

## **4. - NORMAS URBANÍSTICAS**

Estas NORMAS URBANÍSTICAS reglamentarán de forma precisa el uso y condiciones urbanísticas de los terrenos y edificaciones en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación del Sector LD- 1n.

### **4.1.- NORMAS GENERALES CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA.**

#### **4.1.1.- INTRODUCCIÓN: MARCO LEGAL**

El Plan del cual forman parte las presentes Normas, 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 Ley del Suelo Vigente y el Reglamento de Planeamiento en sus capítulos no derogados.

Estas Normas reglamentarán de forma precisa el uso y condiciones urbanísticas de los terrenos y edificaciones en el ámbito del Plan Parcial LD-1norte.

Para su redacción se tienen 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 vigente Ley del Suelo de la Región de Murcia y supletoriamente el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento.

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

Su modificación y adaptación, en su caso, se realizará cuando la Ley en materia de planeamiento urbanístico así lo disponga en función de la situación física y jurídica del Plan.

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

#### **4.1.2.- 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, 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 Normas que le afecten.

Con carácter general, los efectos de las presentes Normas son los establecidos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y el Reglamento de planeamiento en todo lo que no contradiga a las anteriores.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la Normativa de rango supramunicipal exigida a la edificación y los usos admitidos en el presente Plan.

#### **4.1.3.- RÉGIMEN JURÍDICO.**

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 administrativos.



#### 4.1.4.- INTERVENCIÓN EN ACTIVIDADES URBANÍSTICAS.

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 4, apartado 1.4.0 y siguientes de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena, siendo de aplicación la Ley 1 /2.001 y sus modificaciones, así como los artículos no derogados del Reglamento de Planeamiento.

#### 4.1.5.- 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 de la normativa del término municipal , todo ello no sólo por su mayor nivel jerárquico si no con el ánimo de no crear una nueva y más compleja nomenclatura que tan solo serviría para confundir el desarrollo normativo.

### 4.2.- NORMAS DE PROTECCIÓN DE VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES

#### 4.2.1.- SOBRE LOS VALORES EDIFICATORIOS.

Se protegerán los elementos declarados o en proceso de declaración de Bien de Interés Cultural incluidos en el ámbito de la actuación:

- **Bien de Interés Cultural**, con categoría de monumento, de **Torre Llagostera** o Huerto de las Bolas, en el Bohío, considerada Sistema General de Espacios Libres. El edificio es una construido en el interior de un gran jardín sigue el tipo de casa de campo, una arquitectura elemental, rodeada por un amplio porche con marquesina de columnas de fundición, se utilizó profusamente la cerámica en todo el exterior.

Dentro del entorno de dicho BIC:

En su límite sur: se encuentra una zona residencial, donde existe una vivienda unifamiliar y un huerto.

En su límite nor-oeste se encuentra una finca que se incorpora al Sistema General de espacios libres.

Se incluye la obligatoriedad de autorización del órgano de la Administración Regional con competencias en materia de patrimonio cultural tanto de las obras en el entorno del BIC, así como las que afecten al propio B.I.C.

Se impone como retranqueo a las parcelas colindantes de la Manzana 10, un retranqueo mínimo de 20 metros, no permitiéndose nuevas edificaciones en el entorno del Bien de Interés Cultural. Las obras de urbanización de la parcela (jardinería, vallado, piscina, etc ) no estarán afectadas por este parámetro urbanístico.

- **Bien de Interés Cultural**, con número de inventario 66, **Molino de Agua**, abandonado junto a la carretera MU-602 .En la ordenación se le conserva como parte integrante de una zona de espacios libres de dotación de Plan Parcial. (planos de ordenación zona verde nº 9 v). Parte de la balsa, se encuentra incluida en el Sistema General de Comunicaciones, por ello no se le ha dado continuidad al tráfico rodado en el vial de servicio, y se dejará formando parte del Sistema General de comunicaciones como zona peatonal (no para tráfico rodado).Para asegurar la efectiva peatonalización de la zona en el proyecto de urbanización se deberá contemplar la necesidad de instalar sistemas de contención de la circulación rodada en la zona colindante al molino y balsa. Se deberá restaurar conforme a la normativa de Patrimonio que le sea de aplicación, ya que su estado de conservación es muy deficiente, sin conservarse maquinaria alguna. Se incluye la obligatoriedad de autorización por la Dirección General de Cultura tanto de las obras de urbanización como de las de edificación en el entorno de dicho Molino.



