

4.- ORDENANZAS REGULADORAS

4.0.- CONSIDERACIONES GENERALES.

4.0.1.- INTRODUCCIÓN.

El Plan del cual forman parte las presentes Ordenanzas, 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 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, modificada por la Ley 2/2004, de 24 de mayo.

Estas Ordenanzas 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 Ordenanzas desarrollarán los aspectos contenidos en el artículo 123.d) de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y en el art. 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 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 Ordenanzas 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 Ordenanzas, 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 sus Reglamentos.

4.0.3.- RÉGIMEN JURÍDICO.

Será el establecido por la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, modificada por la Ley 2/2004, de 24 de mayo, 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 de éste se desprenden. También se estará a lo dispuesto en la Ley en lo referente a compromisos y garantías, beneficios y actos 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 Ordenanzas 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.

4.1.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

4.1.1.- CONDICIONES DE VOLUMEN

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

4.1.2.- CONDICIONES DE ILUMINACIÓN E HIGIÉNICAS

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

4.1.3.- CONDICIONES ESTÉTICAS

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

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.

"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 del espacio libre no será inferior en ningún punto a 5 m., permitiendo el paso y maniobra de vehículos de bomberos, ambulancia y recogida de basura.

Cuando debajo de los espacios libres privados existan sótanos, los forjados de 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.

4.2.- 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.

4.2.1.- USO GLOBAL PRODUCTIVO

Es el que corresponde a la transformación y almacenaje de materiales, y a la producción de bienes y servicios. Dentro de este uso existen los siguientes usos pormenorizados:

- Uso terciario
- Uso Comercial
- Uso Industrial

4.2.2.- USO GLOBAL DOTACIONAL

Corresponde a todas las actividades relacionadas con la dotación y el equipamiento, tanto público como privado

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.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE SUELO.

4.3.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO; USOS PORMENORIZADOS; CONCEPTOS URBANÍSTICOS 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 sobre la base de 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.

4.3.1.1.- TIPOS DE ORDENACIÓN

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

A) Unifamiliar con ordenación a vial

Definición: Responde a aquellas áreas de suelo urbano con uso Residencial unifamiliar con o sin antejardín, admitiéndose la vivienda colectiva si se contempla en un proyecto unitario y sin que se pierda la tipología de vivienda unifamiliar con acceso independiente desde la vía pública o espacio libre público. Se

admiten viviendas con acceso desde espacio libre privado de uso comunitario, siempre que éste tenga acceso directo desde la vía pública.

Ordenación: La edificación se ordena siguiendo la alineación exterior a vial, formando manzanas cerradas de edificación o en hilera, pudiendo adosar la edificación a linderos laterales típico de la ordenación en hilera, parearse dejando la separación conveniente entre cada dos, o grupos de edificación que se determinen.

En los planos se establecen retranqueos a vial obligatorio, que tienen carácter de máximo acercamiento de la edificación a fachada.

Además podrán realizarse retranqueos de carácter voluntario y separación entre cuerpos de edificación que se fijen en cada una de las ordenanzas concretas.

Se ha establecido para este uso la ordenanza Vu1(CP2), de similares características a la Vu1 del Plan General, pero con parámetros diferentes relativos a la edificabilidad y ocupación.

B) Espacios libres privados

Definición: Comprende tanto los espacios exteriores no ocupados por la edificación residencial y vinculados a dicho uso, como las parcelas individuales sin edificabilidad destinadas a un uso recreativo privado al aire libre.

Para estas últimas parcelas, se establece la ordenanza ELP(CP2). Para este uso se prevé exclusivamente, en el presente P.P., la parcela 1.4 de la Unidad de Actuación 1.

En virtud de lo establecido en el artículo 106.e) de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, modificada por la Ley 2/2004, de 24 de mayo, las superficies de zona verde de titularidad privada, que se utilicen para

compensar la mitad de superficie de zona verde pública, incluida en la total superficie de cesión obligatoria por este concepto, deberán ser de uso comunitario.

Las superficies de zonas verdes privadas que el presente P.P. utiliza para dicha compensación son exclusivamente las contenidas en la citada parcela 1.4, que al no estar vinculada a ninguna otra edificable, es de uso comunitario de los propietarios a los que se les adjudique, que lo serán en pro indiviso, no pudiendo éstos en ningún momento hacer sobre esta parcela segregación alguna; y en la zona central de la parcela 1.3, comprendida entre dos bloques edificables, que será de uso comunitario de las viviendas en ella edificadas.

