

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DE SAN GINES



ORDENANZAS REGULADORAS.-

Como normas generales, figuran las del P.P., - vigente, que no están en contradicción con el Plan General y que son las siguientes:

" Normas Generales del P.P. San Gines "

Condiciones de los edificios.-

1º Es libre la composición del volumen y fachada de los edificios así como también su distribución interior y todos cuantos elementos lo integran, pero en todo caso se tratará de hacer una arquitectura regional. No se admite más color que el blanco para los paramentos exteriores de fachada.

2º "Las construcciones serán aisladas con respecto a los linderos pudiendo construir al borde de la alineación exterior, los garajes particulares, con una altura de 1 planta y una longitud de fachada máxima de 6 m., y las terrazas descubiertas, con la misma longitud y una altura no superior a 1 metro.."

Condiciones Generales.-

1º El dueño de un solar contiguo a otros, no podrá cerrar su propiedad contando en la respectiva línea divisoria sin el consentimiento documental del condueño, acreditando las condiciones que entre ellos se hayan estipulado, para evitar futuros conflictos de dominio.

2º Las paredes de cercas de solares tendrán -- una altura máxima de 0'80 metros en las alineaciones de -- las calles y de un metro en separación de terrenos, sobre las mismas, y sin limitación de altura, podrán colocarse -- verjas complementarias o setos complementarios.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DE SAN GI



3º Todo edificio deberá reunir, en todos los casos, y con sujeción a las disposiciones legales, las condiciones de solidez que su caso requiera, bajo la responsabilidad del Director titular de la obra.

Condiciones Higienicas.-

1º Será vigilada la observancia y cumplimiento de las condiciones y normas impuestas en las dictadas Ordenes/ de la Fiscalía de Vivienda y demás Organismos Oficiales competentes en la materia, en todo cuanto afecta al tipo de edificación que conforme a estas Ordenanzas se autoriza en la Urbanización.

2º Está previsto el verter únicamente las aguas sucias y fecales al alcantarillado general de la Urbanización.

Las pluviales se llevarán a terreno propio o a las posibles cisternas que deseen construirse los usuarios, no pudiendo hacerlo en ningún caso a los colindantes o a los terrenos comunes, tales como vaguadas, zonas verdes, caminos, / carreteras, etc. etc.

3º Las servidumbres producidas en algunas parcelas por la red de evacuación de aguas a lo larga de los lindes deberán ser respetadas por ambos colindantes, estando obligados a permitir los arreglos, reparaciones u obras; o paso de personal necesario cuando sean requeridos por la Sociedad Urbanizadora o el Ayuntamiento.

4º Las cisternas o depósito de recogidas de aguas pluviales y potables deberán estar revestidas interiormente con cemento Portland y se mantendrán en condiciones de limpieza.

Ejecución de las obras.-

1º Toda obra debe ejecutarse bajo la dirección técnica de la persona legalmente autorizada para ello.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DE SAN



2º Si durante el transcurso de las obras fuera necesario o conveniente introducir alguna modificación en el proyecto, se solicitará la autorización para ella conforme a los trámites señalados en el capítulo primero.

3º Si para la ejecución de las obras fuera necesario ocupar parte de la acera o calzada se requerirá el permiso del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, sin cuyo requisito/ ésta puede obligar al inmediato desalojo del vial, con arreglo a derecho, y, si preciso fuera, a la paralización de las obras.

4º Durante la ejecución de las obras éstas se mantendrán en condiciones de seguridad, tanto pública como del personal que trabaja en las mismas, siendo responsable de ello la persona que con arreglo a derecho viene determinada.

5º Recabada la autorización para la ocupación de acera o calzada y ocupada la misma, en los extremos de la zona ocupada deberá mantenerse encendido todas las noches unos faroles de color rojo vivo, siendo responsable de ello/ el constructor o entidad constructora de las obras. En ningún caso la ocupación de la vía sea completa ni tal que no permita el tránsito rodado por la misma.

6º Para garantizar en general el fiel cumplimiento de lo dispuesto en estas Ordenanzas tendrán entrada libre a las obras, el personal que disponga el Ayuntamiento.

Conclusión de la obra.-

1º Dentro de las setenta y dos horas inmediatas a la conclusión de las obras se retirarán los materiales, andamios y apeos que no hubieran desaparecido anteriormente, hasta dejarlas libre y expedita, en iguales condiciones que se hallaba antes del comienzo de las obras.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DE SAN



2º El constructor o entidad constructora viene obligado a la completa reparación del pavimento o cualquier elemento de la vía pública que se hubiera deteriorado a causa de la ocupación de la misma o de las obras particulares/realizadas por dicho constructor.

Si en el plazo que determine el Ayuntamiento, no se hubiera llevado a cabo dicha reparación la efectuará el personal que determine la autoridad competente, corriendo todos los gastos y costas a cargo del constructor de la obra particular, o, en su defecto, del propietario de la misma.

3º Concluida la obra, de acuerdo con lo legislado en la materia y conforme determine el Ayuntamiento o los Organismos competentes, se procederá a la tramitación de los documentos necesarios para ocupar y utilizar la edificación/construida según el proyecto aprobado.

Conservación de los edificios.-

1º Será obligación de los propietarios de edificios públicos y particulares a conservarlos en perfectas condiciones de seguridad y solidez durante el uso de los mismos. Y siempre durante la total vida del edificio, garantizando la seguridad del público.

2º Todos los vecinos tienen derecho a denunciar a la autoridad los edificios que amenecen ruina total o en cualquiera de sus partes.

3º En el caso de que el propietario de una edificación que en cualquier sentido amenace la seguridad pública, no proceda a la inmediata reparación de las mismas, será apercibido por la Autoridad Municipal, de tal obligación, fijándosele un plazo para la realización de las obras de consolidación. En caso de resistencia, la Autoridad designará las personas o entidad que ha de llevar a cabo los trabajos nece



PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DE SAN GINES

sarios, corriendo los gastos a cuenta del propietario de la referida edificación.

4º Con el fin de salvaguardar el buen aspecto de la Urbanización todo propietario de cualquier construcción/ viene obligado a cuidar del buen aspecto exterior y condiciones estéticas de sus fachadas.

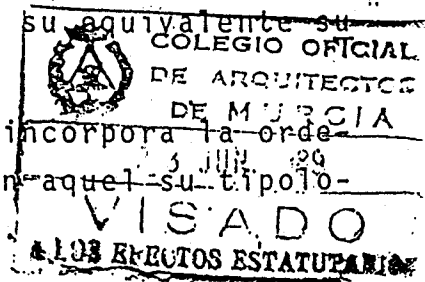
Si por abandono o desidia fuera descuidada dicha obligación se procederá a realizar los necesarios trabajos/ de conservación y decoro en igual forma que la expresada en el artículo anterior.

5º Todas las acometidas, desde los servicios comunes hasta las parcelas y por ellas, será subterránea y se ejecutarán de acuerdo con las normas que dicte la Sociedad/ Urbanizadora, el Ayuntamiento, las Compañías o las Autoridades correspondientes.

En lo no especificado anteriormente, serán de aplicación las normas generales del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena.

Las normas particulares de zona se modifican parcialmente manteniendo la misma estructura del plan primitivo en cuanto a zonas unifamiliares y zonas colectivas. Se modifica el indice volumetrico, pasando a su equivalente superficial.

En la zona unifamiliar A U se incorpora la ordenación del Plan General definiendo como en aquel su tipología de viviendas con acceso independiente.



PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DE SAN

NORMAS PARTICULARES DEL P.P. DE SAN GINES.
AISLADA UNIFAMILIAR.-



1.- Definición:

Responde a aquellas áreas de suelo urbano con/ un uso residencial unifamiliar en edificación aislada - con jardines, pudiendose agrupar viviendas como resulta do de agrupar parcelas según lo establecido en el apar- tado 3.b. de las determinaciones de carácter general de este título, pero, sin llegar a perder la tipología de/ vivienda unifamiliar con acceso independiente.

2.- Ordenacion:

Las edificaciones deberán ser aisladas respec- to a los viales y espacios libres públicos y a otros -- predios colindantes, respetándose, en todo caso, los re- tranqueos mínimos a viales o espacios libres públicos - así como a los nuevos linderos en el caso de que se a-- grupen parcelas. Dentro de cada solar únicamente se per- mite un sólo cuerpo de edificación, pudiendose autori-- zar la construcción de garaje y construcciones auxilia- res, formando cuerpo aislado de la edificación princi-- pal y sin exceder en superficie del 5 % del total de la parcela.

3.- Volumen:

Se establecen los siguientes parámetros:

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DE SAN GI



Au (S.G.)

- Parcela minima - 600 m².
- Altura máxima 2 plantas 6 m. En primera línea de playa 1 - planta - 4 m.
- Indice de edificabilidad: 0'33 m²/m².
- Separación a linderos - 5 m.
- Ocupación - 25 %

Ac. - Aislada colectiva.

1.- Definición:

Responde a aquellas áreas de suelo 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 del título 4º del Plan General.

2.- 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.

3.- Volumen

Se establecen los siguientes parámetros:

Ac 1

- Parcela mínima 400 m².
- Forma de la parcela: deberá poder inscribirse un círculo de 16 m. de diámetro mínimo.
- Separación a linderos: 2/3 de la altura y siempre que no sea inferior a 3 m. que se aplicará dicho valor como mínima separación.
- Indice de edificabilidad - 0'4 m²/m².

PLAN PARCIAL ORDENACION URBANA DE SAN GINES



- Altura máxima - 2 plantas.
- Ocupación máxima - 40 %

Ac (S.G.)

- Parcela mínima - 600 m².
- Separación a linderos - 1/2 de la altura, siempre que no sea inferior a 5 m., que se aplicará dicho valor como separación mínima.
- Índice de edificabilidad - 0'5 m²/m².
- Altura máxima - 5 plantas -- 15 m.
- Ocupación máxima - 25 %

E1 (S.G.)

Volumetría específica en edificación aislada

Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente toda la manzana, determinando los accesos a las edificaciones y la situación de los aparcamientos obligatorios. Son condicionantes 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, etc.
- El número de plantas no podrá exceder de 10.
- Tender a una aproximación tipológica de la ordenación que señala la norma de referencia.

En los planos de zonificación, se señalan con las siglas E.1. S. y entre parentesis el índice de edificabilidad asignado en m²/m². La norma de referencia es la Ac 4 del Plan General.

Cuando la manzana pueda edificarse según todos los parámetros de la norma de referencia y se trate de un proyecto unitario que abarque a la totalidad de la misma, la edificación se ajustará a aquella, sin precisar Estudio de Detalle.



ESPACIOS LIBRES.-

Se definen y se aplicara lo expresado en apartado 2.12.3 de Plan General Ordenación Urbana de Cartagena.

Los espacios libres situados en bandas laterales/ de protección junto a viales, que se encuentran en su mayoría plantados de palmeras y que tienen tolerancia de paso de vehiculos para acceso a las parcelas.

Espacios libres de distintas dimensiones que se encuentran en la zona de rambla y en la zona perimetral y otros espacios peatonales que se encuentran en general con arbolado entre las parcelas.

EQUIPAMIENTO COLECTIVO.-

Está constituido por las zonas EJ.equipamiento deportivo y EC equipamiento civico. Se aplicará lo definido en 2.1.2.41 de Plan General Ordenación Urbana de Cartagena.

- Altura máxima 1 planta 5 m.

- Indice de edificabilidad: 0'2 m²/m².

USOS EN ZONA DE SERVIDUMBRES

Los usos en la zona de servidumbre de protección señalada en el plano de zonificación estarán a lo dispuesto en los articulos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas.

LOS ARQUITECTOS

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE CARTAGENA

24 MAYO 1991

VISADO

EN LOS EFECTOS ESTADUTARIOS