

4. ORDENANZAS REGULADORAS.

4.1. Terminología, definición de conceptos y generalidades.

4.1.1. INTRODUCCION.-

Es el objetivo de la presente ordenación establecer las determinaciones precisas para la legal ejecución edificación del Plan Parcial.

Para su redacción se tienen en cuenta, como criterios básicos, la flexibilidad de adaptación a requerimientos posteriores y al desarrollo del Plan Parcial dentro de unos límites que garanticen sus previsiones y mantengan el carácter del conjunto.

Las presentes Ordenanzas desarrollarán los aspectos contenidos en el art. 61 del Reglamento de Planeamiento.

Su vigencia será igual a la del Plan Parcial al cual documentan y siempre y cuando no se contradigan con disposiciones de rango superior.

Su modificación y adaptación, en su caso, se realizará cuando la Ley en materia de planeamiento urbano así lo disponga en función de la situación física y jurídica del Plan.



4.1.2. TERMINOLOGIA Y DEFINICION DE CONCEPTOS.-

A los efectos de estas Ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa.

ZONA.-

Superficie delimitada en los documentos gráficos del Plan Parcial, por criterios homogéneos de planeamiento. Sus usos serán los establecidos para la misma en las proporciones que para cada una de ellas se determina.

SISTEMA TERRITORIAL DEL PLAN PARCIAL.-

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 le corresponde a los propietarios en función de los coeficientes que cada zona o parcela tenga asignada en el Plan.



SISTEMAS INTERIORES.-

Se entiende por tal el conjunto de viales, espacios ajardinados, aparcamientos o cualquier servicio de otra índole y equipamiento privados que se establezcan, en su caso, en las parcelas de uso colectivo. Su mantenimiento será exclusivo de las viviendas a que den uso. Su organización y diseño estarán en función de las necesidades específicas. Su propiedad será en proindiviso, proporcional a la cuota de los comuneros.

PARCELA.-

Lote de terreno, apto o no para la edificación según la Ordenación aprobada.

PARCELA MINIMA.-

La de menor superficie admisible a efectos de parcelación y edificación en su caso.

PARCELA INDIVISIBLE.-

Tendrá este caracter la que sea subsumible en alguno de los tipos recogidos en el art. 95 de la Ley del Suelo.

AGRUPACION Y SEGREGACION DE PARCELAS.-

Dos o más parcelas, de las señaladas en la documentación gráfica, son susceptibles de agrupación, o de segregación pudiendo también agrupar o dividir, los aprovechamientos siempre y cuando estos no sean superiores a la suma de los resultantes de cada parcela individualmente consideradas.

SOLAR.-

Se considera como tal la parcela edificable, que cumpliendo los requisitos del Plan, son aptos para la edificación por cumplir lo siguiente:

- A) Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- B) Disponer de los servicios previstos por el Plan.
- C) Haber aceptado el regimen de garantías y compromisos del Plan.

En general, será la parcela que por reunir los requisitos establecidos en la Ley del Suelo, en los Reglamentos y en estas Ordenanzas, sea susceptible de ser construida acorde con las Normas de Edificación.

No obstante lo señalado anteriormente las parcelas, antes de adquirir la condición de solar, podrán edificarse sometiendo al regimen establecido en el art. 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

MANZANA.-

Es la parcela o conjunto de parcelas delimitadas en todo su contorno por viales o areas de juego y recreo de niños.

EDIFICACION AISLADA.-

Es la situada en parcela independiente, con solución de continuidad respecto a otras edificaciones.

EDIFICACION AGRUPADA.-

Es la situada en parcela independiente, alguno de cuyos cerramientos toma contacto con otra u otras edificaciones contiguas.

EDIFICACION ABIERTA.-

Es la edificación en bloques aislados o pareados, sin patios interiores, y bloques en H y aislados con patios interiores.

EDIFICACION EXENTA.-

Es una edificación aislada con tratamiento de carácter singular.

EDIFICACION EN MANZANA CERRADA.-

Es la que ocupa el frente a la vía o espacio público, manteniendo su alineación. Sus fachadas interiores delimitan un patio interior, que puede no ser cerrado, por no ajustarse la edificación a la alineación viaria o de espacio público en todos los límites de la parcela.

**ALINEACION DE CALLE.-**

Límite en planta entre espacios públicos y parcelas o solares.

ALINEACION DE EDIFICACION.-

Resultante de la ordenanza de edificación que señala, en su caso, los límites a partir de los que podrán o deberán levantarse las edificaciones.

RASANTE.-

Perfil longitudinal de los viales y espacio públicos definidos en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización ó, en su caso, Estudio de Detalle.

RETRANQUEO DE FACHADA.-

Distancia desde la alineación oficial de calles a partir de la cual podrán o deberán elevarse las construcciones.

RETRANQUEO INTERIOR.-

Distancia mínima que deberán guardar las edificaciones medida desde cualquier punto del perímetro de la parcela que no sean alineación de calles ó espacio público.

ALTURA DE PISO.-

Distancia libre en vertical de un espacio utilizable desde el nivel del suelo hasta el techo.

ALTURA DE LA EDIFICACION.-

1. En alineación continuada de calles. Distancia vertical desde el nivel de la acera hasta la arista de encuentro del plano de fachada con el plano superior del último forjado (o línea asimilable en caso de solución no usual).

2. En edificaciones que no siguen alineación de calles. Distancia vertical desde el nivel medio del terreno urbanizado de la propia parcela, medido en el centro de gravedad de la planta de la edificación hasta el plano superior del último forjado (o línea asimilable en caso de solución no usual).

Para la medida de la altura a efectos de Ordenanza, si el terreno no fuese horizontal, se dividiría el volumen de edificación en tantas porciones como fuese necesario para que equilibrándose las partes hundidas con las sobresalientes la edificación no sea superior en 0,75 m. a la máxima permitida.

EDIFICABILIDAD SUPERFICIAL Y CUBICA.-

Es la relación entre la superficie o volumen construido expresado en metros cúbicos o metros cuadrados de edificación y la superficie de la parcela, zona o polígono de que se trate.

