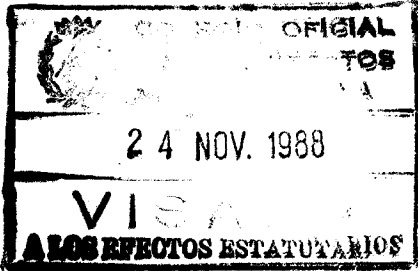


- ORDENANZAS REGULADORAS -



POZO ESTRECHO - CARTAGENA

ORDENANZAS REGULADORAS

1.- CONDICIONES GENERALES .-

1.1.- ALINEACIONES :

Se respetarán las alineaciones marcadas en los planos correspondientes, ciñéndose las / edificaciones a las alineaciones de parcela / y fachada, debiéndose ajardinar el espacio / que hubiere entre las mismas. Los antejardi- nes podrán disponer de cerramiento de seto / vivo, verja, celosía u otros materiales orna- mentales con una altura máxima de 1'50 metros, no pudiendo ser macizo el paramento por enci- ma de los 0'60 m.

- La profundidad edificable será la definida en los planos de alineaciones, en que así / se determine.
- No se permiten las viviendas interiores.

1.2.- SOTANOS Y SEMISOTANOS :

Se autorizan cuando su uso quede vinculado a aparcamientos, instalaciones o dependen- - - cias propias del edificio.

En ningún caso se autorizará la instala- - - ción de industrias, talleres, etc... que no / guarden relación con la naturaleza del edifi- cio.

Sigue .../...

La altura máxima sobre rasante del techo / del semisótano no superará en ningún punto / 1'00 metro.

1.3.- APARCAMIENTO :

En todas las edificaciones de vivienda colectiva en las que se proyecten más de 4 viviendas, será obligatorio el establecimiento de una plaza de aparcamiento por vivienda -/ dentro de la parcela o por cada 100 m² de locales, salvo en aquellos solares que den --/ frente a calles peatonales.

1.4.- CONDICIONES ESTETICAS E HIGIENICAS :

Los Planes Especiales de Reforma Interior/ establecerán respecto a este particular las/ condiciones particulares que estimen procedentes, teniendo en cuenta lo recogido en -/ las Normas Subsidiarias correspondientes, y/ aplicando estas en defecto de aquéllas.

1.5.- APROVECHAMIENTO :

Los aprovechamientos indicados en estas -/ Normas son los netos de parcela.

1.6.- USOS COMPLEMENTARIOS :

Los usos complementarios no podrán tener / un aprovechamiento mayor que el uso principal.

1.7.- EDIFICACIONES DE USO SINGULAR :

Definición : Edificios destinados en su mayor parte a uso singular, dentro de/ los calificados en el uso 2, -/ Equipamiento.

Ordenación : Edificaciones situadas en suelo/ urbano con cualquier tipo de zonificación salvo espacios libres,

donde esta Norma nunca podrá ser de aplicación.

Condiciones de volúmen : Solamente podrán dis pensarse del cumplimiento de una o varias condiciones volumétri--cas por estas Normas en la zona, cuando se cumplan las siguientes condiciones :

- 7.1.- Que la ordenación propuesta presente, y así lo considere la Corporación Municipal, claras ventajas urbanísticas para la pobla--ción, en comparación con la orde--nación vigente.
- 7.2.- Que la superficie edificable sea menor a la permitida y que esta/ diferencia se destine a espacio/ libre público.
- 7.3.- Que el proyecto alcance calida--des estéticas que merezcan consideración preferente y se empleen materiales de reconocida perma--nencia y calidad.

Condiciones de Ejecución : Con la petición de autorización, se presentará un / anteproyecto en el que con docu--mentos, planos, perspectivas, fotografías, maquetas, o material/ que se precise para definirlo, / se justifique la solución pro--puesta, estudiando comparativa--mente dicha solución con la per--mitida normalmente por la orde--nanzas vigentes.

El citado anteproyecto, una vez informado por los Servicios Técnicos y Jurídicos Municipales y mereciera ser aprobado inicialmente por la Corporación Municipal, con el "quorum" de la mayoría absoluta legal (Art. 3º.2.1.) de la Ley 40/1981 de 28 de Octubre, con las condiciones que ésta crea conveniente, debidamente aceptadas por la entidad promotora o por el promotor, se someterá a información pública por plazo de 15 días y, a la vista del resultado de esta información, será definitivamente / aprobado o denegado por el Ayuntamiento Pleno con el "quorum" señalado anteriormente.

En caso de aprobación, el Ayuntamiento fijará el plazo máximo / que considere procedente, para la presentación de la solicitud de / licencia y del proyecto correspondiente que deberá ajustarse al anteproyecto correspondiente aprobado y a las condiciones impuestas / por el Ayuntamiento.

II.- CALIFICACION DE USOS.-

A los efectos de lo dispuesto en estas Ordenanzas, el uso de que es susceptible la edificación, se califica en los siguientes grupos:

- 1.- Residencial.
- 2.- Equipamientos.
- 3.- Espacios Libres.
- 4.- Industrial.

Sigue.../...

1.- RESIDENCIAL: Este uso podrá ser unifamiliar o/ colectivo dentro de las tipologías de zona enumeradas en estas Ordenanzas y grafiadas en los planos/ de ordenación.

2.- EQUIPAMIENTOS : El uso público se clasifica en los siguientes grupos :

2a. Docente: Edificios y locales destinados a/ la enseñanza en todos sus grados, tanto de carácter oficial como los particulares; edificios destinados a museos, bibliotecas, salones de conferencias, etc.

2b. Públicos y Sociales :

2b1. Comercial :

Toda clase de comercios que ocupen total o parcialmente los / edificios donde están instalados; los comercios en mercados y las instalaciones comerciales circunstanciales en la vía pública.

2b2. Hotelero :

Hoteles y establecimientos similares.

2b3. De Oficinas :

Locales con este destino que / ocupen parcialmente los edificios en que estén instalados.

2b4. De espectáculos :

Locales, sean cerrados o abier

Sigue .../...

.../... continuación

tos, que se destinen a teatros, cines o representaciones de todo género, parques de atracciones y solar de exposiciones.

265. Culturales :

Locales, cerrados o abiertos, / cuya finalidad principal sea la celebración de reuniones o actos de vida de relación social, entre los individuos (café, -/ restaurantes, salones de baile/ y similares).

266. Religioso :

Edificios destinados al culto / religioso, ya sean pertenecientes al secular o instituciones/ religiosas, iglesias, capillas, conventos, centros parroquiales, etc... de las diferentes confesiones.

267. Deportivo :

Campos de deportes en todos sus aspectos; locales cerrados, destinados a la práctica de deportes; piscinas, gimnasios, y similares, sean de carácter oficial, comercial o particular.

268. Benéfico y Sanitario :

Edificios destinados a Hospitales, sanatorios, asilos, clínicas, dispensarios consultorios/ y similares.

Sigue .../...

.../... continuación)

2b9. Equipamientos de uso singular :

Mercados permanentes, mataderos, cementerios, etc...

No se hace referencia de estos/ usos en la Ordenanza particular de cada zona debiendo ir grafia do el uso en los planos de zonificación.

2c. Transportes y aparcamientos

3.- ESPACIOS LIBRES .-

3a1.- Los parques, jardines y areas peatonales.

3a2.- Zonas de juego y recreo de niños.

4.- INDUSTRIAL.-

Con arreglo a sus características se establecen/ las siguientes categorías admisibles :

4.1.- SIN MOLESTIAS PARA LA VIVIENDA .

Se refiere a los laboratorios o talleres individual y familiar que utilizan máquinas o aparatos movidos a mano o por motores de pequeña potencia que no transmitan/ molestias al exterior y que no produzcan / ruidos ni emanaciones o peligros especiales.

4.2.- COMPATIBLE CON LA VIVIENDA .

Comprende los talleres o pequeñas industrias que producen algunas molestias tolerables en mayor o menor grado, según su situación con respecto a la vivienda, siem-

Sigue.../...

.../... (continuación)

pre que, por sus características, no produzcan desprendimientos de gases, polvos u olores o molesten con ruidos excesivos, vibraciones, peligros o acumulaciones de tránsito.

4.3.- INDUSTRIA ADMITIDA JUNTO A VIVIENDA .

Abarce aquellas industrias que presenten incomodidades para las viviendas colindantes, pero que pueden ser admitidas/ en zonas en las que, la mezcla de usos -/ existentes, no justifique una limitación/ más rigurosa.

- SITUACIONES DE LA INDUSTRIA .

A.- En planta piso de edificios de viviendas y en planta inferior a los mismos con acceso común.

B.- En planta baja de edificio no industrial y con acceso exclusivo desde la vía pública.

C.- En naves o edificios exclusivos o independientes con fachada a calle y -/ con paredes de separación a viviendas de 30 cm. de espesor.

- REGULACION DE LAS INDUSTRIAS A PARTIR DEL CONTROL DE INSTALACIONES.

Los límites máximos en cada categoría y para cada una de las posibles situaciones son las siguientes :

Sigue .../...

CATEGORIA	SITUACION			UNIDADES
	A	B	C	
1	0'10 100 30	0'10 600 30		DENSIDAD DE POTENCIA Kw/m ² SUPERFICIE MAXIMA m ² INTENSIDAD SONORA dB.
2		0'10 600 30	0'20 1500 40	DENSIDAD DE POTENCIA Kw/m ² SUPERFICIE MAXIMA m ² . INTENSIDAD SONORA dB. .
3		0'10 600 30	0'20 3000 40	DENSIDAD DE POTENCIA Kw/m ² SUPERFICIE MAXIMA M ² . INTENSIDAD SONORA dB.

III.- ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA .Zona 1a. Casco Antiguo :Norma 1a.1

Concepto : La Zona de Casco Antiguo, como indica su nombre comprende la zona central, antigua y consolidada del núcleo.

Norma 1a.2

Ordenación: En manzana cerrada, con limitación/ de altura.

Norma 1a.3

Condiciones: Alineaciones y Alturas de Volúmen.

La edificación en esta zona se ceñirá a las alineaciones fijadas en -/ los planos del presente PERI y la / altura máxima edificable será de -/ dos plantas, respetando la altura / media de los edificios en el tramo/ de calle.

Parcela mínima : No se fijan dimensiones mínimas.

Fachada mínima : No se fija.

Aprovechamiento: No se fija.

Norma 1a.4

Condiciones de Uso :

Uso principal : RESIDENCIAL.

Usos complementarios : todos excepto industrias de 3º categoría y deportivo.

Norma 1a.5

Vuelos : Se prohíben los vuelos cerrados, -/ permitiéndose vuelos abiertos de has

ta 0'60 m., no superando 1/10 del ancho de la calle.

Norma 1a.6

Ejecución: En esta zona las obras de urbanización que se precisen en la actualidad o en el futuro tendrán el carácter de complemento o reposición de la urbanización existente; se proyectarán por medio de proyectos de - -/ obras ordinarias y sus costes se repercutirán a los beneficiarios a través de contribuciones especiales.

Zona 1b. Edificación Intensiva entre Medianerlas :

Norma 1b.1

Concepto : Comprende aquellas sectores que podemos considerar como transición / de ensanche en renovación, de extensión reducida y perimetrales al casco antiguo en los que resulta conveniente la modificación del actual -/ trazado viario y la consiguiente delimitación del correspondiente polígono de ejecución para llevar a cabo las cesiones públicas de viario y/0/ dotaciones mediante las compensaciones de edificabilidad entre las propiedades, incluidas en el mismo. = / Asimismo comprende aquellas zonas exteriores a la de Casco Antiguo, que/ corresponden a sectores en curso -/ avanzado de edificación, en los que/ se precisa una reglamentación para / el actual proceso de colmatación y / para la futura renovación en su caso.

.../... (continuación)Norma 1b.2

Ordenación : La edificación, por colmatación/ de solares libres existentes o por / renovación de edificios actuales se/ llevará a cabo con sujeción a ali- neaciones fijadas en los planos del/ presente PERI, en manzana cerrada, o edificación en hilera, con alturas y ocupación limitada.

Norma 1b.3

Condiciones de volumen : Alineaciones y alturas:

La edificación en esta zona se ceñirá a las alineaciones fijadas en / los planos del presente PERI y la al tura máxima edificable será de dos / plantas.

Parcela mínima : 120 m².

Fachada mínima : 7 m.

Aprovechamiento : 1'4 m²/m²

Ocupación máxima : 70 % , salvo cuan- do el bajo no se dedique al uso de / vivienda que podrá ser del 100 %.

En edificación que de fachadas a / dos espacios libres, con profundidad no mayor de 15 m., el aprovechamien- to podrá ser de 2'00 m²/m², pudien- do ocupar la totalidad de la parcela prevista en el plano de alineaciones.

En este caso el uso de la planta / baja será comercial.

Norma 1b.4

Conducciones de Uso :

Sigue .../...

.../... continuación

USO PRINCIPAL : Residencial.

USOS COMPLEMENTARIOS : Todos salvo in dustrias de 3ª categoría.

Se permiten :

Vivienda Unifamiliar, comercio, ofi cinas, bares, restaurantes, locales / de espectáculos, exposición y diver- sión. Asimismo los almacenes, con superficie máxima de 250 m²., y los talleres, con superficie máxima de 150/ m²..

Se prohíben los usos industriales.

Aparcamiento : En edificaciones de/ dos plantas será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Norma 1b.5

Ejecución: En esta subzona las obras de urbanización que se precisen en la actualidad o en el futuro tendrán el carácter de complemento o reposición de la urbanización existente; se proyecta- rán por medio de proyectos de obras / ordinarias y sus costes se repercutirán a los beneficiados a través de -/ contribuciones especiales.

En los polígonos A - B y C delimita dos en el presente PERI, la ejecución se llevará a cabo por polígonos com- pletos, mediante la aplicación del -/ sistema de cooperación, salvo que se/ solicite el de compensación con los / requisitos reglamentarios; las cesiones a efectuar por los propietarios / comprenderán todos los terrenos desti nados a viario y dotaciones incluidos

Sigue.../...

.../... (continuación)

en el polígono respectivo.

En los edificios incluidos en los / polígonos 2 - 4 - 10 - 11, la ejecu-- ción se efectuará por polígonos comple- tos, por aplicación del sistema de -/ cooperación o compensación, de acuer- do con las previsiones de la Ley.

Zona 1c. RESIDENCIAL EXTENSIVA.

Subzona 1.c.1.- EXTENSIVA ENTRE MEDIANERIAS.

Concepto: Zonas de desarrollo tradicional en/ pedanías que responde a la tipología/ de vivienda unifamiliar con o sin an- tejardín.

Subzona 1.c.2.- EXTENSIVA AGRUPADA O PAREADA.

Concepto : Edificación aislada o adosada a una medianería vinculante.

Subzona 1.c.3.- EXTENSIVA AISLADA.

Edificación residencial aislada con jardín.

Edificaciones aisladas rodeadas de/ jardín privado con limitación de ocu- pación y altura.

Subzona 1.c.1 - EXTENSIVA ENTRE MEDIANERIAS.

Norma 1.c.1-1

Ordenación. Edificación entre medianerías de -/ planta baja. Las alineaciones de edi- ficación con o sin antejardín vienen/ definidos en los correspondientes pla- nos de alineaciones del presente PERI

Sigue .../...

Norma 1.c.1-2

Condiciones de Volumen :

Parcela mínima : 120 m².

Fachada mínima : 8 m.

Aprovechamiento: 0'7 m²/m²

altura máxima : 1 planta.

En proyectos de edificación que --/ abarquen manzanas completas, se podrá cambiar el tipo de ordenación al de / viviendas en dúplex. El número máximo de viviendas, N, será el que resulte/ de dividir la superficie de la manzana en m², por 150 , siendo la superficie máxima de ocupación el 55 %.

Norma 1.c.1-3

Condiciones de Uso :

Uso principal : Residencial.

Usos Complementarios : Todos salvo/ industria de 3ª categoría.

Norma 1.c.1-4

Ejecución:

En esta subzona las obras de urbanización que se precisen en la actualidad o en el futuro tendrán el carácter de complemento o reposición de la urbanización existente; se proyectarán por medio de proyectos de obras / ordinarias y sus costes se repercutirán a los beneficiarios a través de / contribuciones especiales.

Subzona 1c.2.- EXTENSIVA AGRUPADA O PAREADA.

Norma 1.c.2-1

Ordenación.

Edificación aislada o adosada a una

.../... (continuación)

medianería vinculante (unifamiliar / adosada o pareada) con limitación de ocupación y altura y jardín privado.

Norma 1.c. 2-2

Condiciones de Volumen :

Parcela mínima : 250 m².

Frente de parcela : mínimo de 10 m.

Separación a linderos y vía pública : 3 metros, de acuerdo con las alineaciones de los planos salvo en las medianerías adosadas y zonas no graficadas expresamente en los planos de alineaciones.

No computarán a estos efectos los aleros y voladizos inferiores a 0'80 m.

Aprovechamiento : 0'5 m²/m²

Altura máxima : 3'60 m.

En proyectos de edificación que --/ abarquen manzanas completas, se podrá cambiar el tipo de ordenación al de / viviendas en duplex. El número máximo de viviendas, N, será el que resulte de dividir la superficie de la manzana en m², por 190, siendo la superficie máxima de ocupación el 37 % .

Norma 1.c. 2-3

Condiciones de Uso :

Uso principal : Residencial.

Uso complementario : Todos salvo industrias de 3ª categoría.

Norma 1.c. 2-4

Ejecución :

Sigue .../...

En esta subzona las obras de urbanización que se precisen en la actualidad o en el futuro tendrán el carácter de complemento o reposición de la urbanización existente.

Para aquellos sectores incluidos en polígonos de ejecución, la actuación se llevará a cabo por polígonos completos, delimitados en el presente -/ PERI, mediante la aplicación del sistema de cooperación, salvo que se solicite el de compensación con los requisitos reglamentarios; las cesiones a efectuar por los propietarios comprenderán todos los terrenos destinados a viario y dotaciones incluidos / en el polígono respectivo.

Subzona 1c. 3 .- EXTENSIVA AISLADA .

Norma 1.c.3-1

Ordenación:

Edificaciones aisladas rodeadas de jardín privado con limitación de ocupación y altura.

Norma 1.c. 3-2

Condiciones de Volumen :

Parcela mínima : 400 m².

Frente de parcela : mínimo de 15 m.

Separación a linderos y vía pública: 2/3 de la altura medida en cada punto de la edificación, siendo el mínimo de 4 m. de acuerdo con las alineaciones/ de fachadas grafiadas en los planos.

Se exceptua la zona 1.c.3 del polígono C cuyos retranqueos serán los ex

.../... continuación

presados en el plano de alineaciones al objeto de preservar la edificación existente .

No computarán a los efectos de separación a linderos y vía pública los / aleros y voladizos inferiores a 0'80 m.

Aprovechamiento : 0'4 m²/m².

Altura máxima : 10 m.

Norma 1.c. 3 - 3

Condiciones de Uso :

Uso Principal : Residencial.

Usos Complementarios : Todos, salvo industrias de 2ª y 3ª categoría, oficinas, espectáculos, salas de reunión y religiosos.

Norma 1.c. 3 - 4

Ejecución :

En esta subzona las obras de urbanización que se precisen en la actualidad o en el futuro tendrán el carácter de complemento o reposición de la urbanización existente.

Para aquellos sectores incluidos en polígonos de ejecución, la actuación se llevará a cabo por polígonos completos, delimitados en el presente PERI, mediante la aplicación del sistema de cooperación, salvo que se solicite el de compensación con los requisitos reglamentarios; las cesiones a efectuar por los propietarios comprenderán todos los terrenos destinados a viario y dotaciones incluidos en el polígono / respectivo.

.../... (continuación)

Zona 2. Equipamientos Públicos :

Norma 2.1.

Concepto :

Comprende los terrenos destinados/ integramente a usos públicos de equi-
pamiento existentes o proyectados.

Norma 2.2.

Ordenación y Volumen :

Se ceñirá a los requerimientos de/ las distintas clases de instalacio-
nes, adaptándose a las Normas de edifi-
cación específicas de la zonifica-
ción colindante.

En el caso de que se tuvieran que/ superar dichas condiciones por razo-
nes de fundionalidad, se justificará
suficientemente, cuidando no producir
disonancias graves en la unidad esté-
tica del conjunto urbano.

Norma 2.3.

Usos : Se permitirán los siguientes usos:

Oficinas e instalaciones de la Ad-
ministración Pública: municipales (/ incluidos mercados, cementerios y -/
centros de instalaciones de servi-
cios urbanos) y de correos, telégra-
fos y teléfonos.

Instalaciones para Comunidad y cul-
to: Iglesias, centros sociales, casi-
nos y Hermandades.

Centros culturales: Preescolares, /
EGB, bibliotecas.

Centros deportivos.

Sigue.../...

.../... continuación

Centros asistenciales: Guarderías,
dispensarios y hogares para ancianos.

Norma 3.4.

Ejecución :

Los terrenos para equipamientos -/
previstos se obtendrán por cesión -/
gratuita de sus propietarios, en eje
cución de los correspondientes polli-
gonos delimitados en el presente PERI
en que se encuentran comprendidos.

Zona 3.- Espacios libres de Uso Público :Norma 3.1.

Concepto :

Comprende los espacios libres de / uso público existentes o proyectados por el presente PERI, tanto parques, jardines y áreas peatonales, como zonas de juego y recreo de niños.

Norma 3.2.

Ordenación y Usos :

En esta zona se prohíbe totalmente la edificación exceptuadas las pequeñas construcciones destinadas a ce-rramientos y servicios higiénicos, / mantenimiento y quioscos de música, / prensa, etc.. que sean compatibles / con el uso y con una ocupación máxi-ma del 5 %.

Norme 3.3.

Ejecución :

Los terrenos para espacios libres/ proyectados por el presente PERI se/ obtendrán por cesión gratuita de sus propietarios, en ejecución de las correspondientes polígonos delimitados en el presente PERI, en que se encuentran comprendidos.

Su urbanización se comprenderá en/ los respectivos proyectos de urbani-zación de los polígonos citados, siendo de cuenta de los propietarios in-cluidos en los mismos el coste de la urbanización de estos espacios co---rrespondiente a una superficie máxi-ma de 18 m² por vivienda edificable,

.../... continuación

0-22-

y el coste restante correrá a cargo /
del Ayuntamiento.

Zona 4.- Almacenes.- Industrias :Norma 4.1.

Concepto :

Comprende el sector destinado a -/ los usos de almacenamiento y taller/ complementarios de las áreas de vivienda del presente PERI.

Norma 4.2.

Ordenación :

En manzana cerrada, con limitación de altura.

Norma 4.3.

Condiciones de Volumen :

Alineaciones y alturas :

La edificación en esta zona se ceñirá a las alineaciones fijadas en / los planos del presente PERI y la altura edificable mínima será de 7 m.

Parcela mínima : 250 m².

Retranqueos a vía pública : 4 m.

Norma 4.4.

Condiciones de Uso :

Permitidos :

Almacenes, sin limitación de superficie, Talleres, con superficie máxima de 500 m².

Prohibidos :

Los restantes usos.

Sigue .../...

.../... continuación

Norma 4.5.

Condiciones Higiénicas :

No se permite el vertido a la red / general de alcantarillado de aceites, grasas, barros, ácidos, etc... en con centraciones tales que puedan perjudi car la conservación de la red. En tal caso cada industria deberá prever -/ las medidas correctoras adecuadas, ta les como filtros o cámaras de dilu--- ción o neutralización.

Norma 4.6.

Ejecución :

El sector comprendido en el polígono n.º 7 se desarrollará conjuntamente con el sector de zona 1.c.2 compre ndido en el mismo.

ARMONIZACIÓN CON LAS NORMAS DEL PLAN GENERAL

En Plan Especiales de Reforma Interior no adaptados al Plan General recuerde la norma transitoria sexta del mismo que se reproduce a continuación:

SEXTA

Los Planes Especiales de Reforma Interior aprobados con anterioridad al Plan General, deberán adaptar las ordenanzas a las del Plan General y adecuar su representación documental a la de éste. Se establece la siguiente correspondencia entre la antigua “norma 5 para pedanías” y las del Plan General, a efecto de su sustitución:

Normas Generales de Edificación.- Serán de aplicación todos los parámetros y definiciones que figuran en el capítulo 1º del Título III de las Normas de este Plan General.

Régimen urbanístico del suelo.- La regulación de la utilización de los terrenos y edificaciones se realizará de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 6º Título III de las Normas de este Plan General, siendo de aplicación las compatibilidades que se determinan en el cuadro de usos anexo al mismo.

Normas particulares.- Serán de aplicación las determinaciones del apartado 4.1 de las presentes Normas.

Normas particulares de zona.-

Norma 5	Plan General
1 a	Cc 1
1 b	Vc 1
1c1	Vu 1
1c2	Au 3
1c3	Ac 1
2 a	E
2b1-2b2-2b3	EG
2b4-2b5	EC
2b6	ER
2b7	EJ
2b8	ES