



## 1.4.- ORDENANZAS REGULADORAS

## **1.4.- ORDENANZAS REGULADORAS**

### **1.4.1.- NORMAS URBANÍSTICAS**

- 1.4.1.1.- Objeto de las Normas Urbanísticas
- 1.4.1.2.- Ámbito de aplicación

### **1.4.2.- NORMAS GENERALES**

- 1.4.2.1.- Consideraciones Generales
- 1.4.2.2.- Ejecutoriedad y efectos
- 1.4.2.3.- Régimen jurídico
- 1.4.2.4.- Intervención en actividades urbanísticas
- 1.4.2.5.- Terminología y definición de conceptos

### **1.4.3.- NORMAS DE PROTECCIÓN CULTURAL Y AMBIENTAL**

### **1.4.4.- NORMAS DE URBANIZACIÓN**

- 1.4.4.1.- Consideraciones Generales
- 1.4.4.2.- Representación documental del proyecto de urbanización

### **1.4.5.- NORMAS DE EDIFICACIÓN**

- 1.4.5.1.- Consideraciones Generales

#### **1.4.5.1.1.- Normas Generales de Edificación**

- 1.4.5.1.1.1.- Condiciones de Volumen
- 1.4.5.1.1.2.- Condiciones de Iluminación e Higiénicas
- 1.4.5.1.1.3.- Condiciones Estéticas
- 1.4.5.1.1.4.- Condiciones de Seguridad
- 1.4.5.1.1.5.- Condiciones de protección al medio ambiente

#### **1.4.5.1.2.- Régimen General de Usos del Suelo**

- 1.4.5.1.2.1.- Uso Global Residencial
- 1.4.5.1.2.2.- Uso General Dotacional
- 1.4.5.1.2.3.- Uso Global Productivo

**1.4.5.1.3.- Régimen Urbanístico del Suelo**

## 1.4.5.1.3.1.- Tipos de ordenación

1.4.5.1.3.1.1.- Tipo de Ordenación aislada (A)

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

## 1.4.5.1.3.2.- Usos característicos

1.4.5.1.3.2.1.- Uso Característico Residencial

1.4.5.1.3.2.2.- Uso Característico Equipamiento

1.4.5.1.3.2.3.- Uso Característico Espacio Libre

1.4.5.1.3.2.4.- Uso Característico Comunicación e Infraestructura

## 1.4.5.1.3.3.- Normas particulares de la zona

**1.4.5.1.4.- Estudios de detalle****1.4.5.1.5.- Parcelaciones****1.4.5.1.6.- Cuadros Resumen de Características**

## **1.4.1.- NORMAS URBANISTICAS**

### **1.4.1.1.- Objeto de las Normas Urbanísticas**

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto la reglamentación del uso y las condiciones urbanísticas de los terrenos y edificaciones contenidos dentro del ámbito del Plan Parcial "Novo Carthago" en San Ginés de la Jara, de acuerdo al art. 123 de la LSRM.

Las Normas Urbanísticas complementan las determinaciones contenidas en la documentación gráfica del Plan Parcial de acuerdo a lo dispuesto en el Título Tercero del Plan General de Ordenación de Cartagena en donde se regulan las condiciones de volumen, higiene, estética, seguridad y protección del medio ambiente de las edificaciones así como de los usos del suelo.

Las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial regulan de forma precisa e integra el ámbito ordenado. Dichas Normas se ajustan a los tipos de ordenación previstos en el apartado 4.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

### **1.4.1.2.- Ámbito de aplicación.**

Las presentes Ordenanzas serán de aplicación en el ámbito del "Plan Parcial Novo Carthago", definido en el Plan General de Cartagena.

## **1.4.2.- NORMAS GENERALES**

### **1.4.2.1.- Consideraciones Generales**

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 el Texto de la vigente LSRM junto a la Ley 6/1.998 sobre Régimen del Suelo y valoraciones estatal.

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

Para la redacción del Plan Parcial se han tenido en cuenta, como criterio básico, la flexibilidad de adaptación y desarrollo a requerimientos futuros, dentro de unos límites que garanticen sus previsiones y mantengan el carácter del conjunto.

Las presentes Normas Urbanísticas desarrollan los aspectos contenidos en el art. 123 de la LSRM.

La vigencia de las Normas Urbanísticas será igual a la del Plan Parcial al cual acompañen, siempre y cuando no se contradigan con disposiciones de rango superior.

Su modificación y adaptación, en su caso, se realizará cuando el 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.

#### **1.4.2.2.- 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 Normas Urbanísticas que le afecten.

Con carácter general, los efectos de las presentes Normas Urbanísticas serán los establecidos en la LSRM.

#### **1.4.2.3.- Régimen jurídico.**

Régimen jurídico aplicable a la transformación urbanística será el establecido por la vigente LSRM para este tipo de Planes. El régimen específico para cada zona ordenada en el presente Plan Parcial, será el determinado en los documentos del mismo, con las ordenanzas y limitaciones que de este se desprenden. También se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente en lo referente a compromisos y garantías, beneficios y actos administrativos.

#### **1.4.2.4.- Intervención en actividades urbanísticas.**

Las actuaciones urbanísticas se llevarán a cabo de acuerdo con los procedimientos y tramitaciones fijados por el Plan General y la legislación urbanística vigente según lo dispuesto en el Título Primero, Capítulo 4, apartado 1.4.0 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Cartagena.

El otorgamiento de las licencias de edificación estará sometido a los términos y condiciones previstas en los artículos 81 de la LSRM y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística, por lo que será necesario que la parcela a edificar cuente con todos los servicios urbanísticos y, en caso contrario, el promotor habrá de prestar las garantías y formalizar los compromisos previstos en el artículo 211 de la LSRM.

#### **1.4.2.5.- Terminología y definición de conceptos.**

Estas Ordenanzas se remiten expresamente al Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena", en cuanto a todas las definiciones de usos globales, pormenorizados y básicos así como a la terminología expresada en cuanto a las tipologías edificatorias contenidas en sus Normas Urbanísticas, a tenor de lo señalado en el apartado 1.1.2.2. de las mismas y habida cuenta del espíritu de homogeneización que dimana de la normativa del término municipal.