#### **4.2.2.- SOBRE LOS VALORES ARQUEOLÓGICOS**

Siguiendo las directrices marcadas por el informe de la Dirección General de Cultura, Servicio de Patrimonio Histórico dentro del área de actuación no existen elementos catalogados en la Carta Arqueológica Regional. No obstante dicha área no había sido objeto de una prospección sistemática, por ello se ha ejecutado y remitido al servicio de patrimonio histórico, una prospección arqueológica previa a la ejecución de la urbanización (reconocimiento visual del terreno por parte de un técnico arqueólogo designado por la Dirección General de Cultura, a propuesta de los interesados) que ha permitido descartar la presencia de yacimientos o restos de interés que pudieran verse afectados por el proyecto de urbanización.

#### **4.2.3.- SOBRE LOS VALORES AMBIENTALES.**

En cuanto a los valores ambientales, no existen en nuestro sector cauces, caminos tradicionales, masas forestales, paisajes u otros elementos que deban ser objeto de protección específica, más que el entorno, ya mencionado del la Torre Llagostera o Huerto de las Bolas.

El desarrollo del Plan Parcial deberá cumplir la normativa general sobre medio ambiente.

En el desarrollo de la urbanización, deberá conservarse el arbolado existente en el entorno inmediato del edificio catalogado como B.I.C. y clasificado como Sistema General de Espacios Libres.

La jardinería de las zonas verdes se resolverá y ejecutará preferentemente con especies autóctonas o de bajo consumo hídrico, ateniéndose a las reflejadas en el Ordenanza para la redacción de Proyectos de Urbanización, control de las obras y recepción de las mismas en el T.M. de Cartagena en sus artículos 2.33 y 2.34.

Para la regulación de los niveles sonoros ambientales se cumplirá lo que se especifica en la vigente Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente contra Ruidos y Vibraciones o normativa que la sustituya.

### **4.3.- NORMAS DE GESTIÓN**

#### **4.3.1.- TRAMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL**

La tramitación para la aprobación del Plan Parcial se realizará de acuerdo con lo que dispone el Art.140 de la Ley Regional de Suelo 1 / 2.001.

#### **4.3.2.- GESTIÓN DEL SECTOR, CONSIDERADO COMO UNA ACTUACIÓN INTEGRADA.**

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 lo previsto en el Plan de Actuación y el sistema de gestión establecido. Esta obligación deberá hacerse efectiva en los plazos fijados en el citado Plan de Actuación y teniendo en cuenta las mejoras ofrecidas por el Urbanizador.

La gestión del sector se desarrollará en una sola etapa de 12 años, salvo modificaciones o divisiones que a partir de este planeamiento inicial se puedan considerar convenientes para el futuro.

La delimitación de unidades se podrá realizar mediante Proyecto de Delimitación de Unidades de Actuación, tal como se define en el Art 170.2 LS 1/ 2.001

Las unidades de Actuación se delimitarán cumpliendo los criterios que para tal efecto se establecen en el apartado 3 del Art. 170 de la Ley Regional



### **4.3.3.- SISTEMA DE ACTUACIÓN**

Se trata de una actuación de iniciativa municipal, cuya ejecución se ha adjudicado por concurso a la mercantil Urbincasa, correspondiendo a la misma en su condición de Adjudicatario-Urbanizador la formulación del planeamiento necesario y la ejecución total de la actuación.

### **4.3.4.- ESTUDIOS DE DETALLE**

En principio no están previstos con carácter obligatorio. En general podrán realizarse caso de estimarse necesarios para el establecimiento de sistemas interiores u otras finalidades previstas en el apartado 2 del Artículo 120 de la LS 1 /2.001.

Se mantendrán los mínimos establecidos a efectos de dotación de aparcamientos previstos, y caso de abrirse nuevos viales, se les dotará del mismo nivel de urbanización del resto del sistema viario del sector, con un ancho mínimo de 7 m , sólo se podrá utilizar este instrumento cuando la finalidad sea la creación de una vía interior de carácter privado.

Su contenido se ajustará a los apartados 1.1.5.2 y 1.1.5.3. de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal, y al artículo 125 de la L.S. , así como en su tramitación al art.142 de la misma.

### **4.3.5.- PARCELACIONES**

Será necesaria la aprobación de proyectos de parcelación, con carácter previo a la concesión de licencias en aquellos casos en que se pretenda dividir una o varias zonas definidas en el Plan Parcial en dos o más lotes independientes, según el art. 1.4.2. aptdo 6-a de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Se considerará ilegal toda parcelación o división simultánea y sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando sean contrarias a lo establecido en el Plan General o en estas Normas .Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia. El consiguiente proyecto deberá ajustarse a las determinaciones establecidas en la Ley del Suelo vigente y el Reglamento de Gestión

### **4.3.6.- REPARCELACIONES**

El proyecto de reparcelación se redactará con los criterios que se establecen en los artículos 175 y siguientes de La Ley del Suelo y arts. 71 al 114 del Reglamento de Gestión Urbanística de la ley Nacional de 1976.

La valoración de las fincas iniciales se dará en función del aprovechamiento urbanístico dimanante del presente Plan Parcial.

Para la valoración del aprovechamiento se definen como indicativos los criterios de homogeneización en las normas particulares del Plan Parcial en el punto 1.4.4.2 de la Memoria de Ordenación.

## **4.4.- NORMAS DE URBANIZACIÓN**

### **4.4.1.- REQUISITOS DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

Con carácter general el Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial en cuanto a las obras de urbanización, deberán cumplir los requisitos y especificaciones que se contienen en art. 159 de la Ley de Suelo 1 / 2.001, así como los artículos 67 al 70 del Reglamento de Planeamiento y la Ordenanza para la redacción de proyectos de urbanización en el Término Municipal de Cartagena así como de la normativa de las compañías suministradoras de los servicios urbanísticos previstos.

Durante el periodo de urbanización y hasta que estas obras de urbanización no hayan sido recibidas definitivamente por este Ayuntamiento, la conservación de las mismas correrá a cargo del urbanizador.



La entrega de la urbanización al Ayuntamiento podrá fasearse siempre y cuando con cada fase se preste servicio a las parcelas en ellas incluidas, tanto de accesos como de infraestructuras.

Dado que este Plan Parcial se realiza sobre terrenos que enlazan directamente con zonas urbanizadas que tienen infraestructuras en servicio y con edificaciones habitadas, en primer lugar el Proyecto se constatarán y verificarán las mismas y en segundo lugar completarán la urbanización,

Las infraestructuras necesarias para iniciar el proceso urbanizador son las siguientes:

Viales y aparcamientos  
 Saneamiento  
 Abastecimiento de agua  
 Red de energía eléctrica  
 Red de Alumbrado Público  
 Red de telefonía y telecomunicaciones  
 Espacios libres  
 Red de gas (si así se definiera en el proyecto de urbanización)

Tanto el trazado como las hipótesis de cálculo para los respectivos diseños serán analizados individualmente en el proyecto de urbanización.

**Justificación del cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad:**

En el proyecto de Urbanización se deberá cumplir lo dispuesto en:

\*Orden de 15 de octubre de 1.991 de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas de la Administración regional arts 5-6-12-13-15 sobre supresión de barreras en espacios exteriores.

\*Ley Regional 5/95 de "Habitabilidad en Edificios de Viviendas y Promoción de la Accesibilidad", artículos 8 – 9 y 10 en el diseño de los elementos de urbanización y del mobiliario urbano, se deberán tener en cuenta las condiciones que figuran en los anteriores.

- ✓ El proyecto de urbanización deberá justificar el cumplimiento de las determinaciones que, sobre esta materia se establece en la normativa anteriormente citada. De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 36/1.987, dicho proyecto incluirá de manera expresa en la Memoria el cumplimiento de la Orden y Decreto que la desarrolla, representando gráficamente las soluciones adoptadas, en planos a escala y acotados.
- ✓ En cumplimiento del art. 9 de la Ley 5/95, la anchura mínima de los itinerarios peatonales exteriores se han proyectado iguales o superiores a 1.50 m.
- ✓ En el proyecto de urbanización se tendrá en cuenta las condiciones respecto al mobiliario urbano especificadas en el art.10 de la citada Ley, tanto en lo que se refiere a elementos verticales de señalización e iluminación como al amueblamiento urbano.

**4.4.2.- CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN 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 el Programa de Actuación Urbanístico, incluyendo la memoria de calidades prevista , en 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 en las condiciones específicas del artículo 1.4.2 de la memoria de ordenación del presente Plan Parcial.



