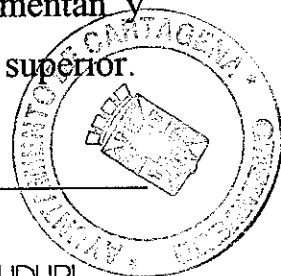
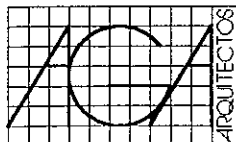


4- ORDENANZAS REGULADORAS.**4.1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.****4.1.1. Introducción.**

Estas Ordenanzas tienen por objeto establecer las determinaciones precisas para la legal ejecución y edificación del Plan Parcial "CP1 CABO DE PALOS" a los efectos de la art. 61 del Reglamento de Planeamiento en relación con el 83.5. del texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

De acuerdo con el apartado 1.1.2.3. de la Revisión del Plan General de Ordenación Municipal de Cartagena, las Ordenanzas señalan el régimen del suelo y las condiciones de la edificación, así como las condiciones de diseño de los espacios libres públicos. Para su redacción se han tenido en cuenta, como criterios básicos, la flexibilidad de adaptación a requerimientos posteriores y al desarrollo del proyecto dentro de unos límites que garanticen sus previsiones y mantengan el carácter del conjunto.

Su vigencia será igual a la del proyecto 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. Normas generales.

4.1.2.1. Ejecutoriedad y efectos.

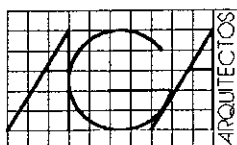
El Ayuntamiento y los particulares, promotores o propietarios, presentes o futuros quedan vinculados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en las presentes Ordenanzas, así como a los restantes documentos del Plan Parcial.

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

4.1.2.2. Licencias.

Están sujetas al trámite de obtención de previa licencia todos aquellos actos recogidos en el art. 242 del Texto Refundido de la Ley



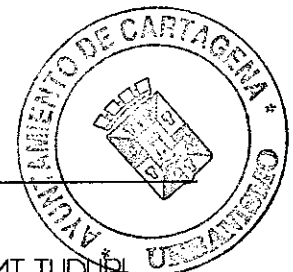
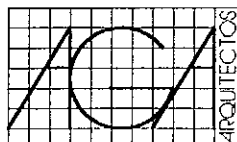
sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

4.1.2.3. Infracciones.

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

4.1.2.4. Régimen jurídico.

Será el establecido por la vigente Ley del Suelo para este tipo de Planes y por el RD Legislativo 5/ 1996 de 7 de junio que la modifica. 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.



4.1.3. Terminología y definición de conceptos.

Estas ordenanzas se remiten expresamente a la "Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena", en cuanto a todas las definiciones y terminología expresadas en sus Normas Urbanísticas, a tenor de lo señalado en el apartado 1.1.2.2. de las mismas y habida cuenta del espíritu que dimana de dicho Plan de homogeneización de la normativa del término municipal.

4.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

4.2.1. Calificación del suelo, usos pormenorizados, conceptos urbanísticos por zonas.

En el presente proyecto se prevén los usos pormenorizados que quedan explicitados a continuación y cuyos usos compatibles se expresan concretamente en las Normas particulares de cada zona, usos que quedan definidos en la clasificación de usos de este documento.

De uso característico Residencial se establece una sola categoría de suelo y que responde a la ordenación de vivienda unifamiliar, análoga a la Vu definida en el Plan General y destinada exclusivamente para la construcción de Vivienda de Protección Oficial sujeta al Derecho de



Tanteo y Retracto a favor del Excmo Ayuntamiento de Cartagena, tal y como determina el P.A.U de este Sector.

Del uso característico Terciario, se establece una categoría de suelo uniforme y que corresponde a una ordenación de edificación aislada.

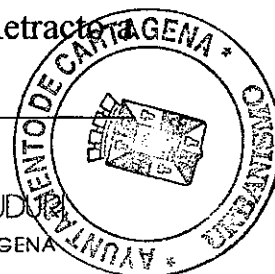
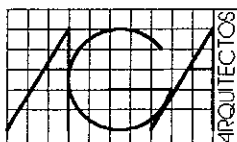
Del resto de usos establecidos como equipamientos necesarios para la población y usos característicos señalados, cabe destacar el comercial situado en la carretera de Cabo de Palos a La Manga, de ordenación aislada similar a la señalada para el Terciario.

A continuación se señalan los conceptos de los distintos tipos de ordenación previstos:

A) Unifamiliar con ordenación a vial.

Definición:

Responde a aquellas áreas de suelo urbano con uso Residencial unifamiliar con o sin antejardín, admitiéndose la vivienda colectiva si se contempla en un proyecto unitario y sin que se pierda la tipología de vivienda unifamiliar con acceso independiente desde la vía pública o espacio libre público y destinada exclusivamente para la construcción de Vivienda de Protección Oficial sujeta al Derecho de Tanteo y Retracto.



favor del Excmo Ayuntamiento de Cartagena, tal y como determina el P.A.U de este Sector.

Ordenación:

Es aquél en que la edificación se sitúa en relación con calle y conforme manzanas cerradas de edificación o en hilera, pudiendo adosarse la edificación a linderos laterales típico de la ordenación en hilera, parearse dejando la separación conveniente entre cada dos, o grupos de edificación que se determinen.

En los planos se establecen retranqueos a vial obligatorios, que indican la situación de la línea máxima de edificación principal sin perjuicio de que la edificación correspondiente al garaje mínimo obligatorio se acerque hasta 1 metro de la alineación oficial en aquellas zonas marcadas con retranqueo obligatorio.

Además podrán realizarse retranqueos de carácter voluntario y separación entre cuerpos de edificación que se fijen en cada una de las ordenanzas concretas.

Se ha establecido para este uso la ordenanza Vu1 (CP1) de similares características a la Vu1 del Plan General, pero con parámetros diferentes relativos a la edificabilidad y ocupación.



B) Aislada para uso Terciario**Definición:**

Responde a aquellas áreas de suelo urbano para la implantación de usos terciarios bien sea en bloques o en edificaciones agrupadas horizontalmente, formando conjuntos arquitectónicos singulares y evitando la tipología industrial (naves) acordes con el carácter residencial y/o turístico del medio en el que esté emplazado.

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 caso de que se agrupen parcelas.

Como quiera que las ordenanzas tipo establecidas en el Plan General no responden a este uso Terciario se establece como único tipo: At (CP1).

Los volúmenes que se dispongan en esta tipología no podrán tener dimensiones de fachada continua mayores a 20 metros, debiéndose producir entrantes y salientes de al menos 1/10 de la longitud de fachada continua con un fondo o saliente de al menos 1/2 de su anchura.



Deberán tratarse las cubiertas con materiales característicos mediterráneos y las fachadas deberán tratarse en su totalidad con materiales usuales del entorno urbano en el que se encuentren.

C) Espacios libres públicos.

Comprende los suelos ordenados como espacios libres o zonas verdes. Incluye:

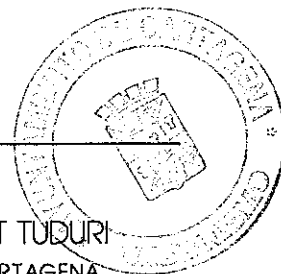
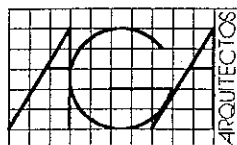
- Jardines y zonas verdes.
- Áreas de Juego y Recreo de Niños.

Son todos de cesión obligatoria y gratuita.

Por las características de este sector se deberán tratar como espacios de relación, con un porcentaje mínimo del 25 % de zona pisable por el peatón. Podrán disponerse elementos estructurales para la conformación de pérgolas para conseguir zonas de sombra o en defecto se utilizarán elementos arbóreos de sombra, preferentemente autóctonos.

D) Equipamientos.

Comprende aquellos suelos adscritos al uso de equipamiento y que se señalan en el Plan Parcial.



El Plan señala:

D.1) Equipamiento escolar. E.E.

De cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

Su tipología edificatoria deberá ser aislada y acorde al estilo general de la zona.

D.2) Equipamiento social. E.G.

Lucrativo.

Se destinará como equipamiento del uso residencial primordialmente.

