

## 4.- NORMAS URBANÍSTICAS

### 4.0.- DETERMINACIONES GENERALES.

#### 4.0.1.- INTRODUCCIÓN: MARCO LEGAL

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

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

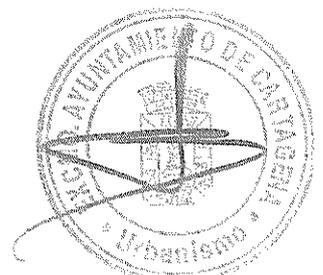
Para su redacción se tiene en cuenta, como criterios básicos, la flexibilidad de adaptación a requerimientos posteriores y al desarrollo del Plan Parcial, dentro de unos límites que garanticen sus previsiones y mantengan el carácter del conjunto.

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

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

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

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



#### **4.0.2.- EJECUTORIEDAD Y EFECTOS.**

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

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

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

#### **4.0.3.- REGIMEN JURIDICO.**

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

#### **4.0.4.- INTERVENCIÓN EN ACTIVIDADES URBANISTICAS.**

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

#### **4.0.5.- TERMINOLOGIA Y DEFINICION 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.



#### **4.1.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACION**

##### **4.1.1.- CONDICIONES DE VOLUMEN**

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

##### **4.1.2.- CONDICIONES DE ILUMINACION E HIGIENICAS**

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

##### **4.1.3.- CONDICIONES ESTETICAS**

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

##### **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, 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.- REGIMEN DE USOS DEL SUELO**

La regulación de la utilización de los terrenos y edificaciones, según las actividades que en ellos se puedan desarrollar, se realizará de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 6º del Título III de las Normas Urbanísticas del Plan General.

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

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.

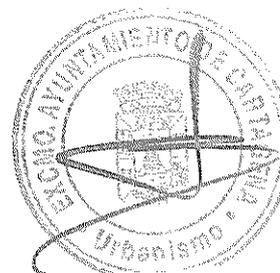
## **4.3.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

### **4.3.1.- USOS PORMENORIZADOS; CONCEPTOS POR ZONAS.**

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

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

- 1º.- Según el tipo de ordenación.
- 2º.- Según el uso que caracteriza el ámbito de aplicación.
- 3º.- Dentro de cada norma se incluyen, asimismo, varias categorías ó grados, que se establecen en función de sus parámetros específicos. De esta manera existe, pues, una correspondencia entre las presentes Normas y las del Plan General, aunque con las características específicas de este Plan Parcial.



#### 4.3.1.1.- TIPOS DE ORDENACION

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

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

Es aquella en que la edificación se sitúa en relación con la calle, conformando manzanas, con o sin patio de manzanas, la tipología propia de este tipo de ordenación es la edificación agrupada entre medianera adosada a los linderos colindantes y al frontal, salvo que en los planos se grafíe un retranqueo. Se permiten los retranqueos voluntarios o entrantes.

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

Los parámetros específicos en este tipo de ordenación son:

- \* Alineación al vial.
- \* Alineación de fachada.
- \* Anchura del vial.
- \* Altura máxima y número de plantas.
- \* Medianería.
- \* Manzana.
- \* Espacio libre interior de 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, 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, 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 cuatro veces 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 35 m.

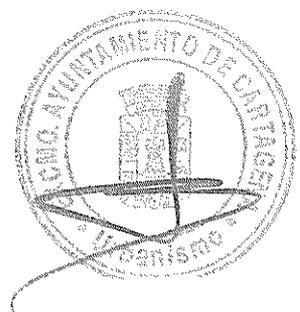
En la agrupación de edificaciones deberá respetarse siempre el retranqueo, como separación mínima a la alineación a vial o espacios libres públicos.

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:

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

Siendo H la altura del edificio.



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

#### 4.3.1.2.- USOS CARACTERISTICOS

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.

#### 4.3.1.3.- REPRESENTACION DOCUMENTAL

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

Para el uso residencial, son tres las siglas empleadas.

- \* La primera, corresponde al sistema de ordenación.
- \* La segunda, corresponde al uso característico.
- \* La tercera, corresponde al grado asignado.

Para los equipamientos son dos las siglas empleadas, ya que el sistema de ordenación será similar al de las zonas colindantes. La primera, corresponde al uso característico (E) y la segunda al 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

Ac.- Aislada colectivo

E.- Equipamiento

#### **4.3.2.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA DEL PLAN PARCIAL**

##### **4.3.2.1.- USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL**

###### **Vc.- VIAL COLECTIVO**

###### **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 manzana debiendo adosar 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, con las condiciones establecidas en el apartado 4.3.1.1 de las presentes Ordenanzas.



3.- Volumen:

**Vc1.- Grado 1**

- \* Parcela mínima ..... 120 m<sup>2</sup>
- \* Ancho mínimo lindero frontal ..... 7 m<sup>2</sup>
- \* Índice de edificabilidad: ..... indicado en los planos de ordenación  
con índice específico entre paréntesis.
- \* Altura máxima ..... 2 plantas
- \* Ocupación máxima ..... 70 %

Cuando la planta baja se destine en su totalidad a un uso no residencial o aparcamientos, se podrá ocupar el 100%.

4.- Condiciones estéticas:

En manzanas abiertas, la fachada posterior tendrá el mismo tratamiento que la principal. Los tendederos serán interiores ó quedarán ocultos con celosías.

5.- Usos:

No se permite el uso industrial de 3ª categoría.

**Vc2.- Grado 2:**

- \* Parcela mínima: ..... 120 m<sup>2</sup>.
- \* Ancho mínimo lindero frontal: ..... 7 mts.
- \* Índice de edificabilidad: ..... indicado en los planos de ordenación  
con índice específico entre paréntesis.
- \* Altura máxima: ..... 3 plantas.
- \* Ocupación máxima: ..... 70%.

Cuando la planta baja se destine a un uso no residencial, se permitirá la ocupación total de la misma.



## **Vu.- VIAL UNIFAMILIAR**

### 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.**

- \* Parcela mínima ..... 120 m<sup>2</sup>
- \* Ancho mínimo lindero frontal ..... 8 m
- \* Índice de edificabilidad: ..... indicado en los planos de ordenación  
con índice específico entre paréntesis.
- \* Altura máxima ..... 1 ó 2 plantas

### 4.- Condiciones estéticas:

En manzanas abiertas, la fachada posterior tendrá el mismo tratamiento que la principal. Los tendederos serán interiores ó quedarán ocultos con celosías.

### 5.- Usos:

Característico: residencial unifamiliar



**Au.- AISLADA UNIFAMILIAR.**

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 4.3.1.1 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:

**Au2.- (Grado 2º):**

- \* Parcela mínima: ..... 400 m<sup>2</sup>.
- \* Forma de parcela: ..... Deberá quedar inscrito un círculo de 16 mts.
- \* Altura máxima: ..... 2 ó 3 plantas siempre que la superficie construida en planta baja no exceda del 30% del total.
- \* Índice de edificabilidad: ..... indicado en los planos de ordenación con índice específico entre paréntesis.
- \* Separación a linderos: ..... 2/3 de la altura y siempre que no sea inferior a 3 mts., que se aplicará dicho valor como separación mínima.

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 figura en el cuadro del apartado 4.5.



Se podrán agrupar como máximo 2 parcelas para formar una edificación pareada siendo los retranqueos laterales el 50% de la anchura de las dos parcelas.

6.- Usos:

Uso característico: Vivienda unifamiliar.

**Ac-1.- AISLADA COLECTIVA.**

1.- Definición:

Responde a aquellas áreas de suelo urbano con un uso residencial colectivo en edificación aislada, bien sea en bloques o en edificaciones agrupadas horizontalmente, tanto si se sitúan en una misma parcela o en varias, si se cumplen las condiciones que se establecen en el apartado 3.b de las determinaciones de carácter general de este título.

2.- Ordenación:

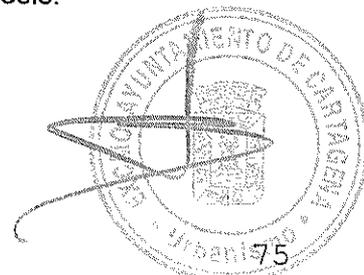
Las edificaciones deberán ser aisladas respecto a los viales y espacios libres públicos y a otros predios colindantes, respetándolos en todo caso los retranqueos mínimos a viales o espacios libres públicos así como a los nuevos linderos en el caso de que se agrupen parcelas.

3.- Volumen:

Se establecen los siguientes parámetros:

**Ac1.- Grado 1º:**

- \* Parcela mínima: ..... 400 m2.
- \* Forma de la parcela: ..... deberá poder inscribirse en ella un círculo de 16 mts., de diámetro mínimo.
- \* Separación a linderos: ..... 2/3 de la altura y siempre que no sea inferior a 3 mts., que se aplicará dicho valor como separación mínima.
- \* Índice de edificabilidad: ..... indicado en los planos de ordenación con índice específico entre paréntesis.
- \* Altura máxima: ..... 2 plantas.
- \* Ocupación máxima: ..... 40%.



#### 4.3.2.2.- USO CARACTERISTICO EQUIPAMIENTO

##### 1.- Definición:

Responde a aquellas zonas con uso de equipamiento, ya sean de carácter público, comunitario o de carácter privado (lucrativo).

##### 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:

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

##### E L.- Espacios libres públicos

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:  $0,02 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

\* Alturas: 10 m. ó excepcionalmente 15 m. para aquellos elementos que requieran una altura superior por una espacial función significativa.

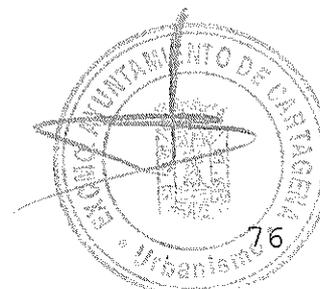
\* Retranqueos: los mismos que se establezcan para las zonas colindantes.

##### EJ.- Zonas deportivas

\* Edificabilidad:  $0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

\* Altura: 10 m.

\* Retranqueos: los de las zonas colindantes.



### **ST.- Servicios Técnicos**

- \* Edificabilidad .- La reflejada en el cuadro del apartado 4.5
- \* Altura.- Según necesidades funcionales
- \* Ocupación.- La de la manzana o manzanas colindantes

\* Se procurará integrarlos en la edificación o que la tipología y estética de las construcciones se aproximen a la de la zona. En caso de ser aislados, se rodearán de zonas ajardinadas y pantallas vegetales.

#### 4.- Condiciones higiénicas.

Cada edificación deberá resolver los problemas higiénicos dentro de su propia parcela. Se deberán cumplir las condiciones específicas establecidas por la normativa que le sea de aplicación en cada tipo de equipamiento o instalación a realizar.

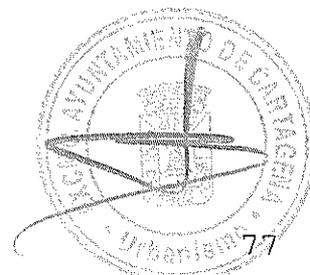
#### 5.- Condiciones de seguridad.

Los edificios e instalaciones que se construyan deberán de tener en cuenta la normativa relativa a accesibilidad y las condiciones de los locales de pública concurrencia, que le sea de aplicación.

#### 6.- Usos.-

##### Espacios libres públicos

Espacios libres públicos.- Comprenden los jardines, áreas de juego de niños, áreas peatonales, paseos y plazas; y zonas deportivas públicas. En los cuadros de características y en los planos de ordenación, se refleja el destino concreto de cada una de las parcelas calificadas como espacios libres, con las siglas correspondientes entre paréntesis. Para su diseño, se estará a lo dispuesto en el apartado 1.8.8 de la memoria, en cada uno de los tipos, que serán los siguientes:



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

**E.J.- Zonas deportivas**

Su uso característico es el deportivo, para la practica 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.

**ST.- Servicios Técnicos.**

Parcelas reservadas para la instalación de centros de transformación u otras instalaciones técnicas.

4



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

##### **4.4.1.- NORMAS DE GESTIÓN, SISTEMAS Y PLAZOS**

Una vez aprobado definitivamente el presente Plan Parcial se deberá proceder a la gestión y urbanización del sector y sistemas a adscritos, de acuerdo con lo previsto en el Plan de Actuación y los sistemas de gestión. Esta obligación deberá hacerse efectiva en los plazos fijados en el citado Plan de Actuación.

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

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

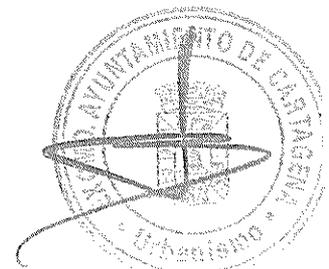
En la redacción de los proyectos de urbanización para la implantación de los servicios, así como en la ejecución de las obras se estará a lo dispuesto en la "Ordenanza Municipal para la redacción de los Proyectos de Urbanización, control de las obras, y recepción de las mismas en el T.M. de Cartagena" y las condiciones específicas que figuran en el apartado 1.4.2 de la memoria de ordenación del presente Plan Parcial.

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

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

###### **4.4.3.1.- Arqueológicos y Etnográficos.**

Con fecha de 30 de Julio de 2.004, el Ilustrísimo Sr. Directo de Cultura dictó resolución de la Dirección General de Cultura por la que se autoriza, desde el punto de vista histórico-arqueológico, la actuación en el presente sector los Belones Este.



Si durante las obras apareciesen elementos arquitectónicos o arqueológicos en los que se presuma algún valor, se dará inmediatamente cuenta a la Dirección General de Cultura, para que ésta pueda ordenar lo pertinente relativo a su conservación o traslado. Los hallazgos que se produzcan, deberán comunicarse de forma inmediata a la Dirección General de Cultura, cuidando, entre tanto, que los mismos no sufran deterioro y permitiendo el acceso a las obras a técnico debidamente autorizado. En cualquier caso, los objetos arqueológicos que se pudieran hallar quedarán sometidos al régimen que señala el art.44 de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español.

#### 4.4.3.2.- Ambientales

Un proceso de urbanización no supone la desaparición ni la alteración de Hábitats de Interés Comunitario para la fauna o flora silvestre, ni se producen alteraciones de los hábitats que provoquen desequilibrio ecológico, destrucción o amenaza futura de lugares de reproducción, invernada, reposo, campo o alimentación de especies silvestres protegidas o no.

La parcela estudiada no está catalogada como Espacio Protegido, ni incluye ninguna área de Especial Protección para Aves (ZEPA), ni constituye Lugar de Interés Comunitario (LIC). No está incluida en la Red Natura 2.000.

La ausencia de protección legal de la parcela refleja la menor significación de los valores naturales de la misma frente a otras parcelas cercanas protegidas, también del entorno del Mar Menor. El espacio protegido más próximo se localiza a más de 1.700 metros de la parcela (Cabezo de El Sabinar), y el espacio protegido en la línea de costa más próximo se localiza a 3.500 metros (Lo Poyo).

#### 4.4.4- EDIFICABILIDAD MINIMA

Las edificabilidades y alturas mínimas serán las siguientes:

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

En las normas cuya edificabilidad venga establecida por la ocupación o fondo edificable y el número de plantas, la altura mínima de plantas será el **80% de la máxima**.



#### 4.4.5.- ESTUDIOS DE DETALLE

##### 4.4.5.1 .- 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.

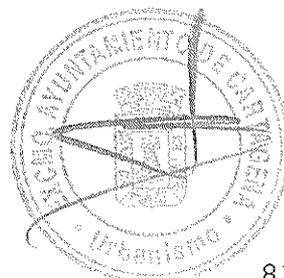
Determinaciones: Los Estudios de Detalle han de respetar las determinaciones básicas del presente Plan Parcial.

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 la escala adecuada en los que se representen gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle, en su posición altimétrica y planimétrica y en la disposición de su forma volumétrica, cuando proceda y expresen, en su caso, la relación de estas con las anteriormente existentes.
- c) De plantearse viales o espacios interiores para acceso a las edificaciones, se deberá incorporar un plano con las instalaciones, justificando la conexión con los servicios generales así como el suministro a cada una de dichas edificaciones.



#### 4.4.5.2.- Condiciones y limitaciones.

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

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

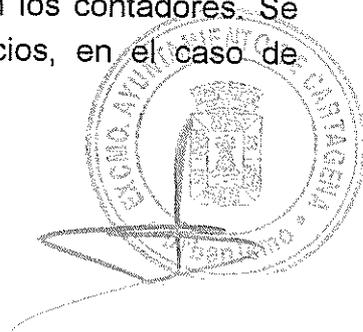
3.- En el caso establecerse viales o espacios interiores de manzanas para el acceso a las edificaciones, estos serán privados y con un ancho mínimo de 8 mts.

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

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

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

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



#### **4.4.6.- PARCELACIONES Y REPARCELACIONES**

##### **4.4.6.1.- Parcelaciones.-**

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

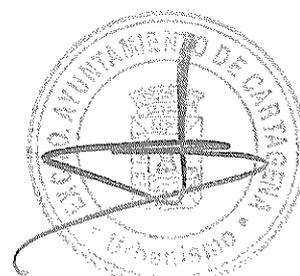
La solicitud de licencia de parcelación deberá venir acompañada de la documentación prevista en el apartado nº 1.4.2 a) de las Normas del Plan General.

##### **4.4.6.2.- Reparcelaciones.-**

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

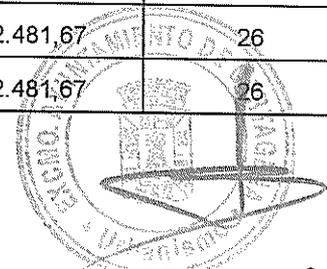
##### **4.4.7.- - AFECCIONES.**

No existen afecciones.



**4.5.- USOS PORMENORIZADOS Y EDIFICABILIDAD DE CADA UNA DE LAS MANZANAS**

Nº MANZ.	NORMA	USO	SUPERF.	IND. EDI.	SUP. EDIF.	Nº VIVIENDAS ESTIMADO
<b>USO RESIDENCIAL</b>						
1	Vc-1	RES.	2.212,19	1,40	3.097,06	30
2	Vc-1	RES.	2.221,03	1,40	3.109,44	30
3	Vu-1	RES.	3.693,08	0,60	2.215,85	20
4	Vu-1	RES.	4.605,34	0,60	2.763,20	24
5	Au-2	RES.	3.137,46	0,27	847,11	7
6	Au-2	RES.	7.278,58	0,27	1.965,22	16
7.1	Vu-1	RES.	3.515,22	0,70	2.460,65	26
7.2	Ac-1	RES.	1.761,71	0,41	722,30	8
7.3	Ac-1	RES.	1.677,24	0,41	687,67	7
8.1	Vu-1	RES.	2.433,61	0,70	1.703,53	18
8.2	Vu-1	RES.	2.347,97	0,70	1.643,58	18
9.2	Vu-1	RES.	2.780,16	0,70	1.946,11	21
10.1	Ac-1	RES.	1.169,01	0,41	479,29	6
10.2	Ac-1	RES.	1.163,86	0,41	477,18	6
10.3	Ac-1	RES.	1.123,49	0,41	460,63	5
10.4	Ac-1	RES.	1.169,01	0,41	479,29	5
11	Au-2	RES.	4.643,64	0,26	1.207,35	10
12.1	EG	Comercial	9.219,50	0,27	2.489,27	0
12.2	ST-1	C. Transf	42,00	-	21,00	0
13.1	Au-2	RES.	1.045,19	0,35	365,82	3
13.2	ST-3	C. Transf	42,00	-	21,00	0
13.3	Au-2	RES.	1.221,52	0,30	366,46	3
14	Vc-2	RES.	3.083,17	0,88	2.713,19	29
15	Vc-2	RES.	3.410,34	0,88	3.001,10	32
17	Au-2	RES.	9.958,12	0,27	2.688,69	22
18	Au-2	RES.	12.223,51	0,27	3.300,35	27
19.1	Vu-1	RES.	3.545,24	0,70	2.481,67	26
19.3	Vu-1	RES.	3.545,24	0,70	2.481,67	26



PLAN PARCIAL "RESIDENCIAL LOS BELONES ESTE"

Nº MANZ.	NORMA	USO	SUPERF.	IND. EDI.	SUP. EDIF.	Nº VIVIENDAS ESTIMADO
20	Vc-2	RES.	3.815,59	0,88	3.357,72	36
21	Vc-2	RES.	4.667,34	0,88	4.107,26	44
22.1	Vu-1	RES.	3.172,86	0,70	2.221,00	24
22.3	Vu-1	RES.	3.172,86	0,70	2.221,00	24
23.1	Ac-1	RES.	5.250,15	0,41	2.152,56	23
23.3	Vu-1	RES.	2.177,68	0,70	1.524,38	16
24.1	Au-2	RES.	2.270,41	0,27	613,01	5
25.1	Vu-1	RES.	2.784,09	0,70	1.948,48	21
25.2	Vu-1	RES.	2.808,53	0,70	1.965,97	21
26.1	Au-2	RES.	5.374,66	0,27	1.451,16	12
27.2	Au-2	RES.	2.091,47	0,12	250,98	2
28	Vu-1	RES.	6.036,35	0,70	2.957,81	32
29.1	Au-2	RES.	5.254,09	0,27	1.418,60	12
29.3	Au-2	RES.	3.618,28	0,27	976,94	8
30	ST-2	C.Transf	42,00	-	21,00	0
<b>TOTALES</b>			<b>146.804,79</b>	<b>-</b>	<b>73.383,93</b>	<b>705</b>
<b>EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES</b>						
7.4	EL	AP	907,47			
9.1	EL	JAR	2.987,22			
10.5	EL	AP	1.551,94			
13.4	EL	JAR	3.985,34			
16	EL	JAR	5.182,63			
19.2	EL	PP	3.001,61			
22.2	EL	PP	2.087,60			
23.2	EL	PP	1.614,81			
24.2	EL	JAR	2.857,89			
26.2	EL	JAR	1.672,01			
27.1	EJ	EQUI	17.312,65			
29.2	EL	PP	2.269,02			
30	EL	JAR	1.467,50			