## **4.5.- NORMAS DE EDIFICACIÓN**

### **4.5.1.- GENERALIDADES OBJETO Y ÁMBITO**

Las presentes Normas tienen por objeto la regulación de las actividades y uso del suelo en el ámbito del Plan Parcial del L.D. 1 –Norte, y por lo tanto de las condiciones que han de tener en cuenta para su cumplimiento las futuras edificaciones en todos y cada uno de los siguientes aspectos:

Edificabilidad  
Aparcamientos  
Usos permitidos  
Parcela mínima

#### **4.5.1.1.- 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 y en las modificaciones del mismo.

#### **4.5.1.2.- 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.

Art 3.2.1. Se entiende por fachada a estos efectos, en tipología colectiva, aquellos paramentos que limitan con espacios libres privados que tengan la consideración de elemento común de las viviendas que den a los mismos, estén abiertos, cumplan las condiciones higiénicas y sean inedificables.

#### **4.5.1.3.- 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.

Las fachadas a espacios libres privados se tratarán como las de a calle o espacios libres públicos

#### **4.5.1.4.- NORMAS DE SEGURIDAD**

Será de aplicación lo establecido en el Capítulo 4º del Título 3º de las Normas Urbanísticas del Plan General.

"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 (sobrecarga de uso de 2.000 kg), hasta una distancia al menos de 5 m. de una de las fachadas.



#### 4.5.1.5.- RÉGIMEN 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

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.

#### 4.5.2.- NORMAS PARTICULARES DEL SUELO.

##### 4.5.2.1.- 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.

#### TIPOS DE ORDENACIÓN

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 3.2.2.3 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.

En general la edificación debe adosarse a linderos laterales.

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.





**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, aplicado sobre parcela neta.
- \* Separación mínima entre edificaciones.

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

1.- Realización de edificaciones adosadas a linderos comunes, entre dos o entre cuatro parcelas colindantes, si existe acuerdo entre los dos o los cuatro propietarios y con la inscripción de la carga consiguiente en el Registro de la Propiedad, de no realizarse la construcción de las viviendas simultáneamente, cumpliéndose los parámetros de parcela mínima, ocupación, edificabilidad y separación al resto de los linderos, en cada una de las parcelas.

2.- Realización de viviendas agrupadas, en una parcela cuya dimensión sea superior a la parcela mínima, bien sea existente o resultante de agrupar parcelas, distinguiendo los siguientes casos:

- a) Cuando la edificación y la superficie total de la parcela resultante se regulen en régimen de propiedad horizontal, aunque no existan elementos de uso común.
- b) Cuando se concentre la superficie edificable total en una parte de la parcela resultante, de modo que esta tenga adscrito comunitariamente el espacio libre de uso común de la actuación. Se deberá justificar la adscripción e indivisibilidad de los espacios comunes a la edificación, mediante la consiguiente escritura e inscripción registral, condicionada a la efectividad de la licencia.

En la agrupación de edificaciones deberá respetarse siempre el retranqueo, como separación mínima a la alineación a vial o espacios libres públicos.

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 reparación 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:

$$(H1 + H2)/3$$

Siendo H la altura del edificio.

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

**4.5.2.1.1 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 como anexo el 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.

#### 4.5.2.1.2.- 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 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.

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 colectivo.
- Vu.- Vial unifamiliar.
- Au.- Aislada unifamiliar
- E .- Equipamiento

#### 4.5.2.2- USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL

##### Vc.- VIAL COLECTIVO (P.P. LD-1n.)

1.- Definición:

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

2.- Ordenación:

La edificación se ordena siguiendo la alineación exterior formando manzanas cerradas con o sin patio de manzana y manzanas abiertas con patios a fachada ,debiéndose adosar la edificación a los linderos laterales. En los planos de ordenación se establecen los retranqueos a vial obligatorio, que indican la situación de la línea de edificación sin perjuicio de los entrantes permitidos, de carácter voluntario



3.- Volumen:

**Vc3.- Grado 3º. (P.P. LD-1n.)**

- \* Parcela mínima ..... 400 m<sup>2</sup>
- \* Ancho mínimo lindero frontal ..... 12 mts
- \* Índice de edificabilidad: ..... el grafiado en los planos
- \* Fondo edificable: ..... 15 m
- \* Altura máxima: 5 plantas más ático retranqueado 3 m desde la alineación a vial exterior o a Zona Verde Pública.

Se establece como parcela adscrita a la edificación un fondo máximo de 20 metros.

El espacio resultante interior a cada manzana tendrá la consideración de zona privada de uso comunitario a todas las parcelas en que se pueda dividir la manzana.