PLANTA.-

Es el cuerpo de edificación que tiene una distancia libre en vertical entre las caras interiores de sus dos forjados, o la rasante del terreno, en su caso, superior a 1,50 m. Se computarán como plantas los semisótanos que superen dicha altura medida desde la rasante.

EDIFICACION PRINCIPAL.-

Es la destinada al uso establecido para la zona como determinante.

EDIFICACION SECUNDARIA.-

Es la que sirve de complemento a la principal sin poder tener el mismo uso que aquella. Se refiere generalmente a cocheras, cuartos trasteros o de pilas, almacencillos, et

SOTANO.-

Se entiende por tal a la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de las rasantes de los viales a los que el edificio dé fachada.

**SEMISOTANO.-**

Es aquella edificación bajo rasante cuyo forjado superior no supere la cota 1,00 m. por encima de la misma.

4.1.3. DEFINICION DE COMPUTO URBANISTICO.-

Se pretende definir dentro del ámbito del Plan Parcial, la forma de efectuar la medición urbanística de los aprovechamientos en las parcelas.

4.1.3.1. Cómputo de aprovechamiento.- Superficie edificable .-

Es la superficie cerrada tanto en edificación principal como en secundaria.

Las superficies cubiertas y no cerradas lateralmente computarán de la siguiente manera:

- A) Las limitadas por 3 cerramientos al 75%.
- B) Las limitadas por 2 cerramientos al 50%.
- C) Las limitadas por 1 cerramiento al 25%.

No se considerarán como superficies cubiertas las producidas por aleros inferiores a 0,80 metros.

No se computará la superficie destinada a aparcar en los obligatorios según norma.

Superficie de ocupación.-

Es la proyección vertical de la superficie cubierta de la edificación.

Volumen.-

Se computará como volumen edificado el producto de la superficie de edificación cerrada por su altura, incluido forjados. No se computará a estos efectos el producido por alzadas que no superen 1 metro sobre la rasante. En el caso de semisótano computará el volumen por encima del plano rasante a 1 m. de altura.



No se computará el volúmen destinado a aparcamientos obligatorios según norma.

4.1.3.2. Cómputo de alturas.-

Se hará en el punto medio de cada uno de los paramentos de la construcción, referidos al vial o bien de dominio público al que de en fachada o a la rasante del terreno definida de igual forma que para el aprovechamiento, midiéndose hasta la cara inferior del último forjado.

No tendrán la condición de planta los semisótanos siempre y cuando cumplan la definición para ellos establecida.

4.1.3.3. Medición de retranqueos.

Se efectuarán siempre ortogonalmente al lindero, computándose a estos efectos todos los elementos utilizables en proyección diédrica sobre la planta del terreno.



4.1.4. CONDICION RESTRICTIVA.-

Cuando dos o más normas diferentes, o dos o más aspectos de una misma norma, afecten a un mismo solar o parcela con resultados cuantitativamente desiguales, será de aplicación la más restrictiva.

4.1.5. VUELOS, ALEROS, SALIENTES Y MARQUESINAS.-

Los vuelos sobre la vía pública se contarán a partir del plano vertical de la alineación del edificio, se retirarán como mínimo 0,60 m. del eje de la medianería, quedando comprendidos dentro del plano que pasa siempre por el eje de la medianería y forma 45° con el plano de la fachada.

Los cuerpos volados de la edificación sobre la vía pública, ya sean abiertos o cerrados, no se permitirán a menos de 3,60 m. sobre la rasante de la acera y tendrán un vuelo máximo que no supere en ningún caso un décimo del ancho de la calle con un máximo de 1 m. En los casos de edificios retranqueados de la alineación de calle o espacio público podrán establecerse voladizos sin las limitaciones anteriores.

Los aleros de cornisa podrán sobresalir un máximo de 30 cm. sobre la línea de vuelo.

Las marquesinas podrán construirse a partir de 2,60m. sobre la rasante de la acera y no superarán las 3/4 partes del ancho de la misma ni el décimo del ancho de la calle.

4.1.6. NORMAS GENERALES.-

4.1.6.1. Ejecutoriedad y efectos.

El Ayuntamiento y los particulares, promotores o propietarios, presentes o futuros quedan vinculados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en las presentes Ordenanzas, así como a los restantes documentos del Plan Parcial.

Cualquier acto en materia urbanística que a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial se realice dentro de su ámbito tendrá que ajustarse a las Ordenanzas que le afecten.

Con caracter general, los efectos de las presentes Ordenanzas serán los establecidos en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

4.1.6.2. Licencias.-

Están sujetas al trámite de obtención de previa licencia todos aquellos actos recogidos en el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

4.1.6.3. Infracciones.-

La vulneración de las determinaciones contenidas en estas Ordenanzas, o en la Ley y Reglamentos, o en los Estudios de Detalle, Parcelaciones o Proyecto de Urbanización, tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán aparejadas el inicio de los expedientes administrativos reglamentarios para la demolición, en su caso, imposición de sanciones e indemnizaciones a que haya lugar.

4.1.6.4. Régimen jurídico.

Será el establecido por la vigente Ley del Suelo para este tipo de Planes. El específico para cada zona del presente Plan, será el determinado en los documentos del mismo, con las ordenanzas y limitaciones que del mismo se desprenden. También se estará a lo dispuesto en la Ley en lo referente a compromisos y garantías, beneficios y actos administrativos.



4.1.6.5. Mantenimiento y conservación.

Las zonas y parcelas edificables poseerán unos coeficientes y cuotas proporcionales a su aprovechamiento urbanístico, independientemente de que la edificación ejecutada consuma o no la capacidad de aprovechamiento adjudicado al solar en que se ubiquen, para sufragar los gastos de mantenimiento y conservación de la urbanización.

Al efecto, se constituirá la correspondiente Entidad de Conservación de la Urbanización, a los efectos previstos en el Reglamento de Gestión.



4.2. Regimen urbanístico del suelo.-

4.2.1. CALIFICACION DEL SUELO, USOS PORMENORIZADOS, CONCEPTOS URBANISTICOS POR ZONAS.-

I. ZONA RESIDENCIAL "A.1".- Viviendas aisladas.

DEFINICION.- Son aquellas áreas que como consecuencia del Plan tienen carácter prioritario de uso habitacional, están grafiadas en el plano 3.2.1.

USOS.- Según los definidos en el apartado 4.3. de estas Ordenanzas, serán:

RESIDENCIAL .- Obligatorio.

COMERCIAL Y TERCARIO.- Prohibido.

INDUSTRIAL .- Prohibido.

HOTELERO.- Prohibido.

DOCENTE.- Prohibido.

ESPECTACULOS.- Prohibido.

PUBLICO.- Prohibido.

ACCESORIOS.- Permitidos, siempre y cuando queden adscritos a unidades residenciales para garaje.



TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA.- EDIFICACION AISLADA.

Retranqueo mínimo a todos los linderos de tres metros.

Se permiten construcciones para usos accesorios adosadas a linderos laterales y de fondo de parcela con una longitud máxima de seis metros.

PARCELA MINIMA.- 5.000.- m2. Se permiten segregaciones y agrupaciones de parcela siempre y cuando se respeten los índices de aprovechamiento fijado en las Ordenanzas.

II. ZONA RESIDENCIAL "A.2".- Viviendas aisladas.

DEFINICION.- Son aquellas áreas que como consecuencia del Plan tienen carácter prioritario de uso habitacional, están grafiadas en el plano 3.2.1.

USOS.- Según los definidos en el apartado 4.3. de estas Ordenanzas, serán:

RESIDENCIAL .- Obligatorio.

COMERCIAL Y TERCIARIO.- Prohibido.

INDUSTRIAL .- Prohibido.

HOTELERO.- Prohibido.

DOCENTE.- Prohibido.

ESPECTACULOS.- Prohibido.

PUBLICO.- Prohibido.



ACCESORIOS.- Permitidos, siempre y cuando queden adscritos a unidades residenciales para garaje.

TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA.- EDIFICACION AISLADA.

Retranqueo mínimo a todos los linderos de tres metros.

PARCELA MINIMA.- 1.000.- m2. con carácter general, excepto las parcelas núms. 3, 11 y la situada al Oeste de la 62 del plano 2.4. que, como consecuencia de imposiciones del planeamiento, tienen una superficie inferior. Dichas parcelas son edificables consideradas en su superficie final como parcela mínima. Se permiten segregaciones y agrupaciones de parcela siempre y cuando se respeten los índices de aprovechamiento fijado en las Ordenanzas.

III. ZONA RESIDENCIAL "A.3".- Viviendas aisladas.

DEFINICION.- Son aquellas áreas que como consecuencia del Plan tienen carácter prioritario de uso habitacional, están grafiadas en el plano 3.2.

USOS.- Según los definidos en el apartado 4.3. de estas Ordenanzas, serán:

RESIDENCIAL .- Obligatorio.

COMERCIAL Y TERCARIO.- Prohibido.

INDUSTRIAL .- Prohibido.

HOTELERO.- Prohibido.

DOCENTE.- Prohibido.

ESPECTACULOS.- Prohibido.

PUBLICO.- Prohibido.

ACCESORIOS.- Permitidos, siempre y

cuando queden adscritos a unidades residenciales para garaje.



TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA.- EDIFICACION AISLADA.

Retranqueo mínimo a todos los linderos de tres metros en segunda planta. En planta baja se permite que el retranqueo a uno de los linderos no públicos sea de un metro y el resto de 3 metros, siempre y cuando la edificación no disponga huecos, en cuyo caso será de tres metros.

Se permiten construcciones para usos accesorios adosadas a un máximo de dos linderos de parcela con una longitud máxima de seis metros a linde lateral y de 4 m. a linde con vía pública ó de fondo de parcela, pudiendo adosarse a la edificación principal.

PARCELA MINIMA.- 400.- m2. Se permiten segregaciones y agrupaciones de parcela siempre y cuando se respeten los índices de aprovechamiento fijado en las Ordenanzas.

IV. ZONA RESIDENCIAL "A.4".- Viviendas aisladas.

DEFINICION.- Son aquellas áreas que como consecuencia del Plan tienen carácter prioritario de uso habitacional, están grafiadas en el plano 3.2.1.

USOS.- Según los definidos en el apartado 4.3. de estas Ordenanzas, serán:

RESIDENCIAL .- Obligatorio.

COMERCIAL Y TERCARIO.- Prohibido.

INDUSTRIAL .- Prohibido.

HOTELERO.- Prohibido.

DOCENTE.- Prohibido.

ESPECTACULOS.- Prohibido.

PUBLICO.- Prohibido.

ACCESORIOS.- Permitidos, siempre y cuando queden adscritos a unidades residenciales para garaje.

TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA.- EDIFICACION AISLADA.

Retranqueo mínimo a todos los linderos de tres metros en segunda planta. En planta baja se permite que el retranqueo a uno de los linderos no públicos sea de un metro y el resto de 3 metros, siempre y cuando la edificación no disponga huecos, en cuyo caso será de tres metros.

Se permiten construcciones para usos accesorios adosadas a un máximo de dos linderos de parcela con una longitud máxima de seis metros a linde lateral y de 4 m. a linde con vía pública ó de fondo de parcela, pudiendo adosarse a la edificación principal.

PARCELA MINIMA.- 400.- m2. Se permiten segregaciones y agrupaciones de parcela siempre y cuando se respeten los índices de aprovechamiento fijado en las Ordenanzas.



V. ZONA RESIDENCIAL "B".- Viviendas agrupadas.

DEFINICION.- Son aquellas áreas que como consecuencia del Plan tienen carácter preferente de uso habitacional. Están grafiadas en el plano 3.2.1.

USOS.- Según los definidos en el apartado 4.3. de estas Ordenanzas, serán:

RESIDENCIAL .- Obligatorio.

COMERCIAL.- Prohibido.

TERCIARIO.- Prohibido.

INDUSTRIAL .- Prohibido.

HOTELERO.- Prohibido.

DOCENTE.- Prohibido.

ESPECTACULOS.- Prohibido.

SALAS DE REUNION, BARES Y CAFETERIAS
Prohibido.

ACCESORIOS.- Permitidos, siempre y cuando queden adscritos a unidades residenciales para garaje



TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA.- EDIFICACION AGRUPADA
O CONJUNTO DE AGRUPACIONES.

Retranqueo mínimo igual a "A.4."

PARCELA MINIMA.- No se fija. La actuación mínima será la correspondiente a cada una de las zonas que se graffian en el plano de Zonificación.

VI. ZONA RESIDENCIAL "C".- Viviendas aisladas.

DEFINICION.- Son aquellas áreas que como consecuencia del Plan tienen carácter prioritario de uso habitacional, están grafiadas en el plano 3.2.1.

USOS.- Según los definidos en el apartado 4.3. de estas Ordenanzas, serán:

RESIDENCIAL .- Obligatorio.

COMERCIAL Y TERCIARIO.- Prohibido.

INDUSTRIAL .- Prohibido.

HOTELERO.- Prohibido.

DOCENTE.- Prohibido.

ESPECTACULOS.- Prohibido.

PUBLICO.- Prohibido.

ACCESORIOS.- Permitidos, siempre y cuando queden adscritos a unidades residenciales para garaje.



TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA.- EDIFICACION AISLADA.

Retranqueo mínimo a todos los linderos de tres metros en segunda planta. En planta baja se permite que el retranqueo a uno de los linderos no públicos sea de un metro y el resto de 3 metros, siempre y cuando la edificación no disponga huecos, en cuyo caso será de tres metros.

Se permiten construcciones para usos accesorios adosadas a un máximo de dos linderos de parcela con una longitud máxima de seis metros a linde lateral y de 4 m. a linde con vía pública ó de fondo de parcela, pudiendo adosarse a la edificación principal.

PARCELA MINIMA.- 300.- m2. Se permiten segregaciones y agrupaciones de parcela siempre y cuando se respeten los índices de aprovechamiento fijado en las Ordenanzas.

VII. CENTRO DE E.G.B. "D".

DEFINICION.- Aquella área que como consecuencia del Plan está destinada a uso de E.G.B. Está grafiado en el plano 3.2.1.

USOS.- Según los definidos en el apartado 4.3. serán:

RESIDENCIAL.- Permitido, con caracter de residencia habitual del conserje y con posibilidad de residencia estudiantil según las características definidas oficialmente.

COMERCIAL Y TERCIARIO.- Prohibido.

INDUSTRIAL.- Prohibido.

HOTELERO.- Prohibido.

DOCENTE.- Obligatorio.

ESPECTACULOS Y PUBLICO.- Prohibidos, exceptuando aquellos que se incluyan como actos culturales.

DEPORTIVOS.- Permitidos es tanto en cuanto sean accesorios al uso docente.

ACCESORIOS.- Permitidos.

TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA.- Será la adecuada al uso previsto, y de acuerdo con las Normas que en cada momento dicte el Ministerio del ramo.

Retranqueo mínimo de 3 metros a todos los linderos y no inferior a la altura de la edificación.



VIII. PREESCOLAR "E".-

DEFINICION.- Aquella área que como consecuencia del Plan está destinada a uso Preescolar. Está grafiado en el plazo 3.2.1.

USOS.- Según los definidos en el apartado 4.3. serán:

RESIDENCIAL.- Permitido, con carácter de residencia habitual del conserje.

COMERCIAL Y TERCIARIO.- Prohibido.

INDUSTRIAL.- Prohibido.

HOTELERO.- Prohibido.

DOCENTE.- Obligatorio.

ESPECTACULOS Y PUBLICO.- Prohibidos, exceptuando aquellos que se incluyan como actos culturales.

DEPORTIVOS.- Permitidos en tanto en cuanto sean accesorios al uso docente.

ACCESORIOS.- Permitidos.

TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA.- Será la adecuada al uso previsto, y de acuerdo con las Normas que en cada momento dicte el Ministerio del ramo.

Retranqueo mínimo de 3 metros a todos los linderos y no inferior a la altura de la edificación.



IX. EQUIPAMIENTO SOCIAL ASISTENCIAL."F".

DEFINICION.- Es aquel área que como consecuencia del Plan tienen uso sanitario asistencial. Está grafiado en el plano 3.2.1.

USOS.- Según los definidos en el apartado 4.3. de estas Ordenanzas, serán:

RESIDENCIAL.- Prohibido, con excepción de vivienda de conserje, guarda o similar, aneja a la edificación principal, con un máximo de 100m² por cada 1.000 m² construibles.

COMERCIAL Y TERCARIO.- Prohibidos.

INDUSTRIAL.- Prohibido.

HOTELERO.- Prohibido.

DOCENTE.- Prohibido.

ESPECTACULOS.- Permitido, dentro de la función y uso principal.

PUBLICO Y SOCIAL.- Obligatorios.

ACCESORIOS.- Permitidos siempre y cuando queden adscritos a la unidad principal.

TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA.- Permitidas las edificaciones aisladas, agrupadas o en manzana cerrada.

Retranqueo mínimo de 3 metros a todos los linderos y no inferior a la altura de la edificación.

PARCELA MINIMA.- No se fija.



X. ZONA COMERCIAL. "G".

DEFINICION.- Son aquellas áreas que como consecuencia del Plan tienen adjudicado este uso. Están grafiadas en el plano 3.2.1.

USOS.- Según los definidos en el apartado 4.3. de las Ordenanzas, sera:

RESIDENCIAL.- Prohibido, con excepción de vivienda de conserje, guarda o similar, aneja a la edificación principal con un máximo de 100 m2 por cada 750 m2 construibles.

COMERCIAL Y TERCIARIO.- Obligatorio.

INDUSTRIAL.- Permitido siempre que sea artesanal y sin molestias.

HOTELERO.- Prohibido.

DOCENTE.- Prohibido.

ESPECTACULOS.- Permitido.

PUBLICO Y SOCIAL.- Prohibidos.

ACCESORIOS.- Permitidos siempre y cuando queden adscritos a la unidad principal.



TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA.- Permitidas las edificaciones aisladas, agrupadas y en manzana cerrada.

Retranqueo mínimo 3 metros a todos los linderos para la zona del polígono 1, y de 1 metro para la zona del polígono 2.

PARCELA MINIMA.- La fijada en el plano de zonificación.

XI. PARQUE DEPORTIVO."H".

DEFINICION.- Es aquella área que, como consecuencia del Plan tiene carácter prioritario de uso deportivo. Está grafiadas en el plano 3.2.1.

USOS.-Según los definidos en el apartado 4.3. de las Ordenanzas, sera:

RESIDENCIAL.- Prohibido, tan sólo se permitirán aquellos que sean consecuencia del programa de necesidades del Consejo Superior de Deportes.

COMERCIAL Y TERCARIO.- Tan solo serán permitidos aquellos que se consideren anejos a las instalaciones deportivas, (cafeterias, pequeñas tiendas de artículos deportivos, etc.).

INDUSTRIAL.- Prohibido en general, permitido el lógico almacenamiento y reparación de elementos móviles y deportivos.

HOTELERO.- Prohibido.

DOCENTE.- Prohibido.

ESPECTACULOS.- Permitido.

PUBLICO Y SOCIAL.- Permitidos.

ACCESORIOS.- Permitidos siempre y cuando queden adscritos a las instalaciones deportivas que complementen.

TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA.- Permitidas las que sean necesarias para el cumplimiento del uso a que se destinan.

PARCELA MINIMA.- No se fija. Se podrán segregar parcelas siempre y cuando cumplan dimensiones y superficies establecidas por el Consejo Superior de Deportes y cuenten con acceso peatonal o rodado de la vía pública, o a través del sistema de espacios libres.



XII. JARDINES."J".

DEFINICION.- Aquellas areas que como consecuencia del Plan tienen caracter prioritario de este uso. Graficadas en los planos 3.2.1. y 3.4.

USOS.- En exclusividad los accesorios al uso primordial (zonas deportivas, kioskos, templetos, almacencillos de herramientas, etc.) o de indole cultural.

TIPOLOGIA.- Aislada en exclusiva.

PARCELA MINIMA.- Las zonas establecidas no son segregables.



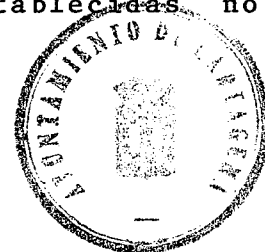
XIII. AREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS."L".

DEFINICION.- Aquella área que como consecuencia del Plan tiene carácter prioritario de este uso. Grafiada en los planos 3.2.1. y 3.4.

USOS.- En exclusividad los accesorios al uso primordial (kioskos, templetas, almacenillos de herramientas, etc.) o peatonal.

TIPOLOGIA.- Aislada en exclusiva.

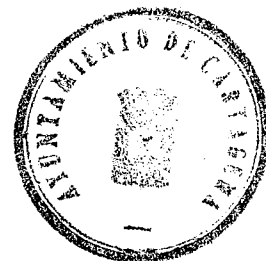
PARCELA MINIMA.- Las zonas establecidas no son segregables.



XIV.VIAS RODADAS Y APARCAMIENTOS."V".

DEFINICION.- Son aquellas áreas que como consecuencia del Plan tiene carácter exclusivo de uso de vías de tráfico rodado y de aparcamientos, tanto anejos a las vías rodadas como en áreas propias. Grafiados en los planos 3.2.1. y 3.3.

USOS.- De tráfico y aparcamientos con permisión de los accesorios propios de éste último tales como garajes, lavacoches, cambio de aceite, reparación de neumáticos, etc.



4.2.2. ESTUDIOS DE DETALLE.-

4.2.2.1. Objeto.

En principio no están previstos con carácter obligatorio. Pero caso de estimarse conveniente su redacción para el establecimiento de sistemas interiores u otros motivos, el objeto será el establecido al efecto en la Ley del Suelo.

Se mantendrán los mínimos establecidos a efectos de aparcamientos y sujección a las determinaciones de alturas edificables, tipología, volumen, usos, etc., marcadas en este Plan Parcial.

4.2.2.2. Contenido.

Además de lo especificado en la Ley del Suelo, contendrán los siguientes documentos:

- Memoria justificativa.
- Planos de información de la situación de hecho y del planeamiento existente.
- Planos de ordenación de usos, volúmenes, tratamiento del suelo y demás características formales.



4.2.2.3. Limitaciones.

En cualquier caso los Estudios de Detalle deberán ajustarse a lo establecido en el punto 3.5. del capítulo 3º de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de la provincia de Murcia de 3 de noviembre de 1.981.

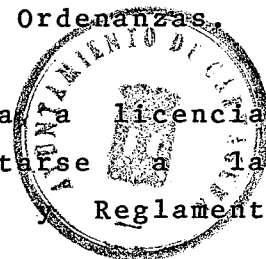
4.2.3. PARCELACIONES Y REPARCELACIONES.-

4.2.3.1. Parcelaciones.- Podrán tener lugar como consecuencia de segregaciones de zonas o lotes de terreno a partir de la aprobación del Plan Parcial; deberán ajustarse a las determinaciones sobre parcelas establecidas en las Ordenanzas.

No obstante, en la zona específica de uso A.2. como quiera que su división patrimonial actual admite un máximo de 190 viviendas, la parcelación que pudiera realizarse tendrá que referirse a su conjunto y justificar el cumplimiento del techo máximo señalado de 190 viviendas.

Se considerará ilegal toda parcelación, o división simultánea y sucesiva de terrenos, en dos o más lotes, cuando sea contraria a lo establecido en el Plan o estas Ordenanzas.

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia. El correspondiente proyecto deberá ajustarse a las determinaciones establecidas por la Ley del Suelo y Reglamento de Gestión Urbanística.



4.2.3.2. Reparcelaciones.-

Tendrán lugar en el caso de modificación del Plan Parcial, a los efectos del art. 72 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La valoración de las fincas iniciales se dará en función del aprovechamiento urbanístico dimanante del presente Plan Parcial y de las fincas resultantes las consecuentes con la Modificación.

Se estará a lo establecido en los arts. 71 a 114 del Reglamento de Gestión.

Serán siempre necesarias las parcelaciones o reparcelaciones cuando se pretenda la división material de fincas con superficie superior al doble de la parcela mínima de cada uno de los usos específicos. Cuando se realice agrupación y posterior reparcelación de varias fincas que no cumplan la condición anterior cada una de ellas, no podrá obtenerse un mayor número de parcelas que las iniciales.



4.2.4. PROYECTOS DE URBANIZACION.-

Son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes al Plan Parcial, constituyen el instrumento para el desarrollo de las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras y a urbanización.

No podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollan sin perjuicio de las adaptaciones de detalle exigidas por las condiciones técnicas de la ejecución.

Dada la peculiaridad de este Plan Parcial que se realiza sobre terrenos urbanizados en su mayor parte con infraestructuras en servicio y con edificaciones habitadas se ha de tener en cuenta a la hora de la confección de los proyectos de urbanización.

En este sentido, los proyectos en primer lugar constatarán y verificarán las infraestructuras existentes y en segundo lugar completarán toda la urbanización. Se debe destacar que los esquemas de infraestructuras que forman parte de los planos de proyecto están superpuestos a los existentes y que se mantendrán en todos aquellos extremos referidos a dimensiones y trazado que cumplan con las necesidades del sector.

4.2.4.1. Abastecimiento de Agua.-

Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el punto 1.5.8. de la Memoria de este Proyecto. Y también que existe una red de abastecimiento en servicio para una parte importante de la urbanización, conectada con las redes municipales.

Descripción de la red.-

En general se diseñará una red mallada en todo el polígono de tal manera que en todas las acometidas de las edificaciones haya un doble itinerario de suministro, lo que permitirá la reparación sin cortar el suministro, salvo los extremos de ramal.

Se dispondrán válvulas de esfera con husillo de acero inoxidable en todos los nudos de la red mallada, ventosas en las partes altas (para diámetros importantes) y válvulas de desagüe en los puntos bajos o extremos del ramal, estos desagües estarán siempre conectados a pozos de registro de la red de saneamiento y permitirán vaciar tramos de la red en caso de avería.

Se utilizarán tuberías, válvulas y piezas especiales que cumplan la Instrucción de Agua a Poblaciones, las Normas del M.O.P.U., por no existir normativa Municipal al respecto.



Red de riego.-

La red de riego estará injertada a la red principal en diámetro mínimo de 40 mm. La disposición de bocas de riego queda grafiada en plano. En cada injerto se dispondrá una válvula alojada en arqueta que permita aislarlo en caso de rotura de una boca de las que alimenta dicha red.

Hidrantes.-

Los hidrantes se distribuirán estratégicamente por sectores y en la totalidad del suelo residencial y de equipamientos se dispondrán hidrantes de 80mm. de diámetro para caso de incendio, para la conexión de estos hidrantes se situarán estos de tal manera que el injerto sea directamente sobre tuberías de la red principal de abastecimiento en los tramos de mayor diámetro del sector. Los hidrantes estarán a una distancia aproximada de 200 m.l.

En cualquier caso, se cumplirán las determinaciones de la Norma Básica Contra incendios.

Las acometidas a la red general se harán en los puntos que se establezcan en el Proyecto de Urbanización, o en su defecto, en la forma prevista en la licencia municipal.

De las tuberías alimentadoras, de los hidrantes y de las bocas de riego no se podrán efectuar ninguna toma para usos distintos de los mismos.

4.2.4.2. Saneamiento.-

Se tendrá en cualquier caso en cuenta lo dispuesto en el punto 1.5.6. de la Memoria de este Proyecto.

No se toma en consideración las aguas pluviales para la red de saneamiento por cuanto resulta imposible su evacuación a no ser por la Rambla natural por donde se realiza en la actualidad, excepto en aquellas localizaciones en que para evitar posibles encharcamientos se proyectan sumideros para evacuar a cauce público o espacio libre.

El caudal de aguas fecales y que habrá de tenerse en cuenta para la red será del 80% del previsto para abastecimiento de agua, puesto que en el riego habría que considerar la escorrentía de jardines que será muy baja.

En cualquiera de los casos el colector mínimo admitido para tramos que no sean de acometida será de diámetro 300 mm.

Conexión con el exterior.-

Con relación a la conexión de la red de saneamiento con el exterior del sector, se establece inicialmente lo siguiente:

Que el saneamiento del Polígono Dos, será independiente y conectará a la red general de 300 mm. existente en la crta. de Canteras.

Que el polígono Uno, por su configuración orográfica no puede verter todo su efluente a dicha red general, por lo que se dispone la siguiente solución:

Los terrenos situados al Oeste de la vía principal de acceso y al Sur de la Vereda del Cedadero, que son los de mayor cota, verterán a la citada red general de 300 mm. en la Ctra. de Canteras.

El resto de los terrenos discurrirá por gravedad hasta el punto más bajo que se sitúa junto al espacio libre al Este del Sector, coincidente con la rambla, y desde aquí, se adoptará la solución de:

Impulsión para salvar la diferencia de cotas existentes entre dicho punto y la cota 60, a fin de que discurra en dirección a la crta. de Canteras por gravedad.

La solución que a largo plazo se prevee para el saneamiento del Sector será la del mantenimiento de las conexiones que por gravedad circulan hacia la Ctra. de Canteras, y la conexión del efluente que llegue a la estación de bombeo señalada anteriormente a una arteria de saneamiento al Este del Sector hasta conectar con la de la Urbanización Los Popos a través del viario que determina la revisión del Plan General.

En cualquier caso, si el número de viviendas edificadas denunciara la insuficiencia de sección se reforzarán los tramos correspondientes en la proporción en que su efluente la haga insuficiente.

4.2.4.3. Energía Eléctrica y Alumbrado
público.

En cualquier caso se tendrán en cuenta las determinaciones señaladas en los puntos 1.5.7 y 1.5.10 de la Memoria de este Proyecto. Se tendrá en cuenta que existe una red de baja tensión en funcionamiento con dos centros de transformación; del mismo modo que existe alumbrado público con farolas.

El enlace de las redes del Sector con las de la Compañía suministradora será el indicado en el plano 3.11. , subterránea y situada donde se indica, cumpliendo las directrices de la Compañía.

En cuanto a la RED DE BAJA TENSION.-

El trazado será subterráneo, pudiendo discurrir por aceras, áreas peatonales o zonas verdes, pues esta red se construirá después o durante la edificación, y siempre antes de la pavimentación de las aceras, y constituirán anillos cerrados de tipo cilíndrico. El cálculo de los anillos se realizará como si fueran dos circuitos independientes, circuitos que partan del C.T. y terminen donde exista el punto equipotencial.

Las zanjas serán de 0,6 m. de anchura por 0,8 m. de profundidad, tanto cuando llevan uno como cuando llevan dos circuitos. Se verterá un lecho de arena fina de 0,10 m. de espesor sobre ella se asentará el cable y a continuación otra tongada de 0,15 m. de espesor de la misma arena, sobre ésta se colocará una hilada de varillas de tizón, el resto se rellenará con tierra seleccionada procedente de la excavación, en el centro de este último relleno se dejará la cinta de señalización. En los cruces de calzada los cables irán entubados.



4.2.4.4. Firmes y pavimentos.-

Se respeta la red viaria existente completándola o reafirmandola. Los viarios principales se amplian para permitir el establecer zonas de aparcamiento anejas a la red viaria y zonas ajardinadas a ambos lados de la calzada.

El tipo de firme a emplear en cuanto a naturaleza y espesor, dependerá de:

1. La intensidad y naturaleza del tráfico a soportar.
2. Naturaleza del terreno de cimentación.
3. Condiciones climáticas.
4. Recursos disponibles de la zona de emplazamiento.

Pavimentación aceras y peatonales.-

Se pavimentarán con una base de hormigón de resistencia característica 100kg/cm² de solera capa de 5 cm. de gravilla extendida sobre terraplen de material seleccionado rematada con baldosa hidráulica del tipo utilizado por el Ayuntamiento de Cartagena.

Firme en calzadas.- Se calculará en el Proyecto de Urbanización un firme flexible que cumpla la normativa vigente.

Firme en aparcamiento.- Se pavimentarán con 10 cm. de hormigón H. 120 Kg./ cm. de encadrado de piedra. Se limitará su perímetro por bordillos prefabricados de hormigón.

Señalización Viaria.- El P.U. incluirá la señalización viaria de tal forma que tengan siempre prioridad los viales considerados como principales; estableciendo señales de prohibición de aparcar en aquellas calles que por su anchura no lo permitan.

4.3. NORMAS DE EDIFICACION.

4.3.1. Condiciones comunes a todas las zonas.-

Las condiciones en cuanto a edificación y volumen se especifican en el punto 4.3.2. de las presentes Ordenanzas.

4.3.1.1. Condiciones de uso.-

A efectos de afinidad o incompatibilidad se establecen los siguientes usos dentro del Plan.

A) USO RESIDENCIAL.

Uso fundamental.- Familiar aislado o agrupado.

En compatibilidad se consideran los siguientes:

- Profesionales y artísticos.
- Accesorios.



B) USO COMERCIAL.

Compatible con vivienda de conserje, guardia o similar.

Compatible con uso de espectáculos.

Compatible con industria artesanal no molesta y con usos accesorios.

C) USO INDUSTRIAL ARTESANAL.

Sin molestias para la vivienda, es asimilable al uso comercial, siempre que quede garantizada su tipología funcional.

D) USO DOCENTE.

Compatible con la vivienda de conserje y el de garaje en los porcentajes mínimos del Ministerio de Educación y Ciencia, según tipología.

Compatible con el uso deportivo.

E) USO DE ESPECTACULOS.

Permitido en uso comercial, cultural, recreativo y en deportivo, según condiciones fijadas.

F) USO CULTURAL, RELIGIOSO, RECREATIVO, ADMINISTRATIVO Y SANITARIO ASISTENCIAL.

Compatible según especificaciones con vivienda parroquial, de conserje o similar y con espectáculos.

G) USO DEPORTIVO.

Compatible con espectáculo.



H) USOS DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

Solo se podrán establecer los usos acordes con su zonificación de tipo cultural, recreativo, deportivo y de espectáculos.

I) USOS ACCESORIOS.

Serán compatibles en todas las zonas en que esté justificada su dependencia del uso principal.

4.3.1.2. Condiciones de habitabilidad e higiene.-

Serán los establecidos en cada momento por el M.O.P.U. o por las Consejerías de la Comunidad Autónoma de Murcia competentes, según el uso o tipología de la construcción.

4.3.1.3. Condiciones Estéticas.-

Serán las que dimanen de la aplicación funcional de los de habitabilidad e higiene respetando las Ordenanzas de edificación.

Respetando la libertad del técnico redactor de los proyectos, se aconseja el tratamiento de exteriores materiales típicos de las zonas mediterrneas.



4.3.1.4. Servicios e instalaciones

1. De agua.- Toda vivienda dispondrá en su interior de agua corriente con una dotación mínima de 250 l./habitante y día.

2. De saneamiento.- Las aguas residuales se conducirán a la red general de saneamiento.

3. Energía eléctrica.- Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica en sus dos modalidades de energía y fuerza.

4. Antenas de Televisión.- Se procurará en su instalación emplazamientos poco visibles desde la vía pública.

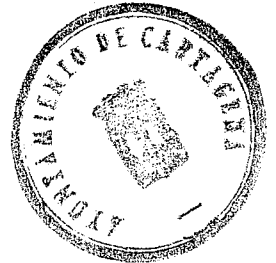
4.3.1.5. Garajes.-

Categorías:

- Anejo a la vivienda.
- En planta baja o sótano en edificación.

Obligaciones generales:

- El acceso podrá verificarse por la portada que exista en el cerramiento de la parcela frente a la vía pública.
- Podrá adosarse a medianería, con sujeción a las normas de edificación secundaria.
- Se estará a las normas reglamentarias en cuanto a condiciones de rampas, disposiciones contra incendios, aislamientos, iluminación, ventilación, etc. para aquellos garajes de tipo colectivo que se realicen en planta baja o de sótano.



4.3.2. Normas particulares de cada zona.-

ORDENANZA "1". (Zona A.1.).-

Aprovechamiento.- El máximo en los solares de la zona se deducirá por aplicación de los siguientes índices:

Indice superficial..... 0,10 m²/m².
 Ocupación máxima..... No se fija.
 Altura máxima..... 2 plantas y/o 7 m.
 Parcela mínima..... 5.000.- m².
 Aparcamiento..... 1/viv. obligatorio

ORDENANZA "2". (Zona A.2.).-

Aprovechamiento.- El máximo en los solares de la zona se deducirá por aplicación de los siguientes índices:

Indice superficial..... 0,25 m²/m².
 Ocupación máxima..... No se fija.
 Altura máxima..... 2 plantas y/o 7 m.
 Parcela mínima..... 1.000.- m²., excepto las n° 3, 11 y al 0. de la n° 62.
 Aparcamiento..... 1/viv. obligatorio

ORDENANZA "3". (Zona A.3.).-

Aprovechamiento.- El máximo en los solares de la zona se deducirá por aplicación de los siguientes índices:

Indice superficial..... 0,40 m²/m².
 Ocupación máxima..... No se fija.
 Altura máxima..... 2 plantas y/o 7 m.
 Parcela mínima..... 400.- m².
 Aparcamiento..... 1/viv. obligatorio

ORDENANZA "4". (Zona A.4.).-

Aprovechamiento.- El máximo en los solares de la zona se deducirá por aplicación de los siguientes índices:

Indice superficial.....	0,30 m2/m2.
Ocupación máxima.....	No se fija.
Altura máxima.....	2 plantas y/o 7 m.
Parcela mínima.....	400- m2.
Aparcamiento.....	1/viv. obligatorio

ORDENANZA "5". (Zona B.).-

Aprovechamiento.- El máximo en los solares de la zona se deducirá por aplicación de los siguientes índices que se establecen individualmente para cada una de las parcelas por cuanto su volumetría es específica:



Índices superficiales:

B (1).....	0,5 m2/m2.
B (2).....	0,4 m2/m2.
B (3).....	1,25 m2/m2.
B (4).....	1,25 m2/m2.
B (5).....	1,25 m2/m2.
B (6).....	0,35 m2/m2.
B (7).....	0,4 m2/m2.
B (8).....	0,2 m2/m2.
Ocupación máxima.....	No se fija.
Altura máxima.....	2 plantas y/o 7 m.
Parcela mínima.....	No se fija.
Aparcamiento	1/viv. obligatorio

ORDENANZA "6". (Zona C.).-

Aprovechamiento.- El máximo en los solares de la zona se deducirá por aplicación de los siguientes índices:

Indice superficial.....	0,42 m2/m2.
Ocupación máxima.....	No se fija.
Altura máxima.....	2 plantas y/o 7 m.
Parcela mínima.....	300.- m2.
Aparcamiento	1/viv. obligatorio

ORDENANZA "7". (Zona D.).-

Aprovechamiento.- Tratándose de una parcela de cesión obligatoria y gratuita no consume aprovechamiento lucrativo, su rendimiento será el necesario según las previsiones del Ministerio de Educación y Ciencia, por lo tanto no se le fija aprovechamiento concreto, permitiéndose el que con carácter general establezca el Ministerio.

ORDENANZA "8". (Zona E.).-

Aprovechamiento.- Tratándose de una parcela de cesión obligatoria y gratuita no consume aprovechamiento lucrativo, su rendimiento será el necesario según las previsiones del Ministerio de Educación y Ciencia, por lo tanto no se le fija aprovechamiento concreto, permitiéndose el que con carácter general establezca el Ministerio.



ORDENANZA "9". (Zona F.).-

Aprovechamiento.- El máximo en los solares de la zona se deducirá por aplicación de los siguientes índices:

Indice superficial.....	0,65 m2/m2.
Ocupación máxima.....	No se fija.
Altura máxima.....	2 plantas y/o 7 m.
Parcela mínima.....	No se fija.

ORDENANZA "10". (Zona G.).-

Aprovechamiento.- El máximo en los solares de la zona se deducirá por aplicación de los siguientes índices:

Indice superficial

- Parcela Polígono 1..... 0,75 m2/m2.
- Parcela Polígono 2..... 0,69 m2/m2.
- Ocupación máxima..... No se fija.
- Altura máxima..... 2 plantas y/o 7 m.
- Parcela mínima..... No se fija.
- Aparcamiento 1/100 m2. edific.

ORDENANZA "11". (Zona H.).-

Aprovechamiento.- El máximo en los solares de la zona se deducirá por aplicación de los siguientes índices:

- Indice superficial..... 0,50 m2/m2.
- Ocupación máxima..... No se fija.
- Altura máxima..... 2 plantas y/o 7 m.
- Parcela mínima..... No se fija.

ORDENANZA "12". (Zona J.).-

Aprovechamiento.- No se permite ningún tipo de edificación a no ser por el procedimiento de consesión administrativa, en cuyo caso se ajustará a las condiciones de la misma.

ORDENANZA "13". (Zona L.).-

Aprovechamiento.- No se permite ningún tipo de edificación a no ser por el procedimiento de consesión administrativa, en cuyo caso se ajustará a las condiciones de la misma.

DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena, Mayo de 1.988.

LOS REDACTORES,

El Secretario



[Handwritten signatures and stamps]

[Faint stamp: AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA]