1) en pag. 125)

- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.
- Forma de la parcela: Deberá quedar inscrito en ella un círculo de 16 ms. de diámetro.
- Altura máxima: 2 plantas (6ms) o 3 plantas --- (8,40 ms), siempre que la superficie construida en la tercera planta, no supere el 15% de la

total edificable.

- Indice de edificabilidad: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Separación o linderos : 2 ms. a los linderos laterales y 3 ms. al frontal y posterior.
- Ocupación máxima: 30%

**6º.- Usos.**

Uso característico: vivienda unifamiliar.

Para el grado 2º, se prohíben cualquier tipo de locales para uso de oficinas, comercial, industrial reunión, recreo y espectáculos.

VOLUMETRIA ESPECIFICA (E<sub>1</sub>)

## 1.- Definición.

Se aplica a aquellas manzanas en las que la edificación no puede ajustarse exactamente a una norma en todos sus parámetros. Son condicionantes de la nueva construcción, las edificaciones del entorno, así como condicionantes jurídicos anteriores y la tipología de la norma de referencia.

## 2.- Ordenación.

Deberá de redactarse un Estudio de Detalle, que / ordene volumétricamente toda la manzana, determinándose los accesos a las edificaciones y la situación de los aparcamientos obligatorios. Son condicionante de la ordenación:

- El índice de edificabilidad asignado, exceptuándose el resto de los parámetros de la norma de referencia.

- Las características particulares de la manzana; morfología, clinometría, vegetación, situación respecto al mar para no producir efecto pantalla, etc..

- Tender a una aproximación tipológica a la norma de referencia.

- En número de plantas máximo, es el indicado en los planos de ordenación y en ningún caso podrá exceder de diez (10) .

Cuando se trate de un proyecto unitario, que -- abarque a la totalidad de la manzana y la edificación

se realice según todos los parámetros de la norma de referencia, no será necesario realizar estudio de -- detalle.

### 3.- Volumen.

Se establecen para este P.P. los siguientes tipos

**E<sub>1</sub> - PH.** ( ver (1) en pag. 125)

Volumetría específica en edificación aislada.

La norma de referencia es la Ac 4 - PH

En los planos de ordenación se señalan con las siglas E<sub>1</sub> - PH y entre parentesis, el indice de edificabilidad asignado, en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### 4.- Uso.

Se deberan de reservar 1,- plazas de aparcamiento, dentro de la propia parcela, por cada vivienda, apartamento o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación residencial.

Para las instalaciones hoteleras, con independencia del mínimo que determine la legislación al respecto, se deberan de reservar una plaza de aparcamiento por apartamento, en el caso de aparthoteles.

## **EQUIPAMIENTOS.**

### 1.- Definición.

Responde a aquellas zonas con un uso de equipamiento, ya sean de carácter público, comunitario, o de carácter privado (lucrativo).

**2.- Ordenación.**

Las edificaciones deberán de adaptarse a la tipologías de las zonas colindantes, debiendo de cumplir las separaciones entre edificaciones y sobre / todo los retranqueos con respecto a las zonas residenciales.

**3.- Volumen.**

Se establecen las siguientes condiciones para cada uno de los tipos y usos específicos.

**ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.**

Para las edificaciones de carácter público o bien para las que, mediante concesión administrativa puedan, autorizarse con carácter lucrativo, se establece como máximo los siguientes parámetros:

- Edificabilidad - 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Alturas - 10 ms. o excepcionalmente 15 ms, para aquellos elementos que requieran una altura mayor por su especial función significativa.

**EJ - PH.- Zonas deportivas comunitarias.**

Para las edificaciones de carácter comunitario, o bien para las que mediante acuerdo de la comunidad de propietarios puedan realizarse para la explotación lucrativa, se establece como máximo los siguientes parámetros:

- edificabilidad : - 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- altura 10 ms.

**EJ.- Instalaciones deportivas privadas.**

- Parcela mínima - 1000 m<sup>2</sup>.
- Separación a linderos - 3ms.
- Índice de edificabilidad.- el que se fije en los planos de ordenación, entre parentesis, / después de las siglas, expresado en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> .
- Altura máxima: la menor de las zonas colindantes.
- Ocupación máxima: 50%.

**EG.- Equipamiento genérico ( EG - PH )**

- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.
- Separación a linderos : 3 ms,, la separación a vía pública, puede excepcionarse justificadamente.
- Índice de edificabilidad: - El que se fije en los planos de ordenación, entre parentesis, / después de las siglas, expresado en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 2 plantas.
- Ocupación máxima : 50 %

**6.- Usos.****ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.**

Comprende las zonas de playa, desde los mojones de la Z.M.T. hasta el paseo marítimo, el paseo marítimo y demas zonas peatonales, jardines y arbolado, parques infantiles, etc...

Su uso será público, sin que el acceso a los mismos pueda ser limitado.

**EJ - PH.- Zonas deportivas comunitarias.**

El uso característico es el deportivo, para la práctica de esta actividad, con sus diversas modalidades.

Su utilización estará regulada por las normas que establezca la comunidad de propietarios, así como el mantenimiento, que correrá a cargo de estos.

**EJ. - Instalaciones deportivas privadas.**

Edificaciones e instalaciones ligadas a la práctica del deporte, y en especial los náuticos.

Deberán de prever una dotación de aparcamientos dentro de la propia parcela a razón de una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de edificación.

**EG.- Equipamiento genérico.**

Salvo que en los planos de ordenación se grafie algo en concreto, se permiten los siguientes usos -/ específicos; como característicos.

- Educativo - cultural
- Sanitario - asistencial
- Deportivo
- Religioso.
- Espectáculos
- Reunión y recreo
- Oficinas
- Comercial
- Hotelero y hostelero

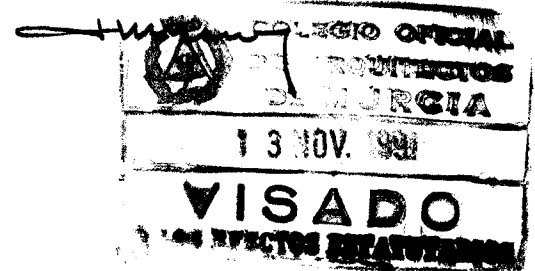
Las condiciones serán las establecidas en la / sección 3ª del capítulo sexto de las normas del Plan General.



Deberàn de preveer una dotaciòn de aparcamientos, dentro de la propia parcela, a rzòn de una -- palza por cada 50 m2 de edificaciòn.

Cartagena, octubre de 1.991

EL ARQUITECTO.



(1).- En las parcelas donde se han señalado en la presente adaptaciòn viales nuevos, en relaciòn al P.P. primitivo, serà de aplicaciòn lo establecido en el apartado 3.1.4.2 de las Normas Urbanisticas del Plan General. Se podra exceptuar el retranqueo a la nueva alineaciòn

Estos nuevos viales son de uso público y dominio privado. La cesiòn de uso se realizará en el momento de concesiòn de la licencia de edificaciòn ó vallado de las parcelas afectadas, debiendo hacer constar esta circunstancia en la escritura de adscripciòn que en todo caso deberà realizarse, salvo que la Entidad de Conservaciòn decidiese su expropiaciòn para este uso.