La zona considerada elemento común a toda la edificación de dicha manzana, no podrá ser dividida y se establece como condición a la obtención de la primera licencia de edificación en cada manzana la obligatoriedad de presentar el proyecto de urbanización de zonas comunes, que tendrá que estar ejecutado, al menos en el 50% para la obtención de la primera ocupación de dichas viviendas, y su coste será repercutido proporcionalmente a cada parcela en función de la edificabilidad asignada.

El mantenimiento de dicha zona de titularidad privada y uso comunitario será realizado por todos los propietarios de la misma, estén o no ejecutadas las viviendas. Dicha condición deberá venir reflejada y desarrollada en el proyecto de reparcelación, en aquellas manzanas que se adjudiquen a varios propietarios.

En las zonas comunes de manzana se permiten usos comunitarios tales como: piscina, zona ajardinada o de juego infantiles, zona deportiva o de relación social.

4.- Condiciones estéticas:

Las manzanas son abiertas y la fachada a zona común tendrá el mismo tratamiento que la de vial. Los tenderos serán interiores ó quedarán ocultos con celosías.

5.- Usos:

No se permite el uso industrial de 3ª categoría.

**Vcp3.- Grado 3º. (P.P. LD-1n.)**

- \* Parcela mínima ..... 400 m<sup>2</sup>
- \* Ancho mínimo lindero frontal ..... 12 mts
- \* Índice de edificabilidad: ..... el grafiado en los planos
- \* Fondo edificable: ..... 15 m
- \* Altura máxima: 5 plantas más ático retranqueado 3 m desde la alineación a vial exterior o a Zona Verde Pública.

Se establece como parcela adscrita a la edificación un fondo máximo de 20 metros.

El espacio resultante interior a cada manzana tendrá la consideración de zona privada de uso comunitario a todas las parcelas en que se pueda dividir la manzana.

La zona considerada elemento común a toda la edificación de dicha manzana, no podrá ser dividida y se establece como condición a la obtención de la primera licencia de edificación en cada manzana la obligatoriedad de presentar el proyecto de urbanización de zonas comunes, que tendrá que estar ejecutado, al menos en el 50% para la obtención de la primera ocupación de dichas viviendas, y su coste será repercutido proporcionalmente a cada parcela en función de la edificabilidad asignada.



El mantenimiento de dicha zona de titularidad privada y uso comunitario será realizado por todos los propietarios de la misma, estén o no ejecutadas las viviendas. Dicha condición deberá venir reflejada y desarrollada en el proyecto de reparcelación, en aquellas manzanas que se adjudiquen a varios propietarios.

En las zonas comunes de manzana se permiten usos comunitarios tales como: piscina, zona ajardinada o de juego infantiles, zona deportiva o de relación social.

4.- Condiciones estéticas:

Las manzanas son abiertas y la fachada a zona común tendrá el mismo tratamiento que la de vial. Los tendederos serán interiores ó quedarán ocultos con celosías.

5.- Usos:

Su uso característico es el residencial de protección pública.

No se permite el uso industrial de 3ª categoría.

Se prohíbe expresamente el uso comercial en planta baja

**Vu.- VIAL UNIFAMILIAR (P.P.LD-1n.)**

1.- Definición:

Responde a aquellas áreas de suelo urbano con uso residencial unifamiliar, de edificación tradicional en barrios y poblados con o sin antejardín, admitiéndose la vivienda colectiva si se contempla en un proyecto unitario o si es resultante de la agrupación de parcelas con la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad y sin que se pierda la tipología de vivienda unifamiliar con acceso independiente desde la vía pública o espacio libre público.

2.- Ordenación:

La edificación se ordena siguiendo la alineación exterior a vial, formando manzanas cerradas de edificación en hilera, siendo obligatorio establecer el retranqueo que sitúa la línea de edificación, cuando así se marque en los planos.

3.- Volumen:

**Vu1.- Grado 1. (P.P. LD-1n.)**

- \* Parcela mínima ..... 120 m<sup>2</sup>
- \* Ancho mínimo lindero frontal ..... 7 m
- \* Índice de edificabilidad ..... el reflejado en planos
- \* Altura máxima ..... 1 ó 2 plantas.

En proyectos unitarios de edificación que abarquen manzanas completas o partes homogéneas de las mismas, no será necesario cumplir las condiciones de parcela ni lindero frontal mínimo para cada una de las viviendas resultantes.

4.- Condiciones estéticas:

En manzanas abiertas, la fachada a zona verde pública tendrá el mismo tratamiento que la fachada a vial. Los tendederos serán interiores ó quedarán ocultos con celosías.

5.- Usos:

Característico residencial unifamiliar



**Au.- AISLADA UNIFAMILIAR. (P.P. LD-1n.)**

1.- Definición:

Responde a aquellas áreas de suelo urbano con un uso residencial unifamiliar en edificación aislada con jardines, pudiéndose agrupar viviendas como resultado de agrupar parcelas según lo establecido en el apartado 3.b de las determinaciones de carácter general, pero sin llegar a perder la tipología de vivienda unifamiliar con acceso independiente.

2.- Ordenación:

Las edificaciones deberán ser aisladas respecto a los viales y espacios libres públicos y a otros predios colindantes, respetándose, en todo caso, los retranqueos mínimos a viales o espacios libres públicos así como a los nuevos linderos en el caso de que se agrupen parcelas. Dentro de cada solar únicamente se permite un sólo cuerpo de edificación, pudiéndose autorizar la construcción de garaje y construcciones auxiliares, formando cuerpo aislado de la edificación principal y sin exceder en superficie del 5% del total de la parcela.

3.- Volumen:

**Au1.- (Grado 1º): (P.P.LD-1n.)**

- \* Parcela mínima: ..... 1.000 m<sup>2</sup>.
- \* Altura máxima: ..... 2 plantas.
- \* Índice de edificabilidad: ..... 0,14 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- \* Separación a linderos: 2/3 de la altura, y siempre que no sea inferior a 3 mts.

En el lindero con el sistema general de espacios libres denominado "Huerto de las Bolas" el retranqueo mínimo será de 20 metros (el fijado como entorno de protección del B.I.C, siendo que este parámetro no afecta a las obras de urbanización de la parcela: jardinería , vallado , piscina...etc.) no permitiéndose ningún adosamiento al mismo. El cerramiento de parcela a este espacio se ajustará al las determinaciones del art. 3.3.9 del Plan General para cerramiento a vía pública.

En viviendas existentes con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial se permiten adosamientos en los porcentajes preexistentes, no admitiéndose ampliaciones de las mismas que no guarden los retranqueos marcados por las presentes.

- \* Ocupación máxima: ..... 20 %

**Au2.- (Grado 2º): (P.P.LD-1n.)**

- \* Parcela mínima: ..... 400 m<sup>2</sup>.
- \* Altura máxima: ..... 2 plantas (6 metros).
- \* Índice de edificabilidad: ..... el reflejado en planos.
- \* Separación a linderos: ..... 2/3 de la altura y 3 m. mínimo.
- \* Ocupación máxima: ..... 45%.

En proyectos unitarios de edificación que abarquen manzanas completas o partes homogéneas de las mismas, cuando se agrupen las viviendas, no será necesario cumplir la condición de forma ni parcela mínima para cada una de estas viviendas. El número máximo de viviendas será, resultado de dividir la superficie de parcela inicial por 340.

En viviendas existentes con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial se permiten adosamientos a vial en los porcentajes preexistentes, no admitiéndose ampliaciones de las mismas que no guarden los retranqueos marcados por las presentes.

Se podrán agrupar como máximo 2 parcelas para formar una edificación pareada, siendo los retranqueos laterales como mínimo de 4 metros.



**Au3.- (Grado 3º): (P.P.LD-1n.)**

- \* Parcela mínima: ..... 250 m<sup>2</sup>.
- \* Altura máxima: ..... 1 ó 2 plantas.
- \* Índice de edificabilidad: 0,50-0.54 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Según se grafía en planos.
- \* Separación a linderos: ..... 3 mts.

En proyectos unitarios de edificación que abarquen manzanas completas o partes homogéneas de las mismas, cuando se agrupen las viviendas, no será necesario cumplir la condición de forma ni parcela mínima para cada una de estas viviendas. El número máximo de viviendas será el que resulte de dividir la superficie de la parcela inicial en m<sup>2</sup> por 200.

En viviendas existentes con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial se permiten adosamientos a vial en los porcentajes preexistentes, no admitiéndose ampliaciones de las mismas que no guarden los retranqueos marcados por las presentes.

4.- Usos:

Uso característico: Vivienda unifamiliar.

**4.5.2.3.- USO CARACTERÍSTICO EQUIPAMIENTO**

1.- Definición:

Responde a aquellas zonas con uso de equipamiento.

2.- Ordenación:

Las edificaciones deberán adaptar una tipología similar a la de las zonas colindantes de uso residencial, pudiendo ser aislada, en caso de proyectos unitarios que abarquen a toda una manzana.

3.- Volumen y usos:

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

**E L.- Espacios libres públicos**

.- Comprenden los terrenos para jardines, áreas de juego de niños, áreas peatonales, paseos y plazas. En los cuadros de características y en los planos de ordenación, no se refleja el destino concreto de cada una de las parcelas calificadas como espacios libres, siendo todas calificadas como Jardines, con la obligación de desarrollar en el proyecto de urbanización las zonas de juego de niños.

- J.A.R.- Jardines.
- J.N.- Áreas de juego y recreo de niños.
- A.P. - Áreas peatonales.
- P.P.- Paseos peatonales y plazas.

Se trata de parcelas de cesión obligatoria y gratuita, no tienen su aprovechamiento establecido en el plan. 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>. no computando en la edificabilidad del sector.
- Alturas: ..... 10 m. ó excepcionalmente 15 m. para aquellos elementos que requieran una altura superior por una especial función significativa.



Retranqueos:..... los mismos que se establezcan para las zonas colindantes.

### **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 este delegue.

Se trata de parcelas de cesión obligatoria y gratuita no tienen su aprovechamiento establecido en el plan.

\* Edificabilidad: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. no computando en la edificabilidad del sector.

\* Altura: 10 m.

\* Retranqueos: los de las zonas colindantes.

### **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 o de relación como centros de asociaciones, agrupaciones...etc.

Se trata de parcelas de cesión obligatoria y gratuita no tienen su aprovechamiento establecido en el plan.

- Edificabilidad: según necesidades del Ministerio competente y del uso al que sean asignadas, no computando en la edificabilidad del sector.
- Altura: máximo 15 m.
- Retranqueos: Sin determinar.

### **EC-EG.- Interés público y social (reunión y recreo, cultural, sanitario, etc)**

Parcelas reservadas para la construcción de locales y espacios destinados para el desarrollo de la vida de relación y actividades administrativas, de carácter público.

Se trata de parcelas de cesión obligatoria y gratuita no tienen su aprovechamiento establecido en el plan.

\* Edificabilidad: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> no computando en la edificabilidad del sector

\* Altura: máximo 15 m.

\* Ocupación: máxima 80 %

### **ST.- Servicios Técnicos**

Corresponden a parcelas de servicios técnicos para infraestructuras generales (transformadores, pozos, recintos para infraestructuras comunes de telecomunicaciones ...) de cesión obligatoria.

\* Edificabilidad.- La necesaria para cumplir su funcionalidad, no computando en la edificabilidad del sector.

\* Altura.- Según necesidades funcionales (máximo 3.5 m).

\* Ocupación.- La de la manzana o manzanas colindantes.

\* Se procurará que la tipología y estética de las construcciones se aproximen a la de la zona. En caso de ser aislados, se rodearán en lo posible, de zonas ajardinadas y pantallas vegetales de manera que no produzcan impacto visual desafortunado ni ruidos o molestias

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.

4.5.2.4.-USOS PORMENORIZADOS Y EDIFICABILIDAD DE CADA MANZANA

Pnº	USO	NORMA	SUPERFICIE	COEF.	SUP privada edificable	Nº APROX VIVIENDAS
1	Residencial	Vu1 LD-1	1.996,62	0,71	1.417,60	11
2	Residencial	Vc3 LD-1	4.067,73	2,45	9.965,94	95
3	Residencial	Vc3 LD-1	4.178,45	2,45	10.237,20	97
4	Residencial	Vu1 LD-1	3.083,18	0,80	2.466,54	20
5	Residencial	Vu1 LD-1	3.783,22	0,80	3.026,58	24
6A	Residencial	Vu1 LD-1	2.616,08	0,81	2.119,02	17
6B	Residencial	Vu1 LD-1	2.123,30	0,81	1.719,87	14
7	Residencial	Vu1 LD-1	5.069,72	0,80	4.055,78	32
8	Residencial	Vu1 LD-1	3.715,17	0,80	2.972,14	24
9	Residencial	Vu1 LD-1	3.605,68	0,80	2.884,54	23
10	Residencial	Au1 LD-1	15.764,71	0,14	2.207,06	12
11	Residencial	Au2 LD-1	8.809,91	0,40	3.523,96	24
12	Residencial	Au2 LD-1	11.925,45	0,413	4.928,37	34
13	Residencial	Au3 LD-1	2.909,49	0,54	1.571,12	12
14	Residencial	Vc3 LD-1	5.893,60	2,40	14.144,64	135
15	Residencial	Vc3 LD-1	5.977,88	2,40	14.346,91	137
16	Residencial	Au3 LD-1	5.198,69	0,54	2.807,29	21
17	Residencial	Au3 LD-1	5.545,98	0,54	2.994,83	22
18	Residen. Prot.	Vcp3 LD-1	2.294,23	2,55	5.850,29	65
19	Residen. Prot.	Vcp3 LD-1	4.344,84	2,05	8.906,92	99
20	Residencial	Au3 LD-1	6.709,07	0,54	3.622,90	27
21	Residencial	Au3 LD-1	5.481,93	0,54	2.960,24	22
22	Residencial	Vu1 LD-1	3.165,83	0,70	2.216,08	18
23	Residencial	Vu1 LD-1	6.110,57	0,68	4.155,19	33
24	Residencial	Vu1 LD-1	3.066,41	0,70	2.146,49	17
25	Residencial	Au3 LD-1	4.458,47	0,50	2.229,24	17
26	Residencial	Vu1 LD-1	2.234,53	0,81	1.809,97	14
27	Residencial	Vu1 LD-1	3.819,58	0,80	3.055,66	24
28	Residencial	Vu1 LD-1	2.015,06	0,81	1.632,20	13
29	Residencial	Vc3 LD-1	6.447,22	2,09	13.474,69	128
30	Residencial	Vc3 LD-1	2.500,56	2,71	6.776,52	65
31	Residencial	Au3 LD-1	2.522,42	0,50	1.261,21	9
<b>Total Residencial</b>			<b>151.435,58</b>		<b>147.487,00</b>	

PARCELAS PRIVADAS





	Pnº	USO	NORMA	SUPERFICIE	COEF.	SUP privada edificable	Nº APROX VIVIENDAS	
<b>PARCELAS PRIVADAS</b>	ST1	Equipamiento	ST	42,92				
	ST2	Equipamiento	ST	12,71				
	ST3	Equipamiento	ST	25,01				
	ST4	Equipamiento	ST	27,99				
	ST5	Equipamiento	ST	23,12				
	ST6	Equipamiento	ST	12,71				
	ST7	Equipamiento	ST	27,61				
	ST8	Equipamiento	ST	12,71				
	ST9	Equipamiento	ST	27,54				
	ST10	Equipamiento	ST	14,14				
	ST11	Equipamiento	ST	24,21				
	ST12	Equipamiento	ST	19,29				
	ST13	Equipamiento	ST	12,71				
	ST14	Equipamiento	ST	27,70				
	ST15	Equipamiento	ST	13,12				
<b>Total Servicios Técnicos</b>				<b>323,49</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>151.759,07</b>		<b>147.487,00</b>	<b>1.306</b>	
<b>PARCELAS PÚBLICAS</b>	1EL	E. libres	JAR	3.782,12				
	2EL	E. libres	JAR	3.455,39				
	3EL	E. libres	JAR	1.935,31				
	4EL	E. libres	JAR	2.056,28				
	5EL	E. libres	JAR	5.391,10				
	6EL	E. libres	JAR	3.953,73				
	7EL	E. libres	JAR	1.411,49				
	8EL	E. libres	JAR	1.297,31				
	9EL	E. libres	JAR	2.100,11				
	10EL	E. libres	JAR	2.182,31				
	<b>Total Espacios Libres</b>				<b>27.565,15</b>			
	EJ	E. Deportivo	EJ	20.191,48				
	EE	E. Escolar	EE	15.071,08				
	1ES	E.Social Gen	EG	4.351,10				
	2ES	E.Social civ.	EC	1.661,25				
<b>Total Equipamientos</b>				<b>41.274,91</b>				
<b>Viales de sistemas locales</b>				<b>54.450,87</b>				
<b>TOTAL PUBLICO</b>				<b>123.290,93</b>				
<b>Totales del sector</b>				<b>275.050,00</b>	<b>0,54</b>	<b>147.487,00</b>	<b>1.306</b>	
<b>Total de Sistemas Generales</b>				<b>93.668,00</b>				
<b>Total del área de actuación</b>				<b>368.718,00</b>	<b>0,40</b>	<b>147.487,00</b>		

