

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

"ROCHE ALTO" CARTAGENA.

DOCUMENTO IV: ORDENANZAS REGULADORAS.

INDICE.

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

I.1. Generalidades.

- I.1.1. Fines y Objetivos.
- I.1.2. Ambito de aplicación.
- I.1.3. Vigencia y entrada en vigor.
- I.1.4. Competencias y regimen jurídico.
- I.1.5. Infracciones.
- I.1.6. Licencias.
- I.1.7. Mantenimiento y Conservación.
- I.1.8. Terminologias.

TITULO II. DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

II.1. Instrumentos de Planeamiento.

- II.1.1. Aplicación directa del P.E.R.I.
- II.1.2. Estudios de detalle.
 - II.1.2.1. Finalidad.
 - II.1.2.2. Documentación.

II.2. Instrumentos de gestión.

- II.2.1. Instrumentos de gestión.
- II.2.2. Delimitación de unidades de actuación.
- II.2.3. Sistemas de actuación.
- II.2.4. Sistema de compensación.

II.2.5. Parcelaciones.

II.2.5.1. Definición.

II.2.5.2. Parcelas indivisibles.

II.2.5.3. Reparcelaciones.

II.3. Instrumentos de Ejecución.

II.3.1. Proyectos de Urbanización.

II.3.1.1. Definición.

II.3.1.2. Redacción y Documentación.

II.3.1.3. Pavimentación y aceras.

II.3.1.4. Abastecimiento y Distribución
de agua.

II.3.1.5. Saneamiento.

II.3.1.6. Energía Eléctrica.

II.3.2. Proyectos de Obras.

TITULO III. NORMAS DE EDIFICACION Y USOS DEL SUELO.

III.1. Condiciones de Volumen.

III.1.1. Parámetros que afectan a la parcela.

III.1.2. Parámetros de la situación de la edificación.

III.1.3. Parámetros de ocupación.

III.1.4. Parámetros de aprovechamiento.

III.1.5. Parámetros de forma.

III.2. Condiciones de Habitabilidad y estéticas.

III.3. Normas de Seguridad.

III.3.1. Seguridad en la construcción.

III.3.2. Seguridad en la edificación.

III.4. Usos del suelo.

III.4.1. Definición y clasificación de usos.

III.4.2. Uso global residencial.

III.4.3. Uso global productivo.

III.4.4. Uso general dotacional.

III.5. Clasificación del suelo y usos pormeniorados.

III.5.1. Superficies de las zonas.

III.5.2. Zonas residenciales de edificación aislada unifamiliar.

III.5.3. Zona dotacional Cívico-Social.

III.5.4. Zona dotacional Comercial.

III.5.5. Zona Dotacional Centros Docentes (E. G.B.)

III.5.6. Zonas Dotacionales de Espacios Libres.

III.5.7. Zonas de Servicios.

TITULO IV. NORMATIVAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

IV.1. Zonas residenciales de edificación aislada unifamiliar.

IV.1.1. Normas comunes para ambas zonas.

IV.1.2. Parámetros específicos para zonas Au(A).

IV.1.3. Parámetros específicos para zonas Au(B).

IV.2. Zona dotacional Cívico-Social.

IV.3. Zona dotacional Comercial.

IV.4. Zona dotacional para Centros Docentes E.G. B.

IV.5. Zonas dotacionales de Espacios Libres.

IV.6. Zonas de Servicios.

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**I.1. GENERALIDADES.****I.1.1. Fines y Objetivos.**

La redacción de las presentes Ordenanzas Reguladoras tiene por objeto el establecimiento de una serie de determinaciones que permita que la ejecución del P.E.R.I. se ajuste y cumplimente en todas las disposiciones legales que en materia de planeamiento afecten al mismo.

Las presentes Ordenanzas posibilitan que las distintas promociones que se puedan realizar se lleven a cabo con la garantía de que dichas actuaciones mantendrán el debido criterio de unidad y composición que mantengan el carácter del conjunto.

I.1.2. Ambito de aplicación.

Las presentes Ordenanzas Reguladoras serán de aplicación para el polígono definido en los planos de Información y Proyecto, cuyos lindes o lados, quedaron descritos en la Memoria.

I.1.3. Vigencia y entrada en vigor.

Las presentes Ordenanzas entrarán en vigor desde la publicación de la aprobación definitiva del P.E.R.I. siempre y cuando no se contradigan con disposiciones posteriores de rango superior.

Tanto la administración actuante como los propietarios particulares presentes o futuros, tienen la obligatoriedad del cumplimiento de las presentes Ordenanzas.

I.1.4. Competencias y regimen jurídico.

La entidad Promotora y en su caso la Junta de Compensación a partir de su constitución formal, asumirán las obligaciones y compromisos que se derivan de estas Ordenanzas y Documentos de Plan, siendo intermediarios, según corresponda cronológicamente, en la inspección y control de las obras de urbanización, con la Corporación Municipal, hasta que las mismas sean cedidas y/o pasen a gestión del Ayuntamiento las dotaciones y servicios dispuestos en el planeamiento.

El Ayuntamiento poseerá en todo momento las potestades que dimanen de la vigente legislación con ámbito y competencia de aplicación.

De acuerdo con la vigente Ley del Suelo, el regimen juridico aplicable es el establecido en la misma para este tipo de planeamiento, como asimismo el especifico de cada zona del presente Plan es el definido en los diferentes documentos que integran el mismo.

I.1.5. Infracciones.

Según el artículo 225 de la vigente Ley de Regimen del Suelo, la vulneración de las prescripciones contenidas en estas Ordenanzas y documentos que integran el Plan Especial de Reforma Interior, tendrán la consideración de infracciones urbanísticas, y llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables así como la

obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, todo ello con independencia de las medidas previstas en los artículos 184 a 187 de la misma Ley y de las responsabilidades de orden penal que hayan podido incurrir los infractores.

I.1.6. Licencias.

Estarán sujetos a previa licencia Municipal sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a legislación específica aplicable, los actos de determinados en el capítulo primero, sección primera del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo.

I.1.7. Mantenimiento y Conservación.

Los gastos de conservación y mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en el P.E.R.I. para lo cual habrán de integrarse en una Entidad de conservación y la participación de los mismos se determinará de acuerdo con los coeficientes y cuotas que proporcionalmente a su aprovechamiento y uso urbanístico le corresponda a cada zona o parcela. El plazo de conservación de la Urbanización será de 25 años por parte de la Entidad de Conservación.

I.1.8. Terminologías.

Cuantas veces se empleen los términos y definiciones que estas normas establecen, tienen el sentido que taxativamente aquí se establece y son de obligada utilización en todo documento que desarrolle este P.E.R.I.

Todas las normas que a continuación se expresan proceden del Plan General o en todo caso complementan al mismo.

TITULO II. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.**II.1. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.****II.1.1. Aplicación directa del Plan Parcial.**

Cuando no sea necesario o no esté prevista la previa aprobación de los documentos que se citan a continuación, las determinaciones del Plan Parcial son susceptibles de aplicación directa e inmediata.

II.1.2. ESTUDIOS DE DETALLE.**II.1.2.1. Finalidad.**

La formulación de los Estudios de Detalle tendrán por finalidad los supuestos contenidos en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento, como son la adaptación o reajuste de alineaciones y rasantes señaladas en este P.E.R.I y ordenar los volúmenes según las especificaciones del mismo.

En cualquier caso se atenderán a los siguientes criterios:

- a) La adaptación o reajuste de alineaciones y rasantes, no podrá reducir ni la anchura de viales, ni los usos determinados ni los sistema de espacios libres.
- b) La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del mismo ni mas ocupación.
- c) No podrá ocasionar perjuicios a terceros ni alterar las condiciones de los que den colindantes.

II.1.2.2. Documentación.

Los documentos que integran los Estudios de Detalle se ajustarán a las determinaciones del artículo 66 del Reglamento de Planeamiento.

II.2. INSTRUMENTOS DE GESTION.

II.2.1. Instrumentos de gestión.

Para la ejecución del planeamiento se seguirá el procedimiento y los sistemas que a tal efecto señala este P.E.R.I., en cumplimiento de la Ley del Suelo y sus Reglamentos, y en todo caso estará a lo especificado en el Plan General Municipal de Ordenación.

II.2.2. Delimitación de unidades de actuación.

Este P.E.R.I. contiene la delimitación de unidades de actuación para determinadas áreas, cuyas características figuran en el plano correspondiente y de acuerdo con el artículo 35. 2. del R.G. se establece el orden de prioridades.

II.2.3. Sistemas de actuación.

Son las regulaciones legalmente previstas para ejecutar el planeamiento en cada Polígono. Este P.E.R.I. declara la preferencia del sistema de compensación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan otro sistema de actuación.

II.2.4. Sistema de compensación.

Tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de actuación por los propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

II.2.5. Parcelaciones.

II.2.5.1. Definición.

Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes (Artº 94 de la Ley del Suelo). Esta división se hará sobre la superficie de las zonas definidas en este P.E.R.I. y determinará la estructura catastral o parcelaria del Planeamiento.

Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en este P.E.R.I. o que infrinja lo dispuesto en el Artº 96 de la Ley del Suelo (Artº 94 de la Ley del Suelo).

II.2.5.2. Parcelas indivisibles.

Según el Artº 95 de la Vigente Ley del Suelo, no podrá llevarse a cabo ninguna división en aquellas parcelas en las que se den algunas de las siguientes circunstancias:

- a) Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente P.E.R.I. o Norma a fin de construir fincas independientes
- b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el Plan, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
- c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el Plan, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

II.2.5.3. Reparcelaciones.

Tendrán lugar en caso de modificación del P.E.R.I. a los efectos prevenidos en el Artº 72 del Reglamento de Gestión.

La valoración de las fincas iniciales deberá establecerse en función del aprovechamiento urbanístico dimanante del presente P.E.R.I. y de las fincas resultantes por los consecuentes con la modificación del Plan.

II.3. INSTRUMENTOS DE EJECUCION.

II.3.1. PROYECTOS DE URBANIZACION

II.3.1.1. Definición.

Son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica en suelo urbanizable la realización material de las determinaciones del Plan Parcial.

Los proyectos de Urbanización constituyen instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización tales como viales, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería u otras análogas.

II.3.1.2. Redacción y Documentación.

La redacción de los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones y documentación que se establece en el punto 1.3.1. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

II.3.1.3. Pavimentación y aceras.

a) Características.

1) El sistema viario se proyectará en función de la intensidad y naturaleza del tráfico.

2) Del tipo de terreno de la cimentación.

Es aconsejable que entre las distintas zonas pavimentadas tales como calzadas, aceras, aparcamientos, sendas peatonales, etc. exista contraste visual.

Como mínimo, el pavimento será de doble tratamiento superficial siendo aconsejable el empleo de aglomerado asfáltico para calzadas, aunque pueden usarse pavimento rígido.

Las aceras quedarán protegidas de las calzadas mediante bordillo o encintado sobre la rasante inmediata de aquella.

Las aceras se pavimentarán con solera de hormigón de 15 cm de espesor sobre encachado de piedra con juntas de dilatación transversales cada 2,00 m como máximo.

Se deberá justificar que se ha tenido en cuenta la Normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas.

En cualquier caso, en el Proyecto se asumirán las disposiciones del Ayuntamiento de Cartagena.

II.3.1.4. Abastecimientos y Distribución de agua.

a) Características.

- 1) Se considerará agua potable aquella que reúna las condiciones de potabilidad química y bacteriología que determinan las disposiciones vigentes.
- 2) El Proyecto se ajustará a las prescripciones contenidas en el Plan y a aquellas no previstas dictaminadas por Organismos Competentes.
- 3) En todo caso, el proyecto deberá ajustarse a las determinaciones municipales.
- 4) La red de distribución a adoptar será la de malla con objeto de que en caso de avería, la repercusión sobre el total de la zona sea mínima.

- 5) La dotación mínima por habitante y día será de 250 litros.
- 6) La presión mínima que habrá de prever en cualquier punto de las tomas será de 2 atmósferas.
- 7) El diámetro mínimo admisible en la red de distribución para evitar averías por aumento de presión será de 60 mm.
- 8) La red quedará situada bajo las aceras.
- 9) Las acometidas particulares se efectuarán en los puntos que se establecen en el Proyecto de Urbanización.
- 10) Los materiales a emplear serán preferentemente tuberías de fibrocemento y PVC.
En cualquier caso se estará a lo dispuesto por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y por el Ayuntamiento de Cartagena.
- 11) Se colocarán hidrantes de 80 mm. con record tipo Barcelona de 70 mm y a una distancia máxima entre ellos de 200 m.

II.3.1.5. Saneamiento y Alcantarillado.

Dado que la superficie total objeto de la Ordenación es suficientemente grande para el número de viviendas máximo que se pueden construir que son 122 unidades, y que el terreno es suficientemente permeable se considera innecesario ejecutar la red de Saneamiento.

Todas las viviendas de la zona consolidada disponen de fosas sépticas o unidades de oxidación total no habiéndose detectado ningún tipo de contaminación incluso en las parcelas con fosa séptica.

Por ello, el Saneamiento se ejecutará mediante pozos clarificadores y pozos filtrantes en cada parcela, los cuales irán previstos en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

los propietarios tendrán que participar de esa ejecución en función de la cuota urbanística que tengan asignada de aprovechamiento.

II.3.1.6. Energía Eléctrica.

a) Características.

- 1) El Proyecto se ajustará a las determinaciones del Plan y Normas de la Compañía Suministradora y Reglamentos electrotécnicos de Alta y Baja Tensión e Instrucciones Complementarias.
- 2) Las líneas de distribución en la zona sin consolidar deberán ser subterráneas y enterradas en zanjas bajo las aceras de las vías públicas.
- 3) La dotación mínima para usos residenciales será de 3 Kw. por vivienda.
- 4) Las conexiones particulares se indicarán en el proyecto de electricidad.

II.3.2. PROYECTOS DE OBRAS.

Son aquellos que tienen por finalidad la ejecución de obras a realizar, las condiciones y características generales y la disposición de los elementos y el acondicionamiento de sus instalaciones, tanto de obras de urbanización como de edificación.

Los proyectos de obras y clases de las mismas deberán contener cuantas determinaciones se especifican en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

TITULO III. NORMAS DE EDIFICACION Y USOS DEL SUELO.**III.1. CONDICIONES DE VOLUMEN.**

Todos los parametros físicos que regulan la tipología edificatoria y su relación con la superficie y forma del terreno serán los especificados en las NORMAS del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena.

III.2. CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y ESTETICAS.

Las condiciones de habitabilidad y estéticas que le son de aplicación son las especificadas en las Normas del Plan General.

III.3. NORMAS DE SEGURIDAD.

Tanto en lo que se refiere a Seguridad en la construcción como en la Edificación, las Normas se atenderán a las determinaciones especificadas en el Plan General de Cartagena.

III.4. USOS DEL SUELO.

La definición y clasificación de usos aplicables son los especificados en el Plan General de Cartagena.

III.5. CLASIFICACION DEL SUELO Y USOS PORMENORIZADOS.

III.5.1. SUPERFICIES DE LAS ZONAS.

1) Zonas residenciales de edificación aislada unifamiliar.

Dentro de las zonas destinadas a edificación unifamiliar se distribuyen dos tipos de ordenación: "A" y "B".

1.1. Superficies de zonas para viviendas unifamiliares grado Au (A).

Manzana 1	3.349 m2
Manzana 2 (parte)	2.626 "
Manzana 5 (parte)	2.400 "
Manzana 6	6.318 "
Manzana 7	8.060 "
Manzana 8	4.638 "
Manzana 9 (parte)	4.517 "
Manzana 10 (parte)	3.692 "

Total 35.600 m2

1.2. Superficies de zonas para viviendas unifamiliares grado Au (B).

Manzana 4	9.202 m2
Manzana 5 (parte)	9.860 "
Manzana 10 (parte)	4.040 "
Manzana 11	8.325 "
Manzana 12	8.674 "
Manzana 13	8.926 "

Total 49.027 m2

2) Zona dotacional Civico-Social .. 418 m2

3) Zona dotacional Comercial 413 m2

4) Zona dotacional E.G.B. 5.000 m2

5) Zona dotacional Espacios Libres.

- Jardines 11.890 m2

- Juego de niños 360 m2

6) <u>Zona Servicios.</u>	
- Parcela deposito agua	550 m2
7) <u>Viales</u>	19.157 m2
<u>Superficie Total</u>	<u>122.415 m2</u>

III.5.2. ZONAS RESIDENCIALES DE EDIFICACION AISLADA UNIFAMILIAR.

Nomenclatura: Au (A) y Au (B).

Definición: Son aquellas destinadas para uso de viviendas unifamiliares aisladas. Las zonas de estas características están determinadas gráficamente en los planos de Zonificación. Estas zonas se han dividido en parcelas independientes, tal y como se define en el Plano Parcelario.

Para definir esta parcelación se ha tenido en cuenta:

- Todas las parcelas tienen acceso desde la vía pública.
- El uso es obligatorio para vivienda permitiéndose garaje incorporado y pequeño almacén formando una única unidad constructiva.
- La parcela mínima edificable se ha establecido según las siguientes características:

Grado A: Superficie mínima 500 m2.

Forma de la parcela: deberá inscribirse en ella un círculo de 16,00 m. de diámetro mínimo.

Grado B: Superficie mínima 900 m2

Forma de la parcela: deberá inscribirse en ella un círculo de 16,00 m de diámetro mínimo.

Tipología: Corresponde a viviendas unifamiliares aisladas de 2 plantas, pudiéndose agrupar

2 parcelas sin llegar a perder la tipología de vivienda unifamiliar con acceso independiente. En proyectos de edificación que abarquen manzanas completas con grado A se podrá cambiar el tipo de ordenación por el de viviendas en hilera de dos plantas. El número máximo de viviendas N, será el que resulte de dividir la superficie de la manzana en m² por 400.

III.5.3. ZONA DOTACION CIVICO-SOCIAL.

Nomenclatura: Z - C - S.

Definición: Es aquella destinada a emplazar la edificación para local público que los organismos competentes determinen como adecuados según la unidad urbana proyectada.

Accesos: La parcela reservada a estos efectos dispone de accesos a través del sistema viario.

Usos: Obligatoriamente será de uso público.

Tipología constructiva: La edificación deberá tener las características apropiadas a su finalidad, respondiendo a los aprovechamientos asignados.

Parcela: Se ha asignado una parcela de 418 m².

III.5.4. ZONA DOTACIONAL COMERCIAL.

Nomenclatura: Z - C.

Definición: Es la destinada para asentamiento de instalaciones comerciales.

Accesos: La parcela reservada a estos efectos dispone de acceso a través del sistema viario.

Usos: Obligatoriamente será de uso comercial público.

Tipología constructiva: La edificación deberá tener las características apropiadas a su finalidad, respondiendo a los aprovechamientos asignados.

Parcela: Se ha asignado una parcela de 413 m².

III.5.5. ZONA DOTACIONAL CENTROS DOCENTES (E.G.B.).

Definición: Es la destinada al asentamiento de instituciones cuya función principal sea la enseñanza.

Accesos: La zona destinada para Centro Docente tiene acceso directo desde la vía pública.

Usos:

- Educativo-cultural: Obligatorio para uso docente de Enseñanza General Básica.
- Residencial: Compatible, con carácter habitual para conserje o vigilante con un máximo de 100 m².
- Deportivo: compatible, serán los propios de un centro de E.G.B.
- Espectáculos: compatible, permitido exclusivamente para aquellos de índole cultural.

Tipología constructiva: Corresponde a una edificación aislada con las características apropiadas a su finalidad. Preferentemente, formará una única unidad constructiva.

Parcela: Se ha asignado una parcela de 5.000 m².

III.5.6. ZONAS DOTACIONALES DE ESPACIOS LIBRES.

Nomenclatura: Z.V y Z.J.

Definición: Son aquellas áreas que por disposición del planeamiento quedan afectadas al uso de jardines y juegos infantiles, todo de uso público.

Accesos: Dispone de acceso directo desde la vía pública.

Usos: Serán obligatoriamente para uso de jardines y juegos de niños, permitiéndose instalaciones accesorias de Kioskos, heladerías, venta de periodicos, plataformas para orquestas, recintos o pistas de baile, pequeñas instalaciones deportivas, etc., que en total no deberán sobrepasar el 3 % de extensión en la zona de jardines y del 60 % en el caso de zona de juego de niños.

Tipología de la Edificación: Necesariamente, cualquier edificación que pueda realizarse dentro de la zona verde, corresponderá a la de edificación aislada.

Parcela: Se han asignado 11.890 m² para jardines y 360 m² para area de juego de niños, que totalizan 12.250 m². La zona calificada para Espacios Libres no podrá segregarse.

III.5.7. ZONA DE SERVICIOS.

Nomenclatura: Z.S.

Definición: Estas zonas están afectas exclusivamente al depósito de agua existente.

Accesos: Disponen de acceso directo desde la vía pública.

Usos: Exclusivo para depósito de agua, compatible con pequeña instalación para el mismo.

Parcelas: Depósito de agua: 550 m².

TITULO IV. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.**IV.1. ZONAS RESIDENCIALES DE EDIFICACION AISLADA UNIFAMILIAR.**

Nomenclatura: Au (A) y Au (B).

IV.1.1. NORMAS COMUNES PARA AMBAS ZONAS.

- a) Tipología: Corresponde a viviendas unifamiliares aisladas, de 2 plantas, pudiéndose agrupar 2 viviendas como resultado de agrupar 2 parcelas, sin llegar a perder la tipología de vivienda unifamiliar con acceso independiente.
- b) Uso: Obligatorio para vivienda unifamiliar, permitiéndose garaje incorporado y pequeño almacén formando una única unidad constructiva. Igualmente se permite el uso para oficinas, siempre que sean despachos profesionales afectos al usuario de la vivienda y con una superficie no mayor del 20 % de ésta. Será obligatorio el establecimiento de una plaza de aparcamiento por cada vivienda, bien cubierto o al aire libre.
- c) Separación a linderos: $\frac{2}{3}$ de la altura y siempre que no sea inferior a 3 m. que se aplicará dicho valor como separación mínima.
- d) Máximo número de plantas: Dos (2).
- e) Altura máxima de la edificación: La altura máxima permitida es de siete (7) metros, medidos en el punto de intersección de la rasante oficial o de parcela, con el plano perpendicular a la misma, trazado en el centro geométrico de la planta del edificio. Se exceptúan de esta altura todos aquellos elementos decorativos que por razón de la composición estética de la edificación, pudieran interesar.
- f) Voladizos y aleros: Dadas las condiciones de retanqueo respecto a la vía pública, todos los

voladizos y aleros quedarán proyectados en el interior de la parcela.

- g) Vallados: Todos los cerramientos o cercas de las parcela, tanto en linderos que den a calle, como los que separan de otra parcela, tendrán una altura máxima de 1,00 m en cuanto a obra de fábrica maciza y el resto, hasta una altura máxima de 2,00 m podrá ejecutarse con cualquier elemento transparente.

IV.1.2. PARAMETROS ESPECIFICOS PARA ZONAS Au (A).

- a) Parcela mínima: 500 m².
b) Forma de cada parcela: Deberá quedar inscrito en ella un círculo de 16 m de diámetro.
c) Índice de edificabilidad: = 0,30 m²/m²
d) Ocupación máxima: 30 %.

En proyectos de edificación que abarquen manzanas completas, se podrá cambiar el tipo de ordenación por el de viviendas en hilera de 2 plantas, El número máximo de viviendas N, será el que resulte de dividir la superficie de la manzana en metros cuadrados por 400, sin que la edificabilidad total asignada a la misma pueda variar. En este caso de edificación que abarque la manzana completa, los parámetros que le son de aplicación son los mismos que los especificados anteriormente y por la simplicidad de la edificación que resultaría haciendo viviendas en hilera, no se considera obligatorio hacer un previo Estudio de Detalle. Para que las viviendas sigan manteniendo la tipología de "viviendas unifamiliares" todas deberán tener acceso directo desde la vía pública.

IV.1.3. PARAMETROS ESPECIFICOS PARA ZONAS Au (B).

- a) Parcela mínima: 900 m².
b) Forma de la parcela: Deberá quedar inscrito en ella un círculo de 16 m. de diámetro.

- c) Indice de edificabilidad: 0,15 m²/m².
- d) Ocupación máxima: 15 %

IV.2. ZONA DOTACIONAL CIVICO-SOCIAL.

Nomenclatura: Z.C.S.

- a) Tipología: Será la adecuada a la función pública que los organismos competentes determinen como adecuado.
- b) Parcela: La superficie de la parcela es 418 m².
- c) Retranqueos: 3,00 m. a linderos.
- d) Número máximo de plantas: Una (1).
- e) Altura máxima de la edificación: Cuatro (4) m.
- f) Indice de edificabilidad: 0,30 m²/m².
- g) Coefficiente de ocupación: -30 %.
- h) Voladizos y aleros: Quedarán proyectados sobre la parcela.
- i) Vallados: Todos los cerramientos a vía pública o zonas verdes tendrán una altura máxima de 1,00 m en cuanto a obra de fábrica maciza y el resto, hasta una altura máxima de 2,00 m para ejecutarse con cualquier elemento transparente.

IV.3. ZONA DOTACIONAL COMERCIAL.

Nomenclatura: Z.C.

- a) Tipología: La edificación será la adecuada a la instalación comercial que se proyecte.
- b) Parcela: La superficie asignada es de 413 m².
- c) Retranqueos: 3,00 m. a linderos.
- d) Número máximo de plantas: Una (1).
- e) Altura máxima de la edificación: Cuatro (4) m.
- f) Indice de edificabilidad: 0,30 m²/m².
- g) Coefficiente de ocupación: 30 %.
- h) Voladizos y aleros: Quedarán proyectados sobre la parcela.
- i) Vallados: Todos los cerramientos a vía pública o zonas verdes tendrán una altura máxima de 1,00 m en cuanto a obra de fábrica maciza y el resto, hasta una altura máxima de 2,00 m para ejecutarse con cualquier elemento transparente.

IV.4. ZONA DOTACIONAL PARA CENTROS DOCENTES E.G.B.

Nomenclatura: E.G.B.

- a) Tipología: Será la adecuada a un centro de E. G.B. cumplimentándose las disposiciones al respecto del Ministerio de Educación y Ciencia, por lo que las determinaciones de edificación, ocupación y número de plantas que a continuación se expresan no tendrán carácter vinculante aunque si indicativos, La edificación será aislada, y preferentemente, formará una única unidad constructora.
- b) Usos: Para Centro de Enseñanza General Básica. Uso complementario de vivienda para conserje que no supere los 100 m² construidos.
- c) Superficie y dimensiones de la zona: Las determinadas en el plano de zonificación.
- d) Retranqueo a linderos: La edificación quedará retranqueada respecto a cualquier lindero, un mínimo de 3,00 m.
- e) Edificabilidad: El máximo de superficie edificada son 2.500 m².
- f) Ocupación: Es el 50 % de la parcela como máximo.
- g) Altura y número de plantas: La altura será la correspondiente a 2 plantas, pudiéndose disponer la edificación sobre una plataforma elevada 1,00 m. sobre la rasante general de la parcela. No se determina la altura total de la edificación.
- h) Voladizos y aleros: Cumplirán las mismas especificaciones que para las zonas residenciales.
- i) Cerramientos: Cumplirán las mismas especificaciones que para las zonas residenciales.
- j) Garajes o aparcamientos: Se dispondrá en el interior de la parcela el espacio necesario que permita la maniobrabilidad de los autobuses escolares. Asimismo, se dispondrá de una zona de aparcamiento para turismos, con una capacidad mínima del número de unidades o aulas de

IV.5. ZONAS DOTACIONALES DE ESPACIOS LIBRES.

Nomenclatura: Z.V. y Z.J.

- a) Tipología: Solo se podrán hacer edificaciones, a ser posible de carácter desmontable, tales como Kioscos para la venta de revistas, helados, etc. templetas de música, etc.
- b) Situación: Será de libre emplazamiento siempre que cumplan con un retranqueo mínimo de 3,00 m. a cualquier lindero.
- c) Ocupación: El conjunto de edificaciones en el caso de zona de jardines no sobrepasará el 3 % de la superficie total y del 6 % en el caso de area de juegos de niños.
- d) Altura y número de plantas: Será la correspondiente a una sola planta sobre rasante, con una altura máxima de 3,50 m.
- e) Vallados: Se podrán realizar mediante seto vivo con o sin malla intercalada y sin limitación de altura.

IV.6. ZONAS DE SERVICIOS.

Nomenclatura: Z.S. y C.T.

- a) Parcela del Deposito de agua: De uso exclusivo para el deposito de agua y alguna instalación anexa al mismo cuya edificabilidad máxima será de 0,05 m²/m² de la parcela afecta, con una planta como máximo y una separación a linderos de 3,00 m.



Cartagena, 18 de Septiembre de 1.988

Los Arquitectos:

Fco. Landinez *Humberto Girón*
Fdo.: Fco. Landinez Humberto Girón