

#### **4.- NORMAS URBANÍSTICAS.**

##### **4.1.- CONSIDERACIONES GENERALES.**

A continuación se señalan aquellos aspectos que inciden en la concreción de la ordenación diseñada en este Plan Parcial y su posterior interpretación, siendo en cualquier caso de aplicación subsidiaria los preceptos contenidos en el P.G.M.O.

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

El Plan Parcial del que forman parte las presentes Ordenanzas, tiene la consideración de Plan Parcial de Ordenación, en desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena y de la Modificación Puntual Nº 111 del PGMO de Cartagena, con el contenido y alcance previsto en el TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO DE LA REGIÓN DE MURCIA.

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

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

Las presentes Ordenanzas desarrollarán los aspectos contenidos en los artículos 106 y 123 del TRLSRM y complementariamente 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 disposición de rango superior.

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

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

#### **4.2.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.**

##### **4.2.1.- 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.

##### **4.2.2.- CONDICIONES DE ILUMINACIÓN E HIGIÉNICAS.**

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

##### **4.2.3.- CONDICIONES ESTÉTICAS.**

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

##### **4.2.4.- NORMAS DE SEGURIDAD.**

Será de aplicación lo establecido en el Código Técnico de Edificación y 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 bomberos, ambulancia y recogida de basura.

Cuando debajo de los espacios libres privados existan sótanos, los forjados de estos deberán estar calculado para soportar el peso de vehículos contra incendios, hasta una distancia al menos de 5 m., de una de las fachadas.

#### **4.3.- 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 6° del Título III de las Normas Urbanísticas del Plan General.

##### **4.3.1.- USO GLOBAL PRODUCTIVO.**

Es el que corresponde a la transformación y almacenaje de materiales, y a la producción de bienes y servicios.

Este Plan Parcial contempla los siguientes usos pormenorizados del uso global productivo.

###### **4.3.1.1.- Uso terciario o de oficinas.**

Incluye los edificios o locales en los que se desarrollen actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, los de actividades bancarias, los que con carácter análogo pertenecen a empresas privadas y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

###### **4.3.1.2.- Uso comercial.**

Es el uso que corresponde a los locales destinados a compra venta al por menor de mercancías de acuerdo con la clasificación nacional de actividades económicas.

Este Plan Parcial no asigna superficie para este uso pormenorizado, cuya implantación en su ámbito queda supeditada a la compatibilidad que para este uso se establece en las NORMAS PARTICULARES de este Plan Parcial y subsidiariamente las que se contienen en el CUADRO ANEXO N° 2, Apartado 3.6.2.1.3 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. "COMPATIBILIDAD de USOS EN SUELO URBANO".

#### **4.3.2.- USO GLOBAL RESIDENCIAL.**

Corresponde al alojamiento o vivienda (se incluyen los despachos profesionales, afectos al usuario en superficie no mayor del 25% de la superficie destinada a vivienda) y alojamiento de personas en régimen de residencia comunitaria ú hotelera.

En el USO GLOBAL RESIDENCIAL se distinguen los siguientes USOS PORMENORIZADOS:

##### **4.3.2.1.- Vivienda unifamiliar.**

Corresponde a la vivienda situada en parcela independiente en edificio aislado o agrupado, siempre que cuente con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o espacio libre de uso público, y sin elementos comunes a otra.

El uso de vivienda unifamiliar puede, por agrupación de volumen de varias parcelas, convertirse en colectiva, si no se altera la morfología y sin que se rebase el número de viviendas que resultaría de aplicar una vivienda por parcela.

##### **4.3.2.2.- Vivienda colectiva.**

Corresponde a la agrupada horizontal o verticalmente con acceso a las viviendas desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior, y/o elementos o servicios comunes.

##### **4.3.2.3.- Residencial comunitario / hotelero.**

Se corresponde con el alojamiento de personas no vinculadas familiarmente.

En el presente Plan Parcial no se asigna superficie para este uso pormenorizado, cuya implantación en su ámbito queda supeditada a la compatibilidad que para este uso establece el CUADRO ANEXO N° 2, Apartado 3.6.2.1.3 de las Normas Urbanísticas "COMPATIBILIDAD DE USOS EN SUELO URBANO" de manera subsidiaria a la establecida en las NORMAS PARTICULARES de este Plan Parcial.

Las condiciones del uso de vivienda son los que se establece en el punto 3.6.1.1.1. de las NORMAS URBANÍSTICAS del P.G.M.O: y las del uso comunitario / hotelero las que se establecen en su punto 3.6.1.1.2.

#### **4.3.3.- USO GENERAL DOTACIONAL.**

Corresponde a todas las actividades relacionadas con el equipamiento y la dotación tanto pública, privada ó colectiva, que procuran servicios ó abastecimientos a la población. Se incluyen los espacios libres. Su implantación es considerada por este Plan Parcial como de interés social por lo que se le debe dar un tratamiento preferencial.

Serán de aplicación las compatibilidades que se determinan en el cuadro de usos de las referidas Normas del Plan General, para cada una de las actividades y categorías, salvo que se prohíba expresamente en las Normas Particulares de Zona.

Este Plan Parcial contempla los siguientes usos pormenorizados del uso general dotacional:

##### **4.3.3.1.- Uso de equipamientos.**

Se corresponde con las actividades que proporcionan elementos necesarios para que la ciudad pueda cumplir las funciones de diversa índole que requiere.

En este Plan Parcial se asigna una superficie de 3.179,85 Metros Cuadrados para equipamiento privado y 12.934,00 Metros Cuadrados para equipamientos públicos en los que se podrán implantar los usos que se especifican en las NORMA PARTICULARES, siendo de aplicación subsidiaria la clasificación contenida en el apartado 3.6.3.1.1. Equipamientos, de las NORMAS URBANÍSTICAS del PLAN GENERAL.

##### **4.3.3.2.- Usos de espacios libres.**

Corresponde la utilización de los espacios libres o zonas verdes destinados fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería cuyo objeto es garantizar la salubridad y el reposo, proteger zonas o instalaciones y obtener mejoras en las condiciones ambientales.

La definición de los usos asignados a cada espacio libre se contempla en las NORMAS PARTICULARES de este Plan Parcial, habiéndose rotulado los mismos en el Plano de Ordenación.

Este Plan Parcial clasifica 25.868,22 Metros Cuadrados de espacio libre público y 1.800 Metros Cuadrados de espacio libre privado.

#### **4.3.3.3.- Usos ligados al transporte.**

Se incluyen los usos destinados al garaje y servicios de automóviles, aparcamientos públicos y gasolineras.

Este Plan Parcial no asigna superficie para este uso pormenorizado, cuya implantación en su ámbito queda supeditada a la compatibilidad que para este uso se establece en las NORMAS PARTICULARES de este Plan Parcial y subsidiariamente las que se contienen en el CUADRO ANEXO N° 2, Apartado 3.6.2.1.3 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. "COMPATIBILIDAD de USOS EN SUELO URBANO".

#### **4.3.3.4.-Uso de infraestructuras.**

Corresponde a las instalaciones o dotaciones de redes de servicios precisos para proporcionar el necesario abastecimiento de agua, energía, evacuación de residuos y otros semejantes.

Se regulan por las normas estatales y locales que les afecten por las necesidades propias del uso y en su caso por los reglamentos de las compañías que las tutelen.

Este Plan Parcial establece el tendido de infraestructuras en el sistema local viario y está reservando 10 parcelas destinadas a la implantación de centros de transformación (ST), con una superficie total de 362,46 m<sup>2</sup>.

#### **4.3.3.5.- Uso de Servicios públicos.**

Se corresponde con la cantidad ligada al servicio de la comunidad, administración, defensa y protección que presta la Administración bien directamente ó a través de intermediario.

Este Plan Parcial no asigna superficie para este uso pormenorizado, cuya implantación en su ámbito queda supeditada a la compatibilidad que para este uso se establece en las NORMAS PARTICULARES de este Plan Parcial y subsidiariamente las que se contienen en el CUADRO ANEXO N° 2, Apartado 3.6.2.1.3 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. "COMPATIBILIDAD de USOS EN SUELO URBANO".

#### **4.4.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

##### **4.4.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO, 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 presente Normas se estructuran en base a dos criterios:

- 1º.- Según el tipo de ordenación.
- 2º.- Según el uso que caracteriza el ámbito de aplicación.

Dentro de cada norma, se incluyen asimismo, varias categoría o grados, que se establecen en función de sus parámetros específicos. Existe una correspondencia entre las presentes Normas y las del Plan General, aunque con las características específicas de este Plan Parcial.

#### 4.4.1.1.- TIPOS DE ORDENACIÓN.

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

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

Es aquel en que la edificación se sitúa en relación con calle y conforma manzanas cerradas, con o sin patio de manzanas. La tipología propia de este tipo de ordenación es la edificación agrupada entre medianeras, adosada a los linderos colindantes y al frontal, salvo que en los planos se grafe un retranqueo. Se permiten los retranqueos voluntarios o entrantes, con las condiciones establecidas en el Plan General.

La edificabilidad se establece según índices a aplicar incluyéndose en ella los cuerpos volados permitidos.

Los parámetros específicos en este tipo de ordenación son:

- Alineación a vial.
- Alineación de fachada.
- Anchura del vial.
- Altura máxima y número de plantas.
- Medianería.
- Manzana
- Fondo edificable.
- Espacio libre interior de manzana.
- Retranqueo.
- Entrantes en la edificación.

b) 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.



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 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, para 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 30 metros.

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 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 o nuevos linderos.

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

$$\frac{H1 + H2}{3} \quad \text{Siendo H la altura del edificio.}$$

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

#### 4.4.1.2.- USOS CARACTERÍSTICOS.

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

- Residencial unifamiliar (u).
- Residencial colectivo (c).
- Terciario (t).
- 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 cuyo 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, salvo las adscritas al uso.

#### 4.4.1.3.- REPRESENTACIÓN DOCUMENTAL.

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

Para el uso residencial y el terciario son tres las siglas empleadas.

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

Para los equipamientos, son dos las siglas empleadas, ya que, en general, 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 grafa 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 grafe específicamente el número de plantas, en cuyo caso, se considerará como máximo.

Según lo anterior, se establecen las siguientes normas particulares:

- At1 (MS1).- Aislada terciario (Grado 1º).
- At2 (MS1).- Aislada terciario (Grado 2º).
- At3 (MS1).- Aislada terciario (Grado 3º).
- Vt1 (MS1).- Alienación a vial. Terciario (Grado 1º).
- Vt2 (MS1).- Alienación a vial. Terciario (Grado 2º).
- Vc1.- Residencial colectiva. Alineación a vial (Grado 1º).
- Vu1.- Residencial unifamiliar. Alineación a vial (Grado 1º).
- Au2.- Residencial unifamiliar aislada (Grado 2º).
- EP.- Equipamiento Público de sistema local.
- EG.- Equipamiento genérico privado.
- EL.- Espacios libres de sistema local.
- S.G.E.L.- Sistema general de espacios libres.
- S.G.V.- Sistema general viario.

#### **4.4.2- NORMAS PARTICULARES DE ZONA DEL P.P. MS-1.**

##### **4.4.2.1.- USO CARACTERÍSTICOS TERCIARIO.**

###### **At. AISLADA TERCIARIO.**

###### **1.- DEFINICIÓN.**

Responde a aquellas zonas de suelo urbano destinadas a la implantación de actividades de carácter mercantil, administrativas o burocráticas, en edificaciones aisladas, formado conjuntos arquitectónicos singulares y evitando la tipología característica del uso industrial.

###### **2.- ORDENACIÓN.**

La edificación deberá ser aislada respecto a los viales y espacios públicos y a otros predios colindantes, respetándose en todo caso los retranqueos mínimos a viales y espacios públicos, pudiéndose adosar las edificaciones de predios colindantes por acuerdo entre sus propietarios debidamente formalizado.

En el caso de agrupación o segregación de parcelas se cumplirán las condiciones generales de retranqueo expuestas en el punto 4.4.1.1.1. b) de la Memoria de este Plan Parcial.

###### **3.- VOLUMEN.**

Los distintos grados de la NORMA At contemplados en el presente PLAN PARCIAL del SECTOR MS-1 son:

###### **At.1 (MS1). (GRADO 1º)**

- PARCELA MÍNIMA: 1.000 M<sup>2</sup>
- FORMA DE LA PARCELA: Deberá poder inscribirse en ella un círculo de 40 mts. de diámetro mínimo.
- EDIFICABILIDAD: 0,28 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>
- RETRANQUEOS: 10 metros a los linderos públicos y 5 metros en el resto.
- ALTURA MÁXIMA: 4 PLANTAS (8 metros la parte de construcción que tenga una sola planta).

At.2 (MS1). (GRADO 2°).

- PARCELA MÍNIMA: 1.000 M<sup>2</sup>
- FORMA DE LA PARCELA: Deberá poder inscribirse en ella un círculo de 30 mts. de diámetro mínimo.
- EDIFICABILIDAD: 0,60 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>
- RETRANQUEOS: 5 metros a los linderos públicos y 3 metros en el resto. En parcelas que estén edificadas con anterioridad a la aprobación del presente Plan Parcial, se mantendrán los retranqueos actuales siempre que la superficie construida no exceda el aprovechamiento que tiene asignado por el mismo.
- ALTURA MÁXIMA: 4 PLANTAS (8 metros la parte de construcción que tenga una sola planta).

At.3 (MS1). (GRADO 3°).

- PARCELA MÍNIMA: 1.000 M<sup>2</sup>
- FORMA DE LA PARCELA: Deberá poder inscribirse en ella un círculo de 45 mts. de diámetro mínimo.
- EDIFICABILIDAD: 0,6875 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>
- RETRANQUEOS: 10 metros a los linderos públicos y 5 metros en el resto. En las parcelas que estén edificadas con anterioridad a la aprobación del presente Plan Parcial, se mantendrán los retranqueos actuales siempre que la superficie construida no exceda el aprovechamiento que tiene asignado por el mismo.
- ALTURA MÁXIMA: 4 PLANTAS (8 metros la parte de construcción que tenga una sola planta).

4.- APARCAMIENTOS.

La dotación mínima de aparcamientos será de 1 plaza por cada 50 metros cuadrados construidos para los usos comercial, espectáculos ó reunión y 1 plaza por cada 100 metros cuadrados construidos para el resto de los usos.

Al menos el 2% de la dotación de plazas de aparcamiento serán adaptadas, con dimensiones mínimas de 3,3 metros por 5,0 metros.

5.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Todos los cerramientos de la edificación deberán tener tratamiento de fachada principal.

La composición arquitectónica de las edificaciones evitará la tipología característica del uso industrial. La longitud del frente máximo de fachada no será superior a 120 metros.

Las cubiertas deberán tratarse con materiales adecuados prohibiéndose el uso de chapas de fibrocemento.

## 6.- USOS.

### CARACTERÍSTICO.

TERCIARIO para la implantación de actividades de carácter mercantil, administrativas ó burocráticas (tales como actividades bancarias, despachos profesionales, etc, etc).

### COMPATIBLES.

- RESIDENCIAL COMUNITARIO-HOTELERO en todas las categorías y en situación 2.
- COMERCIAL en todas las categorías en situaciones 2 y 3.
- EDUCATIVO CULTURAL, SANITARIO, DEPORTIVO, RELIGIOSO y REUNIÓN y RECREO en toda categoría y situación.
- USOS LIGADOS al transporte en cualquier situación y categoría.

### PROHIBIDOS.

- USO INDUSTRIAL y USO RESIDENCIAL.

## **Vt. ALINEACIÓN A VIAL TERCIARIO.**

### 1.- DEFINICIÓN.

Responde a aquellas zonas de suelo urbano destinadas a la implantación de actividades de carácter mercantil, administrativas o burocráticas, en edificaciones con alineación a vial, formando conjuntos arquitectónicos singulares y evitando la tipología del uso industrial.

## 2.- ORDENACIÓN.

La edificación se ordenará siguiendo la alineación del vial, formando manzanas cerradas de edificación o en hilera. Se permite la separación a linderos laterales para las operaciones propias de la actividad, con un ancho mínimo de 3 metros, así como entrantes permitidos de carácter voluntario.

## 3.- VOLUMEN

Los distintos grados de la NORMA Vt contemplados en el presente PLAN PARCIAL DEL SECTOR MS-1 son:

### Vt1 (MS1). (GRADO 1º).

SUP. MÍNIMA DE PARCELA = 250 m<sup>2</sup>  
EDIFICABILIDAD: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
ALTURA MÁXIMA: 1 PLANTA (8 metros).

### Vt2 (MS1). (GRADO 2º).

SUP. MÍNIMA DE PARCELA = 900 m<sup>2</sup>  
EDIFICABILIDAD: 0,61 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
ALTURA MÁXIMA: 1 PLANTA (8 metros).

## 4.- APARCAMIENTOS.

La dotación mínima de aparcamientos será de 1 plaza por cada 50 metros cuadrados construidos para los usos comercial, espectáculos ó reunión y 1 plaza por cada 100 metros cuadrados construidos para el resto de los usos.

Al menos el 2% de la dotación de plazas de aparcamiento serán adaptadas, con dimensiones mínimas de 3,3 metros por 5,0 metros.

## 5.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Todos los cerramientos de la edificación que den a vial o espacio público, deberán tener tratamiento de fachada principal.

La composición arquitectónica de las edificaciones evitará la tipología característica del uso industrial. La longitud del frente máximo de fachada no será superior a 120 metros.

Las cubiertas deberán tratarse con materiales adecuados prohibiéndose el uso de chapas de fibrocemento.

#### 6.- USOS.

##### CARACTERÍSTICO.

TERCIARIO para la implantación de actividades de carácter mercantil, administrativas ó burocráticas (tales como actividades bancarias, despachos profesionales, etc, etc).

##### COMPATIBLES.

- RESIDENCIAL COMUNITARIO-HOTELERO en todas las categorías y en situación 2.
- COMERCIAL en todas las categorías en situaciones 2 y 3.
- EDUCATIVO CULTURAL, SANITARIO, DEPORTIVO, RELIGIOSO y REUNIÓN y RECREO en toda categoría y situación.
- USOS LIGADOS al transporte en cualquier situación y categoría.

##### PROHIBIDOS.

- USO INDUSTRIAL y USO RESIDENCIAL.

#### **4.4.2.2.- USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL.**

En el presente Plan Parcial son de aplicación las siguientes Normas Particulares de zona, contenidas en el Plan General Municipal de Ordenación.



**Vu1.- VIAL UNIFAMILIAR.- Grado 1º.**

1.- DEFINICIÓN.

Responde a aquellas áreas de suelo urbano con uso residencial unifamiliar de edificación tradicional en barrios y poblados con ó 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 ó en hilera, debiendo adosar la edificación a linderos laterales.

No se establecen retranqueos obligatorios en los planos de ordenación, sin perjuicio de los entrantes permitidos de carácter voluntario.

3.- VOLUMEN.

PARCELA MÍNIMA: 120 M<sup>2</sup>

ANCHO MÍNIMO LINDERO FRONTAL: 8 METROS.

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD: 0,7 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>

ALTURA MÁXIMA: 2 PLANTAS.

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

4.- USOS.

Los usos compatibles son lo que figuran en el CUADRO ANEXO N° 1, Apartado 3.6.0.6 de las NORMAS URBANÍSTICAS del P.G.M.O., "COMPATIBILIDAD DE USOS EN SUELO URBANO".

**Vc1.- VIAL COLECTIVO.- Grado 1º.**

1.- DEFINICIÓN.

Responde a aquellas áreas de suelo urbano con uso residencial colectivo de barrios y poblados que surgen del proceso de desarrollo urbano y ensanche de la ciudad.

2.- ORDENACIÓN.

La edificación se ordena siguiendo la alineación exterior formando manzanas cerradas, con ó sin patio de manzana, y manzanas abiertas con patio a fachada, debiéndose adosar la edificación a linderos laterales.

No se establecen retranqueos obligatorios en los planos de ordenación, sin perjuicio de los entrantes permitidos de carácter voluntario.

3.- VOLUMEN.

PARCELA MÍNIMA: 120 M<sup>2</sup>

ANCHO MÍNIMO LINDERO FRONTAL: 7 METROS.

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD: 1,4 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>

ALTURA MÁXIMA: 2 PLANTAS.

OCUPACIÓN MÁXIMA: 70%

4.- USOS.

Los usos compatibles son los que figuran en el CUADRO ANEXO N° 1, Apartado 3.6.0.6 de las NORMAS URBANÍSTICAS del P.G.M.O., "COMPATIBILIDAD DE USOS EN SUELO URBANO".

**Au.2.- AISLADA UNIFAMILIAR.- Grado 2º.**

1.- DEFINICIÓN.

Responde a aquellas áreas de suelo urbano con uso residencial unifamiliar en edificación aislada con jardines.

## 2.- ORDENACIÓN.

Las edificaciones deberán ser aisladas respecto a los viales y espacio libres públicos, pudiendo presentar fachada a los espacios libres privados. Dentro de cada solar únicamente se permite un solo 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.

PARCELA MÍNIMA: 400 M<sup>2</sup>

FORMA DE LA PARCELA: Deberá quedar inscrito en ella un círculo de 16 Mts. de diámetro.

ALTURA MÁXIMA: 2 PLANTAS (6 Mts) ó 3 PLANTAS (8,40 Mts) siempre que la superficie construida en planta baja no exceda del 30% del total.

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD: 0,4 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>

SEPARACIÓN A LINDEROS: 2/3 de la altura y siempre que no sea inferior a 3 metros, que se aplicará dicho valor como separación mínima.

OCUPACIÓN MÁXIMA: 40%

## 4.- USOS.

Los usos compatibles son los que figuran en el CUADRO ANEXO N° 1, Apartado 3.6.0.6 de las NORMAS URBANÍSTICAS del P.G.M.O. "COMPATIBILIDAD DE USOS EN SUELO URBANO"

### **4.4.2.3.- USO CARACTERÍSTICO EQUIPAMIENTO.**

#### 1.- DEFINICIÓN.

Responde a aquellas zonas de suelo urbano destinadas a la implantación de equipamientos, ya sean de carácter público, comunitario o de carácter privado con aprovechamiento lucrativo.

#### 2.- ORDENACIÓN.

La edificación en estas parcelas adaptarán su tipología a la de las zonas colindantes, debiendo ser aisladas con los retranqueos que se establecen en las condiciones de volumen.

3.- VOLUMEN.

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

**EL.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.**

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

EDIFICABILIDAD: 0,02 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>

ALTURA MÁXIMA: 10 metros, ó excepcionalmente 15 metros para aquellos elementos que requieran una altura superior por una especial circunstancia, debidamente acreditada.

RETRANQUEOS: 10 Metros a linderos públicos

**ELP.- ESPACIO LIBRE PRIVADO.**

Es el asociados a la parcela N° 20 al que le serán de aplicación los parámetros definidos para el EL, sin posibilidad de edificabilidad.

**EP.- EQUIPAMIENTO PÚBLICO.**

Es el destinado a las edificaciones de interés público y social tales como: reunión y recreo, deportivo, cultural, sanitario, religioso,. etc, etc.

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

EDIFICABILIDAD: 0,80 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>

ALTURA MÁXIMA: 4 plantas con las dimensiones establecidas en el P.G.M.O.

RETRANQUEOS: 5 metros a linderos públicos.

**EG.- EQUIPAMIENTO GENÉRICO PRIVADO.**

Es el asociado a la parcela N° 15, destinado a edificaciones con usos de: reunión y recreo, deportivo, cultural, sanitario, terciario, servicios funerarios, etc.

Le son de aplicación los siguientes parámetros:

EDIFICABILIDAD: 0,335 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>

ALTURA MÁXIMA: 4 plantas con las dimensiones establecidas en el P.G.M.O.

RETRANQUEOS: 5 metros a linderos públicos en caso de edificación de nueva planta, manteniéndose los retranqueos actuales de la edificación existente si ésta se mantiene.

4.- USOS.

**ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.**

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

Son así calificadas las parcelas N° 5, 8, 10, 13, 22, 26 y 36 del presente Plan Parcial con una superficie de 25.868,00 Metros Cuadrados.

Se estará a lo dispuesto en el apartado 1.1.8 de la Memoria para cada uno de los tipos, que serán los siguientes:

**JAR.-** Jardines: Parcelas 8, 10, 13, 22, 26 y 36.

**AJ.-** Áreas de juego de niños: Parcelas 5, 8 y 22.

**PP.-** Paseos peatonales y plazas: Parcela 5.

**ZD.-** Zonas deportivas públicas: Parcela 36.

**ELP.- ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.**

Es el asociado a la parcela N° 20a, destinado a zona de jardín comunitario con zonas de piscina y deportiva al aire libre.

#### **EP.- EQUIPAMIENTO PÚBLICO.**

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

Son posibles los usos que determina el artículo 106 del TRLS de la Región de Murcia.

#### **EG.- EQUIPAMIENTO GENÉRICO PRIVADO.**

Es el asociado a la parcela Nº 15 y cuyos usos posibles son: reunión y recreo; deportivo; cultural; sanitario; religioso; servicios funerarios, etc, etc.

#### **4.4.2.4.- USO CARACTERÍSTICO DE INFRAESTRUCTURAS.**

#### **ST.- SERVICIOS TÉCNICOS.**

Son las parcelas que definen el Proyecto de Urbanización para la implantación de las instalaciones técnicas, centros de transformación y ecoparque, en el caso de la parcela ST-11.

Los parámetros de aplicación serán los adecuados a sus necesidades funcionales y se procurará su integración en la zona donde se ubiquen y que su tipología y estética se adecuen a la edificación circundante.

En el caso de ser aislados se rodearán de zonas ajardinadas y pantallas vegetales siempre que sea posible.

#### **4.- CONDICIONES HIGIÉNICAS.**

Cada edificación resolverá dentro de su propia parcela los problemas higiénicos que genere. Se cumplirán las condiciones específicas establecidas por la normativa sectorial que sea de aplicación para cada tipo de equipamiento, o instalación.

5.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Los edificios e instalaciones que se construyan en parcelas de equipamiento dentro del ámbito del presente Plan Parcial deberán acreditar el cumplimiento de la normativa relativa a la accesibilidad y las condiciones de los locales de pública concurrencia, que les sean de aplicación.

6.- USOS.

Sistemas de instalaciones de suministro de energía eléctrica: Comprende las áreas destinadas a estaciones o centros de transformación de energía eléctrica u otras instalaciones técnicas que serán ubicadas por el Proyecto de Urbanización.

Ecoparque: Comprende las áreas destinadas a la gestión diferenciada de residuos, instalaciones de puntos limpios e instalación de dispositivos de vigilancia y control de la contaminación del aire.

**4.4.3.- NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.**

**4.4.3.1.- NORMAS DE GESTIÓN, SISTEMAS Y PLAZOS DE EJECUCIÓN.**

Una vez aprobado definitivamente el presente Plan Parcial, se deberá proceder a la gestión y urbanización del Sector y Sistemas Generales adscritos, de acuerdo con el sistema de gestión privada que se establezca, y con las condiciones derivadas del Programa de Actuación, que establecerá y concretará los plazos de gestión y ejecución.

**4.4.3.2.- NORMAS DE URBANIZACIÓN. CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN DE LOS SERVICIOS.**

En la redacción del Proyecto 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 Proyecto de Urbanización, control de las obras, y recepción de las mismas en el T.M. de Cartagena" y a lo dispuesto en el apartado correspondiente de la memoria de este documento.

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

##### 4.4.3.3.1.- Arqueológicos.

Según consta en el informe emitido por la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales:

*“En el ámbito del proyecto se efectuó un estudio sobre el patrimonio cultural y, en base a sus conclusiones, el proyecto fue autorizado por esta Dirección General mediante Resolución de fecha 15/12/2008, con el condicionante de llevar a cabo una supervisión arqueológica de los trabajos de remoción y movimientos de tierra previstos en aquellas zonas de los sectores I, II y IV donde se ha constatado la presencia de materiales cerámicos de época romana.*

*A tal fin los interesados deberán dar aviso previo, con la suficiente antelación, de la fecha prevista para el inicio de los trabajos a la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales para que ésta designe un técnico arqueólogo que lleve a cabo el seguimiento de los mismos. Dicha supervisión podrá ser llevada igualmente, por el técnico arqueólogo municipal, por lo que, en este caso, los interesados deberán contactar con la Oficina Técnica de Urbanismo del Ayuntamiento con el fin de solicitar la oportuna prestación de servicios. En ambos casos, el informe del arqueólogo responsables de la supervisión establecerá la posibilidad de continuar las obras o, por el contrario, la necesidad de efectuar una actuación arqueológica específica.”*

Los sectores I, II y IV a los que hace referencia el párrafo 1 del informe antes aludido quedan grafiados en el plano que figura al final del apartado 1.2.4. REFERENCIA A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL APLICABLE, de la MEMORIA INFORMATIVA del presente documento.

##### 4.4.3.3.2.- Históricos.

No existen elementos históricos a considerar dentro de los terrenos que conforman el Sector y los Sistemas Generales adscritos o vinculados al mismo.



#### **4.4.3.3.3.- Etnográficos.**

No existen elementos etnográficos a considerar dentro de los terrenos que conforman el Sector y los Sistemas Generales adscritos o vinculados al mismo.

#### **4.4.3.3.4.- Ambientales.**

En los espacios libres se integrarán los elementos autóctonos de la flora existente en la zona.

### **4.4.4.- ESTUDIO DE DETALLE.**

#### **4.4.4.1.- 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:**

Su contenido se limitará a lo dispuesto en el artículo 120 del Texto Refundido de la LSRM.

Los Estudios de Detalle habrán de respetar las determinaciones básicas del presente Plan Parcial, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel o reducir las superficies de dominio y uso público.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

##### **Documentación:**

- a) Memoria justificativa en la que se explicará la conveniencia de las razones su ordenación. 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) Cuando se reordenan en volúmenes, deberá analizar su influencia sobre el entorno afectado.

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.

#### 4.4.4.2.- 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.- Podrán subdividir manzanas ordenando el volumen de edificación e introducir el viario privativo complementario que se estime necesario a fin de posibilitar diversas actuaciones en una misma parcela. Actuarán siempre sobre parcelas iguales o mayores a la mínima establecida, no pudiéndose obtener parcelas resultantes inferiores a la mínima. Si así fuera, se debe realizar una división horizontal.
  
- 4.- En el caso de establecerse viales o espacios interiores de manzanas para el acceso a las edificaciones, estos serán privados y con un ancho mínimo de 10 mts.

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

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

Se deberá justificar la adscripción de los viales y espacios libres privados a las edificaciones a las cuales dan acceso mediante la correspondiente escritura y la inscripción registral de la misma, bien como elemento común mancomunado, en el caso de que el régimen que se establezca sea el de división horizontal de la parcela o bien como finca registral independiente con la cuota que le corresponda.

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.

#### **4.4.5.- PARCELACIONES Y REPARCELACIONES.**

##### **4.4.5.1.- PARCELACIONES.**

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

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

##### **4.4.5.2.- REPARCELACIÓN.**

Tendrá lugar para la equidistribución de los beneficios y cargas en la Unidad de Ejecución o en aquellas que pudieran delimitarse con posterioridad. Se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.