C) Aislada para uso Terciario

C1) Uso terciario general:

Definición: Responde a aquellas áreas de suelo urbano para la implantación de usos terciarios bien sea en bloques o en edificaciones agrupadas horizontalmente, formando conjuntos arquitectónicos singulares y evitando la tipología industrial (naves), acordes con el carácter residencial y/o turístico del medio en el que esté emplazado.

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.

Como quiera que las ordenanzas tipo establecidas en el Plan General no responden a este uso Terciario se establece como único tipo el At1(CP2).

Los volúmenes que se dispongan en esta tipología no podrán tener dimensiones de fachada continua mayores de 120 m, debiéndose producir entrantes y salientes de al menos 1/10 de la longitud de fachada continua con un fondo o saliente de al menos 1/2 de su anchura.

Deberán tratarse las cubiertas y fachadas con materiales característicos y usuales del entorno urbano en el que se encuentren.

C2) Uso terciario Hotelero:

Definición: Responde a aquellas áreas de suelo urbano destinadas para la implantación de uso hotelero bien sea en bloques o en edificaciones agrupadas horizontalmente.

Ordenación: para este uso se prevén dos parcelas con diferente ordenación en el P.P.: La parcela 1.5 tendrá la misma ordenación que el del uso terciario en general, en cuanto a la situación de las edificaciones, su ocupación, los retranqueos a fachadas y los retranqueos a otros linderos. La parcela 4.2 se encuentra edificada con parte de las edificaciones del Centro Comercial "Las Dunas", el uso hotelero que se le asigna se materializará por transformación de su uso comercial inicial que no logró implantarse en esta zona. En este caso, la ordenación será la de la edificación existente si se decide conservarla rehabilitándola, en el caso de que se demoliera la edificación existente, será de aplicación la ordenación general. La edificación existente tiene una edificabilidad consumida de 7.306,41 m², correspondiéndole según el reparto de aprovechamientos establecido una edificabilidad de 7.854,12 m², por lo que queda un remanente de 547,71 m². Las condiciones de ordenación serán las existentes, pudiéndose edificar sobre las edificaciones de una planta hasta completar la edificabilidad asignada

La denominación de este tipo de uso será At1(HOTELERO).

D) Espacios Libres Públicos

Comprende los suelos ordenados como espacios libres (AP) o zonas verdes. Se incluyen los Jardines y zonas verdes (JAR) y las Áreas de Juego y Recreo de Niños (JN).

Son todos de cesión obligatoria y gratuita.

Por las características de este sector se deberán tratar como espacios de relación, con un porcentaje mínimo del 25 % de zona pisable por el peatón. Podrán disponerse elementos estructurales para la conformación de pérgolas para conseguir zonas de sombra o en su defecto se utilizarán elementos arbóreos de sombra, preferentemente autóctonos. No se permitirá más edificaciones que aquellas auxiliares que sean necesarias, a juicio del Ayuntamiento, para el uso y mantenimiento de estos suelos, a excepción del molino de viento existente en la parcela 3.8 que al estar declarado B.I.C. deberá rehabilitarse, dándosele un uso compatible con su estructura arquitectónica y su situación en un espacio público.

E) Equipamientos

Comprenden aquellos suelos adscritos al uso de equipamiento y que se señalan en el Plan Parcial. Son los siguientes:

E.1) Equipamiento escolar. EE.

De cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

Su tipología edificatoria deberá ser aislada y acorde al estilo general de la zona

E.2) Equipamiento deportivo. EJ.

De cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

Se destinará como equipamiento del uso terciario primordialmente. Su tratamiento será el de instalaciones deportivas al aire libre, permitiéndose exclusivamente aquellas estructuras necesarias e imprescindibles para la práctica de deportes al aire libre que sean acordes con las dimensiones de la parcela, excluyéndose aquellas que necesiten construcciones de obra en altura como frontones. El espacio entorno a pistas o recorridos se tratará de forma similar al de las zonas ajardinadas

E.3) Equipamiento comercial EG(COMERCIAL).

Lucrativo.

Corresponde al equipamiento de interés público y social que en este Sector se concreta como de uso característico comercial.

Este equipamiento se corresponde en su totalidad con la parcela 4.1 ocupada por el Centro Comercial Las Dunas, que actualmente está en funcionamiento y que tiene una edificabilidad consumida de 3.177,39 m², correspondiéndole según el reparto de aprovechamientos establecido una edificabilidad de 3.212,64 m², por lo que queda un remanente de 35,25 m². Las condiciones de ordenación serán las existentes, pudiéndose edificar sobre las edificaciones de una planta hasta completar la edificabilidad asignada.

F) Servicios. S.T.

Comprende los suelos calificados con esta categoría, propiedad de los particulares, y se disponen para albergar los transformadores necesarios para la infraestructura eléctrica, posibles depósitos, antenas colectivas, etc.

4.3.1.2.- USOS CARACTERÍSTICOS

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

- * Residencial (R)

- * Terciario (T)

- * Hotelero (H)

- * 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, dado que el uso terciario no viene contemplado en el Plan General, no es posible aplicar el cuadro de usos que figura en el apartado 3.6.3.2 de las Normas Urbanísticas. Por esta razón, en las Normas particulares se establecen las compatibilidades e incompatibilidades con el uso característico terciario que se aplicarán en el presente Plan Parcial.

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

4.3.1.3.- REPRESENTACIÓN DOCUMENTAL

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

Para el uso residencial y terciario, 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 los cuadros de edificabilidades por parcelas contemplado en la Memoria del presente P.P. y grafiado 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.

4.3.2.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA DEL P.P. CP2.

4.3.2.1. USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL.

ORDENANZA Vu1(CP2)

-Parcela mínima: 120,00 m²

-Índice de edificabilidad: Será el establecido para cada una de las parcelas en los cuadros correspondientes de la Memoria y Planos.

-Ocupación máxima: 70 %

-Altura máxima: 2 plantas

-Retranqueos: A vial, será el mínimo fijado en los planos de zonificación, no fijándose retranqueo alguno a otros lindes. La línea de edificación grafada en planos tiene carácter de envolvente máxima, pudiéndose ordenar la edificación libremente dentro de su perímetro.

-Aparcamientos: 1/viv. obligatorio.

ORDENANZA **ELP(CP2)**

Parcela mínima: 1.000,00 m²

Índice de edificabilidad: 0,00 m²/m²

Ocupación máxima: 0,00 m²/m²

Retranqueos: No hay

Aparcamientos: No se adscriben

Uso: Se destinará a actividades al aire libre que no requieran instalaciones cubiertas de ningún tipo. Podrán construirse instalaciones deportivas y recreativas al aire libre, como piscinas, pistas de tenis, barbacoas, bancos, etc. La zona ajardinada no será inferior al 25 % de la superficie total de la parcela. Podrán disponerse elementos estructurales para la conformación de pérgolas para conseguir zonas de sombra, siempre y cuando no estén techadas con elementos continuos.

4.3.2.2. USO CARACTERÍSTICO, TERCARIO.

ORDENANZA **At1(CP2)**

-Parcela mínima: 600,00 m²

-Índice de edificabilidad: Será el establecido para cada una de las parcelas en los cuadros correspondientes de la Memoria y Planos.

- Ocupación máxima: 70 %
- Altura máxima: 2 plantas
- Retranqueos: A vial o espacio libre público: 2/3 h y nunca menor de 4 m, a otros lindes: 1/2 h y nunca menor de 3 m. Se permite la edificación sin retranqueos a linderos cuando exista acuerdo expreso entre ambos propietarios. En estos casos las edificaciones tendrán una cierta homogeneidad en cuanto a alturas, volumetría e imagen arquitectónica.
- Aparcamientos: 1/200 m2 de edificación.

El 2 % de las plazas estarán adaptadas y tendrán las dimensiones mínimas para minusválidos, (3,3 x 4,50).

4.3.2.3. USO CARACTERÍSTICO, HOTELERO.

ORDENANZA At1(HOTELERO)

- Parcela mínima: 800,00 m2
- Índice de edificabilidad: Será el establecido para cada una de las parcelas en los cuadros correspondientes de la Memoria y Planos.
- Ocupación máxima: 70 %. En la parcela 4.2 la ocupación será la existente siempre que se mantenga la edificación.
- Altura máxima: 2 plantas.

