

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DE EL MOJON

ORDENANZAS REGULADORAS.-

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

" Normas Generales del P.P. EL MOJON "

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.

Ahora bien, su construcción y realización deberá sujetarse estrictamente a lo establecido en estas Ordenanzas.

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 mis - mas, y sin limitación de altura, podrán colocarse verjas com - plementarias o setos complementarios.

Las construcciones serán aisladas con respecto a los linderos, pudiendo construir al boerde de la alineación exterior, los garajes particulares, con una altura de planta y una longitud de fachada máxima de 6^m y las terrazas descubiertas, con la mínima longitud y --- altura máxima de 1 metro.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DE EL MOJON

3º Todo edificio deberá reunir, en todos los conceptos 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 Fiscalia 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 EL MOJON

2º Si para la ejecución de las obras fuera necesario ocupar parte de la acera o calzada se requerirá el -- permiso expreso de la Sociedad Urbanizadora, 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.

3º Durante la ejecución de las obras éstas se mantendrán en condiciones de seguridad, tanto pública como -- del personal que trabaja en las mismas, siendo responsa-- ble de ello la persona que con arreglo a derecho viéne de terminada.

4º Recabada la autorización para la ocupación para la ocupación de acera o calzada y ocupada la misma, en los extremos de la zona ocupada deberá mantenerse encendido to das 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 será completa ni tal que no permita el tránsito rodado por la misma.

5º Para garantizar en general el fiel cumplimiento de lo dispuesto en estas Ordenanzas tendrán entrada libre/ a las obras, además del personal que disponga el Ayuntamiento, la persona o personas en quien delegue la Sociedad Urbanizadora.

Conclusión de la obra.-

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

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DE EL MOJON

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 la Sociedad Urbanizadora o el Ayuntamiento, no se hubiera llevado a cabo dicha reparación la efectuará el personal que determine dicha Sociedad o 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 Concluída 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 amenacen 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 necesarios, corriendo los gastos a cuenta del propietario de la/

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DE EL MOJON

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 subterráneas 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.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DE EL MOJON

NORMAS PARTICULARES DE P.P. EL MOJON.-
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 del ti tulo 4º P.G, 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 EL MOJON

- Au (M)
- Parcela mínima 600 m².
- Altura máxima: 2 plantas. 6 m. En Primera línea de playa, 1 pl. 4 m.
- Índice de edificabilidad; 0'33m²/m².
- Separación a linderos: 5 m.
- Se podrán adosar a la parcela contigua con autorización del vecino y con compromiso de hacer lo propio.
- Ocupación máxima: 25 %

AISLADA COLECTIVA.-

1.- 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 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.

1.- Volumen:

Se establecen los siguientes parámetros:

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DE EL MOJON

- Ac (M)

Parcela minima: 600 m².

Separación a -

linderos : 1/2 de la altura y siempre que no sea inferior a 5 m. que se aplicará dicho valor como separación minima.

Indice de edifi

cabiliad. : 0'5

Altura máxima : 5 pl. 15 m.

Ocupación máxima: 25 %

Volumetría específica.

El (M)

Volumetría específica en edificación aislada. La norma de referencia es la Ac4 del Plan General.

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, exceptuando se el resto de los parámetros de la norma de referencia.

- Las características particulares de la manzana, - morfología, clinometría, vegetación, etc.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DE EL MOJON

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

- El nº de plantas máximo, es el indicado en los planos de ordenación.

En los planos de zonificación, se señalan con siglas EIM y entre parentesis el índice de edificabilidad - asignado, en m²/m².

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 preciso realizar estudio de detalle.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DE EL MOJON

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 juanta 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.

Según aprobación provisional se recoge un espacio libre privado en la zona de El Limonar.

EQUIPAMIENTO COLECTIVO.-

Se define como tales los Genericos E.G y deportivos E.J. que cumplirán las condiciones del Plan General con las siguientes especificos:

- Altura máxima 1 planta 5 m.
- Indice de edificabilidad: 0'2 m²/m².

ZONA DE SERVIDUMBRE Y PROTECCION.- Los usos en esta zona de -----
servidumbre y protección, señalado en el plano de zonificación, estarán a la dispuesto en los articulos 23, 24 y 25 de la Ley de Costas. Las edificaciones existentes en la actualidad, se regiran por lo establecido en la disposición transitoria cuarta de la citada Ley. Se garantizará el respeto / de la servidumbre de tránsito que la Ley contempla en el -- articulo 27, no permitiéndose en la misma cerramientos, según determina el articulo 44, punto 3 del Reglamento de la Ley de Costas"