### **1.4.3.- NORMAS DE PROTECCIÓN CULTURAL Y AMBIENTAL**

#### **.- Normas de protección cultural**

En todo el ámbito del Plan Parcial Novo Carthago son de aplicación las normas de protección del Plan General en aplicación de la Ley 16/1.985 del Patrimonio Histórico Español, con especial énfasis en los molinos de viento números 90, 93 y 96 y sus entornos, así como en las áreas catalogadas por la Carta Arqueológica Regional de yacimientos nº 207 San Ginés de la Jara, nº 232 Los Urrutias / La Calzada, nº 234 La Huertecita. De acuerdo con las indicaciones contenidas en el Informe de la Dirección General de Cultura de fecha 6 de agosto de 2004, el planeamiento de desarrollo habrá de recoger las siguientes determinaciones, para su cumplimiento en el proceso de ejecución de la actuación urbanística:

*Ampliar la actuación arqueológica desarrollada en el yacimiento de la Huertecita, a fin de precisar y completar la documentación de las estructuras localizadas durante la primera fase.*

*Ejecutar una intervención de sondeos bajo supervisión arqueológica en el yacimiento de los Urrutias, a fin de confirmar, o, en su caso de descartar, la presencia de estructuras de interés arqueológico.*

*Los indicios arqueológicos localizados en el entorno del Monasterio de San Ginés de la Jara, deberán ser tenidos en cuenta a la hora de planificar las intervenciones previstas en dicho entorno.*

Como se ha señalado en el apartado correspondiente de la Memoria Informativa, la intervención de sondeos deberá llevarse a cabo *“con anterioridad al desarrollo del planeamiento proyectado”*.

En el ámbito de respeto definido por la declaración de Bien de Interés Cultural (BIC) del Monasterio de San Ginés de la Jara, no estará permitida edificación en altura.

El Informe emitido por la Dirección General de Cultura, en fecha de 24 de agosto de 2005 y relativo al documento de Plan Parcial aprobado inicialmente reitera esta prohibición de edificar en altura dentro del citado ámbito de respeto del Monasterio.

Este Informe recuerda la necesidad de contar con autorización de la Dirección General de Cultura para realizar cualquier obra en el BIC.

Del mismo modo, las obras que puedan afectar al entorno de protección de los diferentes Bienes de Interés Cultural citados anteriormente deberán contar con autorización de la Dirección General de Cultura.

Asimismo, se establece como obligación integrante de la actuación urbanizadora la restauración de los señalados molinos.

#### **.- Normas de protección ambiental**

En el ámbito del Plan Parcial son de aplicación las determinaciones del Plan General y especialmente el contenido del Capítulo 5 del Título III de las Normas del Plan General de Protección del Medio Ambiente de sus Ordenanzas.

La áreas declaradas Lugar de Importancia Comunitaria LICs estarán reguladas por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de los Espacios Abiertos e Islas del Mar Menor y Cabezo Godo PORN, actualmente en fase de aprobación (BORN nº 148, de 30 de junio de 2.003). En el Anexo Cartográfico del PORN se grafían las distintas zonificaciones de la Unidad del “Saladar de lo Poyo”. En las dos áreas, una zona de conservación prioritaria y otra zona de uso intensivo paisaje agrario, será de aplicación el régimen de usos y actividades compatibles contenido en el artículo 79 de las Normas de Ordenación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (en la versión aprobada inicialmente).

De acuerdo con las determinaciones establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental correspondiente al Plan Parcial, se delimita en la superficie de suelo de equipamiento deportivo privado, en la zona más próxima al suelo de Sistema General de Espacios Libres de Protección Natural, y sin que ello suponga

alteración de la referida calificación, una *“banda de amortiguación, entre el actual carrizal y las instalaciones deportivas, que actúe como filtro verde y pantalla vegetal, para amortiguación de impacto visual, ruidos, presencia humana, etc.”*. Esta “banda de amortiguación” se grafía en los planos de Ordenación siguiendo las coordenadas fijadas, a tal efecto, por la Declaración de Impacto Ambiental.

Del mismo modo, de acuerdo con las previsiones de la misma Declaración de Impacto Ambiental, se configura, en parte de las zonas SL-ELPP (Área 9), SLELP2, y SG-ECS, un área afectada por la “banda de amortiguación” colindante con el “Cabezo de San Ginés”, que se grafía en los planos siguiendo las determinaciones dadas por la referida Declaración, sin que la misma implique alteración de la calificación correspondiente a las superficies afectadas. En este área el diseño de las obras de urbanización incorporará medidas de restauración vegetal, incluyendo medidas de conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Por otro lado, las áreas longitudinales delimitadas a tal efecto en el Plano de Ordenación O.12 deberán acondicionarse para cumplir la función de corredor ecológico, sin que ello implique alteración de la calificación establecida para cada tramo de las mismas en este Plan Parcial (E1(Ac1), SL-EJ1, SL-ELP2, SL-ELPP, SL-RPK, SL-RV2) o, en su caso, de su consideración como Sistema General (SG-ELPN, SG-RCH, SG-RVP). Dicho acondicionamiento se realizará en los términos que determine el Proyecto de Regeneración de ramblas y corredores ecológicos a aprobar por la autoridad ambiental, así como, en lo que afecte a su ámbito de competencias, por el Organismo de Cuenca.

Asimismo, además de los parámetros previstos para cada una de las zonificaciones establecidas por el Plan Parcial, en estas concretas áreas resultarán de aplicación las previsiones sobre usos preferentes, compatibles y prohibidos que para los diferentes tramos de los corredores ecológicos se establecen en el documento de Bases del Proyecto de Regeneración de ramblas y corredores ecológicos.

También en cumplimiento de las determinaciones de la Declaración de Impacto Ambiental de la Modificación Puntual número 113 del Plan General y de la Declaración de Impacto Ambiental del Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización recogerá como Anexo un Proyecto de Restauración del Espacio Natural Protegido elaborado siguiendo las directrices de la Autoridad ambiental y aprobado por la misma. En el citado Proyecto se recogerán todas las medidas relativas al vallado del Espacio Natural y a su señalización, así como las precisiones necesarias para la construcción de un Centro de Interpretación, todo ello en los términos definidos por la Declaración de Impacto Ambiental de la Modificación Puntual del Plan General citada.



Finalmente, el Proyecto de Urbanización recogerá también el conjunto de actuaciones dirigidas al tratamiento de suelos potencialmente contaminados que deriven de los proyectos y programas que resulten aprobados por la Autoridad ambiental.

#### **1.4.4.- NORMAS DE URBANIZACIÓN**

##### **1.4.4.1.- Consideraciones generales**

Las obras de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el apartado 1.3.1. de las Normas de Plan General, en cuanto a definición y contenido.

Para el diseño y especificaciones técnicas de las obras e instalaciones se deberá contemplar lo dispuesto en la "Ordenanza Municipal para la Redacción de Proyectos de Urbanización, Control de las Obras y Recepción de las mismas en el T.M. de Cartagena", aprobada por acuerdo de la Comisión de Gobierno Municipal de 1 de mayo de 1998.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y promoción de la accesibilidad general de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Asimismo, en cumplimiento de las determinaciones de la Declaración de Impacto Ambiental del Plan Parcial, el diseño de las obras de urbanización contemplará un sistema de retención del agua procedente de la escorrentía superficial, mediante "filtros verdes", que facilite el encharcamiento del criptohumedal y la continuidad de su funcionamiento natural, y garantizará que los tendidos eléctricos no afecten al espacio natural protegido, a los corredores ecológicos, ni a las bandas de amortiguación, por lo que dichos tendidos se instalarán preferentemente de forma soterrada y, en caso de instalación en forma aérea, adoptarán las medidas necesarias para minimizar los riesgos de colisión y electrocución de las aves, previa aprobación por la Dirección General del Medio Natural.

#### **1.4.4.2.- Representación documental del proyecto de urbanización**

El plano general del proyecto de urbanización de planta acotado, se realizará a escala 1/500, sobre la base cartográfica informatizada, con definición suficiente de bordes, zonas de conexión y de los elementos relevantes existentes. El plano de replanteo de ejes podrá realizarse a escala 1/1.000 ó escala 1/2.000, debiendo definir las coordenadas en los encuentros así como ángulos y distancias entre estos y a las alineaciones y elementos existentes o, a otras referencias que se consideren de interés.

#### **1.4.4.3.- Entidad de conservación**

La conservación de las obras de urbanización corresponderá a la Entidad prevista a tal efecto en el Plan de Actuación del presente Plan Parcial, en la que habrán de integrarse obligatoriamente la totalidad de los propietarios.

### **1.4.5.- NORMAS DE EDIFICACIÓN**

#### **1.4.5.1.- Consideraciones generales**

El Plan Parcial en su zonificación establece las tipologías edificatorias y los parámetros físicos que darán forma a las construcciones. El conjunto de condiciones volumétricas, condiciones higiénicas, estéticas y de seguridad, así como de protección al medio ambiente que los edificios deben guardar con carácter general son los contenidos en el Título Cuarto del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena.

La materialización del aprovechamiento urbanístico en las distintas zonificaciones establecidas por el Plan parcial se regula a través de los parámetros de edificabilidad asignados a cada una de las tipologías edificatorias. El conjunto de parámetros de ocupación, forma, parcela, edificabilidad y situación que condicionan y definen la edificación respecto del suelo son los contenidos en el Título Cuarto del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena.

##### **1.4.5.1.1.- Normas generales de edificación**

Los estándares que regulan las diferentes tipologías edificatorias en relación a la superficie y forma del terreno quedan establecidos por el conjunto de parámetros que condicionan el volumen, la forma exterior de las construcciones y su posición en la parcela. Las condiciones de higiene, estéticas, de seguridad y de respeto al medio ambiente se deben añadir a los parámetros físicos de definición geométrica.

#### **1.4.5.1.1.1.- Condiciones de volumen**

Serán de aplicación todos los conceptos, definiciones y parámetros que sobre este particular figuran en el Capítulo 1 del Título III de las Normas del Plan General a excepción de los artículos **3.1.2.5. b) Superficie ocupable** y **3.4.2.3. Acceso a la edificación** que quedarán redactados de la forma siguiente:

##### **Superficie ocupable.**

La edificación en superficie deberá mantener un retranqueo mínimo 5 metros respecto de aquellos linderos colindantes con el espacio deportivo Golf. Las construcciones enteramente subterráneas no pueden ocupar los espacios libres correspondientes al retranqueo mínimo establecido respecto de los linderos colindantes con el espacio deportivo Golf.

##### **Acceso a la edificación.**

El acceso a las edificaciones podrá realizarse desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior, o desde un espacio libre privado. En el último caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con un viario público y ser la línea de contacto ente ambas rasantes coincidentes, con un ancho mínimo de cinco metros.

#### **1.4.5.1.1.2.- Condiciones de iluminación e higiénicas**

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

#### **1.4.5.1.1.3.- Condiciones estéticas**

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

Para la obtención de la licencia de edificación, los proyectos sometidos deberán cumplir expresamente, y justificar por medio de anexo pormenorizadamente titulado "Justificación de Cumplimiento de Condiciones Estéticas de Ordenanzas de Plan Parcial", las siguientes condiciones:

a) El diseño estará en armonía con el conjunto de las edificaciones del entorno tradicional y evitará discordancia en el uso de materiales, composición y colores.

- b) La composición volumétrica y en especial, las alturas de la edificación proyectada procurarán armonizar con la edificación tradicional de su entorno.
- c) Las fachadas serán de revestimientos continuos y estarán pintadas en color pastel claro.
- d) En todas las paredes externas podrá haber aperturas que serán proporcionales al área total de la pared.
- e) Los balcones deberán estar en consonancia con la composición de las fachadas.
- f) El basamento de la edificación debe estar integrada en el resto de la fachada.
- g) Las cubiertas serán planas, inclinadas o bien estarán configuradas a base de una combinación de ambas. En cualquier caso la inclinación de las vertientes estará comprendida entre el 20% y el 35%.
- h) Las terrazas deben estar integradas con las fachadas.
- i) Todos los colores y texturas complementarán el ambiente general del conjunto de los edificios.
- j) Los cerramientos exteriores serán vegetales, de una altura no superior a 1,40 metros, con la única excepción del acceso, donde podrán ser de fábrica con elementos de forja y/o madera, con una elevación de hasta 2,50 metros.
- k) Los cerramientos interiores serán en todo caso vegetales, y no superarán la altura de 1.40 metros.
- l) No se permitirán tendederos, aparatos e instalaciones de climatización, antenas o elementos similares que sean visibles desde el exterior de las edificaciones.
- m) En los linderos a golf o equipamiento deportivo privado los cerramientos se ejecutarán con las siguientes características: el cerramiento tendrá una altura fija de 2 metros desde la cota del golf de los cuales los primeros 0,5 metros se ejecutarán mediante muro de piedra tipo escollera, con piedra de "Corvera", cogido en seco por su cara vista a golf y con mortero de cemento coloreado en su intradós, con una anchura en su parte superior de 40 cm., rematado con capa de mortero coloreado y con previsión, cada 3 metros, de

taladro de 110 mm. para alojamiento de postes para futuro cerramiento. Los restantes 1,5 metros se realizarán a base de módulo de enrejados tipo "Bekaer 3D", plastificado verde. No obstante, durante la obra de edificación de cualquiera de las parcelas, los cerramientos se ejecutarán mediante pantalla continua de brezo a efectos de mitigar el impacto visual de la obra en cuestión desde el equipamiento deportivo privado.

#### **1.4.5.1.1.4.- Condiciones de seguridad**

Será de aplicación lo establecido en el Capítulo 4 del Título III de las Normas Urbanísticas del Plan General y en especial la condición que todo acceso a la edificación deberá 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 de la línea de contacto no será inferior, en ningún punto, a 5 metros, permitiendo el paso y maniobra de vehículos de bomberos, ambulancia y recogida de basura.

#### **1.4.5.1.1.5.- Condiciones de protección al medio ambiente**

Será de aplicación lo establecido en el Capítulo 5 del Título III de las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### **1.4.5.1.2.- Régimen General de Usos del Suelo**

El Plan General asigna al ámbito ordenado un **Uso Global Residencial** de acuerdo a las definiciones y clasificaciones contenidas en el Capítulo 6 del Título Tercero del citado Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena.

El Plan Parcial, en su zonificación, fija los Usos Pormenorizados, definiendo los suelos edificables. El Plan parcial dentro de las clasificaciones que define para los Usos Pormenorizados establece los Usos Básicos en función de la categoría de actividad y su situación dentro del entorno.

Las interrelaciones entre los Usos Pormenorizados establecidos por la zonificación del Plan Parcial quedan reguladas por la matriz de usos compatibles en suelo urbano, anexo al título 3 del Capítulo 6º del Plan General Municipal de Ordenación, a la que se aplicarán las excepciones que aquí se disponen, de forma expresa. Las interrelaciones de los Usos Pormenorizados se constituyen a través del establecimiento de Usos Característicos, Usos Complementarios, Usos Compatibles y Usos Prohibidos, definidos por el Plan General.

El Plan Parcial atendiendo a la estructura orgánica del ámbito definido por el Plan General, asigna a cada zonificación o un **Uso Residencial**, o un **Uso Productivo** o un **Uso Dotacional**, a través de las distintas figuras y tipologías existentes o creadas en el Plan Parcial, siguiendo los criterios contenidos en el Título Cuarto del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena.

Los usos del suelo contenidos en el ámbito del Plan Parcial "Novo Carthago" son los siguientes:

#### **1.4.5.1.2.1.- Uso Global Residencial**

De acuerdo a la Sección 1ª del capítulo 6 del título III del Plan General, el Uso Global Residencial es el que corresponde al alojamiento o vivienda familiar y al alojamiento de personas en régimen de residencia comunitaria u hotelera.

Con carácter específico para el ámbito de este Plan Parcial, en las zonas a las que se asigna, como uso característico, el residencial de vivienda, serán incompatibles los usos productivos y dotacionales.

#### **1.4.5.1.2.2.- Uso General Dotacional.**

De acuerdo al capítulo 6 del título III del Plan General, el Uso General Dotacional es el que corresponde a todas las actividades relacionadas con el equipamiento y la dotación, tanto pública como privada o colectiva, que procuran servicios a la población.

#### **1.4.5.1.2.3.- Uso Productivo.**

De acuerdo a la Sección 2ª del capítulo 6 del título III del Plan General, el Uso General Productivo es el que corresponde a todas las actividades relacionadas con la producción de bienes y servicios, quedando expresamente prohibido en todo el ámbito del Plan Parcial el uso industrial.

#### **1.4.5.1.3.- Régimen Urbanístico del Suelo**

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 de acuerdo con los siguientes criterios:

1.- Según el tipo de ordenación.

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

3.- Según la intensidad del uso 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.

#### **1.4.5.1.3.1.- Tipos de ordenación**

Como tipos de ordenación del presente Plan Parcial se señalan los siguientes:

##### **1.4.5.1.3.1.1.- Tipo de Ordenación aislada (A)**

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

Los parámetros específicos aplicables a la ordenación aislada son:

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

En este tipo de ordenación se puede admitir la edificación pareada o agrupada a linderos 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.

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 ambos casos, la longitud de fachada resultante de la agrupación no será nunca superior a 45 metros.

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

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

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

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

(siendo H1 y H2 la altura de cada uno de los respectivos edificios).

#### **1.4.5.1.3.1.2.- Tipo de ordenación, volumetría específica (E)**

De acuerdo al artículo 4.2.8 VOLUMETRÍA ESPECÍFICA de las Normas Urbanísticas del Plan General, 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 parcela, como solar indivisible en régimen de propiedad horizontal, o bien mediante un Estudio de Detalle, si es que se pretende la apertura de viales interiores para el acceso a las distintas parcelas en que se divida.

Se aplica a las zonas o parcelas en las que la edificación no puede ajustarse exactamente a una norma en todos sus parámetros y son condicionantes de la nueva construcción el conjunto unitario de la promoción así como condicionantes jurídicos.

En caso de realizarse la ordenación mediante un Estudio de Detalle, todas las parcelas resultantes deberán tener acceso bien desde la vía pública, bien desde viario privado. La superficie del viario, público o privado, constituido en el interior de cada una de las áreas en que el Plan Parcial divide la zona correspondiente a este tipo de ordenación, a partir de la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle, computará proporcionalmente a efectos de establecer la superficie de cada una de las parcelas al solo objeto del cálculo de los metros cuadrados de techo edificable susceptibles de materializarse en la misma. Es decir: los metros cuadrados de techo edificables en cada parcela vendrán determinados por el resultado de aplicar el índice de edificabilidad de la zona a la superficie neta de la parcela incrementada con la superficie equivalente a la parte proporcional a su superficie neta que le corresponda del viario resultante creado por el Estudio de Detalle. A tal efecto, el Estudio de Detalle deberá contener el dato de la parte proporcional del viario creado que se atribuye a cada parcela neta dentro de su ámbito. El resto de condiciones de la edificación se aplicarán sobre la superficie neta de la parcela.

A cada una de las áreas ordenadas mediante la Volumetría Específica se le asignará una Norma de Referencia. Cuando una parcela o solar pueda edificarse según todos los parámetros de la Norma de Referencia, por carecer de algún condicionante derivado de las construcciones colindantes o limitación jurídico-urbanística, la edificación se ajustará a aquella sin precisar Estudio de Detalle. En los planos de ordenación y zonificación se señala la Volumetría Específica del área de ordenación determinada con la sigla E1 y entre paréntesis la Norma de Referencia a que deben adaptarse al menos en edificabilidad y uso, por ejemplo **E1 (Ac1 PP Novo Carthago)**.

#### **1.4.5.1.3.2.- Usos característicos**

Como usos característicos que predominan, de acuerdo con la definición del apartado 3.6.0.1.b) de las Normas Urbanísticas del PG, que comportan tipologías propias, se contemplan los siguientes:

- Vivienda Colectiva (c)
- Residencial Comunitario (h)
- Comercial
- Equipamientos
- Espacios Libres
- Comunicaciones e Infraestructuras

Estos usos caracterizan los ámbitos regidos por estas normas particulares de zona. A los efectos de implantación de usos compatibles con los característicos, será de aplicación, con las excepciones establecidas para el ámbito de este Plan Parcial, el cuadro de usos que figura en el apartado 3.6.0.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

En las zonas destinadas a equipamiento, será incompatible el uso de vivienda, salvo lo determinado en las normas particulares.

#### **Representación documental**

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

Las áreas Residenciales se identifican con tres siglas

- La primera, corresponde al tipo de ordenación.
- La segunda, corresponde al uso característico.
- La tercera, corresponde al grado asignado o intensidad.

Las áreas Productivas se identifican con tres siglas

- La primera, corresponde al tipo de ordenación.
- La segunda, corresponde al uso característico.
- La tercera, corresponde al grado asignado o intensidad.

Las áreas Dotacionales se identifican con cuatro siglas:

- La primera, corresponde a su adscripción al tipo de sistema general o local

- La segunda, corresponde al tipo de ordenación
- La tercera, corresponde al uso pormenorizado.
- La cuarta, en caso de existir, corresponde al grado asignado.

La edificabilidad, viene determinada en las normas particulares, con carácter general, o bien se grafía en los planos de ordenación con un índice entre paréntesis, expresado en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, detrás de las siglas.

El número de plantas máximo será de tres para todo el ámbito del Plan parcial de acuerdo a las determinaciones del Plan General.

Según lo anterior, se establecen las siguientes normas particulares :

#### Uso Global Residencial

#### Uso Característico

• <b>Ac1</b> (PP Novo Carthago)	Aislada colectiva residencial grado 1
• <b>E1</b> (Ac1 PP Novo Carthago)	Volumetría Específica Residencial Grado 1
• <b>Ah1</b> (PP Novo Carthago)	Aislada Hotelera grado 1
• <b>Ah2</b> (PP Novo Carthago)	Aislada Hotelera grado 2

#### Uso Global Productivo

#### Uso Característico

• <b>Aco1</b> (PP Novo Carthago)	Aislada comercial grado 1
• <b>Aco2</b> (PP Novo Carthago)	Aislada comercial grado 2

#### Uso Global Dotacional

#### Uso Característico

• <b>SGEG1</b> (PP Novo Carthago)	Equipamiento Genérico grado 1
• <b>SGECC</b> (PP Novo Carthago)	Equipamiento Cívico Cultural

• <b>SLEG2</b> (PP Novo Carthago)	Equipamiento Genérico grado 2
• <b>SLECM</b> (PP Novo Carthago)	Equipamiento Cementerio
• <b>SLEJ1</b> (PP Novo Carthago)	Equipamiento Deportivo grado

• <b>SGELPN</b> (PP Novo Carthago)	Espacio Libre Protección Natural
• <b>SGELP1</b> (PP Novo Carthago)	Espacio Libre Parque grado 1

• <b>SLELP2</b> (PP Novo Carthago)	Espacio Libre Parque grado 2
• <b>SLELPP</b> (PP Novo Carthago)	Espacio Libre Paseo Peatonal

• <b>SGRV1</b> (PP Novo Carthago)	Red Viaria primaria
-----------------------------------	---------------------

•	<b>SGRVP</b>	(PP Novo Carthago)	Red Vías Pecuarias
•	<b>SGRCH</b>	(PP Novo Carthago)	Red Cauce Hidráulico
•	<b>SLRV2</b>	(PP Novo Carthago)	Red Viaria Secundaria
•	<b>SLRPK</b>	(PP Novo Carthago)	Red Área Aparcamiento

### 1.4.5.1.3.3.- Normas particulares de zona

#### 1.4.5.1.3.3.1.- Tipologías Residenciales

##### 1.- Ac Aislada Colectiva

###### **Definición:**

Responde a aquellas áreas de suelo urbano destinadas a un uso residencial colectivo, de vivienda, en edificación aislada, bien sea en bloques o en edificaciones agrupadas horizontalmente, tanto si se sitúan en una misma parcela o en varias.

###### **Ordenación:**

Las edificaciones e instalaciones deben de ser aisladas respecto a los viales y espacios libres públicos y/o privados y a los restantes linderos.

Mediante Estudio de Detalle se podrán realizar parcelaciones inferiores a las de la Norma de referencia, hasta un límite mínimo de 250 m<sup>2</sup>.

###### **Intensidad:**

**Ac1** (Grado 1º), (P.P. NOVO CARTHAGO):

Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.

Forma de la parcela: deberá poder inscribirse un círculo de 25 mts de diámetro

Separación a linderos: 5 mts.

Índice de edificabilidad: 0,5256 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Altura máxima: 3 plantas

Ocupación máxima: 50%

###### **Aparcamientos**

Cada promoción deberá crear el mínimo de 1 plaza de aparcamiento por vivienda, debiendo tener, el 2% de las mismas, las dimensiones mínimas para minusválidos.

**Condiciones estéticas.**

Las edificaciones situadas en solares contiguos a Equipamiento Deportivo verán limitado su desarrollo longitudinal continuo a 45 mts en una franja de 35 mts de profundidad desde el lindero del equipamiento. La separación entre bloques será, como mínimo, igual a un tercio de la suma de sus alturas.

**Uso Característico:**

Residencial colectiva.

**Usos Compatibles:**

Los regulados en la matriz de usos anexa al capítulo 6 título III de las Normas del Plan General con las limitaciones establecidas para este Plan Parcial.

**2.- E1 (Ac-1 PP NOVO CARTHAGO) Volumetría Especifica Residencial****Definición.**

Responde a aquellas zonas destinada a implantar complejos residenciales de viviendas o condominios, en donde la edificación no puede ajustarse exactamente a una norma en todos sus parámetros.

**Ordenación.**

Son condicionantes únicos de la edificación a realizar en dichas zonas, el índice de edificabilidad y la altura máxima. La ordenación volumétrica podrá realizarse mediante un proyecto unitario que abarque la totalidad de la parcela regulada por la norma, como solar indivisible en régimen de propiedad horizontal, o bien mediante un Estudio de Detalle, si es que se pretende dividir en varias parcelas con la apertura de viales privados para el acceso a las edificaciones.

La Norma de Referencia asignada al área residencial es la **Ac1** (PP Novo Carthago). Cuando una parcela o solar pueda edificarse directamente según todos los parámetros de la Norma de Referencia por carecer de condicionante o limitación jurídico-urbanística, la edificación se ajustará a aquella sin precisar Estudio de Detalle.

Mediante Estudio de Detalle se podrán realizar parcelaciones inferiores a las de la Norma de referencia, hasta un límite mínimo de 250 m<sup>2</sup>.

**Intensidad.**

**E1** (Ac1 PP NOVO CARTHAGO)

Índice de edificabilidad: 0,5256 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Altura máxima: 3 plantas

**Condiciones estéticas.**

Las edificaciones situadas en solares contiguos a Equipamiento Deportivo verán limitado su desarrollo longitudinal continuo a 45 mts en una franja de 35 mts de profundidad desde el lindero del equipamiento. La separación entre bloques será, como mínimo, igual a un tercio de la suma de sus alturas.

**Servidumbres.**

A los efectos de permitir la comunicación entre las zonas correspondientes al Área 3 del uso **SLEJ1** (Equipamiento Deportivo Privado Golf), que rodean el espacio que conforma el Área 5 de la zona Residencial de Volumetría Específica **E1(Ac-1)**, deberá constituirse la oportuna servidumbre de paso, con un ancho mínimo de 6 metros y máximo de 10 metros, en el punto aproximado que se grafía en los planos de Ordenación.

El emplazamiento preciso de la servidumbre, deberá recogerse en el Proyecto de Reparcelación e inscribirse en el Registro de la Propiedad la obligación de que se mantenga la citada servidumbre de paso.

**3.- Ah Aislada Residencial Comunitaria.****Definición:**

Responde a aquellas áreas de suelo urbano destinadas a un uso residencial comunitario - hotelero en edificación aislada correspondientes a alojamiento comunitario y/o temporal de personas vinculadas o no familiarmente de acuerdo al artículo 3.6.1.1.2. del Plan General, bien sea en bloques o en edificaciones agrupadas horizontalmente, tanto si se sitúan en una misma parcela o en varias. Dentro de la definición realizada idéntica asimilación se aplicará a las edificaciones destinadas a residencias comunitarias de 3ª edad u otras, conjuntos destinados a "Time-Sharing", apartamentos turísticos o cualesquiera otras análogas definidas en la Ley 11/1997 de 12 de diciembre de Turismo de la Región de Murcia y la legislación estatal en materia turística.

**Ordenación:**

Las edificaciones e instalaciones deben de ser aisladas respecto a los viales y espacios libres públicos y a los otros linderos.

**Intensidad:**

**Ah1** (Grado 1º PP NOVO CARTHAGO):

Parcela mínima: 90.000 m<sup>2</sup>.

Forma de la parcela: deberá poder inscribirse un círculo de 25 mts de diámetro

Separación a linderos: 5 mts.  
Índice de edificabilidad: 0,6922 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Altura máxima: 3 plantas  
Ocupación máxima: 69%

**Aparcamientos.**

Cada promoción deberá crear el mínimo de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, debiendo tener, el 2% de las mismas, las dimensiones mínimas para minusválidos.

**Condiciones estéticas.**

La separación entre bloques será, como mínimo, igual a un tercio de la suma de sus alturas.

**Uso Característico:**

Residencial colectiva comunitaria y/o temporal.

**Usos Compatibles:**

Los regulados en la matriz de usos anexa al capítulo 6 título III de las Normas del Plan General.

**Ah2 (Grado 2º PP NOVO CARTHAGO):**

Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.  
Forma de la parcela: deberá poder inscribirse un círculo de 25 mts de diámetro  
Separación a linderos: 5 mts.  
Índice de edificabilidad: 0,6922 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Altura máxima: 3 plantas  
Ocupación máxima: 68%

**Aparcamientos.**

Cada promoción deberá crear el mínimo de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, debiendo tener, el 2% de las mismas, las dimensiones mínimas para minusválidos.

**Condiciones estéticas.**

Las edificaciones situadas en solares contiguos a Equipamiento Deportivo verán limitado su desarrollo longitudinal continuo a 45 mts en una franja de 35 mts de profundidad desde el lindero del equipamiento. La separación entre bloques será, como mínimo, igual a un tercio de la suma de sus alturas.

**Uso Característico:**

Residencial colectiva comunitaria y/o temporal.

**Usos Compatibles:**

Los regulados en la matriz de usos anexa al capítulo 6 título III de las Normas del Plan General.

**1.4.5.1.3.3.2.- Tipologías Comerciales****1.- Aco Aislada Comercial****Definición:**

Responde a aquellas áreas de suelo urbano destinadas a un uso comercial en edificación aislada, bien sea en bloques o en edificaciones agrupadas horizontalmente, tanto si se sitúan en una misma parcela o en varias.

**Ordenación:**

Las edificaciones e instalaciones deben de ser aisladas respecto a los viales y espacios libres públicos y/o privados y a los restantes linderos.

**Intensidades:****Aco1 (Grado 1º), (P.P. NOVO CARTHAGO):**

Parcela mínima: 30.000 m<sup>2</sup>.

Forma de la parcela: deberá poder inscribirse un círculo de 25 mts de diámetro

Separación a linderos: 5 mts.

Índice de edificabilidad: 0,5274 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Altura máxima: 3 plantas

Ocupación máxima: 50%

**Aparcamientos.**

Cada promoción deberá crear el mínimo de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, debiendo tener, el 2% de las mismas, las dimensiones mínimas para minusválidos.

**Condiciones estéticas.**

La separación entre bloques será, como mínimo, igual a un tercio de la suma de sus alturas.

**Uso Característico:**

Servicios comerciales.



**Usos Compatibles:**

Los regulados en la matriz de usos anexa al capítulo 6 título III de las Normas del Plan General, así como el residencial comunitario-hotelerero en situación 2 y en todas sus categorías.

**Aco2 (Grado 1º), (P.P. NOVO CARTHAGO):**

Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.

Forma de la parcela: deberá poder inscribirse un círculo de 25 mts de diámetro

Separación a linderos: 5 mts.

Índice de edificabilidad: 0,5274 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Altura máxima: 3 plantas

Ocupación máxima: 50%

**Aparcamientos.**

Cada promoción deberá crear el mínimo de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos, debiendo tener, el 2% de las mismas, las dimensiones mínimas para minusválidos.

**Condiciones estéticas.**

Las edificaciones situadas en solares contiguos a Equipamiento Deportivo verán limitado su desarrollo longitudinal continuo a 45 mts en una franja de 35 mts del lindero del equipamiento. La separación entre bloques será, como mínimo, igual a un tercio de la suma de sus alturas.

**Uso Característico:**

Servicios comerciales.

**Usos Compatibles:**

Los regulados en la matriz de usos anexa al capítulo 6 título III de las Normas del Plan General, así como el residencial comunitario-hotelerero en situación 2 y en todas sus categorías.

**1.4.5.1.3.3.3.- Tipologías de equipamientos****Definición:**

De acuerdo al artículo 2.1.2.4. del Plan General de Cartagena los equipamientos corresponden a aquellas zonas con uso destinado a la prestación de servicios a fin de satisfacer las necesidades de la población, ya sean de carácter público, comunitario o de carácter privado (lucrativo).

**Ordenación:**

Las edificaciones e instalaciones deben de ser aisladas respecto a los viales y espacios libres públicos y/o privados y a los restantes linderos.

**Intensidad:**

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

**1.- SGE1 (Grado 1º) Equipamiento Genérico**

Corresponde al área de Sistemas Generales Vinculados fijada por la MD nº 113 del PG.

Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.

Separación a linderos: No se fija expresamente una separación a linderos.

Índice de edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: 2 plantas

Ocupación máxima: 50%

**Uso Característico:**

La prestación de servicios a la población.

**Usos Compatibles:**

Los regulados en la matriz de usos anexa al capítulo 6 título III de las Normas del Plan General.

**2.- SLEG2 (Grado 2º) Equipamiento Genérico**

Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.

Separación a linderos: No se fija expresamente una separación a linderos.

Índice de edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: 2 plantas

Ocupación máxima: 50%

**Uso Característico:**

La prestación de servicios a la población.

**Usos Compatibles:**

Los regulados en la matriz de usos anexa al capítulo 6 título III de las Normas del Plan General.

**3.- SGECC Equipamiento Cívico Cultural**

Parcela mínima: la existente.

Separación a linderos: No se fija expresamente una separación a linderos.

Índice de edificabilidad: 0,25 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s

Altura máxima: existente

Ocupación máxima: 25%

**Uso Característico:**

La prestación de servicios a la población de reunión, recreo, espectáculo y cultura. El área calificada corresponde al Monasterio de San Ginés y su entorno. En todos los casos las condiciones serán las establecidas en la sección 3ª del capítulo sexto de las normas del Plan General.

**Usos Compatibles:**

Los regulados en la matriz de usos anexa al capítulo 6 título III de las Normas del Plan General.

**4.- SLECM Equipamiento Cementerio.**

Parcela mínima: existente.

Separación a linderos: No se fija expresamente una separación a linderos.

Índice de edificabilidad: existente.

Altura máxima: 3 plantas

Ocupación máxima: existente

**Uso Característico:**

La prestación de servicios funerarios a la población. El área calificada corresponde al actual cementerio de San Ginés.

**Usos Compatibles:**

Los regulados en la matriz de usos anexa al capítulo 6 título III de las Normas del Plan General.

## 5.- SLEJ1 (Grado 1º) Equipamiento Deportivo

Parcela mínima: 30.000 m<sup>2</sup>.

Separación a linderos: 10 mts.

Índice de edificabilidad: 0.0039 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Altura máxima: 3 plantas

Ocupación máxima: 1 %

### **Uso Característico:**

La prestación de servicios para la práctica del golf.

### **Usos Compatibles:**

Los regulados en la matriz de usos anexa al capítulo 6 título III de las Normas del Plan General.

La parte del área destinada a la práctica del golf situada en la zona clasificada por el PORN como de Uso Intensivo Paisaje Protegido, se regirá de acuerdo al régimen de usos y actividades compatibles contenido en las Normas de Ordenación del citado PORN.

### **Condiciones de la edificación**

La edificabilidad correspondiente al suelo calificado como equipamiento deportivo es global para toda el área que lo constituye, pudiéndose materializar en cualquiera de las parcelas que lo constituyen y en uno o varios edificios.

### **Servidumbres**

Se generarán servidumbres de paso de canalizaciones, a través del espacio **SL-EJ1**, en los puntos que, de forma aproximada, se grafían en los planos de Ordenación del Plan Parcial. El trazado preciso se recogerá en el Proyecto de Urbanización que definitivamente resulte aprobado por el Ayuntamiento.

Deberá recogerse en el Proyecto de Reparcelación e inscribirse en el Registro de la Propiedad la obligación de que se mantengan las citadas servidumbres.

### **Otras servidumbres**

Dadas las características de la ordenación del ámbito del Plan Parcial, el papel central que el Espacio Deportivo Privado Golf representa en ella y la forzosa discontinuidad del campo en muchos puntos, resulta de imperiosa necesidad generar servidumbres de paso, subterráneas o aéreas, para los jugadores y los servicios de mantenimiento de los campos, así como servidumbres de canalizaciones para la intercomunicación entre infraestructuras (lagos, depósitos, etc.) sobre las diferentes redes de viario público o de espacios libres públicos.

Las citadas servidumbres tendrán, necesariamente, el menor impacto posible. Su ubicación definitiva vendrá recogida por el Proyecto de Urbanización que definitivamente se apruebe por el Ayuntamiento. Se recogerán en el Proyecto de Reparcelación para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

### **6.- SGELPN Espacios Libres Protección Natural**

Corresponde a parte del suelo calificado como Lugar de Importancia Comunitario LICs y se regularán por el Plan de Ordenación de Recursos Naturales PORN para la zona de conservación prioritaria de acuerdo al Título IV de las Normas Particulares de Ordenación en cuanto a la regulación de usos y actividades. La definición contenida en las Normas de Ordenación del PORN es la siguiente:

*Tienen consideración de Zona de Conservación Prioritaria aquellas áreas que requieren un alto grado de protección por albergar importantes valores naturales, científicos, culturales y paisajísticos, a menudo excepcionales y de relevancia europea, así como por la singularidad de especies de la fauna y flora silvestres, comunidades y hábitats.*

### **7.- SGELP1 (Grado 1º) Espacio Libre Parque público**

Corresponde al área de Sistemas Generales Vinculados fijada por la MP nº 113 del PG.

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

Índice de edificabilidad: 0.02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: 10 m, o excepcionalmente 15 m. para aquellos elementos que requieran una altura mayor por su especial función significativa.

**Uso Característico:**

La prestación de servicios para el recreo y zona verde.

**Usos Compatibles:**

Los regulados en la matriz de usos anexa al capítulo 6 título III de las Normas del Plan General.

**8.- SLELP2 (Grado 2º) Espacio Libre Parque público**

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

Índice de edificabilidad: 0.02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: 10 m, o excepcionalmente 15 m. para aquellos elementos que requieran una altura mayor por su especial función significativa.

**Uso Característico:**

La prestación de servicios para el recreo y zona verde.

**Usos Compatibles:**

Los regulados en la matriz de usos anexa al capítulo 6 título III de las Normas del Plan General.

**9.- SLELPP Espacio Libre Paseo Peatonal**

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

Índice de edificabilidad: 0.02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: 10 m, o excepcionalmente 15 m. para aquellos elementos que requieran una altura mayor por su especial función significativa.

**Uso Característico:**

La prestación de servicios para el establecimiento de una red de senderos peatonales y zonas verdes.

**Usos Compatibles:**

Los regulados en la matriz de usos anexa al capítulo 6 título III de las Normas del Plan General.

**Servidumbres:**

Para el acceso desde los viales públicos a las diferentes Áreas residenciales, cuando éstas se encuentran separadas de los citados viales por Espacios Libres Paseos Peatonales (**SLELPP**), se podrán establecer servidumbres de paso rodado y peatonal a través de los citados espacios libres que, para ello, han sido sobredimensionados, contando con la autorización de los Servicios Técnicos Municipales. La autorización sólo podrá denegarse de forma motivada.

**1.4.5.1.3.3.4.- Uso característico Comunicaciones e Infraestructuras****Definición:**

De acuerdo a los Apartados. 2.1.2.1.1. y 2.1.2.2. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Cartagena el sistema de comunicaciones e infraestructuras de servicios técnicos corresponde a aquellas zonas destinadas al trazado de la red viaria, al trazado de la red de veredas y cañadas, a los cauces hidráulicos y al tendido de redes de suministro.

**Ordenación:**

Cada una de las zonas se regulará por las diferentes legislaciones sectoriales existentes, tanto de carácter estatal como autonómico.

**Intensidad:**

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

**SGRV1 Red Viaria primaria**

Corresponde al área de Sistemas Generales Vinculados fijada por la MP nº 113 del PG. Se permitirá la edificabilidad que precise la instalación de los servicios propios, siempre que ésta se justifique adecuadamente.

**SGRVP Red Vías Pecuarias (Veredas y Cañadas)**

Corresponde al área de Sistemas Generales Vinculados fijada por la MP n° 113 del PG. El régimen jurídico aplicable al suelo de las Veredas y Cañadas es el contenido en la Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

**SGRCH Red Cauces Hidráulicos**

Corresponde al área de Sistemas Generales Vinculados fijada por la MD n° 113 del PG. El régimen jurídico aplicable al suelo de los cauces y sus zonas de protección es el contenido en el RD 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

**SLRV2 Red Viaria secundaria**

Se permitirá la edificabilidad que precise la instalación, siempre que ésta se justifique adecuadamente.

**SLRPK Red Áreas aparcamientos**

La urbanización de las áreas de aparcamiento se deberá realizar con elementos blandos, debiéndose dotar de masa arbórea. Únicamente se permitirán pérgolas y marquesinas en las áreas anexas a las zonas comerciales. Se permitirá la edificabilidad que precise la instalación de los servicios propios, siempre que ésta se justifique adecuadamente.

**1.4.5.1.4.- Estudios de Detalle****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 establecidos por el Plan Parcial ni las superficies destinadas a espacios libres. Las ordenaciones que realicen no pueden implicar aumento de las alturas máximas ni incremento de la edificabilidad asignada globalmente a cada área residencial.



La superficie mínima de ordenación a realizar mediante Estudio de Detalle no podrá ser inferior a 10.000 m<sup>2</sup>.

En la ordenación de los Estudios de Detalle las dimensiones de los viarios internos estructurantes serán, como mínimo, de 10 metros de anchura y las de los viarios de servicio de 6 metros de anchura.

Los Estudios de Detalle deberán especificar la parte proporcional del viario que originen que haya de atribuirse a cada parcela neta a efectos del cálculo de la edificabilidad materializable en ésta, del modo previsto en el apartado 1.4.5.1.3.1.2 correspondiente al Tipo de Ordenación de Volumetría Específica.

#### **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 1:1000 en la 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 servicios generales así como el suministro a cada una de dichas edificaciones.

#### **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 total asignada a cada área y el número de plantas sobre rasante.

2.- Igualmente, el Estudio de Detalle no podrá modificar los retranqueos obligatorios al suelo calificado como espacio deportivo establecidos en las Normas de este Plan Parcial ni las Condiciones Estéticas fijadas en el Apartado 1.4.5.1.1.3 de las Ordenanzas de este Plan Parcial.

3.- Mediante Estudio de Detalle se podrán realizar parcelaciones inferiores a las de la Norma de Referencia con el límite mínimo de 250 metros cuadrados.

#### 1.4.5.1.5.- 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 1.4.2.6 a) de las Normas del Plan General.

#### 1.4.5.1.6.-Cuadros Resumen de Características

<b>USO RESIDENCIAL</b>				
<b>Ac1</b>	(PP Novo Carthago)	Aislada colectiva residencial grado 1	93.094 m2s	48.930 m2t
<b>E1(Ac1)</b>	(PP Novo Carthago)	Volumetria Especifica Residencial	1.164.718 m2s	612.177 m2t
<b>Ah1</b>	(PP Novo Carthago)	Aislada Hotelera grado 1	98.771 m2s	68.374 m2t
<b>Ah2</b>	(PP Novo Carthago)	Aislada Hotelera grado 1	155.901 m2s	107.922 m2t
Total superficie			<b>1.512.484 m2s</b>	<b>837.403 m2t</b>

<b>USO PRODUCTIVO</b>				
<b>Aco1</b>	(PP Novo Carthago)	Aislada comercial grado 1	32.973 m2s	17.390 m2t
<b>Aco2</b>	(PP Novo Carthago)	Aislada comercial grado 2	37.323 m2s	19.684 m2t
Total superficie			<b>70.296 m2s</b>	<b>37.074 m2t</b>

#### **USO DOTACIONAL**

##### **Sistema General**

<b>SGEG1</b>	(PP Novo Carthago)	Equipamiento Genérico grado 1	105.646 m2s
<b>SGECC</b>	(PP Novo Carthago)	Equipamiento Cívico Cultural	67.384 m2s
Total superficie			<b>173.030 m2s</b>

**Sistema Local**

<b>SLEG2</b>	(PP Novo Carthago)	Equipamiento Genérico grado 2	221.964 m2s
<b>SLEC</b>	(PP Novo Carthago)	Equipamiento Cementerio	7.131 m2s
		<b>Total superficie</b>	<b>229.095 m2s</b>

<b>SLEJ1</b>	(PP Novo Carthago)	Equipamiento Deportivo grado 1	1.779.020 m2s	7.000 m2t
		<b>Total superficie</b>	<b>1.779.020 m2s</b>	<b>7.000 m2t</b>

**Sistema General**

<b>SGELPN</b>	(PP Novo Carthago)	Espacio Libre Protección Natural	449.824 m2s
<b>SGGELP1</b>	(PP Novo Carthago)	Espacio Libre Parque grado 1	191.068 m2s
		<b>Total superficie</b>	<b>640.892 m2s</b>

**Sistema Local**

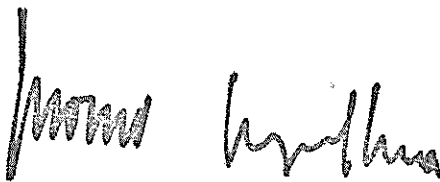
<b>SLELP2</b>	(PP Novo Carthago)	Espacio Libre Parque grado 2	151.177 m2s
<b>SLELPP</b>	(PP Novo Carthago)	Espacio Libre Paseo Peatonal	294.919 m2s
		<b>Total superficie</b>	<b>446.096 m2s</b>

**Sistema General**

<b>SGRV1</b>	(PP Novo Carthago)	Red Viaria primaria	290.516 m2s
<b>SGRVP</b>	(PP Novo Carthago)	Red Vías Pecuarias	84.707 m2s
<b>SGRCH</b>	(PP Novo Carthago)	Red Cauce Hidráulico	129.229 m2s
		<b>Total superficie</b>	<b>504.452 m2s</b>

**Sistema Local**

<b>SLRV2</b>	(PP Novo Carthago)	Red Viaria Secundaria	144.294 m2s
<b>SLRPK</b>	(PP Novo Carthago)	Red Área Aparcamiento	174.066 m2s
		<b>Total superficie</b>	<b>318.360 m2s</b>



En Cartagena, a 20 de abril de 2006.  
Arquitecto Juan Morro Colom  
Arquitecto Miguel Serra Mir

