



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Gerencia Municipal de Urbanismo



# **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE CANTERAS**

## **MODIFICACIÓN Y ADAPTACIÓN AL PLAN GENERAL**

### **Texto Refundido**

Recoge las condiciones del Dictamen de la Comisión de Coordinación de Política Territorial de 4 de Noviembre de 2004, del informe de la Dirección de los Servicios Jurídicos de la CA de 12 de julio de 2005 y el Informe del Director General de Cultura, de 29 de marzo de 2007

#### **EQUIPO REDACTOR:**

##### **PLANEAMIENTO**

Mónica Lavía Martínez, Arquitecta - Jefe

Juan Pérez Martínez, Arquitecto Técnico Coordinador

Paqui García, Delineante.

##### **PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Juan Canalejo Almagro, Ingeniero de Caminos, Canales y P.

# **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE CANTERAS**

## **MODIFICACIÓN Y ADAPTACIÓN AL PLAN GENERAL**

### **Texto Refundido**

#### **INDICE.**

0.- DISPOSICIONES GENERALES.

0.1.- Naturaleza y ámbito.

0.2.- Efectos.

1.- MEMORIA.

1.0. Antecedentes y tramitación.

1.1. Justificación de la procedencia de su formulación.

1.2.- Información urbanística.

1.2.1.- Situación.

1.2.2.- Planeamiento vigente.

1.2.3.- Trámite de participación ciudadana en el proceso de elaboración.

1.3.- Objetivos y criterios de ordenación.

1.4.- Justificación de la propuesta.

1.5.- Cuantificaciones.



1.6.-.- Justificación del interés público de las modificaciones en los espacios libres, a efecto de lo establecido en el artículo 149.3 del TRLSRM

## 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

2.1.- Situación en el territorio.	1/25.000
2.2.- Planeamiento de rango superior.- Clasificación.	1/5.000
2.3.- Planeamiento vigente.-	
2.3.1.- Zonificación	1/1.000
2.3.2.- Unidades de actuación	1/1.000
2.4.- Estado actual: edificaciones, usos y afecciones	1/1.000
2.5.- Redes de saneamiento existente	1/2.000
2.6.- Redes de agua existente	1/2.000
2.7.- Redes eléctricas existentes	1/2.000
2.8.- Catastral	1/1.000

## 3.- PLANOS DE PROYECTO

3.1.- Estructura urbana	
3.2.- Áreas consolidadas	
3.3.- Ordenación: Zonificación, alineaciones y unidades de actuación	
3.4.- Redes de saneamiento	
3.5.- Redes de agua	
3.6.- Redes eléctricas	

## 4.- NORMAS URBANÍSTICAS.

4.1.- Normas Generales	
4.2.- Régimen Urbanístico del suelo	
4.3.- Normas Particulares	



4.4.- Normas para el desarrollo del Plan Especial.

4.4.1.- Normas para la gestión, sistemas y plazos de ejecución

4.4.2.- Normas de urbanización.- condiciones para la ejecución de los servicios

4.4.3.- Normas para la protección de valores culturales y ambientales

4.4.4.- Edificabilidad mínima

4.4.7.- Afecciones.- normas correctoras

5.- PLAN DE ACTUACIÓN Y PROPUESTA DE GESTIÓN.

5.1.- Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos

5.2.- Propuesta de gestión

6.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

6.1.- Inversiones a realizar

6.2.- Distribución y asignación de las inversiones.

7.- CONCLUSIÓN

ANEXO 1. - INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

ANEXO 2.- ANTECEDENTES



## **0.- DISPOSICIONES GENERALES.**

### **0.1.- Naturaleza y ámbito.**

El presente proyecto tiene la consideración de Modificación del Plan Especial de Reforma Interior del poblado de Canteras, y de Adaptación del mismo al Plan General, corrigiéndose, con la nueva tramitación, el defecto de forma que se produjo en la anterior, con posible nulidad del acuerdo de aprobación definitiva de fecha 13 de julio de 1988, donde fueron introducidas modificaciones sustanciales sin ser expuesto nuevamente al público. Se han introducido modificaciones puntuales, en varias zonas, para corregir la inadecuación de la ordenación a la realidad existente, de acuerdo con la nueva cartografía, y se ha planteado reordenación de la zona colindante con las Canteras Romanas, con el fin de dotar a las mismas del acceso y el entorno adecuado.

El ámbito comprende la totalidad del suelo urbano del poblado de Canteras.

### **0.2.- Efectos.**

La aprobación definitiva de la presente modificación le confiere los efectos que se determinan en la Ley del Suelo y que se enumeran en el punto 002 de las Normas Urbanísticas del Plan General.



## 1.- MEMORIA.

### 1.0.- ANTECEDENTES Y TRAMITACIÓN.

El Plan Especial de Reforma Interior de Canteras se aprobó definitivamente por acuerdo Plenario de fecha 29 de mayo de 1988, publicándose en el B.O.R.M. el 13 de julio del mismo año

En sesión Plenaria de 25 de abril de 1994 se aprobó provisionalmente el proyecto de Modificación Puntual nº 1 y Adaptación del P.E.R.I. de Canteras al Plan General, tras su tramitación reglamentaria, remitiéndose a la Comunidad Autónoma para informe no vinculante, recibándose como respuesta la Resolución del Director General de Ordenación del Territorio fecha 27 de mayo de 1996, en la cual se devolvía el expediente, con el fin completar el mismo de acuerdo con el informe de la dirección General de Cultura, en relación al entorno de las Canteras Romanas y de que fuesen corregidas las deficiencias apreciadas por los Servicios Técnicos de la citada Dirección General, notificando al Ayuntamiento que se abstuviera de la aprobación definitiva, por considerar que la modificación suponía una diferente zonificación de los espacios libres públicos.

La propuesta de delimitación y ordenación del entorno de las Canteras Romanas fue remitida la Dirección General de Cultura, recibándose con fecha 12 de agosto de 1998 informe favorable al respecto, en que el se hacía constar, no obstante, la necesidad de redactar un Plan Especial de Protección del área recogida en los límites del Sitio Histórico de las citadas Canteras, donde se establezcan los accesos, usos, espacios susceptibles de albergar un posible museo etnológico y cualquier otra propuesta que permita convertir la zona en un espacio lúdico y cultural.

El proyecto de la modificación fue corregido recogiendo la propuesta de delimitación y ordenación de la zona colindante con las Canteras Romanas que había sido informada favorablemente por la Dirección General de Cultura en informe de fecha 18 de junio de 1998, subsanando las deficiencias relacionadas en la Resolución del Director General de Ordenación del Territorio fecha 27 de mayo de 1996. El proyecto fue sometido a un nuevo período de información al público, presentándose un total de trece alegaciones al mismo. Concluido el trámite, el proyecto fue aprobado provisionalmente por acuerdo Plenario de 30 de abril de 2004, recogiendo el informe de las



alegaciones, y remitió nuevamente a la Comunidad Autónoma con fecha 18 de junio de 2004, siendo dictaminado favorablemente por la Comisión de Política Territorial, en su sesión de 4 de noviembre de 2004, a reserva de las unas indicaciones que debían subsanarse antes de la elevación al Consejo de Gobierno para aprobación definitiva.

Remitido con fecha 26 de mayo de 2005 anexo justificativo completando la documentación anterior, los servicios técnicos de la Dirección General de Vivienda Arquitectura y Urbanismo informaron con fecha 15 de junio de 2005 que con la misma se cumplimentaban los requerimientos de la Comisión de Coordinación de Política Territorial. No obstante, con fecha 15 de julio del mismo año la Dirección de los Servicios Jurídicos de la CA en el que requiere se aclaren una serie de cuestiones sobre la tramitación, así como la emisión de un informe expreso de los Servicios de la Dirección General de Vivienda sobre los extremos a los que se refiere el artículo 149.3 de la L.S.R.M.

En el presente Texto Refundido se recoge la documentación anexa remitida con fecha 26 de mayo de 2005 (entrada el 30-05-05), en la cual quedan justificados sobradamente los extremos a que se refiere el artículo 149.3 de la L.S.R.M, dado que las modificaciones que se plantean respecto a los espacios libres no son relevantes, pues las variaciones de superficies son pequeñas, afectando a la forma de estos y manteniendo su situación, excepto algunas variaciones, sin que suponga disminución de la superficie total. Sin embargo, con la propuesta se solucionan imprecisiones que existen en el documento vigente respecto a la calificación de algunos de estos espacios como tales espacios libres, como es el caso de la parcela calificada como DP, dado que en los planos de zonificación vigente se califica como 2b7, equipamiento deportivo, resolviéndose además defectos de forma en la tramitación del Plan Especial vigente, que hubiesen supuesto la anulación de su aprobación definitiva, de haberlo solicitado en tiempo y forma algunos de los propietarios de las parcelas que en el acuerdo de aprobación definitiva de 29 de mayo de 1988, se calificaron como espacio libre en la calle Primavera, sin ningún tipo de publicidad.

Se recogen las condiciones del nuevo informe de la Dirección General de Cultura de 29 de marzo de 2007, por lo que se dejan libres de edificación lo terrenos de la UA 2 comprendidos dentro del Sitio Histórico de las Canteras Romanas.



### 1.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.

La procedencia de la formulación del proyecto de Modificación Puntual tramitado anteriormente se justificaba en los siguientes extremos:

*En la documentación del P.E.R.I. que fue aprobada inicialmente el 1.08.85, se calificaba la manzana nº 3 de la unidad de actuación nº 17, como edificable residencial en su totalidad y la nº 2, situada al norte de la misma, como espacio libre. Durante el período de información al público, se presentó una alegación firmada por el entonces presidente de la AA.VV., la cual fue estimada en el sentido de calificar como espacio libre la semi-manzana 17.3, donde en su momento se edificaron unos dúplex que fueron demolidos al declararse en ruina. Esta determinación fue recogida en el Texto Refundido, no constando en el expediente que las variaciones fueran notificadas a los afectados o expuestas nuevamente a información al público, al tratarse de modificaciones sustanciales respecto a la aprobación inicial.*

*Al Este de la manzana 17.3, y fuera de la unidad de actuación nº 17, se encuentra la manzana formada por las calles Primavera, Verano, Otoño y calle sin nombre, al Norte de la cual se sitúa un espacio libre. Tanto esta calle, como parte del espacio libre, se superponen con viviendas existentes, construidas con licencia con anterioridad a la aprobación inicial del P.E.R.I. Esta circunstancia fue puesta de manifiesto en las alegaciones presentadas, estimándose en el sentido de modificar la situación del espacio libre. No obstante, en el Texto Refundido que recogía las determinaciones del acuerdo de aprobación provisional, posiblemente se produjo un error en la interpretación de dicho acuerdo por el equipo redactor ya que, en vez de cambiar la calificación del espacio libre y de la calle que se superpone con las viviendas, se cambió a residencial el espacio libre de la manzana 17.2. Estas circunstancias fueron puestas de manifiesto por los vecinos afectados de las calles Primavera y Otoño, en escrito presentado por D<sup>a</sup> Elena María Fernández y dos más, con fecha 15 de julio de 1991, proponiéndose la solución de corregir la ordenación como error material, según acuerdo Plenario de fecha 3 de septiembre del mismo año. Dicho*



*acuerdo fue recurrido por D<sup>a</sup> María García, estimándose el recurso en el sentido de que la corrección debía realizarse mediante un proyecto de modificación del Plan Especial.*

*Con fecha 5 y 11 de marzo de 1992, se presentan varios escritos de los propietarios del solar situado en la manzana 17.3, calificado en la aprobación definitiva del P.E.R.I. como espacio libre, en el que dicen que en ningún momento tuvieron conocimiento del cambio de calificación del mismo, respecto a la que tenía en la aprobación inicial, tal como fue expuesto al público.*

Además de los motivos enunciados anteriormente han surgido otras circunstancias que deben de tenerse en cuenta, como son las consideraciones de los SSTT de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda recogidas en la Resolución de 27 de mayo de 1996 y la necesidad de tomar en consideración la recomendación del informe de la Dirección General de Cultura, con respecto a los accesos a las Canteras y la ordenación de los usos de la zona colindante, en previsión para el futuro Plan Especial de Protección del área de dichas Canteras, recogida en los límites del Sitio Histórico.

Al disponer de una nueva cartografía del poblado de Canteras se han detectado una serie de inadecuaciones entre la ordenación vigente y la situación real, respecto a alineaciones y delimitación, que es necesario solucionar.

La norma transitoria sexta del Plan General establece que los Planes Especiales de Reforma Interior aprobados con anterioridad a éste, deberán adaptar las ordenanzas y su representación documental a las de dicho Plan General.

Según lo expuesto anteriormente, resulta pues necesaria la redacción y tramitación de un nuevo documento como Modificación y Adaptación del Plan Especial de Reforma Interior de Canteras al Plan General, con el fin de subsanar con este nuevo trámite los defectos de forma que se produjeron durante la anterior tramitación, incluyendo modificaciones puntuales en varias zonas, para solucionar los fallos que se han detectado de falta de correspondencia entre la ordenación y la realidad existente y plantear una nueva ordenación en la zona colindante con las Canteras Romanas.



## **1.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

### **1.2.1.- Situación.**

El poblado de Canteras se encuentra situado al Oeste del área urbana central, separado de ésta por los suelos urbanizables en desarrollo del Sector CO3 CO4, conocido como La Vaguada, y la Urbanización La Loma.

### **1.2.2.- Planeamiento vigente.**

El Plan Especial de Reforma Interior de Canteras se aprobó definitivamente por acuerdo Plenario de fecha 29 de mayo de 1988, publicándose en el B.O.R.M. el 13 de julio del mismo año y contempla la ordenación del suelo clasificado como urbano por el Plan General en dicho poblado.

### **1.2.3.- Trámite de participación ciudadana en el proceso.**

Por las características del presente proyecto, no se considera necesario el cumplimiento de lo previsto en el artículo 132 de la LSRM.

El proyecto aprobado inicialmente ha sido expuesto al público reglamentariamente, y notificado de forma personalizada a los propietarios incluidos en las unidades de actuación que se han modificado, habiéndose presentado durante el periodo de información pública un total de trece escritos de alegación, recogándose en el presente proyecto las modificaciones consecuentes de las alegaciones estimadas en el acuerdo de aprobación provisional.



### 1.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

El objetivo principal del presente proyecto es la adaptación al Plan General del Plan Especial de Reforma Interior de Canteras y la subsanación, con la nueva tramitación, de los defectos de forma que se produjeron durante la elaboración y tramitación anterior, donde se introdujeron modificaciones sustanciales a la ordenación aprobada inicialmente, sin notificación a los interesados ni exposición de nuevo al público del proyecto. Por otra parte, se reordena el entorno de las Canteras Romanas y se introducen modificaciones puntuales en varias zonas, para solucionar la falta de adecuación del planeamiento a la realidad existente, con los siguientes criterios:

- Modificar la ordenación del entorno de las Canteras Romanas, excluyendo de las unidades de actuación la parte que se encuentra dentro de del Sitio Histórico para su tratamiento en el Plan de Protección, según el informe de la Dirección General de Cultura de 29 de marzo de 2007.

- Corregir las alineaciones de la manzana junto a la iglesia, en la calle Juego de Bolos y adecuar éstas a las edificaciones existentes y a las obras de urbanización realizadas por el Ayuntamiento, así como las alineaciones en la UA 1 y UA 2.

- Adecuar la ordenación y delimitación de las unidades de actuación nº 15, 17.1 y 16, de acuerdo con las alegaciones que han sido estimadas en anteriores tramitaciones, teniendo en cuenta además que éstas se encuentran en el entorno de las Canteras Romanas.

- Adecuar, con carácter general, las alineaciones a las edificaciones consolidados.

- Incorporar al suelo urbano consolidado las unidades de actuación que se han desarrollado, renombrando y redelimitando en su caso las unidades de actuación en el resto de los suelos vacantes.

### 1.4.- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.



#### 1.4.1.- Concreción de la delimitación.-

- Al realizar el volcado de la delimitación del ámbito del P.E.R.I. sobre la nueva cartografía se ha concretado dicho límite, atendiendo a los elementos naturales de interés, a las alineaciones existentes, a las características topográficas y a los límites de propiedad.
- El límite en la zona Oeste se reajusta de acuerdo con el trazado de la calle Aliseda, incluyendo las viviendas consolidadas existentes en el noroeste, de acuerdo con los límites de propiedad.
- En el Sur, se homogeneiza la delimitación de acuerdo con la rambla de Canteras, siguiendo las curvas de nivel y eliminando un entrante que anteriormente se producía de una forma injustificada para dar continuidad a la fachada sur de la calle Mirador.
- En el Este, al tener que modificar el trazado de la calle Barcarrota, que según la ordenación vigente pasaría por encima de una vivienda que no figuraba en la cartografía pero que fue construida con la correspondiente licencia previamente a la aprobación definitiva, se ha adecuado el trazado de ésta y en consecuencia el límite de suelo para hacerlo coincidir con los límites de propiedad, excluyendo la parte posterior de las viviendas que antes estaban incluidas dentro de la unidad de actuación al estar afectadas por el trazado de la calle, pero que ahora quedan en suelo urbano consolidado.

Este ajuste se realiza de acuerdo con lo establecido en el apartado 1.1.6 de las Normas del Plan General y sin que la distorsión, aumento o disminución de las superficies de la delimitación de dicho ámbito supere el 5%.

#### 1.4.2.- Modificación de las unidades de actuación

##### UA 11 y 12 (UA 1 según la Modificación)

Se modifica la ordenación de las unidades de actuación nº 11 y 12, con un nuevo trazado viario, con el fin optimizar su aprovechamiento y hacer viable la gestión de la misma y por tanto conseguir la cesión y urbanización de los espacios libres previstos de forma gratuita. Se reajusta la delimitación del terreno calificado en el Plan vigente como equipamiento deportivo público y se califica como de forma concreta como espacio libre de uso deportivo, de cesión obligatoria y gratuita. Se concreta la calificación del deportivo público 2b7, que aparece en los planos aparece identificado con esta norma como equipamiento



pero también con una trama similar a la de los espacios libres. La calificación propuesta es de espacio libre público Zona Deportiva ZD

UA 15, 16 y 17.1 (UA 2 y 4 de la Modificación)

.-De acuerdo con las condiciones del informe de la Dirección General de Cultura de 29 de marzo de 2007, se excluyen de las citadas unidades de actuación los terrenos que se encuentran dentro de la delimitación del Sitio Histórico de Las Canteras Romanas. Los usos a establecer en la zona excluida se concretarán en el Plan Especial de las Canteras Romanas, en el que deberán destinarse al menos 2.637 m<sup>2</sup> a espacio libre, e integrar en el ámbito como equipamiento, el antiguo depósito de la Compañía Inglesa de Aguas, para su utilización como centro de interpretación.

UA 17.2 (Consolidado en la Modificación)

Se trata de una unidad gestionada; no obstante se propone su reordenación, trazando un vial para conectar las calles Zoritas y Villa Miel, por el único lugar posible, dado que justo entre las antiguas UA 17-1 y UA 17-2 existe un desnivel de 4 metros y se califica como espacio libre público la parcela residencial situada al Norte, colindante con las Canteras Romanas, con el señalamiento de la Actuación Aislada AA-2/CA para la obtención de la citada manzana, dado que se trata de una finca privada y edificable según el Plan vigente.

UA 14.- (UA 3 de la Modificación)

Se reconsidera la ordenación, con el fin de recoger la alineación consolidada de un grupo de viviendas existentes y conseguir la continuidad de la calle Almanzora.

UA 8 y 10.- (UA 6, UA 7 y UA 8 de la Modificación)

Se ajusta el límite de la UA 8 y 10, excluyendo las viviendas existentes, dado que estas se encuentran en suelo consolidado y no están afectadas por la ordenación ni se benefician de las determinaciones de la misma. Se delimita una nueva UA, con el nº 8, con el fin de obtener un tramo de la calle Mirador y conseguir la continuidad de la misma.



#### UA 3 (UA 10 de la Modificación)

Se reconsidera la ordenación, adecuando el trazado de la calle Barcarrota, que según la ordenación vigente pasaba por encima de una vivienda construida con licencia con anterioridad a la aprobación del PERI, adecuándolo a los límites de propiedad y excluyendo de la UA la parte sureste, que queda como suelo consolidado y se prolonga la calle Calamonte para recoger los accesos posteriores a las edificaciones existentes.

#### UA 2.2 (UA 9 de la Modificación)

Se concreta la delimitación a los límites de la propiedad

#### UA 21 (UA C de la Modificación)

Esta unidad de actuación se encuentra gestionada, dado que se encuentran cedidos el espacio libre, los viales y el terreno destinado a equipamiento público. Se mantiene la delimitación de una unidad de actuación en suelo consolidado al haberse realizado parcialmente la urbanización, dado que queda pendiente la urbanización de parte de las calles Barcarrota y Calamote, así como el espacio libre público.

#### UA 1.- (consolidado en la Modificación)

La ordenación se adecua a las alineaciones existentes y en particular al trazado del tramo norte de la calle Calamonte, cuya alineación se concretó en un estudio de detalle, previamente a la gestión y urbanización de la unidad de actuación.

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, se incorporan al suelo urbano consolidado las Unidades de Actuación que han sido desarrolladas, las cuáles son las siguientes: UA 1; UA 9; UA 17.2. Así mismo se considera como suelo urbano consolidado la UA 16.1, de acuerdo con el proyecto de delimitación aprobado.

Las Unidades de Actuación se han renombrado, existiendo la siguiente equivalencia entre las antiguas y las nuevas unidades:



VIGENTE	PROPUESTA
1	ejecutada
2.1	C
2.2	9
3	10
8	7
9	ejecutada
10	6
11 y 12	1
14	3
15, 16.2, 17.12, 4 y 5	
17.2	ejecutada

#### 1.4.3.-Otras modificaciones

Se ajustan las alineaciones de la calle Cartagena y de la Calle Antón Martín, de acuerdo con las alineaciones de las nuevas edificaciones y el plano catastral. Se concretan igualmente las alineaciones de la calle Mayor, de la calle Cuatro Amigos así como del resto de las manzanas.

#### 1.4.4.- Normas Urbanísticas.

Las normas urbanísticas se adecuan a las del Plan General. Se establecen los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos básicos y para la edificación de los solares .



## 1.5.- CUANTIFICACIONES.

### 1.5.1.- RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL P.E.R.I. VIGENTE

Las superficies que figuran a continuación son el resultado de medir en el plano del volcado, las determinaciones del P.E.R.I. vigente sobre la nueva base cartográfica digital.

El equipamiento comercial se ha computado dentro de las parcelas lucrativas.

USOS	CONSOLIDADO m <sup>2</sup>	UNIDADES DE ACTUACIÓN	TOTAL m <sup>2</sup>
Manzanas lucrativas	110.735	83.558	194.293,00
Equipamientos públicos	13.037	5.483	18.520,00
Deportivo publico DP (2b7)	-	10.535	10.535,00
Espacios libres públicos ZV	7.694	12.665	20.359,00
Viario	90.718	29.530	120.248,00
Totales	222.184,00	141.771,00	363.955,00
Sistema general H - A	30.993		30.993

Superficie total edificable (i/ comercial) 252.115 m<sup>2</sup>

Total de viviendas posibles 2.052 Uds

Densidad 56 v/Ha



### 1.5.2.- RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ADAPTACIÓN-MODIFICACIÓN

USOS	CONSOLIDADO m <sup>2</sup>	UNIDADES DE ACTUACIÓN	TOTAL m <sup>2</sup>
Manzanas edificables	151.007	43.356	194.363,00
Equipamientos públicos	16.838	2.026	18.864,00
Espacios libres	13.801	18.369	32.170,00
Viario	90.950	26.923	117.873,00
Totales	272.596,00	90.674,00	363.270,00
Sistemas generales H - A	30.993		30.993
Superficie total del ámbito de ordenación			394.263

Superficie total edificable residencial	246.912 m <sup>2</sup>
Superficie edificable comercial	7.534 m <sup>2</sup>
Total de viviendas posibles	2.057 Uds
Densidad	52 v/Ha

### 1.5.3.- COMPARACIÓN DE LAS DETERMINACIONES ENTRE EL P.E.R.I VIGENTE Y LA MODIFICACIÓN PROPUESTA, EN RELACIÓN CON LA EDIFICABILIDAD Y LA SUPERFICIE DE LOS ESPACIOS LIBRES Y DE LOS EQUIPAMIENTOS.

#### 1.5.3.1.- Edificabilidad

La reordenación de las unidades de actuación ha llevado consigo la reconsideración de la norma de aplicación en algunas manzanas, lo que ha supuesto una variación en la superficie edificable prevista en las mismas con relación a la ordenación vigente. De la misma manera en el suelo consolidado, se han adaptado las normas de aplicación en las distintas manzanas a las Normas del Plan General, teniendo en cuenta la tipología existente en cada una de ellas.

En el cuadro que figura a continuación se analiza la edificabilidad de las unidades de actuación y de las manzanas en las que se ha variado la norma, resultando que, como consecuencia de las modificaciones introducidas, se reduce ligeramente la superficie edificable con relación al Plan vigente



## MODIFICACIÓN Y ADAPTACIÓN AL PLAN GENERAL.- TEXTO REFUNDIDO

Denominación vigente	edificabilidad s/ ordenación vigente	Denominación propuesta	edificabilidad según ordenación propuesta
UA 11	7.182,00	UA 1	16.167,20
UA 12	0,00		
<b>Suma</b>	<b>7.182,00</b>	<b>Suma</b>	<b>16.167,20</b>
UA 10	6.682,00	UA 6	4.736,20
		M-3	817,60
		M-4	1.659,00
<b>Suma</b>	<b>6.682,00</b>	<b>Suma</b>	<b>7.212,80</b>
UA 8	6.682,00	UA 7	3.931,90
		M-9	1.524,60
		M-23	1.265,60
<b>Suma</b>	<b>6.682,00</b>	<b>Suma</b>	<b>6.722,10</b>
(1a)	6.624,00	M-20	4.636,80
"	4.702,00	M-21	3.291,40
"	5.896,00	M-22	4.127,00
"	3.426,00	M.24	2.398,20
<b>Suma</b>	<b>20.648,00</b>	<b>Suma</b>	<b>14.453,40</b>
(1a)	3.524,00	M-58	2.266,80
"	4.222,00	M-59	2.955,40
"	7.120,00	M-60	4.984,00
"	4.260,00	M-61	4.260,00
"	1.304,00	M-62	912,80
"	1.770,00	M-63	1.239,00
"	3.474,00	M64	2.431,80
"	1.782,00	M-65	1.247,40
"	1.760,00	M-66	1.232,00
"	1.804,00	M-67	1.262,80
"	1.312,00	M-68	918,40
"	1.380,00	M-69	966,00
"	1.724,00	M-70	1.206,80
"	4.486,00	M-97	3.140,20
"	9602	M-99	6.721,40
<b>Suma</b>	<b>49.524,00</b>	<b>Suma</b>	<b>35.744,80</b>
UA 17-2	3.971,00	M-56 (40%)	1.196,40
		M-57	2.433,20
<b>Suma</b>	<b>3.971,00</b>	<b>Suma</b>	<b>3.629,60</b>
UA 15	6.456,00	UA 2	2.031,00
UA 16	5.950,00	UA 4	2.562,00
UA 17.1	9.023,00	UA 5	3.478,00
		M-55	1.894,00
<b>Suma</b>	<b>21.429,00</b>	<b>Suma</b>	<b>9.965,00</b>
<b>Suma total</b>	<b>112.147,00</b>	<b>Suma total</b>	<b>90.265,30</b>



### 1.5.3.2.- Espacios libres y equipamientos públicos

Al haber observado que existían errores en las superficies de los espacios libres que aparecen en el plano 3 vigente se ha confeccionado el plano 2.3.3, en el que se refleja el volcado de la delimitación de los espacios libres del P.E.R.I. vigente sobre la nueva base cartográfica digital y las superficies obtenidas digitalmente sobre el mismo, tomándose dicha superficie como la superficie real a considerar.

El terreno que en P.E.R.I. vigente se calificaba como Equipamiento Deportivo Público se califica como Espacio Libre, Zona Deportiva Pública (ZD) y se incluye centro de la delimitación de la UA nº 1 para su obtención y urbanización en la gestión de la misma.

Las modificaciones introducidas en la ordenación no suponen aumento de la edificabilidad, según se ha justificado anteriormente, por lo que no es necesario aumentar los espacios libres por este concepto.

Se adjunta a continuación los cuadros comparativos entre las superficies de los espacios libres y equipamientos que se contemplan en P.E.R.I. vigente y las que resultan de la ordenación propuesta

	P.E.R.I. VIGENTE		MODIFICACIÓN
	S/ Plano nº 3 anterior	S/ Medición digital	
Espacios libres públicos	22.661	20.357	32.170
Deportivo publico DP	9.925	10.535	calificado como E.L.
	32.586	30.892	32.170

	P.E.R.I. VIGENTE		MODIFICACIÓN
	S/ Plano nº 3	S/ Medición	
Equipamientos públicos	19.845	18.520	18.864
Equipamientos privados	6.618	7.484	7.484
	26.463	26.004	26.348

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, la presente modificación del P.E.R.I. de Canteras no supone disminución de la superficie de los espacios libres del Plan vigente ni de los equipamientos.

Las modificaciones con respecto a los espacios libres no son relevantes, pues las variaciones de superficies son pequeñas y se mantiene la situación, excepto algunas variaciones, solucionando por otra parte imprecisiones que existían en la calificación de estos espacios como tales, como es el caso de la zona deportiva, así como defectos de forma en el trámite mediante el cual se implantaron algunos de ellos.

## 1.6.- JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LOS ESPACIOS LIBRES, A EFECTO DE LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 149.3 DEL TRLSRM

Tal como se ha dicho anteriormente las modificaciones de los espacios libres no son relevantes, pues no se establece una diferente zonificación o uso de los mismos, dado que estas modificaciones se refieren a ajustes de forma, manteniendo su situación dentro de las unidades de actuación. La única variación es la de la manzana de la calle Primavera, dado que esta se estableció en el trámite de aprobación definitiva del P.E.R.I. vigente, sin ser notificado a los propietarios de los solares, resultantes de la demolición por ruina de unos dúplex, que se había construido con la correspondiente licencia.

La modificaciones introducidas responden a criterios de eficacia y economía en la obtención de los espacios libres previstos, al hacer mas viable la gestión y evitar el coste que habría supuesto al ayuntamiento la obtención de la ZD de la UA 12. Con respecto al espacio libre de la calle Primavera, con la modificación se subsana un defecto de forma en la tramitación del P.E.R.I. vigente.- Consideramos por tanto queda suficientemente justificado el interés público de las modificaciones introducidas en los EL y su compensación para mantener su superficie.

### ANEXO AL PUNTO 1.5

CUADROS DE USOS, SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD DE CADA UNA DE LAS MANZANAS EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO Y DE LAS DISTINTAS UNIDADES DE ACTUACIÓN DELIMITADAS EN EL NO CONSOLIDADO.

En los cuadros que se adjuntan figura la norma, superficie, uso y edificabilidad de cada una de las manzanas edificables privadas, así como para los equipamientos públicos, señalándose la superficie y uso específico para los espacios libres públicos.

Los datos se han agrupado por áreas homogéneas a efecto de su ponderación, distinguiendo la parte correspondiente al suelo urbano no consolidado (Área A), de las unidades de actuación y actuaciones aisladas en suelo consolidado (Área B) y del suelo consolidado (Área C)



## 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN

Se actualizan los planos de información recogiendo el estado actual de la edificación, los usos y las afecciones, así como las redes de los servicios existentes en el suelo urbano consolidado, de acuerdo con la información facilitada por la empresa concesionaria del Servicio Municipal de aguas Aquagest y de Iberdrola.

## 3.- PLANOS DE PROYECTO

Se modifican los planos de zonificación, alineaciones y unidades de actuación, según la propuesta, los cuales quedan refundidos en un solo plano, adecuando el grafismo y siglas de las normas, de acuerdo con los planos del Plan General.

Se proyectan los esquemas de las redes del suelo urbano sin consolidar, en el que se han delimitado las distintas unidades de actuación para su desarrollo



## **4.- NORMAS URBANÍSTICAS.**

En cumplimiento de los criterios establecidos en la Norma Transitoria Sexta del Plan General, se sustituyen las normas de aplicación de la antigua "norma cinco para pedanías con planeamiento" por las de éste, con las siguientes particularidades que se establecen para el presente P.E.R.I.

### **4.1.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.**

#### **4.1.1. CONDICIONES DE VOLUMEN.**

Serán de aplicación todos los conceptos, definiciones y parámetros que sobre este particular figuran en el capítulo 1º del Título III de las Normas del Plan General, a excepción de la siguiente:

##### "Criterios de medición de alturas"

En edificación aislada, se entiende por rasante de la parcela urbanizada, la del vial a que dan fachada, siendo en caso de parcelas con fachada a dos o más calles con diferente rasante, la definida por la línea que une a ambas.

#### **4.1.2. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN E HIGIÉNICAS.**

Será de aplicación todo lo establecido en el capítulo 2º del Título III de las Normas de Plan General, en lo referente a la iluminación, ventilación, servicios de la edificación y dotación de aparcamientos.

#### **4.1.3. CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Se deberá tener en cuenta todo lo especificado en el Capítulo 3º del Título III de las Normas del Plan General, referente al particular.



#### 4.1.4. NORMAS DE SEGURIDAD.

Será de aplicación lo establecido en el Capítulo 4º del Título 3º de las Normas Urbanísticas del Plan General, excepto lo siguiente:

##### "Acceso a la edificación"

El acceso a la edificación podrá hacerse desde la vía pública, un espacio libre público o desde un espacio libre privado. En este último caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con un vial público al menos en 1/8 de su perímetro y la línea de contacto entre ambas rasantes, coincidente. La anchura del espacio libre no será inferior en ningún punto, a 5 m., permitiendo el paso y maniobra de vehículos de bomberos, ambulancia y recogida de basura.

Cuando debajo de los espacios libres privados existan sótanos, los forjados de éstos deberán estar calculados para soportar el peso de vehículos contra-incendios, hasta una distancia al menos de 5 m. de una de las fachadas.

#### 4.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

La regulación de la utilización de los terrenos y edificaciones, según las actividades que en ellos se puedan desarrollar, se realizará de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 6º del Título III de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Serán de aplicación las compatibilidades que se determinan en el cuadro de usos de las referidas normas, para cada una de las actividades, situaciones y categorías, salvo que se prohíba expresamente en las normas particulares de zona.



### 4.3. NORMAS PARTICULARES.

#### 4.3.1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Se determinan en este apartado la regulación y el uso de la edificación, para las diversas zonas que establece el presente Plan Especial de Reforma Interior.

Del mismo modo que en el Plan General, las presentes Normas se estructuran en base a dos criterios:

- 1º Según el tipo de ordenación.
- 2º Según el uso que caracteriza el ámbito de aplicación.

Dentro de cada norma, se incluyen asimismo, varias categorías o grados, que se establecen en función de sus parámetros específicos. Existe una correspondencia entre las presentes Normas y las del Plan General, aunque con las características específicas de este Plan Especial.

##### 4.3.1.1. TIPOS DE ORDENACIÓN.

Como tipos de ordenación se señalan los siguientes:

a) Tipo de Ordenación con alineación a vial (V)

Es aquella en que la edificación se sitúa en relación con la calle, conformando manzanas, con o sin patio de manzanas, la tipología propia de este tipo de ordenación es la edificación agrupada entre medianeras, adosada a los linderos colindantes y al frontal, salvo que en los planos se grafíe un retranqueo. Se permiten los retranqueos voluntarios o entrantes, con las condiciones específicas en el apartado 4.1.3.4.

La edificabilidad se establece según índices a aplicar, o bien en función de la longitud de fachada exterior, por el fondo edificable y por el número de plantas incluyéndose en ella los cuerpos volados permitidos.



Los parámetros específicos en este tipo de ordenación son:

- \* Alineación a vial.
- \* Alineación de fachada.
- \* Anchura del vial.
- \* Altura máxima y número de plantas.
- \* Medianería.
- \* Manzana.
- \* Fondo edificable.
- \* Espacio libre interior de manzana.
- \* Retranqueo.
- \* Entrantes en la edificación.

En relación a vial existen un caso especial, que comporta una tipología propia, y se aplica en la zona del Casco Antiguo (C), con unos condicionantes estéticos y limitación de usos.

#### b) Tipo de Ordenación aislada (A)

Este tipo de ordenación se caracteriza porque la edificación se relaciona con la parcela que la soporta y con las edificaciones de las parcelas colindantes.

Sus parámetros específicos son:

- \* Forma y dimensión de la parcela.
  - \* Ocupación máxima y altura máxima.
  - \* Separación mínima a linderos, privados o públicos.
  - \* Índice superficial de la edificabilidad, aplicados sobre parcela neta. \*
- Separación mínima entre edificaciones.

En este tipo de ordenación se puede admitir la edificación pareada o agrupada a linderos en los siguientes supuestos:

1.- Realización de edificaciones adosadas a lindero común, en dos parcelas colindantes, si existe acuerdo entre los distintos propietarios y con la inscripción de la carga consiguiente en el Registro de la Propiedad.



2.- Agrupación de parcelas para agrupar edificaciones, o en parcelas existentes de dimensiones superiores a la mínima, en los siguientes casos:

a) Proyectos unitarios, para dos o cuatro parcelas con los linderos comunes, donde se cumplan los parámetros de parcelas mínima, ocupación y edificabilidad, para cada una de las parcelas.

b) Concentración de la superficie edificable correspondiente a varias parcelas, de modo que la edificación resultante tendrá adscrito comunitariamente el espacio libre privado de la actuación, o bien que la edificación y superficie total de parcelas se regulen en régimen de propiedad horizontal.

En este último caso, deberá de formularse Estudio de Detalle de la actuación, que será notificado a los propietarios de las fincas colindantes, salvo que se trate de un proyecto de conjunto de toda la manzana.

En la agrupación de edificaciones deberá respetarse siempre el retranqueo, como separación mínima a la alineación a vial o espacios libres públicos. El frente de la fachada resultante no será superior a 30 m.

La superficie edificable admitida en cada parcela, puede desarrollarse en varias edificaciones principales o destinarse parte de ella para las construcciones auxiliares. Para estas construcciones auxiliares no rigen las determinaciones sobre separación de las edificaciones dentro de una misma parcela que se señalan a continuación, respetándose en todo caso, los retranqueos que se fijan con respecto a vial, espacio libre público o nuevos linderos.

La separación entre edificaciones dentro de una misma parcela, ha de establecerse cumpliendo la siguiente relación:

$$\frac{H1 + H2}{3}$$

Siendo H la altura del edificio.



En todo caso, la separación entre edificaciones deberá de cumplir las dimensiones mínimas de los patios de luces.

c) Tipo de ordenación con volumetría específica (E)

Este tipo de ordenación se caracteriza por la existencia de un índice de edificabilidad, asignado a la superficie que rige dicho tipo de ordenación, pero su distribución se efectúa mediante un plan de conjunto, que puede ser un Estudio de Detalle.

#### **4.3.1.2. USOS CARACTERÍSTICOS.**

Como usos característicos, que comportan tipologías propias, se contemplan los siguientes:

- \* Residencial unifamiliar (U).
- \* Residencial colectivo (C).
- \* Equipamientos (E).

Estos usos caracterizan los ámbitos regidos por estas normas particulares de zona. A los efectos de implantación de usos compatibles con los característicos, se aplicará el cuadro de usos compatibles que figura en el apartado 3.6.3.2. de las Normas del Plan General anexo al Título VI, con las restricciones que se indiquen expresamente por estas normas particulares o por Ordenanzas Municipales.

En las zonas destinadas a equipamiento, será incompatible el uso de vivienda, salvo las adscritas al uso.

#### **4.3.1.3. REPRESENTACIÓN DOCUMENTAL.**

En los planos de ordenación se identifican las zonas de la siguiente manera:

Para el uso residencial, son tres las siglas empleadas.



- \* La primera, corresponde al sistema de ordenación.
- \* La segunda, corresponde al uso característico.
- \* La tercera, corresponde al grado asignado.

Para los equipamientos, son dos las siglas empleadas, ya que, en general, el sistema de ordenación será similar al de las zonas colindantes. La primera, corresponde al uso característico (E) y la segunda al uso específico. La edificabilidad, viene determinada en las normas particulares, con carácter general, o bien se grafíe en los planos de ordenación con un índice entre paréntesis, expresado en  $m^2/m^2$ , detrás de las siglas. Cuando detrás de las siglas de equipamiento se grafíen entre paréntesis las siglas de una norma residencial, el sistema de ordenación y edificabilidad será la de ésta.

El número de plantas máximo será el determinado en estas Normas, salvo que en los planos de ordenación se grafíe específicamente el número de plantas, en cuyo caso, considerará como máximo.

Según lo anterior, se establecen las siguientes normas particulares:

- Cc.- Casco Antiguo, residencial colectivo.
- Vc.- Vial, residencial colectivo.
- Vu.- Vial, residencial unifamiliar.
- Ac.- Aislada, residencial colectivo.
- Au.- Aislada, residencial unifamiliar.
- E<sub>1</sub>.- Volumetría específica, residencial colectiva.



## 4.3.2. NORMAS PARTICULARES DE ZONA.

### 4.3.2.1. USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL.

Serán de aplicación cada una de las normas contenidas en el apartado 4.2. de las Ordenanzas del Plan General, para este uso, con la siguiente correspondencia respecto a la antigua "norma cinco":

1a -	Cc1
1b -	Vc1
1c1-	Vu1
1c2-	Au3
1c3-	Ac1

Se establecen las siguientes condiciones particulares para este Plan Especial:

#### 3.- Volumen.

- Índice de edificabilidad. Será el que se señala de forma general en cada norma, salvo que en los planos se grafíe otro entre paréntesis, detrás de las siglas.

- Alturas máximas. Serán las que se reflejan en cada norma, de forma general, salvo que en los planos se señale otro número de plantas, tanto para la calle, como para una manzana completa. Para la norma **Cc1**, las alturas serán de 2 plantas, excepto cuando se indique otro número en los planos.

- Voladizos. En las calles cuya anchura sea inferior a 8 m. solo se permitirán vuelos abiertos. En las calles cuya anchura sea inferior a 6 m. no se permite ningún tipo de vuelo.

#### 4.3.2.2. USO CARACTERÍSTICO. EQUIPAMIENTO.

##### 1.- Definición:

Responde a aquellas zonas con uso de equipamiento, ya sean de carácter público, comunitario o de carácter privado (lucrativo).

##### 2.- Ordenación:

Las edificaciones deberán adaptar su tipología a la de las zonas colindantes de uso residencial, salvo que en los planos se grafíe entre paréntesis, después de las siglas, una norma residencial, debiendo adaptarse en este caso, de forma expresa, a la tipología de dicha norma.

##### 3.- Volumen:

La edificabilidad de los equipamientos será, de forma general, la que se especifica a continuación para cada uno de los tipos, salvo que en los planos se grafíe entre paréntesis, después de las siglas, un índice concreto, o una norma residencial, en cuyo caso será de aplicación este índice o el de la norma de referencia (1).

(1) En los equipamientos públicos podrá aumentarse la edificabilidad en un 50%, justificadamente, según las necesidades del uso a implantar.

##### 4.- Condiciones higiénicas:

Cada edificación deberá resolver los problemas higiénicos dentro de su propia parcela. Se deberán cumplir las condiciones específicas establecidas en cada tipo de equipamiento o instalación a realizar.

##### 5.- Condiciones de seguridad.

Los edificios e instalaciones que se construyan deberán de tener en cuenta la normativa relativa a la accesibilidad y las condiciones de los locales de pública concurrencia, que les sea de aplicación.



## 6.- Usos.-

### Espacios libres públicos.

Para las edificaciones de carácter público o bien para las que, mediante concesión administrativa puedan autorizarse con carácter lucrativo, se establecen como máximo los siguientes parámetros:

- \* Edificabilidad: 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- \* Alturas: 10 m. o excepcionalmente 15 m. para aquellos elementos que requieran una altura superior por una especial función significativa.
- \* Retranqueo: los mismos que se establezcan para las zonas colindantes.

### EJ.- Zonas deportivas.

- \* Edificabilidad.- Privadas: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.- Públicas: Según necesidades funcionales, de acuerdo con la normativa del entorno.
- \* Altura: 14 m.
- \* Retranqueos: los de las zonas colindantes.

### EE.- Educativo-cultural.

- \* Edificabilidad: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, o la que determine la Consejería de Educación en cada caso.
- \* Altura: 15 m.
- \* Retranqueos: los de las zonas colindantes.

### EC.- Cívico, reunión y recreo.

- \* Edificabilidad: 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- \* Altura: la de la manzana o manzanas colindantes.
- \* Ocupación: la de la manzana o manzanas colindantes.



**ES.- Sanitario asistencial.**

- \* Edificabilidad: 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- \* Altura: la de la manzana colindante.
- \* Ocupación: la de la manzana o manzanas colindantes.

**ER.- Religioso.**

- \* Edificabilidad: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- \* Altura: templo, según necesidades funcionales.  
Instalaciones anexas, dos plantas.

**EA.- Administrativo.**

- \* Edificabilidad: 1,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- \* Altura.- La de la manzana colindante

**EG.- Genérico.**

- \* Edificabilidad: 1,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- \* Altura.- La de la manzana o manzanas colindantes

**ST.- Servicios Técnicos.**

- \* Edificabilidad.- Según necesidades funcionales, de acuerdo con la normativa del entorno.
  - \* Altura.- Según necesidades funcionales.
  - \* Ocupación.- La de la manzana o manzanas colindantes.
  - \* Se procurará integrarlos en la edificación o que las construcciones se aproximen a la tipología de la zona.
- En caso de ser aislados, se rodearán de zonas ajardinadas y pantallas vegetales.

La ubicación y forma que se señala en los planos de ordenación



podrá ser modificada o concretada, justificadamente, en el proyecto de urbanización, siempre dentro de las manzanas edificables lucrativas y antes de aprobarse el proyecto de reparcelación de la unidad de actuación.

#### 6.- Usos.

Excepto los espacios libres, en las parcelas reservadas para equipamientos, siempre que éstos sean de titularidad pública, serán compatibles cualquiera de los tipos de equipamientos públicos que se contemplan en las presentes normas, con las limitaciones que pueda establecer la Consejería de Educación para el escolar, siempre que se justifique que no resulta necesario para el uso previsto.

##### Espacios libres públicos.

Espacios libres públicos.- Comprenden los jardines, áreas de juego de niños, áreas peatonales, paseos y plazas; y zonas deportivas públicas. En los planos de ordenación, se refleja el destino concreto de cada una de las parcelas calificadas como espacios libres, con las siglas correspondientes entre paréntesis. Para su diseño, se estará a lo dispuesto en el anexo n 1 "Infraestructuras", en cada uno de los tipos, que serán los siguientes:

JAR.- Jardines.

AJ.- Áreas de juego de niños.

AP.- Areas peatonales.

PP.- Paseos peatonales y plazas.

ZD.- Zonas deportivas públicas.

##### EJ.- Zonas deportivas.

Su uso característico es el deportivo, para la práctica de esta actividad en sus diversas modalidades.

Su utilización estará regulada por las normas que establezcan el Ayuntamiento u organismo en el que éste delegue.

##### EE.- Educativo cultural.

Comprende la zona destinada a actividades formativas o de enseñanza, en todos sus grados o especialidades, tanto oficiales como particulares, incluyéndose actividades socio-culturales.



De la superficie reservada a este uso, deberá destinarse un mínimo de 1.000 m<sup>2</sup>. para preescolar, ordenándose el resto de la superficie de acuerdo con la normativa vigente de la Consejería de Educación.

EC.- Cívico, reunión y recreo.

Parcela reservada para la construcción de locales y espacios destinados para el desarrollo de la vida de relación de carácter público o privado.

ES.- Sanitario asistencial.

Reservado para la implantación de instalaciones destinadas a la presentación de servicios médico-quirúrgico, como consultorio, centros de salud, etc.

EA.- Administrativo.

Se incluyen en él las actividades dotacionales de la Administración y otros organismos públicos, y engloban las actividades culturales, asistenciales, deportivas, cívico-sociales, etc. Se diferencian del equipamiento genérico por cuanto no podrán incluir el uso comercial y su destino habrá de ser público.

EG.- Genérico.

Se permiten cualquiera de los usos de equipamiento anteriores, incluso el comercial y el hotelero.

#### **4.4. NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL.**

##### **4.4.1.- Normas para la gestión; sistemas y plazos de ejecución.**

Los sistemas de gestión para las unidades de actuación de limitadas son lo que se establecen en el apartado 5.2 del Plan de Actuación

El plazo máximo para solicitar la licencia de edificación de las distintas parcelas y solares, y materializar de este modo el derecho al aprovechamiento urbanístico adquirido por los propietarios de los mismos, será el señalado en el apartado 5.1.1 Plan de Actuación.

##### **4.4.2.- Normas de Urbanización.- Condiciones para la ejecución de los servicios.**



En la redacción de los Proyectos de Urbanización para la implantación de los servicios, se estará a lo dispuesto en el Anexo 1 de la Memoria.

Las líneas aéreas de media y baja tensión existentes, deberán ser canalizadas subterráneamente en los Proyectos de Urbanización de las respectivas unidades de ejecución a las que afecten. En el suelo urbano consolidado dichas líneas deberán ser enterradas por la compañía suministradora IBERDROLA, previamente a cualquier modificación o ampliación, repercutiéndose los costes que legalmente procedan por Contribuciones Especiales como actuaciones en suelo urbano.

#### **4.4.3.- Normas para la protección de los valores culturales y ambientales.-**

Al norte del poblado existen las antiguas canteras que dan nombre al mismo, utilizadas desde el siglo III A.C. por los cartagineses, según se ha podido apreciar en algunos ejemplos de la ciudad púnica. Las citadas Canteras están declaradas de Bien de Interés Cultural, con categoría de Sitio Histórico, por Decreto nº 24/2001 del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia de 9 de marzo de 2001, publicado en el BORM de 20 de marzo del mismo año. Se ha señalado en los planos el límite del entorno del B.I.C., dentro del cual se deberán tener en cuenta las limitaciones que se establecen al respecto en la Ley de Patrimonio Histórico Español.

La parte del suelo urbano incluida dentro de la delimitación del Sitio Histórico, correspondiente a las unidades de actuación nº 2 y 4, (antiguas UA 15 y UA 17.1), donde se supone la existencia de restos arqueológicos (Yacimiento Cantaras I), se ha dejado fuera de la delimitación de estas. La ordenación de los usos en esta zona se realizará en el **Plan Especial de Protección de las Canteras Romanas**, integrando el antiguo depósito de aguas de “El Inglés”, incluido en el catálogo con el número 16.256, como un equipamiento, para su utilización como centro de interpretación de las Canteras Romanas.

Tal como viene reflejado en el plano de Ordenación y en la ficha de la unidad PE, anexa al apartado 1.5 de la memoria, en el Plan Especial de Protección de las Canteras Romanas se deberá reservar como mínimo una superficie de 2.637 m<sup>2</sup> para espacios libres y de 856 m<sup>2</sup> para equipamientos públicos, incluyendo en esta última superficie el antiguo depósito de aguas de “El Inglés”, con independencia del incremento que deba producirse a partir de los parámetros de edificabilidad que puedan establecerse en el citado Plan



Especial.

En la unidad de actuación número 1, aun cuando el yacimiento arqueológico Canteras II se supone se encuentra en el terreno calificado como espacio libre, se establece la obligación de realizar catas arqueológicas, previamente a la urbanización. En el caso de aparecer restos a conservar fuera del espacio libre, se podrá adecuar la ordenación, ajustando las alineaciones y reordenar el volumen entre las manzanas, con el fin de mantener la superficie edificable, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle.

#### **4.4.4.- Edificabilidad mínima**

Las edificabilidades y alturas mínimas serán las siguientes:

En las normas cuya edificabilidad viene marcada por índice superficial, la mínima será el 50% de la máxima.

En las normas cuya edificabilidad viene establecida en función del nº de plantas, la edificabilidad mínima será el 80% de la máxima. El nº de plantas mínimo será en todo caso, el nº máximo permitido.

#### **4.4.5.- Afecciones**

El ámbito del presente Plan Especial limita por el Sur con la Rambla de Canteras.- La urbanización y edificación en la zona de afección de dicha rambla estará sujeta a la consiguiente autorización de la CHS, de acuerdo con lo que establece la Ley de Aguas.



## **5.- PLAN DE ACTUACIÓN Y PROPUESTA DE GESTIÓN.**

### **5.1.- PLAZO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES**

#### **5.1.1. DEBERES URBANÍSTICOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO.**

El artículo 12 de Ley 6/98 sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones determina que los derechos y deberes de los propietarios de suelo regulados por dicha Ley se ejercerán de acuerdo con la normativa que establezca la legislación urbanística aplicable al respecto. La Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, en su Título III, Capítulo III, señala los deberes que corresponden a los propietarios de suelo urbano, distinguiendo los que se encuentran en suelo urbano consolidado de los de suelo urbano sin consolidado, según figura en los artículos 68 y 69, respectivamente.

#### **5.1.2.- PLAZOS PARA LA GESTIÓN, CESIÓN Y URBANIZACIÓN.**

Se considerarán como plazos máximos para el cumplimiento, por los propietarios de suelo incluidos dentro de una unidad de actuación, de los deberes urbanísticos de gestión, cesión y urbanización, LAS ETAPAS, debiendo estar realizada la urbanización efectiva de los terrenos al final de las mismas, o en defecto de esto último, establecidas las garantías necesarias, una vez aprobados los proyectos de urbanización.

Dado el grado de consolidación que ha alcanzado el poblado de Canteras, se establecen dos etapas de 4 años para terminar con el desarrollo de las unidades de actuación delimitadas

1 ETAPA (4 AÑOS).

Dentro de esta etapa, se establece el siguiente orden de prioridades:



**1º AÑO**

U.A. nº 2 y 5 .- AA nº 1

**2º AÑO**

U.A. nº 4 y AA4

**3º AÑO**

U.A. nº 3 y UA B

**4º AÑO**

U.A. nº 9 y UA A

**2ª ETAPA (4 AÑOS)**

Dentro de esta etapa, se establece el siguiente orden de prioridades:

**5º AÑO**

U.A. nº 8 y AA 3

**6º AÑO**

U.A. nº 1

**7º AÑO**

U.A. nº 6 y 7

**8º AÑO**

U.E. nº 10

Las Etapas empezarán a contar desde la fecha de aprobación definitiva de la Modificación del presente P.E.R.I.

**5.1.3. PLAZOS PARA EDIFICAR.**

El plazo para la conversión de las parcelas en solares y solicitud de la correspondiente licencia de edificación o para solicitar la licencia de edificación en aquellos terrenos que ya tengan la condición de solar, será de CUATRO AÑOS desde la aprobación definitiva del presente P.E.R.I.

En los terrenos incluidos dentro de una unidad de ejecución, el plazo para solicitar la licencia de edificación será de CUATRO AÑOS desde la aprobación



del proyecto de reparcelación y urbanización, de acuerdo con el Plan de Etapas.

## **5.2. PROPUESTA DE GESTIÓN.**

### **5.2.1. GENERALIDADES.**

Se distingue claramente en el planeamiento que se propone, la zona consolidada de la vacante, pendiente esta última de gestión y urbanización para la obtención de suelo edificable, así como de parcelas destinadas a equipamientos y espacios libres.

En el suelo urbano consolidado, la urbanización y servicios que falten en las parcelas para obtener la condición de solar, la realizará el propietario de las mismas, con el alcance previsto en el artículo 40 de R.G.U. Para la ejecución de las actuaciones de reforma que se han planteado en la misma, se han delimitado unidades de ejecución.

Los terrenos urbanos vacantes, se desarrollarán mediante Actuaciones Integradas, para lo cual han sido incluidos en unidades de actuación para el reparto de beneficios y cargas y realización de las obras de urbanización, delimitadas de tal manera que comprendan el menor número de propietarios posibles, con el fin de facilitar su gestión.

Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en unidades de ejecución, son de cesión obligatoria y gratuita. En los cuadros resumen de cada una de las unidades se distingue el carácter público o privado de estas dotaciones, clasificándolas como lucrativas o no lucrativas, respectivamente.

### **5.2.2. SISTEMA DE GESTIÓN.**

- Suelo urbano consolidado.- Al haberse adaptado en general la ordenación a las alineaciones existentes, los retranqueos que se han señalado se incorporarán al dominio público por cesión voluntaria del propietario,



compensándose este con la edificabilidad correspondiente, por la aplicación del apartado 3.1.4.2. de las normas urbanísticas del Plan General. En caso de no realizarse la cesión y compensación de forma voluntaria, y/o, en aquellos en los que no es posible materializar el aprovechamiento sobre la parcela neta restante, así como para las Actuaciones Aisladas (**AA**) previstas, el sistema de actuación será el de **EXPROPIACIÓN**, salvo que previamente se llegue a un acuerdo de compra con el propietario, o de compensación con aprovechamiento precedente de la cesión del 10% en algunas de las unidades de actuación previstas.

Para la gestión y ejecución de las otras actuaciones de reforma previstas en suelo consolidado, se han delimitado tres unidades de actuación: U.A.-"A"; U.A.-"B"; UA.-"C". El sistema de actuación para estas unidades de ejecución será cualquiera de los que se contemplan en la LSRM como **DE INICIATIVA PRIVADA**. Transcurrido el plazo previsto en el Programa de Actuación para el desarrollo de cada una de las citadas Unidades de Actuación sin que este se haya realizado, el Ayuntamiento podrá proceder a su ejecución de forma directa, por cualquiera de los sistemas de Iniciativa Pública previstos en la Ley.

La Unidad de Actuación "C" está gestionada y urbanizada parcialmente, correspondiendo a los propietarios de suelo de las parcelas edificables de la manzana nº 90 la terminación de las obras de urbanización de las calle Calamote y Barcarrota y el espacio libre nº 91

- Suelo urbano vacante.- Los propietarios de suelo deben cumplir con los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, antes de edificar; el sistema de actuación para las unidades de ejecución delimitadas, será igualmente cualquiera de los contemplados en la LSRM como **DE INICIATIVA PRIVADA**.

En las Unidades de Actuación nº 2; nº 3; nº 4; y nº 8, si transcurrido el plazo previsto en el Programa de Actuación para el desarrollo de las mismas sin que este se haya realizado, el Ayuntamiento podrá proceder a su ejecución de forma directa, por cualquiera de los sistemas de Iniciativa Pública. Los propietarios de las edificaciones consolidadas existentes en estas unidades de actuación, que resulten conformes con las determinaciones del presente P.E.R.I., podrán solicitar licencia de obras para la consolidación o reconstrucción, sin aumento de volumen, de dichas edificaciones, siempre y cuando se garantice el cumplimiento de sus deberes urbanísticos, mediante al inscripción en el Registro de la propiedad de la renuncia al aumento del valor



de expropiación y la prestación de garantías de forma reglamentaria, por el importe de las obras de urbanización que les correspondería pagar, mas el que resulte por la diferencia entre el aprovechamiento patrimonializable que les corresponde en base a sus derechos en la UE y el que tiene consolidado, con independencia de lo dispuesto en el artículo 175.2 d) y h) de la Ley 1/2001 del Suelos de la Región de Murcia.



## **6.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.**

Desde la fecha de aprobación del P.E.R.I. vigente hasta la actual se han completado y renovado las infraestructuras del suelo urbano consolidado y se han urbanizado la mayor parte de las unidades de actuación que el en mismo se contemplaban. Por lo tanto, el presente estudio se reduce a la determinación de los costes de renovación de las infraestructuras en el suelo consolidado y a la evaluación y temporalización de los costes de gestión y urbanización de las unidades de actuación que restan por desarrollar.

### **6.1.- Inversiones a realizar.**

En el suelo consolidado se deberá terminar con la renovación de las infraestructuras de agua y saneamiento así como la urbanización de las calles pendientes. Las redes de electricidad y telefonía se deberán transformar de forma paulatina, en subterráneas.

En el suelo no consolidado se deben realizar las obras necesarias para la urbanización de los viales y espacios libres públicos y la dotación de todos los servicios urbanísticos a las parcelas edificables. En el cuadro que se acompaña a continuación figuran las inversiones por años y etapas que corresponde a cada una de las unidades de actuación delimitadas.



## 6.2.- Distribución y asignación de las inversiones.

Corresponde al Ayuntamiento de Cartagena la urbanización de los viales públicos que restan en suelo consolidado, con independencia de que este pueda recuperar su importe de los propietarios de los solares a los que estas obras benefician, en función de las plusvalías que dichas obras han supuesto para los mismos.

Corresponde a las empresas suministradoras el completar las redes en el suelo consolidado para una correcta prestación del servicio que tienen encomendado, así como los costes de la transformación en subterránea de todas las actuales redes aéreas, con independencia de que estas puedan repercutir sobre los usuarios la parte de los costes que legalmente corresponda.

Se establecen las siguientes condiciones para las actuaciones específicas:

AA 1 y AA 4.- La obtención de los terrenos donde se sitúan las ruinas del antiguo depósito de las Aguas del Inglés, así como su rehabilitación, y los espacios libres de borde al final de las calles Primavera y Otoño, se realizará con cargo a los presupuestos que se habiliten para la ejecución del Plan Especial de Protección del Sitio Histórico de las Canteras Romanas, salvo que previamente el Ayuntamiento hubiese llegado a un acuerdo de compra con el propietario, o bien su compensación con aprovechamiento procedente del 10% de cesión en la UA 2.

AA 2 y UA A.- La urbanización de los espacios que se recuperan como borde del Sitio Histórico de las Canteras Romanas se realizará dentro de las previsiones presupuestarias del Plan Especial de Protección.

AA 3.- La obtención de los solares existentes en la calle Primavera, que se han clasificado como espacio libre, se realizará por expropiación, salvo que previamente el Ayuntamiento hubiese llegado a un acuerdo de compra con el propietario, o bien su compensación con aprovechamiento procedente del 10% de cesión en la UA 1. La urbanización de la plaza pública correrá por cuenta



del Ayuntamiento, el cual podrá repercutir su importe por contribuciones especiales entre las viviendas de la zona que se benefician de la misma.

La urbanización de los viales y espacios libres públicos y la dotación de los servicios urbanísticos a las viviendas que se construyan en las Unidades de Actuación correrá a cargo de los propietarios de terrenos incluidos en cada una de estas, en proporción a los derechos que cada uno ostente en las mismas, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 160.2 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, relativo al derecho que tienen dichos propietarios a ser reintegrados de los gastos anticipados por las instalaciones y obras necesarias para el suministro de los servicios energéticos, de telecomunicaciones o nuevas tecnologías de sectores que hayan sido liberalizados por la legislación estatal, por las empresas concesionarias o titulares de dichos servicios.



## INVERSIONES EN UNIDADES DE ACTUACIÓN (POR AÑOS Y CUATRIENIOS)

CUATRIENIO	Nº U E	VALORACIÓN ESTIMATIVA												INVERSION. POR AÑOS  EUROS		
		URBANIZACIÓN									OTROS COSTES		TOTAL PART EUROS			
		VIARIO M <sup>2</sup>	ACERA	CALZAD	AGUA	SANEA	ELECT	TELF	ESPACIOS LIBRES		CON-CEPTO	EUROS				
									M <sup>2</sup>	Euros						
1º	2	1.194	8.865	8.037	6.855	4.728	15.366	3.150					48.195	1º		
	5	777	5.828	5.284	4.507	3.108	10.101	2.720	11.570	62.478			94.026	1º		
	P.E.	Deposito del Ingles, a integrar en el Plan Especial, como centro de interpretación								0	Deposito	64.480	64.480	1º		
	P.E.	Parte de suelo urbano a ordenar en el Plan Especial de las Canteras Romanas								2.637	7.808	Terreno	112.205	120.013	1º	409.522,00
	4	840	6.300	5.712	4.872	3.360	10.920	2.940	301	1.625			35.729	2º		
	AA 4	54	405	367	313	216	702	189	320	1.728			3.920	2º	39.649,00	
	3	2.825	21.188	19.210	16.385	11.300	36.725	9.888	1.050	5.670			120.366	3º		
	B	329	2.468	2.237	1.908	1.316	4.277	1.152		0			13.358	3º	133.724,00	
	9	989	7.418	6.725	5.736	3.956	12.857	3.462	879	4.747			44.901	4º		
A	222	1.665	1.510	1.288	888	2.886	777	275	1.485			10.499	4º	55.400,00		
TOT. 1º CUATR.		9.582,00	71.867	65.158	55.576	38.328	124.566			33.539	18.480	149.480	638.295			
2º	8	665	4.988	4.522	3.857	2.660	8.645	2.328		0			27.000	5º		
	AA 3	94	705	639	545	376	1.222	329	363	1.960			5.776	5º	32.776,00	
	1	8.231	61.733	55.971	47.740	32.924	107.003	28.809	3.337	18.020			352.200	6º	352.200,00	
	6	3.007	22.553	20.448	17.441	12.028	39.091	10.525	937	5.060	Cocheras	14.000	141.146	7º		
	7	3.049	22.868	20.733	17.684	12.196	39.637	10.672		0			123.790	7º	264.936,00	
	10	2.038	15.285	13.858	11.820	8.152	26.494	7.133	983	5.308	cochera	10.000	98.050	8º	98.050,00	
TOT. 2º CUATR.		17.084,00	128.132	116.171	99.087	68.336	222.092	59.796	5.620	30.348	0,00	24.000,00	747.962			
TOTAL		26.666,00	199.999	181.329	154.663	106.664	346.658	93.335	24.100	130.129	0,00	173.480	1.386.257			

## 7.- CONCLUSIÓN.

Con la presente memoria y la documentación gráfica que se acompaña, se da por finalizada la redacción del Texto Refundido de la Modificación y Adaptación al Plan General del P.E.R.I. de Canteras, en el que se recogen las alegaciones estimadas durante el período de información al público, las consideraciones de la Resolución de la Dirección General el Ordenación del Territorio de 27 de mayo de 1996 y del informe de la Dirección General de Cultura de 12 de agosto de 1998, referente al entorno del B.I.C. de las Canteras Romanas; las indicaciones de la Comisión de Política Territorial de 4 de noviembre de 2004; el informe de la Dirección de los SJ de la CA de 15 de julio de 2005 y por último, el informe de la Dirección General de Cultura de 29 de marzo de 2007

Cartagena, junio de 2007

LA ARQUITECTA MUNICIPAL

Fdo.- Mónica Lavía Martínez



## **ANEXO Nº 1.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.**

Los Proyectos de Urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el apartado 1.3.1. de las Normas del Plan General, en cuanto a definición y contenido, debiendo tener en cuenta la Ordenanza para la redacción de los Proyectos de Urbanización, control de las obras y recepción de las mismas en el T.M. de Cartagena y las condiciones que se enumeran a continuación para cada uno de los servicios.

### **1.8.1. Red viaria.**

El diseño de la "Red viaria" se ha realizado en función de las necesidades a cubrir manteniéndose el trazado en la zona del Casco Consolidado, con una zona de tráfico mixto y el resto de tráfico ligero.

#### **A) Sección Red.**

Manteniéndose las secciones actuales en el casco consolidado, en el resto de forma general se contemplan viales de 10 metros de anchura, de los que 7 metros son de calzada. En los casos en que el ancho sea de 8 o 9 metros, la sección será de 5 y 6 metros de calzada respectivamente y acera a ambos lados de 1,5 metros, debiendo ser de una sola dirección.

#### **B) Bases genéricas de Cálculo.**

Las características de los firmes y pavimentos serían las correspondientes a Tráfico ligero y características de la Explanada E1, que según instrucción de Carreteras y para firmes flexibles son: sub-base: 20 cm. de zahorra natural; Base- 15 cm. de zahorra artificial; Pavimento: 5 cm. aglomerado asfáltico en caliente tipo rodadura.

### **1.8.2. Red de Saneamiento.**

Se plantea la red, sólo para fecales siendo la evacuación de Pluviales realizada por superficie.



Toda la instalación se realizará como mínimo con tubería de 300 mm. D.I. de cemento, unión por junta de goma y campana, armada con pozos de registro situados en los cambios de dirección y en tramos rectos cada 50 metros como máximo.

#### **A) Conexión con el exterior.**

Los fecales son conducidos hacia el colector general que discurre por la carretera, en dirección a Cartagena.

#### **B) Descripción red interior.**

La red existente en el suelo consolidado deberá de completarse en las Unidades de actuación, de acuerdo con los directrices y condiciones de la ordenanza municipal al respecto.

#### **C) Especificaciones Técnicas.**

Las tuberías serán de hormigón, con junta de goma, colocadas sobre lecho de arena. Las acometidas domiciliarias se realizarán de acuerdo con los detalles de los Servicios Técnicos de la Sección de Obras y Proyectos de Urbanización. Caso de no entroncar a un pozo directamente se tendrá en cuenta la Ordenanza de Proyectos de Urbanización, apartado de Alcantarillado.

#### **D) Bases genéricas de cálculo.**

Se realiza en función del consumo de agua 250 l/Hab./Día, con un coeficiente de admisión de 0,8, N<sup>o</sup> Hab./Viv.= 4, y aparte del consumo en 10 horas, conforme a la Ordenanza Municipal de Proyectos de Urbanización, apartado de Alcantarillado.

### **1.8.3. Red de Agua.**

#### **A) Red existente.**

La red existente en el suelo consolidado, con las últimas obras realizadas, está en condiciones de atender la demanda de las viviendas existentes y previstas.



Está previsto redotar el suministro del poblado, a través de la nueva conducción que se va a realizar desde el depósito de Tentegorra, para al abastecimiento del Sector CO3· CO4 y del P.P. La Loma, cerrando el circuito a través del Sector Finca Medina.

### **B) Descripción red interior.**

La red existente en el suelo consolidado, deberá completarse en las unidades de actuación, con tuberías por ambos lados de los viales, con el fin de que las acometidas no crucen las calzadas, y cerrar anillos.

### **C) Especificaciones Técnicas.**

Las tuberías serán de fundición dúctil de presión nominal 120 atmósferas. De no establecerse otra cosa en el plano de coordinación de servicios, irán por las aceras, a 20 cm. del bordillo y a 70 cm. de profundidad, separadas en todo caso, en el plano horizontal y vertical, de otras conducciones; los cruces de calzada irán protegidos; las válvulas a instalar serán de compuerta, con husillo de acero inoxidable; las bocas de riego serán de 40 mm. tipo Cartagena, debiendo colocar llave de corte; las acometidas se realizarán con polietileno 10 atmósferas de presión de trabajo; las llaves de corte tendrán dispositivo antirretorno, de asiento inclinado. Todas las piezas especiales de fundición, serán homologadas para tuberías de fibrocemento.

### **D) Bases genéricas de cálculo y caudales.**

Los cálculos de tuberías se realizarán por la fórmula de Scimeni.

Para el cálculo de mallas se empleará el método de Hardy Cross, aplicando la fórmula de Hazen Williams.

Los caudales totales se calcularán de acuerdo con las dotaciones mínimas previstas en el apartado 1.3.2.2. de las Normas Urbanísticas del Plan General, considerándose que la zona en cuestión está comprendida en el grupo II.

## **1.8.4. Red de Energía Eléctrica.**



### **A) Conexión a la red general.**

La conexión se realizará desde las dos redes de media tensión, con independencia de otras conexiones que fije Iberdrola para el cierre de anillos con los centros de transformación existentes.

### **B) Red de Media Tensión.**

Se tenderá a transformar paulatinamente la red aérea, en subterránea, dentro de la zona urbana, bien en la ejecución de las unidades de actuación, como cargas de las mismas o por la empresa suministradora en el consolidado, no permitiéndose la instalación de ninguna nueva red que no sea subterránea.

### **C) Centros de Transformación.**

Los centros de transformación se instalarán lo más próximo posible a los centros de gravedad de las cargas, en las parcelas señaladas para tal fin en los planos de ordenación. Serán del tipo P.B. y se realizarán preferentemente integrados en la edificación.

### **D) Redes de Baja Tensión.**

En la zona consolidada se deberá transformar paulatinamente la red aérea de baja tensión en subterránea, por la empresa suministradora Iberdrola, no permitiéndose por tanto la colocación de ninguna nueva línea que no sea subterránea, pudiéndose repercutir los costos que legalmente proceden como actuaciones en suelo urbano.

La distribución se realiza en anillos cerrados, partiendo desde los C.T., seccionados en los puntos de mínima tensión, según los cálculos pertinentes. Las secciones de dichos anillos vendrán dadas en función de la previsión de carga de cada circuito.

En los puntos de suministro se colocarán armarios de seccionamiento, según normas de homologación de la empresa suministradora.



Todas las nuevas líneas serán subterráneas, en zanjas homologadas, cumpliendo las normas de la empresa suministradora Iberdrola y ordenanzas municipales al respecto.

### **E) Bases genéricas de Cálculo.**

El cálculo de las redes se realizarán según el Reglamento de Líneas de Alta Tensión, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Reglamento de Condiciones Técnicas y de Seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación, Reglamento de Verificaciones Eléctricas y Real Decreto de Acometidas.

### **F) Potencia.**

La potencia se calculará considerando 5 kw. por vivienda y 100 w. por cada m<sup>2</sup> de local comercial.

### **1.8.5. Red de alumbrado.**

Se ha realizado un estudio general de la ordenación propuesta para determinar los niveles de iluminación del viario.

#### **A) Clasificación del Viario y niveles de Iluminación.**

A efectos de nivel de tráfico e iluminación el viario se clasifica en dos categorías, teniendo en cuenta que la iluminación de la carretera como travesía, corresponde al organismo competente, con la normativa correspondiente.

- Segundo orden: viales principales.

Nivel mínimo: 20 lux.

Coefficiente de uniformidad mínimo: Medio 0,50

Gral 0,25

- Tercer orden: resto de viales

Nivel mínimo: 16 lux.

Coefficiente uniformidad mínimo: Medio 0,50

General 0,25



Potencia instalada mínima: 1,5 w./m<sup>2</sup>

- Parques, jardines y plazas:  
Nivel mínimo: 10 lux.  
Potencia instalada mínima: 1 w./m<sup>2</sup>.

### **B) Situación Centros de Maniobra.**

Los centros de maniobra se procurará instalarlos lo más cerca posible de los C.T.

### **C) Características de las Redes.**

En los proyectos, se tendrá en cuenta no situar una farola a menos de 5 metros de las esquinas, sin superar por ello las distancias máximas resultantes del cálculo, en función de la intensidad y uniformidad previstas.

Las redes deberán ser subterráneas. Para la ejecución de las zanjas se tendrá en cuenta las normas técnicas en vigor y las Ordenanzas Municipales al respecto.

En los proyectos de urbanización se debe especificar de forma explícita, que no se realizarán empalmes ni derivaciones subterráneas, ni tampoco en las arquetas, utilizándose para este fin solamente la base de las farolas.

Según se establece en el punto 1.3.2.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General, el alumbrado a instalar deberá estar provisto de un dispositivo de reducción de iluminación (REDUCTOR DE FLUJO). En la zona de núcleo consolidado se admitirá el apagado del 50% a la hora que determine la reglamentación en vigor. El reductor de flujo será del tipo que emite máxima luminosidad, cuando existe tensión en el hilo de mando.

### **D) Realización de la Instalación.**

La realización de la instalación deberá hacerse por empresa responsable y legalmente autorizada y así se deberá justificar en el acta de replanteo.

## **1.8.6. Red de Telefonía.**



Los proyectos de urbanización deberán incluir la separata correspondiente donde se contemplen las canalizaciones que sea necesario realizar para dotar de servicio telefónico a todas las parcelas sin tendido aéreo alguno sobre el dominio público, con informe favorable de la Compañía Telefónica de adecuación a sus normas.

Se tenderá a suprimir el tendido aéreo existente sobre el dominio público transformándose en subterráneo, no permitiéndose la colocación de ninguna nueva línea que no sea subterránea.

#### **1.8.7. Otros servicios.**

Cualquier otro servicio que se pretenda colocar, cuyas canalizaciones a líneas discurran por el dominio público, deberán ser subterráneas y se estudiará su incidencia en los planos de coordinación de servicios, para las distintas secciones de calle.

#### **1.8.8. Espacios libres.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 3 y 4 del anexo del Reglamento de Planeamiento, dentro del sistema de espacios libres previsto en el presente ámbito de ordenación, se ha especificado para cada una de las parcelas señaladas como tal, el destino concreto según la siguiente subclasificación:

Jardines; áreas de juego de niños; áreas peatonales, paseos y plazas; zonas deportivas y públicas.

En el plano 3.1 de estructura urbana se refleja el sistema de espacios libres del ámbito de ordenación y en los cuadros de características, el destino concreto de cada una de las parcelas clasificadas como espacio libre.

##### **1.8.8.1. Condiciones generales para los proyectos.**

Para la redacción de los proyectos de urbanización se tendrá en cuenta lo establecido en el apartado 1.3.2.5 de las Normas Urbanísticas en cuanto a



documentación y determinaciones.

### **1.8.8.2. Jardines.**

1. Definición.- Se consideran jardines aquellos espacios libres en los que la superficie destinada a plantación de espacios vegetales, es superior al 60% de la total, pudiendo destinarse al resto no ocupado por la jardinería a paseos y zonas peatonales, ya sean pavimentadas o en tierra batida.

2. Diseño.- Se deberán tener en consideración la tipología y características del entorno, forma y tipografía del terreno, rasantes de los viales colindantes, etc. Se tenderá a dar el máximo relieve y movimiento, resaltando la altura de los parterres, mediante el volumen adecuado de las tierras, con una pendiente mínima del 10% cuando su destino sea la plantación de gramíneas o especies tapizantes. Se tendrá en cuenta la legislación sobre supresión de barreras arquitectónicas.

Cuando las dimensiones y forma del espacio libre lo permita, se deberá incluir en el diseño una zona de juego de niños, con el mobiliario correspondiente.

3. Especies vegetales.- Preferiblemente se proyectarán especies vegetales autóctonas o aquéllas de probada adaptación a la zona, de acuerdo con las normas del Servicio de Parques y Jardines.

#### 4.- Instalaciones.

- Alumbrado Público.- Se proyectará la instalación de alumbrado para la intensidad luminosa de 10 lux, con las luminarias adecuadas de acuerdo con el entorno y el diseño adoptado, así como las Ordenanzas Municipales al respecto.

- Riego: se proyectará sistema de riego por goteo para el arbolado y por aspersión en las praderas de gramíneas o especies tapizantes, con su correspondiente sectorización y llaves de corte con funcionamiento automático, mediante programador y electroválvulas conectado al alumbrado público. Como refuerzo se proyectarán igualmente bocas de riego, a razón de una por cada 400 m<sup>2</sup>. Toda la instalación se centralizará en una



arqueta de maniobra, con un seno para instalación de un contador. Se deberán tener en cuenta las normas municipales al respecto.

5.- Mobiliario.- Se ha de prever la instalación de papeleras y bancos en los pasos y zonas peatonales así como juegos infantiles en proporción a las dimensiones de acuerdo con los criterios del Servicio de Arquitectura Municipal.

### **1.8.8.3. Areas de juego de niños.**

1.- Definición.- Son aquellos espacios libres que por sus dimensiones y en cumplimiento de los estándares correspondientes, se destinan a este uso concreto, por lo que la mayor parte de su superficie se dispondrá de tal manera que pueda dedicarse al recreo de los niños.

2.- Diseño.- De acuerdo con las dimensiones y forma se dispondrá una zona con tratamiento de arena o gravilla, donde se instalen los juegos infantiles, combinándose con parterres que permitan la plantación de arbolado que proporcione la correspondiente sombra, en el lugar y orientación adecuada.

3.- Especies vegetales. Se seguirá el mismo criterio que en los jardines.

4.- Instalaciones.

- Alumbrado público: se proyectará la instalación de alumbrado para la intensidad luminosa de 10 lux, situando las luminarias de tal forma que no moleste al desarrollo de la función.

- Se proyectará la instalación de una fuente pública para niños.

5.- Mobiliario: los juegos de niños a instalar, así como los bancos estarán en proporción a las dimensiones.

### **1.8.8.4. Áreas peatonales, paseos y plazas.**



1.- Definición. Son aquellos espacios libres donde la superficie con posibilidad de tránsito u ocupación de las personas, es superior al 40% de la total, debiendo estar esta superficie pavimentada, salvo la zona que se destine a juego de niños.

2.- Diseño. Se deberán tener en consideración las características del entorno, forma y topografía del terreno así como rasantes de los viales colindantes, disponiéndose los espacios de tal forma que puedan cumplir con su función, como zona de reunión y relación. Se tendrá en cuenta la legislación sobre supresión de barreras arquitectónicas.

En los paseos peatonales, cuya anchura sea igual o superior a 2 metros se deberá disponer arbolado en alcorques, cada 10 metros. En las plazas los parterres y alcorques, se dispondrán de forma que configuren espacios funcionales de acuerdo con su uso, en una proporción mínima del 10% de su superficie total.

3.- Especies vegetales. Al proyectar, las especies para los parterres y alcorques, se seguirá el mismo criterio que en los jardines.

4.- Instalaciones.

- Riego. Se proyectarán redes de riego por goteo para los alcorques y difusores en los parterres con funcionamiento automático, mediante programador y electroválvulas conectado al alumbrado público. Las bocas de riego que se dispondrán estratégicamente para el baldeo, a razón de una boca por cada 500 m<sup>2</sup>. Toda la instalación se centralizará en una arqueta de mando, con un seno para contador. Se deberán tener en cuenta las normas municipales al respecto.

5.- Mobiliario. Se ha de prever la colocación de papeleras, bancos y demás mobiliario urbano, de acuerdo con el diseño y tamaño de los espacios, con los criterios del Servicio de Arquitectura Municipal.

#### **1.8.8.5. Zonas deportivas públicas.**



1.- Definición. Son aquellos espacios libres públicos destinados a la práctica de actividades deportivas al aire libre. Se ha de prever como mínimo un 20% de su superficie para zona ajardinada.

2.- Diseño. El diseño irá en función del tipo de deporte a practicar, planteándose por lo general un espacio polivalente, bien con medidas reglamentarias o con simplificación de éstas. Cuando se realice pista de patinaje, se dispondrán barandillas perimetrales para el aprendizaje.

3.- Espacios vegetales. Se proyectarán las especies de la zona ajardinada siguiendo el mismo criterio que en los jardines.

4.- Instalaciones.

- Alumbrado Público. Se proyectará alumbrado público con un nivel de iluminación similar a las plazas.

- Riego. El sistema de riego para la zona ajardinada, se proyectará de forma similar a los jardines.

5.- Mobiliario. Se incluirá en el diseño, la construcción de bancos o gradas, en proporción adecuada al tamaño del espacio deportivo, y en el presupuesto, los elementos auxiliares necesarios para la práctica deportiva, además de las papeleras y demás mobiliario urbano de los espacios libres.



## **ANEXO II.- ANTECEDENTES**

- Declaración de B.I.C.
- Informe D.G. de Cultura



### ANEXO Nº 3.- EVALUACIÓN AMBIENTAL EXTRATÉGICA

*Según lo establecido en la Orden de 12 de noviembre de 2007 de la Consejería de Desarrollo Sostenible y Ordenación de Territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, por la que se hacen públicos los criterios de aplicación del trámite de evaluación ambiental estratégica a determinados tipos de instrumentos de planeamiento urbanístico, la presente **Modificación y Adaptación el Plan General del Plan Especial de Reforma Interior de Canteras**, no precisa la realización del trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, al cumplirse los requisitos señalados en el Anexo I de la citada Orden, debiéndose justificar el cumplimiento de las condiciones de los Anexos II y III.*

#### **JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL ANEXO II QUE GARANTIZAN LA NO EXISTENCIA DE EFECTOS SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO NATURAL.**

- 1. Que no estén afectados lugares de la Red Natura 2000, ni se cause perjuicio a la integridad de alguno de estos lugares y por tanto no se requiera una evaluación de repercusiones conforme establece el artículo 6 del R.D. 1997/1995 que establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres. En este sentido habrá de tenerse en cuenta además que no se vean afectados ni modificados los usos, o mermadas las superficies de espacios de amortiguación o corredores ecológicos, necesarios para mantener la coherencia ecológica, la funcionalidad y la conectividad de la red Natura 2000.*

No resulta de aplicación por ser el Plan Especial que se modifica planeamiento de desarrollo, dentro del ámbito clasificado por el Plan General como suelo urbano, con un alto grado de consolidación.

- 2. Que no se comprometan lugares necesarios para la flora y la fauna, así como hábitats de interés comunitario, o elementos del paisaje que revistan especial importancia para la vida silvestre, en el sentido establecido en el artículo 7 del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, que establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.*



No resulta de aplicación por ser el Plan Especial que se modifica planeamiento de desarrollo, dentro del ámbito clasificado por el Plan General como suelo urbano, con un alto grado de consolidación.

3. *Que no afecten a Espacios Naturales Protegidos ni las determinaciones establecidas en los Planes de Ordenación de los Recursos.*

No resulta de aplicación por ser el Plan Especial que se modifica planeamiento de desarrollo, dentro del ámbito clasificado por el Plan General como suelo urbano, con un alto grado de consolidación.

4. *Que no afecten a Áreas de Protección para la Fauna, atendiendo a lo establecido por la Ley 7/1995 de la Fauna Silvestre.*

No resulta de aplicación por tratarse de un Plan que afecta a terrenos de suelo urbano consolidado.

5. *Que no afecten a áreas naturales que sean de interés para la conservación de especies de la fauna silvestre, con características para ser declaradas refugios de caza, cuya definición es la establecida en el artículo 23 de la Ley 7/2003 de Caza y Pesca Fluvial de la Región de Murcia.*

No resulta de aplicación por ser el Plan Especial que se modifica planeamiento de desarrollo, dentro del ámbito clasificado por el Plan General como suelo urbano, con un alto grado de consolidación.

6. *Que no afecten a áreas naturales que sean de interés para la conservación de especies de flora silvestre recogidas en el Catálogo Regional de Flora Silvestre Protegida, creado por el Decreto 50/2003.*

. No resulta de aplicación por ser el Plan Especial que se modifica planeamiento de desarrollo, dentro del ámbito clasificado por el Plan General como suelo urbano, con un alto grado de consolidación

7. *Que no supongan la transformación o cambio del régimen de usos de terrenos de monte, atendiendo a la definición la regulación establecida por la Ley 43/2003 de Montes.*

No resulta de aplicación por ser el Plan Especial que se modifica planeamiento de desarrollo, dentro del ámbito clasificado por el Plan General como suelo urbano, con un alto grado de consolidación.

8. *Que las zonas sobre las que se planea el instrumento urbanístico no alberguen o se vean afectados otros elementos naturales, como son*



*cauces o cursos fluviales, lugares de interés geológico o lugares incluidos en el Inventario Regional de Zonas Húmedas.*

No resulta de aplicación por ser el Plan Especial que se modifica planeamiento de desarrollo, dentro del ámbito clasificado por el Plan General como suelo urbano, con un alto grado de consolidación.

### **JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL ANEXO III DE CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN DE LA CALIDAD AMBIENTAL.**

- a) *Las nuevas infraestructuras, proyectos o actividades previstas o que se deriven del desarrollo de estos instrumentos de planeamiento, deberán someterse, en función de su naturaleza y de la normativa vigente, al trámite ambiental que les corresponda (evaluación de impacto ambiental o calificación ambiental).*

Según la naturaleza de las edificaciones, bien de uso residencial o equipamientos, a construir en los solares afectados por la presente Modificación Puntual, se estará al trámite de calificación ambiental que les corresponda, en su caso.

- b) *En la tramitación y aprobación de estos instrumentos de planeamiento se estará a lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica vigente sobre ruido, saneamiento, vertidos, residuos y suelos potencialmente contaminados. La normativa de dichos instrumentos de planeamiento deberá garantizar el cumplimiento de dicha legislación, así como de los planes nacionales y regionales en estas materias.*

Según la naturaleza de las edificaciones, bien de uso residencial o equipamientos, a construir en los solares afectados por la presente Modificación Puntual, se estará al cumplimiento de la normativa y ordenanzas municipales que le afecten, así como a las condiciones del Código Técnico de la Edificación.

- c) *Los diferentes tipos de instrumentos de planeamiento general y de desarrollo objeto de este trámite recogerán las determinaciones que, en su caso, establezcan los diferentes informes sectoriales o específicos que se recaben durante la tramitación prevista en el TR de la LSRM para cada instrumento de planeamiento, y en particular, los que*



*correspondan a las administraciones públicas afectadas a los efectos de la Ley 9/2006, de 28 de abril.*

En el documento de la Modificación del Plan Especial de Canteras se recogen las determinaciones que se han establecido en los informes sectoriales emitidos durante su tramitación y que figuran en el Texto Refundido que se somete a aprobación definitiva, en cumplimiento del Dictamen de la Comisión de Coordinación de Política Territorial de 4 de Noviembre de 2004, del informe de la Dirección de los Servicios Jurídicos de la CA de 12 de julio de 2005 y el Informe del Director General de Cultura, de 29 de marzo de 2000.

*d) Los instrumentos de planeamiento se adaptarán a las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial que les resulte de aplicación.*

No resulta de aplicación por ser el Plan Especial que se modifica planeamiento de desarrollo, dentro del ámbito clasificado por el Plan General como suelo urbano, con un alto grado de consolidación.

*e) Los instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán garantizar la efectividad de las obras de saneamiento necesarias para la evacuación de las aguas residuales. Las conducciones de saneamiento deberán incorporar las medidas necesarias al objeto de no afectar en ningún supuesto (fugas, roturas, etc) a las aguas subterráneas. Las redes de recogida para las aguas pluviales y las aguas residuales serán de carácter separativo.*

En el apartado 4.4.2 de la Normas Urbanísticas, que remite al Anexo I de la Memoria, se establecen las condiciones que deben cumplir los servicios a implantar en las zonas que requieren completar la urbanización y en concreto lo relativo a la evacuación de las aguas pluviales. En todo caso en las edificaciones, bien de uso residencial o equipamientos, a construir en los solares afectados por la presente Modificación del Plan Espacial, se estará al cumplimiento de la normativa y ordenanzas municipales que le afecten, así como a las condiciones del Código Técnico de la Edificación.

*f) Las ordenanzas municipales deberán recoger los valores límites del ruido en relación con los usos del suelo, conforme a lo establecido en la normativa autonómica vigente, pudiendo establecer niveles menores.*

*Los instrumentos de planeamiento de desarrollo para el suelo urbano y urbanizable situado junto a autopistas y autovías deberán ser informados, con carácter previo a su aprobación*



*definitiva, por la Dirección General de Calidad Ambiental, conforme a lo establecido en el artículo 13 del referido Decreto 48/98, de 30 de julio.*

Según la naturaleza de las edificaciones, bien de uso residencial o equipamientos, a construir en los solares afectados por la presente Modificación Puntual, se estará al cumplimiento de la normativa y ordenanzas municipales que le afecten, así como a las condiciones del Código Técnico de la Edificación.

No resulta de aplicación lo establecido en el artículo 13 del Decreto 48/98 de protección del medio ambiente frente al ruido, por tratarse de terrenos en suelo urbano no situado junto a autopistas o autovías.

- g) Las normas de edificación deberá contener la regulación de los requisitos técnicos de diseño y ejecución que faciliten la recogida selectiva domiciliar de residuos, de acuerdo con lo establecido en la disposición final primera de la Ley 10/98, de 21 de abril de Residuos.*

Según la naturaleza de las edificaciones, bien de uso residencial o equipamientos, a construir en los solares afectados por la presente Modificación Puntual, se estará al cumplimiento de la normativa y ordenanzas municipales que le afecten, así como a las condiciones del Código Técnico de la Edificación.

- h) Cualquier instrumento de planeamiento que suponga la creación o crecimiento de un núcleo urbano, deberá tener en cuenta, en la medida en que sea técnicamente viable:*
- *El acceso o disponibilidad de transporte público con la frecuencia adecuada.*
  - *La habilitación de vías de tránsito no motorizadas tales como carriles-bici con el fin entre otras medidas, reducir las emisiones de co2 a la atmósfera asociadas a dicha actuación.*
  - *Se deberá incluir la debida reserva de espacio para hacer posible la recogida selectiva de residuos urbanos, haciendo la debida previsión de eco-parques en cantidad no inferior a uno por cada 15.000 habitantes.*
  - *El sistema de iluminación pública estará dotado de luminarias que minimicen el fenómeno de la contaminación lumínica.*



No resulta de aplicación por ser el Plan Especial que se modifica planeamiento de desarrollo, dentro del ámbito clasificado por el Plan General como suelo urbano, con un alto grado de consolidación

Cartagena, febrero de 2008

LA ARQUITECTA MUNICIPAL

Fdo.- Mónica Lavía Martínez