-Retranqueos: A vial o espacio libre público: 2/3 h y nunca menor de 4 m, a otros lindes: 1/2 h y nunca menor de 3 m. Se permite la edificación sin retranqueos a linderos cuando exista acuerdo expreso entre ambos propietarios. En estos casos las edificaciones tendrán una cierta homogeneidad en cuanto a alturas, volumetría e imagen arquitectónica. En la parcela 4.2 los retranqueos serán los existentes siempre que se mantenga la edificación.

-Aparcamientos: 1/200 m² de edificación.

El 2 % de las plazas estarán adaptadas y tendrán las dimensiones mínimas para minusválidos, (3,3 x 4,50).

4.3.2.4. ORDENANZA EE (PREESCOLAR).

Tratándose de parcelas de cesión obligatoria y gratuita, no tiene establecido un aprovechamiento en el P.P. Su rendimiento será el necesario según las previsiones de la Consejería del ramo, y según el uso al que estén destinadas.

La única limitación que este planeamiento impone es el obligado retranqueo de la edificación a todos sus linderos, igual a 2/3 de su altura y nunca menos de 3 m.

4.3.2.5. ORDENANZA EG (COMERCIAL).

Esta Ordenanza se aplica a la parcela ocupada por el Centro Comercial Las Dunas. En tanto se mantenga la actual edificación, su realidad física definirá las condiciones de edificación de esta ordenanza, salvo el índice de edificabilidad que será el asignado en los cuadros de edificabilidad de la Memoria y Planos y la altura

que será como máximo 2 plantas. Para el caso de reposición de la edificación existente se establecen las siguientes ordenanzas:

- Parcela mínima: 250,00 m²
- Índice de edificabilidad: Será el establecido para cada una de las parcelas en los cuadros correspondientes de la Memoria y Planos.
- Ocupación máxima: 70 %
- Altura máxima: 2 plantas
- Retranqueos: A vial y a otros lindes: 3 m.
- Aparcamientos: 1/100 m² de edificación.

El 2 % de las plazas estarán adaptadas y tendrán las dimensiones mínimas para minusválidos, (3,3 x 4,50).

4.3.2.6. ORDENANZA EJ (DEPORTIVO).

No se permitirá ningún tipo de edificación cerrada ni construcciones en altura aunque estén vinculadas al uso deportivo, como muros para frontón o similar.

4.3.2.7. ORDENANZA ST (SERVICIOS).

Por ser suelos no lucrativos aunque de propiedad privada no se les asigna aprovechamiento, dado que sólo podrán instalarse en ellos los elementos necesarios para alguna de las infraestructuras requeridas para el desarrollo del

sector, es decir, la instalación de centros de transformación, estaciones de bombeo, residuos urbanos, depósitos, antenas colectivas, etc.

4.3.2.8. ORDENANZAS JAR Y AJ (JARDINES Y ÁREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS) Y AP (ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS).

No se permitirá ningún tipo de edificación cerrada a no ser por el procedimiento de concesión administrativa, en cuyo caso se ajustará a las condiciones de la misma.

4.3.3.- USOS COMPATIBLES

De acuerdo con el Anexo al Título 3, Capítulo 6º de las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación se establecen para cada uso principal de este Plan Parcial los siguientes usos compatibles:

Para el uso Principal de Vivienda Unifamiliar:

Uso característico: -Vivienda unifamiliar

Usos compatibles:

- Residencial Comunitario / Hotelero (con proyecto unitario), categoría 1ª y situación 1 y 2.
- Comercial, en categoría 1ª y 2ª, y situaciones 1, 2 y 3.
- Industria compatible en categorías 1ª y 3ª, y situaciones 1, 2 y 3.
- Oficinas en categorías 1ª, 2ª y 3ª, y situaciones 1, 2, 3 y 4.
- Educativo cultural compatible en todo caso.
- Sanitario – Asistencial en categorías 1ª y 2ª y situaciones 1, 2 y 3.
- Deportivo en categoría 1ª y situaciones 1, 2 y 3.

Para el uso Principal Terciario:

Uso característico: -Terciario – Oficinas.

Usos compatibles:

- Residencial adscrito al uso.
- Residencial Comunitario / Hotelero en categoría 4ª y situación 2.
- Comercial, en categoría 1ª, 2ª y 4ª, y situaciones 2, 3 y 4.
- Industria compatible en categorías 1ª y 3ª, y situaciones 2 y 3.
- Educativo cultural compatible en categorías 1ª, 2ª y 3ª y situaciones 2 y 3.
- Sanitario – Asistencial en todas sus categorías y situaciones 2 y 3.
- Deportivo en todas sus categorías y situaciones 2 y 3.
- Religioso en todas sus categorías y situaciones 2, 3, y 4.
- Espectáculos en todas sus categorías y situaciones 2, 3 y 4.
- Reunión y Recreo en todas sus categorías y situaciones 2, 3 y 4.

Se limita como uso compatible el residencial adscrito al uso, a una vivienda por cada 1.000 m2 de aprovechamiento.

Para el uso Principal EG (Comercial):

Uso característico: -Comercial.

Usos compatibles:

- Residencial adscrito al uso.
- Residencial Comunitario / Hotelero en todas sus categorías y situaciones 2, 3 y 4.
- Oficinas en categoría 1ª, 2ª y 4ª, y situaciones 2, 3 y 4.
- Industria compatible en categorías 1ª, 2ª y 3ª, y situaciones 3 y 4.
- Educativo cultural compatible en categorías 1ª, 2ª y 3ª y situaciones 2 y 3.
- Sanitario – Asistencial, Deportivo y Religioso en todas sus categorías y situaciones 2 y 3.
- Espectáculo, Reunión y Recreo en todas sus categorías y situaciones 2, 3 y 4.

Se limita como uso compatible el residencial adscrito al uso, a una vivienda por cada 1.000 m² de aprovechamiento.

Para el uso de jardines y áreas de juego y recreo y espacios libres:

En estas zonas se permiten los usos deportivos y de espectáculos al aire libre, en los espacios libres no ajardinados se permite también el uso comercial ambulante al aire libre y con instalaciones desmontables y no permanentes.

4.3.4.- EDIFICABILIDAD MÍNIMA

La edificabilidad mínima será el **50% de la máxima**.

4.3.5.- PLAZOS

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

4.3.6.- CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN DE LOS SERVICIOS.

Para la redacción de los proyectos de urbanización para la implantación de los servicios, se deberán tener en cuenta las condiciones que figuran en el apartado 1.5 de la memoria de ordenación.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 9 y 10 de la **Ley Regional 5/95** de Condiciones de Habitabilidad en Edificios de Viviendas y de Promoción de la

Accesibilidad en General, en lo referente al diseño de los elementos de urbanización y mobiliario urbano. En tanto no se desarrollen reglamentariamente las disposiciones al respecto, se deberán tener en cuenta las condiciones de la Orden de la Consejería de Política Territorial del 15 de Octubre de 1991, de Accesibilidad a Espacios Públicos, debiendo incluir los proyectos de urbanización, de forma expresa, las soluciones adoptadas para la supresión de las barreras arquitectónicas, en planos a escala y acotados.

4.3.7.- ESTUDIOS DE DETALLE:

4.3.7.1.- OBJETO Y CONTENIDO:

Concepto: Es el instrumento mediante el cual es posible completar o adaptar las determinaciones del presente Plan Parcial, relativas a alineaciones, rasantes u 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 escala mínima de 1:500 en la que se representen gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle, en su posición alimétrica 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 servicios generales así como el suministro a cada una de dichas edificaciones.

4.3.7.2.- 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 Actuación, 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 8 ms.

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, acepto el correspondiente vado. Solo se utilizarán para acceso a las viviendas y sus aparcamientos.

Se deberá justificar la adscripción de dichos viales a las edificaciones a las cuales dan acceso mediante la correspondiente escritura e inscripción registral.

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.

4.3.8.- PARCELACIONES Y REPARCELACIONES:

4.3.8.1.- PARCELACIONES

Se deberán cumplir las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas, para cada una de las tipologías.

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.

4.3.8.2.- REPARCELACIONES

Tendrán lugar para la equidistribución de los beneficios y cargas en las Unidades de Actuación cuyo sistema sea el de concertación, cooperación o en aquellas que pudieran delimitarse con posterioridad. Se estará a lo dispuesto en los artículos 175 y siguientes de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.



Cartagena, julio de 2.007

EL ARQUITECTO

Fdo.- Sergio González Galiano

TEXTO REFUNDIDO
Recoge condiciones del acuerdo plenario
de fecha 27.04.07
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA