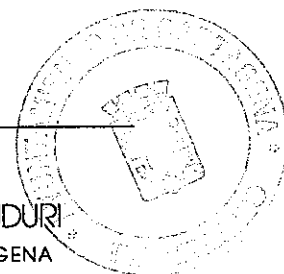
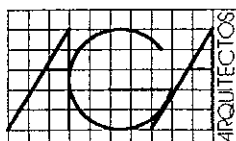
D.3) Equipamiento comercial. E.G.

Lucrativo.

Corresponde al equipamiento de interés público y social que en este sector se concreta como de uso característico comercial.

La edificación se dispondrá de forma aislada y con los mismos condicionantes estéticos y de forma, señalados para el uso terciario.

En sus ordenanzas correspondientes se les asigna el aprovechamiento, teniendo en cuenta que los que tienen naturaleza privada consumen aprovechamiento propio del Plan, con lo que están incluidos en los cuadros generales del mismo.



E) Servicios. S.T.

Comprende los suelos calificados con esta categoría, propiedad de los particulares, y se disponen para albergar los transformadores necesarios para la infraestructura eléctrica, posibles depósitos, antenas colectivas, etc.

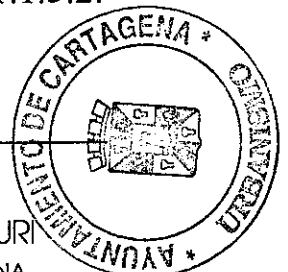
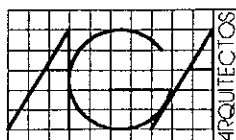
4.2.2. Estudios de Detalle.**4.2.2.1. Objeto.**

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

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

4.2.2.2. Contenido.

Su contenido y determinaciones se ajustará a los apartados 1.1.5.2. y 1.1.5.3. de la Revisión del Plan general de Ordenación.



4.2.2.3. Limitaciones.

En cualquier caso los Estudios de Detalle deberán ajustarse a lo establecido en el art. 91 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, y en el art.65 del Reglamento de Planeamiento.

4.2.3. Parcelaciones y Reparcelaciones.

4.2.3.1. Parcelaciones.

De acuerdo con el apartado 6.a) del punto 1.4.2. de las Normas Urbanísticas del Plan General (Pág. N.U. 56) será necesaria la aprobación de proyectos de parcelación con carácter previo o simultáneo a la concesión de licencias al menos para manzanas completas.

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.



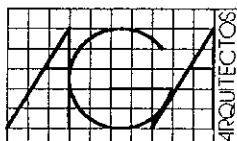
Serán siempre necesarias las parcelaciones cuando se pretenda la división material de fincas con superficie superior al doble de la parcela mínima de cada una de los usos específicos. Cuando se realice agrupación o posterior reparcelación de varias fincas que no cumplan la condición anterior cada una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

4.2.3.2. Reparcelaciones.

Tendrán lugar en el caso de que sean necesarias para la equidistribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística o en el caso de Modificación del Plan Parcial. 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. 164. a 170 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y arts. 71 a 114 del Reglamento de Gestión.

4.2.4. Proyecto de Urbanización.

Son proyectos de obras de carácter obligatorio 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.



JAIMÉ GADEA BLANCO - TOMÁS AMAT TUDURI
JARA 31-6°C - EDIF. GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA



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

Deberá de desarrollarse un Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución. Habrá de estarse en todo caso a lo señalado en la Memoria de este Plan, en cuanto a las condiciones que deberán reunir cada uno de los servicios y en todo caso a la norma 1.3.1 de las urbanísticas del P.G.M.O. y a la Ordenanza para la redacción de Proyectos de Urbanización del Ayuntamiento de Cartagena.

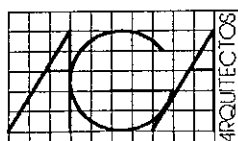
4.3. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

4.3.1. Condiciones comunes a todas las zonas.

Las condiciones en cuanto a la 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 mismos usos que se establecen en las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación con las compatibilidades definidas en el apartado 4.3.3. de esta Memoria.



JAIMÉ GADEA BLANCO - TOMÁS AMAT TUDUR
JARA 31-6°C - EDIF GRAN HOTEL-30201 CARTAGENA



4.3.1.2. Condiciones de habitabilidad e higiene.

Serán las establecidas en el Capítulo Segundo del Título Tercero de las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación.

4.3.1.3. Condiciones estéticas.

Serán las que dimanen de la aplicación funcional de las de habitabilidad e higiene respetando las Ordenanzas de edificación y en concreto las del Capítulo Tercero del mismo título Tercero señalado en el apartado anterior.

Respecto de la edificación residencial, respetando la libertad del técnico redactor de los proyectos, se aconseja el tratamiento de exteriores con materiales típicos de las zonas mediterráneas.

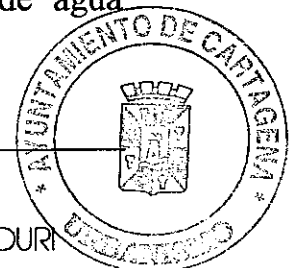
Respecto de la edificación destinada a usos terciarios y equipamientos, se imponen las condiciones fijadas en el apartado 4.2.1.B. de esta Memoria.

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/hab. día.



JAIMÉ GADEA BLANCO - TOMAS AMAT TUDURI
JARA 31-6°C - EDIF. GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA

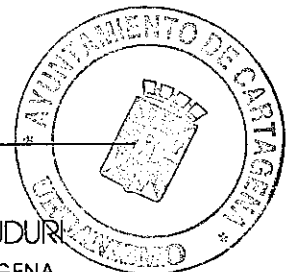


Se dotará a cada parcela de uso Terciario y dotacional de la correspondiente acometida.

2. De saneamiento.- Las aguas residuales fecales se conducirán a la red de saneamiento del sector. Este se conectará con la red general municipal en ejecución. En tanto esta red no entre en funcionamiento, se dispondrán los sistemas individuales necesarios.

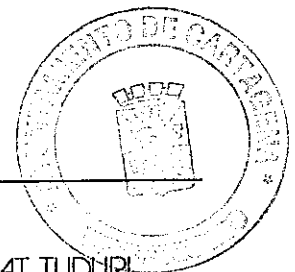
3. De energía eléctrica.- Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria, en función del grado de electrificación que tenga en función de su superficie, para utilizar energía eléctrica. Así mismo, se dotará de suministro eléctrico a las parcelas de equipamiento y uso Terciario a razón de 100 watios por cada m² de local.

4. Suministro de telefonía.- Se dotará el sector de la canalización necesaria para el suministro individualizado a cada vivienda o local.



4.3.2. Normas particulares de cada zona.

ORDENANZA	Vu1 (CP1) (0,598)
-Parcela mínima:	Cada una de las manzanas o zonas definidas en el plano de zonificación correspondientes a cada U.E.
-Índice superficial	0,598 m ² /m ²
-Ocupación máxima:	70 %
-Altura máxima:	2 plantas
-Retranqueos:	
A vial: Edificación	
Principal:	El mínimo será el fijado en los planos de zonificación
Edificación secundaria:	1,00 metro. Este retranqueo será para uso exclusivo de garage
A otros linderos:	No se fija
-Aparcamientos:	1/viv. obligatorio.



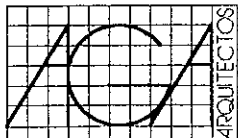
ORDENANZA	Vu1 (CP1) (0,584)
-Parcela mínima:	Cada una de las manzanas o zonas definidas en el plano de zonificación correspondientes a cada U.E.
-Índice superficial:	0,584 m ² /m ²
-Ocupación máxima:	70 %
-Altura máxima:	2 plantas
-Retranqueos:	
A vial: Edificación	
Principal:	El mínimo será fijado en los planos de zonificación
Edificación	
Secundaria:	1,00 metro
	Este retranqueo será para uso exclusivo de garage
A otros linderos:	No se fija
-Aparcamientos:	1/viv. obligatorio



ORDENANZA	At 1 (CP1)
-Parcela mínima:	800 m ²
-Índice superficial:	0,584 m ² /m ²
-Ocupación máxima:	70 %
-Altura máxima:	2 plantas
-Retranqueos:	
A vial o espacio libre público:	2/3 h y nunca menor de 4 mts.
A otros linderos:	1/2 h y nunca menor de 3 mts.
-Aparcamientos:	1/100 m ² edificación.

ORDENANZA E.E. (PREESCOLAR)

Tratándose de parcelas de cesión obligatoria y gratuita, no tiene establecido un aprovechamiento en el Plan. Su rendimiento será el necesario según las previsiones del Ministerio del ramo, y según el uso al que estén destinadas.



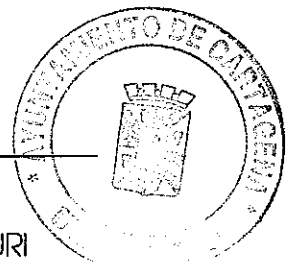
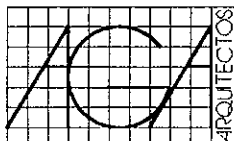
La única limitación que este planeamiento impone es el obligado retranqueo de la edificación a todos sus linderos igual a 2/3 de su altura y nunca menor de 3 mts.

ORDENANZA E.G. (SOCIAL)

- Parcela mínima: la señalada en el plano
- Índice superficial: $0,580 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Ocupación máxima: 50%
- Altura máxima: 2 plantas
- Retranqueos:
 - A vial y E.E. 3 mts.

ORDENANZA E.G. (COMERCIAL)

- Parcela mínima : 250 m^2
- Índice superficial: $0,584 \text{ m}^2/\text{m}^2$



-Ocupación máxima: 70%

-Altura máxima: 2 plantas

-Retranqueos:

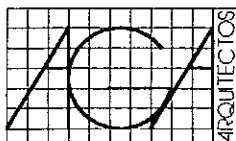
A vial y E.E.: 3 mts.

A otras zonas: (Uu 1 y At 1) 3 mts.

Entre parcelas dentro de la misma zona EG (comercial) se admitirá adosarse a lindero común siempre que exista compromiso notarial, con los propietarios con los que colinde para actuar del mismo modo. En caso de no existir este compromiso este retranqueo no será inferior a 1,00 mts. si no existen huecos y de 3 mts. caso de su existencia.

El tratamiento de todos sus paramentos exteriores incluso posibles trozos de medianería se tratarán del mismo modo que la fachada principal.

-Aparcamientos : 1/100 m² edificados.



ORDENANZA S.T. (SERVICIOS)

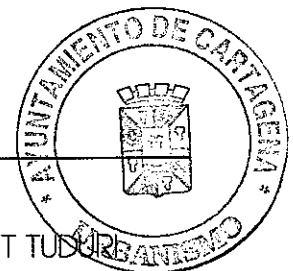
Por ser suelos no lucrativos aunque de propiedad privada no se les asigna aprovechamiento dado que sólo podrán instalarse entre ellos, elementos necesarios para alguna de las infraestructuras requeridas para el desarrollo del sector, es decir, la instalación de centros de transformación , estaciones de bombeos , residuos urbanos, depósitos , antenas colectivas, etc.

ORDENANZAS JAR Y AJ (JARDINES Y ÁREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS)

No se permitirá ningún tipo de edificación cerrada a no ser por el procedimiento de concesión administrativa, en cuyo caso se ajustará a las condiciones de la misma.

4.3.3. Usos compatibles.

De acuerdo con el Anexo al Título 3 . Capítulo 6º de las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación se establecen para cada uso principal de este Plan Parcial los siguientes usos compatibles:



Para uso Principal de Vivienda Unifamiliar de P.O.

Uso característico:

- Vivienda unifamiliar de Protección Oficial .

Usos compatibles:

- Residencial Comunitario / Hotelero(con proyecto unitario), categoría 1ª y situación 1 y 2.
- Comercial , en categorías 1ª y 2ª , y situaciones 1, 2 y 3.
- Industria compatible en categorías 1ª y 3ª, y situaciones 1, 2 y 3.
- Oficinas en categorías 1ª , 2ª y 3ª y situaciones 1, 2, 3 y 4.
- Educativo cultural compatible en todo caso.
- Sanitario - Asistencial en categorías 1ª y 2ª y situaciones 1, 2 y 3.
- Deportivo en categoría 1ª y situaciones 1, 2 y 3.

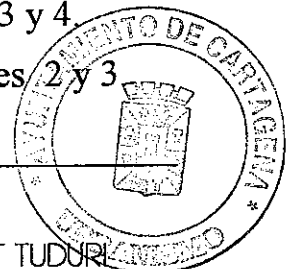
Para uso Principal Terciario

Uso característico:

- Terciario - Oficinas.

Usos compatibles:

- Residencial adscrito al uso.
- Residencial Comunitario /Hotelero en categoría 4ª y situación 2.
- Comercial , en categorías 1ª ,2ª y 4ª , y situaciones 2 ,3 y 4.
- Industria compatible en categorías 1ª y 3ª, y situaciones 2 y 3.



- Educativo cultural compatible en categorías 1^a , 2^a y 3^a y situaciones 2 y 3.
- Sanitario - Asistencial en todas sus categorías y situaciones 2 y 3.
- Deportivo en todas sus categorías y situaciones 2 y 3.
- Religioso en todas sus categorías y situaciones 2 y 3.
- Espectáculos en todas sus categorías y situaciones 2 , 3 y 4.
- Reunión y Recreo en todas sus categorías y situaciones 2 , 3 y 4.

Se limita como uso compatible el Residencial adscrito al uso, a una vivienda por cada 1.000 m² de aprovechamiento.

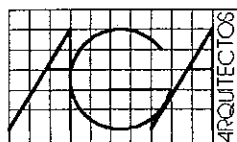
Para uso Principal E.G. (Comercial)

Uso característico:

- Comercial.

Usos compatibles:

- Residencial adscrito al uso.
- Residencial Comunitario /Hotelero en todas sus categorías y situaciones 2, 3 y 4.
- Oficinas en categorías 1^a , 2^a y 3^a y situaciones 3 y 4.
- Industria compatible en categorías 1^a , 2^a y 3^a , y situaciones 2 y 3.
- Educativo cultural compatible en categorías 1^a , 2^a y 3^a y situaciones 2 y 3.
- Sanitario - Asistencial , Deportivo y Religioso en todas sus categorías y situaciones 2 y 3.



JAIME GADEA BLANCO - TOMAS AMAT TUDUR
JARA 31-6^oC - EDIF. GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA



categorías y situaciones 2 y 3.

- Espectáculo y Reunión y Recreo en todas sus categorías y situaciones 2 , 3 y 4.

Se limita como uso compatible el Residencial adscrito al uso, a una vivienda por cada 1.000 m² de aprovechamiento.

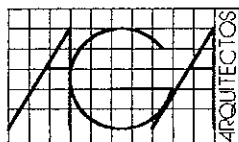
Para uso principal E.G. (Social)

Uso característico:

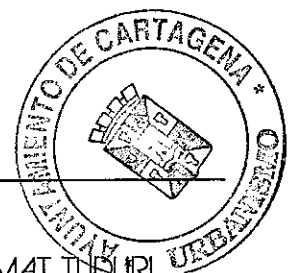
- Interés público y social.Genérico.

Usos compatibles:

- Educativo cultural en categoría 1ª y situaciones 2 ,3 y 4.
- Sanitario - Asistencial en categoría 2ª y situaciones 2 y 3.
- Oficinas en categoría 1ª y situaciones 3 y 4.
- Deportivo en categoría 1ª y situaciones 2 y 3.
- Religioso en categoría 1ª y situaciones 2 y 3.
- Espectáculo en categoría 1ª y situación 3 y 4.
- Reunión y Recreo en categoría 1ª y situación 3 y 4.



JAIME GADEA BLANCO.- TOMAS AMAT TUDURI
JARA 31-6ª C - EDIF. GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA



Para uso de jardines y áreas de juego y recreo

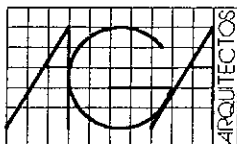
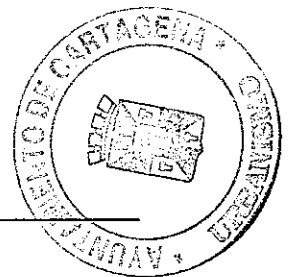
En estas zonas se permiten los usos deportivos y de espectáculos al aire libre.

Cartagena , enero de 1997

LOS REDACTORES:

Jaime Gadea

Tomás Amat



JAIME GADEA BLANCO - TOMAS AMAT TUDURI
JARA 31-6°C - EDIF. GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA