

**PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO
(Texto Refundido)**

4.- NORMAS URBANÍSTICAS P.P. “SECTOR CC 1.1”

4.0.- DETERMINACIONES GENERALES.

4.0.1.- INTRODUCCIÓN: MARCO LEGAL

El Plan del cual forman parte las presentes Normas Urbanísticas, tiene la consideración de Plan Parcial de Ordenación, en desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena, con el contenido y alcance previsto en la vigente Ley del Suelo de la Región de Murcia y supletoriamente el Reglamento de Planeamiento.

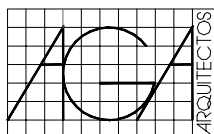
Estas Normas tienen por objeto establecer las determinaciones precisas para la legal ejecución y edificación del Plan Parcial.

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

Las presentes Normas desarrollarán los aspectos contenidos en los artículos. 106 y 123 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y supletoriamente en el artículo. 61. del Reglamento de Planeamiento.

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

Su modificación y adaptación, en su caso, se realizará cuando la Ley en



PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO
(Texto Refundido)

materia de planeamiento urbanístico así lo disponga en función de la situación física y jurídica del Plan.

Cuantas veces se empleen los términos y definiciones que estas Normas Urbanísticas establecen, tienen el sentido que taxativamente aquí se establece y son de obligada utilización en todo documento que desarrolle este Plan Parcial.

4.0.2.- EJECUTORIEDAD Y EFECTOS.

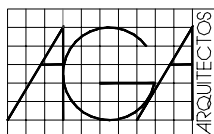
El Ayuntamiento y los particulares, promotores o propietarios presentes o futuros, quedan vinculados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en las presentes Normas Urbanísticas, así como a los restantes documentos del Plan Parcial.

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

Con carácter general, los efectos de las presentes Ordenanzas serán los establecidos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y, supletoria o subsidiariamente, los Reglamentos vigentes.

4.0.3.- REGIMEN JURIDICO.

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



PLAN PARCIAL DEL "SECTOR CC1.1"
CARTAGENA CENTRO
(Texto Refundido)

administrativos.

4.0.4.- INTERVENCIÓN EN ACTIVIDADES URBANÍSTICAS.

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 4, apartado 1.4.0 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

4.0.5.- TERMINOLOGÍA Y DEFINICIÓN DE CONCEPTOS.

Estas Normas Urbanísticas se remiten expresamente a la "Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena", en cuanto a todas las definiciones y terminología expresadas en sus Normas Urbanísticas, a tenor de lo señalado en el apartado 1.1.2.2. de las mismas y habida cuenta del espíritu que dimana de dicho Plan, de homogeneización y unificación de la normativa del término municipal. No obstante se adaptan en alguno de sus parámetros por lo que se nomenclan añadiendo las siglas CC 1.1

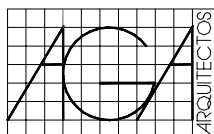
4.1.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

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 las condiciones que expresamente se establezcan en las Normas particulares de zona del presente P.P. en cada caso.

4.1.2.- CONDICIONES DE ILUMINACION E HIGIENICAS

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



PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO
(Texto Refundido)

de la edificación y dotación de aparcamientos.

4.1.3.- CONDICIONES ESTETICAS

Se deberá tener en cuenta todo lo especificado en el Capítulo 3º del Título III de las Normas del Plan General, con las siguientes particularidades.

Cerramientos y vallados.- Edificación aislada colectiva

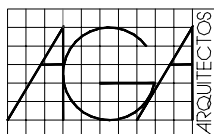
- En edificación aislada, el cerramiento de las parcelas a las vías o espacios públicos, se resolverá con elementos ciegos de 1 metro de altura máxima, completados con protecciones diáfanas estéticamente admisibles, tipo verja, o elementos semejantes, hasta un máximo de 3,00 mts., adecuándose en todo caso a las características de la zona.

- Los cerramientos interiores de las parcelas que no den frente a vía pública, se resolverán de manera similar a lo anterior, salvo en algunas zonas en las que podrá ser ciego para la protección de instalaciones.

- En ningún caso se permite el cerramiento con elementos punzantes o cortantes que puedan causar lesiones a personas o animales

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, con excepción de lo siguiente



**PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO
(Texto Refundido)**

"Acceso a la edificación"

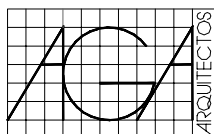
El acceso a la edificación podrá hacerse desde la vía pública, un espacio libre público o desde un espacio libre privado. En este último caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con un vial público y la línea de contacto entre ambas rasantes, coincidente. La anchura, espacio libre 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 estos deberán estar calculados para soportar el peso de vehículos contra incendios, hasta una distancia al menos de 5 m. de una de las fachadas de los edificios.

4.2.- REGIMEN DE USOS 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.

- Uso global Residencial
- Uso global productivo
- Uso general dotacional



**PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO
(Texto Refundido)**

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

4.3.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

4.3.1.- USOS PORMENORIZADOS; CONCEPTOS POR ZONAS.

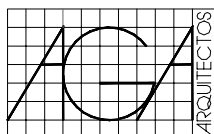
Se determinan en este apartado la regulación y el uso de la edificación, para las diversas zonas que establece el presente Plan Parcial.

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

1º.- Según el tipo de ordenación.

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

3º.- Dentro de cada norma se incluyen, asimismo, varias categorías ó grados, que se establecen en función de sus parámetros específicos. De esta manera existe, pues, una correspondencia entre las presentes Normas y las del Plan General, aunque con las características específicas de este Plan Parcial.



PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO
(Texto Refundido)

4.3.1.1.- TIPOS DE ORDENACION

Como tipos de ordenación del presente P.P. se señalan los siguientes:

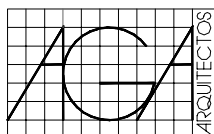
a) Tipo de Ordenación con alineación a vial (V)

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 medianera 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 especificadas en el apartado 4.1.4. de las normas del Plan General, debiendo de cumplir las condiciones de "patio abierto" o patio de fachada, en el caso de que a las mismos ventilen estancias de uso permanente.

La edificabilidad se establece en este caso, con un índice superficial.

Los parámetros específicos en este tipo de ordenación son:

- * Alineación al vial.
- * Alineación de fachada.
- * Anchura del vial.
- * Altura máxima y número de plantas.
- * Medianería.
- * Manzana.
- * Retranqueo.
- * Entrantes en la edificación.



**PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO
(Texto Refundido)**

b.- Tipo de ordenación de edificación 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:

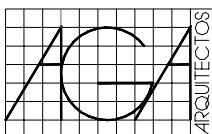
- * Forma y dimensión de la parcela.
- * Ocupación máxima y altura máxima.
- * Separación mínima a linderos, privados o públicos.
- * Índice superficial de la edificabilidad, aplicados sobre parcela neta.
- * Separación mínima entre edificaciones.

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 en la normas particulares 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

$$(H1 + H2)/3, \text{ siendo } H \text{ la altura del edificio}$$

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



PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO
(Texto Refundido)

c).- Tipo de ordenación, volumetría específica (E).

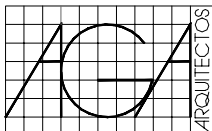
Este tipo de ordenación se caracteriza por la existencia de un índice de edificabilidad, asignado a la zona o zonas en los que rige dicho tipo. Son solamente condicionantes de la edificación a realizar en dichas zonas, el índice de edificabilidad asignado, así como las alturas y alineaciones interiores que se grafían en los planos. La ordenación volumétrica podrá realizarse mediante un proyecto unitario que abarque la totalidad de la zona, como parcela indivisible en régimen de propiedad horizontal, o bien mediante un estudio de detalle, si es que se pretende dividir la zona en varias parcelas. Será igualmente preceptiva la tramitación de un estudio de detalle si, una vez realizada parte de la edificación proyectada mediante un proyecto de conjunto, se pretende una modificación del proyecto que implique una distribución diferente de los volúmenes en la parte o de las fases que queden por realizar con respecto al proyecto inicial

4.3.1.2.- USOS CARACTERISTICOS

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

- * 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



PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO
(Texto Refundido)

los característicos, se aplicará el cuadro de usos compatibles que figura en el apartado 3.6.3.2 de las Normas del Plan General como anexo el Título VI, con las restricciones que se indiquen expresamente por estas normas particulares o por Ordenanzas Municipales.

Se señala la parcela que se destina exclusivamente a uso residencial de vivienda de protección pública.

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

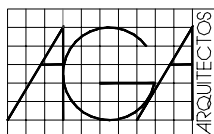
4.3.1.3.- REPRESENTACION DOCUMENTAL

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 el sistema de ordenación será similar al de las zonas colindantes. La primera, corresponde al uso característico (E) y la segunda al régimen del mismo, que en presente caso es el uso público. La edificabilidad, viene determinada en las normas particulares, con carácter general y en el cuadro de características y se grafía en los planos de ordenación con un índice entre paréntesis, expresado en m²/m², detrás de las siglas.



PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO
(Texto Refundido)

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, que se considerará como máximo.

Según lo anterior, se establecen las siguientes normas particulares:

Vc.- Vial, uso residencial colectivo.

E1.- Volumetría específica, usos múltiples o residencial colectivo.

Ac.- Aislada, uso residencial colectivo. Se señala con las siglas VPP la parcela destinada exclusivamente a viviendas de protección pública

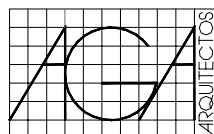
(EP.- Equipamiento público de sistema local

S.G.- Equipamiento.- Sistema general de equipamiento público

E.L.- Espacios libres de sistemas locales.

S.G.E.L.- Sistema general de espacios libres.

S.G.C.- Sistema general de comunicaciones.



**PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO
(Texto Refundido)**

**4.3.2.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA PARA EL PLAN
PARCIAL DEL “SECTOR CC 1.1” Cartagena Centro.**

4.3.2.1.- USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL

Vc (PPCC 1.1).- VIAL COLECTIVO

1.- Definición:

Responde aquellas zonas de uso residencial colectivo, agrupada entre medianeras, situada con relación a la calle o espacio libre público, formando manzanas.

2.- Ordenación:

La edificación se ordena siguiendo la alineación exterior formando manzanas cerradas al menos en planta baja, con o sin patio de manzana, o abiertas en algunos de sus lados.

3.- Volumen:

Vc1 (PPCC 1.1).- Grado 1

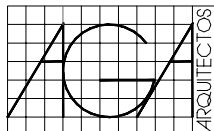
* Parcela mínima 120 m²

* Ancho mínimo lindero frontal 7 m

* Índice de edificabilidad 1,4 m²

(salvo cuando en el cuadro del apartado 4.5 o en los planos, venga reflejado otro índice)

* Altura máxima 2 plantas



**PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO
(Texto Refundido)**

* Ocupación máxima 70 %

4.- Condiciones estéticas:

En manzanas abiertas, o cuando la edificación en las plantas superiores se plantee de tipo abierto, todas las fachadas tendrá el mismo tratamiento que la principal. Los tendederos serán interiores ó quedarán ocultos con celosías.

5.- Usos:

Son usos compatibles los previstos en el cuadro de usos del Plan General, sin límite de superficie, cuando se sitúen en planta baja, en semisótanos o bajo rasante.

No se permite el uso industrial de 3ª categoría.

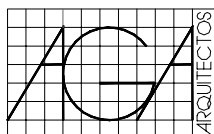
Ac (PPCC 1.1).- AISLADA COLECTIVA

1.- Definición:

Responde a aquellas zonas con un uso residencial colectivo en edificación aislada en bloques, tanto si se sitúan en una misma parcela o en varias.

2.- Ordenación:

Las edificaciones deberán ser aisladas respecto a los viales y espacios libres públicos y a otros predios colindantes, respetándose en todo



PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO
(Texto Refundido)

caso los retranqueos mínimos a viales o espacios libres públicos así como a los nuevos linderos en el caso de que se agrupen o dividan parcelas.

Cada parcela deberá ser objeto de un proyecto unitario. Si una vez realizada parte de la edificación para la que se ha concedido licencia, se pretende una modificación del proyecto que implique una distribución diferente de los volúmenes en la parte que quede por realizar con respecto al proyecto inicial será necesario la tramitación de un estudio de detalle.

Las parcelas que por proximidad a las vía férreas puedan verse afectadas por las zonas de protección requerirán, si así lo estima el Ayuntamiento, la obligación de someter la concesión de licencias municipales de edificación al previo informe del organismo competente en la materia.

3.- Volumen:

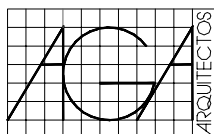
Se establecen los siguientes parámetros:

Ac4 (PPCC 1.1).- (Grado 4º):

* Parcela mínima: La establecida expresamente para cada una de las manzanas en el cuadro de características de la ordenación.

* Forma de parcela: Las divisiones se realizarán en sentido perpendicular a la fachada en la que se prevén los accesos.

* Separación a linderos: 5 mts, cada bloque podrá adosar una de sus fachadas a los linderos públicos en una longitud máxima de 15 m. las construcciones auxiliares, con una altura máxima de una planta, podrán adosarse a todos los linderos en una longitud máxima de 10 m.



**PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO
(Texto Refundido)**

- * Ocupación máxima. 60%.
- * Altura máxima: 16 plantas.
- * Edificabilidad: La que viene fijada expresamente para cada manzana en los planos y en el cuadro de aprovechamientos.
- * Plantas bajas diáfanas: Las plantas bajas totalmente diáfanas no computarán en la edificabilidad, salvo los portales de acceso, que no superará el 15% de la planta primera.

4.- Usos:

Se ha señalado con las siglas VPP la parcela destinada exclusivamente para la construcción de viviendas de protección pública, tanto en el plano de ordenación como en el cuadro de aprovechamientos.

No se permiten usos diferentes al residencial excepto los despachos profesionales anexos a las viviendas.

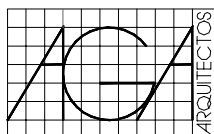
E₁ (PPCC1.1).- VOLUMETRÍA ESPECÍFICA

1.- Definición:

Responde a aquellas zonas para la construcción de edificaciones de carácter mixto, residencial-terciario, con ordenación volumétrica libre.

2.- Ordenación:

Son solamente condicionantes de la edificación a realizar en dichas zonas el índice de edificabilidad asignado, las alturas, las alineaciones interiores que se grafíen en planos y las condiciones específicas que figuran a continuación. La ordenación volumétrica podrá realizarse mediante un proyecto



PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO
(Texto Refundido)

unitario que abarque la totalidad de la zona regulada por la norma, como parcela indivisible en régimen de propiedad horizontal, o bien mediante estudio de detalle, si es que se pretende dividir la zona en varias parcelas. Será igualmente preceptiva la tramitación de un estudio de detalle si, una vez realizada parte de la edificación proyectada mediante un proyecto de conjunto, se pretende una modificación del proyecto que implique una distribución diferente de volúmenes con respecto al proyecto inicial, en la parte del edificio o en la fase de este que quede por realizar.

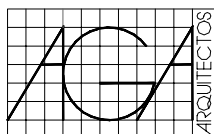
Si la proximidad de la parcela a la vía férrea determinara su afección por las zonas de protección, la concesión de licencia podrá quedar sometida, si así lo estima el Ayuntamiento, a la obligación de solicitar informe previo del organismo competente en la materia.

3.- Volumen:

Se establecen los siguientes parámetros:

- * Parcela mínima: la establecida en el cuadro de características de la ordenación.
- * Forma: Las divisiones se realizarán en sentido perpendicular a la fachada en la que se prevén los accesos.
- * Edificabilidad: La que viene fijada expresamente para cada manzana en planos y en el cuadro de características de la ordenación.
- * Altura máxima: 10 plantas.
- * Ocupación máxima: 100%.

4.- Condiciones estéticas:



PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO
(Texto Refundido)

Cuando la edificación en las plantas superiores se plantee de tipo abierto, todas las fachadas tendrán la condición de fachada y por tanto, el mismo tratamiento estético. Los tendederos serán inferiores o quedarán ocultos con celosías.

5.- Usos:

Son usos compatibles los previstos en el cuadro del Plan General, sin límite de superficie, cuando se sitúen en planta baja, en semisótanos o bajo rasante. Se permite el uso comercial, reunión y recreo y espectáculos en planta sótanos y semisótanos, siempre que se garantice que el local está dotado de medidas de seguridad y se facilita adecuadamente la evacuación de las personas. Se permite el uso de oficinas sin límite de superficie, siempre que su acceso sea independiente del de las viviendas, que podrá ser desde la vía pública o desde los elementos comunes en planta baja o planta primera.

No se permite el uso industrial de 3ª categoría.

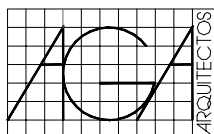
4.3.2.2.- USO CARACTERISTICO EQUIPAMIENTO

1.- Definición:

Responde a aquellas zonas con uso de equipamiento, de carácter público, ya sean de Sistema General o de Sistema Local. Los equipamientos públicos de sistema local se señalan en los planos con las siglas EP.

2.- Ordenación:

Las edificaciones deberán adaptar una tipología similar a la de las zonas colindantes de uso residencial, pudiendo ser aislada, o adosada a linderos.



**PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO
(Texto Refundido)**

3.- Volumen:

Se establecen las siguientes condiciones para cada uno de los tipos y usos específicos:

S.G.EL- Sistema general de espacios libres públicos

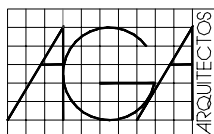
- Condiciones de ordenación y diseño

La ordenación y diseño de los espacios libres de sistema general responderá al concepto de parque urbano, considerando que en los mismos podrán integrarse actividades deportivas al aire libre, incluido el golf, zonas para espectáculos públicos y de reunión, etc.

El espacio para la circulación de servicio interior o aparcamientos al aire libre al servicio de las actividades del parque no podrá superar el 5% de la superficie del área a la que de servicio. Dentro de este 5% se computarán los accesos a los edificios que se indican con línea de puntos en los planos de ordenación, o bien para posibilitar nuevos accesos a los edificios, cuya situación quedará concretada en el proyecto de urbanización. Los aparcamientos se localizarán en los espacios adecuados, a razón de una plaza por cada 500 m² de parque como máximo, junto a las zonas de reunión o actividades que se contemplen en la urbanización del mismo.

- Condiciones de edificación

Para las edificaciones de carácter público o bien para las que, mediante concesión administrativa puedan autorizarse para la prestación de algún servicio público por una empresa privada, se establecen como máximo



**PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO
(Texto Refundido)**

los siguientes parámetros:

- * Edificabilidad: 0,02 m²/m².
- * Alturas: 10 m. ó excepcionalmente 15 m. para aquellos elementos que requieran una altura superior por su especial función o por su carácter significativo.
- * Retranqueos: los mismos que se establezcan para las zonas colindantes.

E L.- Espacios libres públicos de sistema local

- Condiciones de ordenación y diseño

La ordenación y diseño de los espacios libres de sistema local se realizará de acuerdo con las condiciones que se establecen para la urbanización en el apartado 1.4.2.7 de la Memoria de Ordenación, de acuerdo con el uso específico que para cada espacio se establece.

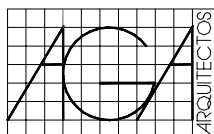
- Condiciones de edificación

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

- * Edificabilidad: 0,02 m²/m².
- * Alturas: 10 m.
- * Retranqueos: los mismos que se establezcan para las zonas colindantes.

C-S.G.- Equipamientos comunitarios de Sistema General

- Condiciones de edificación



**PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO
(Texto Refundido)**

La edificación de las parcelas de equipamientos comunitarios de sistema general marcadas en los planos se ajustará a las necesidades funcionales del equipamiento público a implantar, al paisaje y a la tipología de las zonas colindantes, debiendo resolver los problemas de infraestructuras y aparcamientos que generen o puedan generar.

Para el caso de que la parcela sea cedida a una empresa privada para la prestación de los servicios públicos comunitarios previsto en la parcela, en régimen de concesión administrativa o régimen similar, se establecen las siguientes condiciones de edificación:

- * Edificabilidad: 4 m³/m².
- * Altura: 20 m.
- * Retranqueos: 5 m.

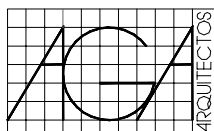
EP.- Equipamientos públicos de sistema local

- * Edificabilidad: La que establezca el Plan General en función del uso al que se destine.
- * Altura: 15 m.
- * Retranqueos: los de las zonas colindantes.

S.G.C.- Sistema General de Comunicaciones

- Condiciones de ordenación y diseño

Comprende los sistemas destinados a facilitar el desplazamiento y transporte de personas y mercancías. Se establecen las correspondientes bandas de protección según regulación sectorial vigente.



**PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO
(Texto Refundido)**

4.- Condiciones higiénicas:

Cada edificación deberá resolver los problemas higiénicos dentro de su propia parcela. Se deberán cumplir las condiciones específicas establecidas por la normativa que le sea de aplicación 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 accesibilidad y las condiciones de los locales de pública concurrencia, que le sea de aplicación.

6.- Usos:

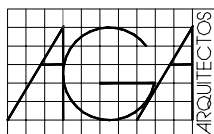
S.G. EL- Sistema general de espacios libres

En los parques públicos solo se permitirán usos y actividades de carácter público que sean compatibles con la utilización general de estos suelos. Se permiten usos culturales, de reunión y recreo y los deportivos al aire libre, incluido el golf, si son de acceso público y gratuito, a excepción del pago de las tasas por la utilización de los servicios para la práctica deportiva que puedan implantarse

EL .- Espacios libres públicos de sistema local

Comprenden los jardines, áreas de juego de niños, áreas peatonales, paseos y plazas.

C- S.G. Equipamientos.- Sistema general de equipamientos



PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO
(Texto Refundido)

Parcela reservada para la implantación de cualquiera de los equipamientos de sistema general y servicios públicos necesarios para el desenvolvimiento de la actividad urbana de la ciudad, como son: escolar, asistencial, deportivo, cultural, reunión y recreo, etc. La prestación de los citados servicios podrá realizarse directamente por el Ayuntamiento, por otros organismos de la Administración o bien por los particulares, en régimen de concesión administrativa, siempre que se justifique la conveniencia y utilidad del servicio público a implantar y que no existe necesidad por parte de la Administración de utilizar la parcela para la prestación de un servicio público similar.

EP.- Equipamientos públicos de sistema local

Parcelas reservadas para la prestación de cualquiera de los servicios públicos previstos para el desarrollo de la actividad urbana de la zona, que son los siguientes:

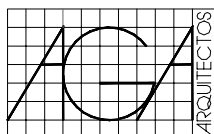
E.J.- Zonas deportivas

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 este delegue.

E.E.- 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.



PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO
(Texto Refundido)

E.C- E.R- Cívico y social - Religioso.

Parcela reservada para la construcción de locales y espacios destinados para el desarrollo de la vida de relación y actividades administrativas, de carácter público, así como las celebraciones religiosas.

E.S.- Sanitario asistencial

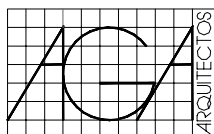
Parcela reservada para la construcción de consultorios, centros de salud a cualquier instalación de carácter medico-asistencial.

Los usos a implantar en estas parcelas podrán ajustarse a las necesidades específicas de cada momento, justificadamente y dentro del uso público previsto.

4.4.- NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL P.P.

4.4.1.- NORMAS DE GESTIÓN, SISTEMAS Y PLAZOS

Una vez aprobado definitivamente el presente Plan Parcial, se deberá proceder a la gestión y urbanización del sector y sistemas a adscritos, de acuerdo con el sistema de gestión establecido, que es el de **Concertación Indirecta**, así como las condiciones específicas previstas en el Plan de Actuación. Esta obligación deberá hacerse efectiva en los plazos fijados en el citado Plan de Actuación y en los que establezca el Programa de Actuación, de ser menores, que se presente al Concurso para la designación del Urbanizador



PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO
(Texto Refundido)

durante el trámite del presente Plan Parcial, para su aprobación conjunta.

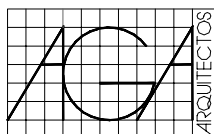
El plazo máximo para solicitar la licencia de edificación de las distintas parcelas y solares, será el señalado en el Plan de Actuación.

**4.4.2.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.- CONDICIONES PARA
LA EJECUCION DE LOS SERVICIOS**

En la redacción de los proyectos de urbanización para la implantación de los servicios, así como en la ejecución de las obras se estará a lo dispuesto en la “Ordenanza Municipal 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 específicas que figuran en el apartado 1.4.2 de la memoria de ordenación del presente Plan Parcial.

Tal como se establece en dicho apartado, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8 de la **Ley Regional 5/95** de "Habitabilidad en Edificios de Viviendas y Promoción de la Accesibilidad", en el diseño de los elementos de urbanización y del mobiliario urbano, se deberán tener en cuenta las condiciones que figuran en los artículos 9 y 10 de dicha Ley.

El Proyecto de Urbanización deberá adaptarse a todas las determinaciones contenidas en el informe de fecha 12 de Abril de 2006 de los servicios técnicos de Proyectos y Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Cartagena así como a todos y cada uno de los informes sectoriales emitidos en la tramitación de este documento.



**PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO
(Texto Refundido)**

**4.4.3.- NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DE LOS
VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES**

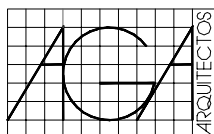
4.4.3.1.- ARQUEOLÓGICOS

En los planos correspondientes de información y de proyecto, se ha señalado la situación de los yacimientos arqueológicos existentes.

De acuerdo con el informe de D^a. Mari Carmen Berrocal y las excavaciones con metodología arqueológica que se han realizado, uno de los yacimientos está situado en la finca Beriso, al oeste del “camino del Cucaré” conocido como “Yacimiento arqueológico Barrio Peral”, con las coordenadas UTM 678.355 y 4.166.625, nº de expediente de la Consejería de Cultura 426/98, señalado en la Carta Arqueológica con el número ordinal 319.

Por otra parte y según informe de la Dirección General de Cultura de fecha 29 de mayo del 2.006 en el límite oriental del Sector, en la ladera norte del Cabezo de la Fraile, e incluido parcialmente dentro del mismo, se ubica otro yacimiento igualmente catalogado en la Carta Arqueológica Regional denominado Lo Gallego con las coordenadas UTM 679.310 y 4166.355, señalado en la Carta Arqueológica con el número ordinal 325.

Previamente a la realización de cualquier tipo de obras, ya sea de urbanización o edificación, deberán realizarse las oportunas excavaciones con metodología arqueológica, tal como se indica en el citado informe y en todo caso, de acuerdo con las directrices de la Consejería de Cultura de la Comunidad Autónoma



**PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO
(Texto Refundido)**

4.4.3.2.- ETNOGRÁFICOS

No existen elementos etnográficos a considerar dentro de los terrenos que conforman en sector y los sistemas generales adscritos o vinculados al mismo, dado que las antiguas explotaciones agrícolas o actividades agropecuarias que en su día existieron en la zona se encuentran en su mayor parte en desuso, salvo unas explotaciones que quedan a Oeste del Cabezo de la Fraila.

4.4.3.3.- AMBIENTALES

En el proyecto de urbanización de los sistemas generales de espacios libres se recogerá la pinada existente al Norte de la Barriada Virgen de la Caridad, como elemento relevante de la zona. Dado que la mayor parte del la Unidad Urbanística está calificada como espacio libre, en el proyecto del parque se integrarán los elementos autóctonos de la flora existente en la zona

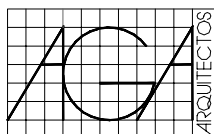
4.4.4- EDIFICABILIDAD MÍNIMA

Las edificabilidades mínimas serán las siguientes:

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

4.4.5.- ESTUDIOS DE DETALLE

4.4.5.1.- OBJETO Y CONTENIDO



**PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO
(Texto Refundido)**

Concepto: Es el instrumento mediante el cual es posible completar o adaptar las determinaciones del presente Plan Parcial, relativas a alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes.

Determinaciones: Los Estudios de Detalle han de respetar las determinaciones básicas del presente Plan Parcial.

En ningún caso podrán reducir la anchura de los viales ni las superficies destinadas a espacios libres, ni como consecuencia de las previsiones sobre alineaciones originar aumentos de volumen.

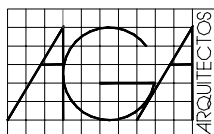
Las ordenaciones que pueden realizar no pueden implicar aumento de la ocupación del suelo ni de las alturas máximas, ni incremento de la densidad de edificación.

Documentación:

a) Memoria justificativa en la que se explicarán las razones de la formación. Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que le da cobertura y las establecidas por el Estudio de Detalle.

b) Planos a la escala adecuada en los que se representen gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle, en su posición altimétrica y planimétrica y en la disposición de su forma volumétrica, cuando proceda y expresen, en su caso, la relación de estas con las anteriormente existentes.

c) De plantearse viales o espacios interiores para acceso a las edificaciones, se deberá incorporar un plano con las instalaciones, justificando la conexión con los



PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO
(Texto Refundido)

servicios generales así como el suministro a cada una de dichas edificaciones.

4.4.5.2.- CONDICIONES Y LIMITACIONES.

1.- El estudio de detalle no podrá alterar los conceptos y parámetros fundamentales de las Normas de Edificación como son: los usos, la edificabilidad y el nº de plantas sobre rasante.

2.- En el caso de Unidades de Ejecución, se podrá realizar el ajuste de alineaciones de aquellos viales propios de la misma, que no tengan continuidad fuera de esta, y reordenar la edificabilidad entre manzanas, siempre con anterioridad a la aprobación de la reparcelación.

3.- En el caso de establecerse viales o espacios interiores de manzanas para el acceso a las edificaciones, estos serán privados y con un ancho mínimo de 10 mts.

La separación de los viales privados entre si, y sus afecciones a los viales públicos, (separación a las esquinas, giros, etc), deberá de justificarse de forma expresa, de acuerdo con la normativa al respecto.

Los viales y espacios privados se diferenciarán de los públicos en el tratamiento de su pavimento, no interrumpiéndose en ningún caso la continuidad de la acera, excepto el correspondiente vado. Solo se utilizarán para acceso a las edificaciones y sus aparcamientos.

Se deberá justificar la adscripción de los viales y espacios libres privados a las edificaciones a las cuales dan acceso mediante la



PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO
(Texto Refundido)

correspondiente escritura y la inscripción registral de la misma, bien como elemento común, en el caso de que el régimen que se establezca sea el de división horizontal de la parcela, la adscripción en proindiviso de estos espacios a los predios privativos, en el caso de que se contemple la parcelación, en cuyo caso la efectividad de la aprobación del estudio de detalle quedará condicionada a la justificación de la adscripción mediante la presentación de la correspondiente escritura de parcelación inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los servicios serán privados y conectarán con las redes públicas en la fachada con los viales públicos, donde se situarán los contadores. Se establecerá el sistema de ejecución para dichos servicios, en el caso de plantearse varias fases.

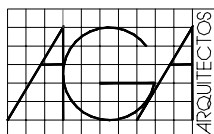
4.4.6.- PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

4.4.6.1.- PARCELACIONES

Se deberán cumplir las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas, para cada una de las tipologías. No obstante, se permitirán parcelaciones con una superficie inferior a la parcela mínima con la única finalidad de destinar las parcelas resultantes a uso de servicios técnicos (equipos de impulsión, transformadores, etc...)

La solicitud de licencia de parcelación deberá venir acompañada de la documentación prevista en el apartado nº 1.4.2 a) de las Normas del Plan General.

4.4.6.2.- REPARCELACIONES



PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO
(Texto Refundido)

Tendrán lugar para la equidistribución de los beneficios y cargas en las Unidades de Ejecución o en aquellas que pudieran delimitarse con posterioridad. Se estará a lo dispuesto en los artículos 175 a 177 de la L.S.R.M y supletoriamente los artículos 71 a 114 del Reglamento de Gestión.

4.4.7.- - AFECCIONES.- NORMAS CORRECTORAS

4.4.7.1.- RAMBLAS

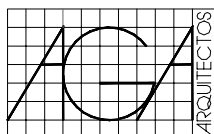
No existe dentro del ámbito de la Unidad Urbanística CC 1.1 ninguna rambla a considerar. Las escorrentías de las cuencas serán conducidas a través de los colectores a instalar, hasta el interceptor de pluviales de la calle Jorge Juan.

4.4.7.2.- CARRETERAS

El Eje Viario Transversal entronca con la F 35 en la rotonda que tiene previsto construir la Dirección General de Carreteras en el acceso al Polígono Industrial del Cabezo de Beaza. El proyecto de dicho entronque y adecuación de la citada rotonda se redactará por técnico competente como anexo al de urbanización, dando cumplimiento a lo dispuesto en el informe de la Dirección General de Carreteras en relación a los radios de giro y curvatura necesarios para la entrada y salida de la rotonda.

En todo caso, dado que tanto en el Acceso Norte como en la F-35 la ejecución de rotondas se va a realizar en función de proyectos elaborados por la Comunidad Autónoma, los proyectos de urbanización deberían adaptarse a los que finalmente se ejecuten.

4.4.7.3.- FERROCARRIL



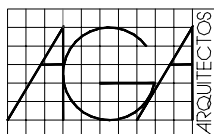
PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO
(Texto Refundido)

La Unidad Urbanística es cruzada en sentido Norte por el nuevo trazado realizado hace pocos años como variante de la vía del ferrocarril a Madrid. En el informe emitido por la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento en febrero de 2003 al P.A.U. del Área CC 1 se considera la validez del actual trazado para su adaptación como futuro acceso ferroviario a Cartagena, mediante su ampliación a doble vía, con una plataforma de 14 m. que será incrementada hasta obtener la franja correspondiente a la explanación, de acuerdo con la topografía del terreno. Se deberán respetar las protecciones al ferrocarril como limitaciones impuestas a la propiedad de los terrenos inmediatos al ferrocarril.

De acuerdo con lo previsto en el P.A.U., se reserva una franja para el trazado del ferrocarril de 30 m. de anchura, suficiente para albergar futuras ampliaciones de la línea, calificada como Sistema General de Comunicaciones.

En el plano de Ordenación se señala el límite de la edificación, situado a 50 m. del borde de la plataforma, considerando la ampliación de esta para la duplicación de la vía, y la zona de protección de 70 m., medidos desde la arista exterior de la explanación.

En atención a las determinaciones del informe de la D.G. de Ferrocarriles de fecha 31 de mayo de 2.006 se reubica el aparcamiento subterráneo inicialmente previsto de manera que no se construya dentro de la línea de edificación (50 mts). Asimismo se introduce en las correspondientes ordenanzas particulares de las NN.UU. del presente documento, para aquellas manzanas próximas a las zonas de protección la obligación de someter la concesión de licencias municipales de edificación al previo informe de RENFE



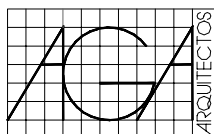
PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO
(Texto Refundido)

si lo considera oportuno el Ayuntamiento, así como la obligación de solicitar informe previo en el resto de casos en que así lo establezca la normativa sectorial vigente.

4.4.7.4.- VÍA PECUARIAS

La Colada del Cedacero es el límite Norte de la Unidad Urbanística CC 1.1, coincidiendo este tramo con el vial conocido como “Vereda de S. Félix”. De acuerdo con el P.A.U. aprobado, se prevé la ampliación de este vial hacia el Sur y la rectificación de algunos tramos. En el cálculo de la superficie computable de la Unidad Urbanística no se han tenido en cuenta los terrenos públicos de la colada que quedan incluidos dentro de dicho ámbito y cuya superficie asciende a 53.875 m², de acuerdo al informe emitido por la Dirección General del Medio Natural.

Asimismo, y de acuerdo al informe citado y al nuevo informe emitido con fecha diciembre de 2007, se ha procedido en este documento a realizar la adaptación del trazado de la Colada de acuerdo a las determinaciones suministradas por el mencionado organismo, manteniendo los puntos de entrada y salida en el sector, la integridad superficial y la continuidad de la misma, permitiendo su conexión con la Colada del Cabezo Beaza y quedando sometidos los cruces con otras infraestructuras a lo que dispongan los organismos competentes implicados. La propuesta de trazado deberá ser objeto de expediente propio de cambio de trazado, que se tramitará conjuntamente junto con el Proyecto de Reparcelación del sector y podrá ser objeto de los ajustes pertinentes siempre que repercutan en mejoras para la vía pecuaria. Se someterá asimismo a previa aprobación de la Dirección General del Medio Natural el tratamiento superficial de la Colada, que se concretará en el Proyecto de Urbanización.



**PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO
(Texto Refundido)**

4.4.7.5.- LÍNEAS ELÉCTRICAS DE TRASPORTE

La Unidad Urbanística es cruzada en dirección Norte por una línea de transporte de 138 Kv, que arranca del puente de “La Seiscientas” con un trazado similar a la línea de ferrocarril. El trazado de esta línea puede mantenerse, dado que discurre alejada de las parcelas edificables, pudiendo plantearse su desvío o soterramiento en el tramo Sur, que coincide con la parcela de equipamiento de Sistema General.

4.4.7.6.- OTRAS CONDUCCIONES GENERALES DE TRANSPORTE

Las conducciones de impulsión de fecales a la depuradora desde la estación de bombeo deberán ser desviadas para no afectar a la parcela de equipamiento de sistema general según el trazado indicado por el servicio de Aquagest.

Cartagena, enero de 2008

Tomas Amat Tuduri

Jaime Gadea Blanco

