



# A N E J O 4

## GRADOS DE TIPO DE VOLUMETRÍA

### NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE CARTAGENA

### INDICE

ANEJO 4. GRADOS DE TIPOS DE VOLUMETRÍA.....	3
<i>c1 - volumetría cerrada de grado 1</i> .....	3
<i>c2 - volumetría cerrada de grado 2</i> .....	3
<i>c3 - volumetría cerrada de grado 3</i> .....	4
<i>c4 - volumetría cerrada de grado 4</i> .....	4
<i>c5 - volumetría cerrada de grado 5</i> .....	4
<i>c6 - volumetría cerrada de grado 6</i> .....	5
<i>c7 - volumetría cerrada de grado 7</i> .....	5
<i>c8 - volumetría cerrada de grado 8</i> .....	5
<i>a1 - volumetría aislada de grado 1</i> .....	7
<i>a2 - volumetría aislada de grado 2</i> .....	7
<i>a3 - volumetría aislada de grado 3</i> .....	8
<i>a4 - volumetría aislada de grado 4</i> .....	8
<i>a5 - volumetría aislada de grado 5</i> .....	8
<i>a6 - volumetría aislada de grado 6</i> .....	9
<i>a7 - volumetría aislada de grado 7</i> .....	9
<i>a8 - volumetría aislada de grado 8</i> .....	10
<i>a9 - volumetría aislada de grado 9</i> .....	10
<i>a10 - volumetría aislada de grado 10</i> .....	10
<i>a11 - volumetría aislada de grado 11</i> .....	11
<i>a12 - volumetría aislada de grado 12</i> .....	11
<i>a13 - volumetría aislada de grado 13</i> .....	12
<i>a14 - volumetría aislada de grado 14</i> .....	12
<i>x1 - volumetría flexible de grado 1</i> .....	13

x2 - <i>volumetría flexible de grado 2</i> .....	14
x3 - <i>volumetría flexible de grado 3</i> .....	15
x4 - <i>volumetría flexible de grado 4</i> .....	16
x5 - <i>volumetría flexible de grado 5</i> .....	17

## **ANEJO 4. GRADOS DE TIPOS DE VOLUMETRÍA**

### *c1 - volumetría cerrada de grado 1*

---

#### **Parámetros de parcelación:**

- Parcela mínima: 120 m<sup>2</sup>.
- Ancho mínimo del lindero frontal: 7,00 m.

#### **Parámetros de edificación:**

- Índice de edificabilidad: 1,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: Dos plantas.

#### **Condiciones adicionales:**

- En viviendas existentes o en solares entre medianeras, restos de parcelaciones anteriores a 1985, cuya superficie sea inferior a 500 m<sup>2</sup> y cuyo índice de edificabilidad previsto por el plan sea inferior a 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, el índice de edificabilidad será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### *c2 - volumetría cerrada de grado 2*

---

#### **Parámetros de parcelación:**

- Parcela mínima: 120 m<sup>2</sup>.
- Ancho mínimo del lindero frontal: 7,00 m.

#### **Parámetros de edificación:**

- Índice de edificabilidad: 2,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: Tres plantas.

### *c3 - volumetría cerrada de grado 3*

---

#### **Parámetros de parcelación:**

- Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>.
- Ancho mínimo del lindero frontal: 16,00 m.

#### **Parámetros de edificación:**

- Fondo máximo: 13,00 m.
- Altura máxima: La que se rotula en los planos o, en su defecto:
  - En el Ensanche: 4 plantas.
  - En el resto: 2 plantas.

#### **Condiciones adicionales:**

- El espacio de patio de manzana en planta baja puede ser ocupado totalmente para usos tolerados no residenciales, independientemente de la edificabilidad asignada.

### *c4 - volumetría cerrada de grado 4*

---

#### **Parámetros de parcelación:**

- Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>.
- Ancho mínimo del lindero frontal: 10,00 m.

#### **Parámetros de edificación:**

- Índice de edificabilidad: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 7,00 m.

### *c5 - volumetría cerrada de grado 5*

---

#### **Parámetros de parcelación:**

- Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.
- Ancho mínimo del lindero frontal: 15,00 m.

#### **Parámetros de edificación:**

- Índice de edificabilidad: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 10,50 m.

**c6 - volumetría cerrada de grado 6**

---

**Parámetros de parcelación:**

- Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>.
- Ancho mínimo del lindero frontal: 12,00 m.

**Parámetros de edificación:**

- Índice de edificabilidad: El grafiado en los planos.
- Fondo edificable: 15 m.
- Altura máxima: 5 plantas más ático retranqueado 3 m desde la alineación a vial exterior o a zona verde pública.

**c7 - volumetría cerrada de grado 7**

---

**Parámetros de parcelación:**

- Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>.
- Ancho mínimo del lindero frontal: 16,00 m.

**Parámetros de edificación:**

- Índice de edificabilidad: El grafiado en los planos.
- Fondo edificable: El grafiado en los planos.
- Altura máxima: Diez plantas, salvo donde se grafía una menor.

**Condiciones adicionales:**

- La edificabilidad mínima terciaria está limitada a la superficie indicada en los planos.

**c8 - volumetría cerrada de grado 8**

---

**Parámetros de parcelación:**

- Parcela mínima: 120 m<sup>2</sup>.
- Ancho mínimo del lindero frontal: 7,00 m.

**Parámetros de edificación:**

- Fondo edificable: ocupación total.
- Altura máxima: Dos plantas, salvo que se grafíe un número diferente en planos.

**Condiciones adicionales:**

- La edificación debe mantener las condiciones estéticas del entorno:

Las fachadas serán lisas, no permitiéndose los entrantes ni salientes en la alineación exterior, tanto en planta baja como en las plantas de viviendas.

Se deberá respetar la proporción vertical de los huecos. Se admiten los balcones, cuyo vuelo no deberá ser superior a 70 cm, según ancho de la calle, y no excediendo su canto total de 12 cm, con antepechos diáfanos. Se prohíben los cuerpos volados cerrados de fábrica, permitiéndose los miradores acristalados, a la manera tradicional, con un vuelo máximo de 70 cm, según el ancho de calle. En las calles de anchura inferior a 4 metros no se autoriza ningún cuerpo volado.

Las plantas bajas se consideran parte integrante del resto de la fachada, debiéndose componer con el conjunto y no debiendo quedar, en el caso de que se vayan a utilizar para usos comerciales, totalmente diáfanos, por lo que se deberá buscar la adecuada proporción entre huecos y macizos.

La cubrición de los edificios podrá realizarse por tejado, mediante azotea o bien de forma mixta. Cuando se utilicen los tejados, la pendiente de éstos no superará el 30%.

En las fachadas, se utilizarán preferentemente los revocos y estucos tradicionales, en colores pastel, el ladrillo visto en colores naturales propios de la zona, y la piedra natural o artificial con despieces similares a los aparejos tradicionales, evitando que los aplacados se presenten ostensiblemente como tales. Se puede utilizar discretamente la cerámica, teniendo para ello que presentar proyecto de fachada coloreado, o catálogo del material, con memoria explicativa del tipo de cerámica, características, despiece, etc., en la escala adecuada para ello.

Se prohíbe expresamente la utilización en carpinterías de aluminio anodizado en su color o en color oro, para ningún elemento que vaya a quedar visto desde el exterior.

Se recomienda la utilización de la solución de la contraventana o frailerero en ventanas o balcones.

Los antepechos de balcones y azoteas se realizarán a base de cerrajería exclusivamente de hierro, bien sea de forja o fundición a la manera tradicional, con preferencia al predominio de los elementos verticales, siempre con tendencia a la sencillez. El acabado de los mismos será en colores oscuros, satinados. No se permiten jardineras.

**a1 - volumetría aislada de grado 1**

---

**Parámetros de parcelación:**

- Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.
- Diámetro inscribible o ancho mínimo del lindero frontal: No se fija.

**Parámetros de edificación:**

- Índice de edificabilidad: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: Dos plantas.
- Separación a linderos: 3,00 m.
- Ocupación máxima: No se fija.

**a2 - volumetría aislada de grado 2**

---

**Parámetros de parcelación:**

- Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup> (excepto en La Manga: 600 m<sup>2</sup>).
- Diámetro inscribible: 16 m<sup>2</sup>.

**Parámetros de edificación:**

- Índice de edificabilidad: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: Dos plantas.
- Separación a linderos: 3,00 m.
- Ocupación máxima: No se fija.

**Condiciones adicionales:**

- En primera línea de playa la suma de separaciones a linderos no debe ser inferior al 50% de la anchura de parcela. En este supuesto puede agruparse un máximo de dos parcelas para formar una edificación pareada siendo la suma de los retranqueos laterales el 50% de la suma de la anchura de las dos parcelas como mínimo.
- En La Manga, la separación mínima a linderos será de 5 metros. En las parcelas en que no sea posible mantener retranqueos al mar y calle simultáneamente, la edificación puede autorizarse lindando con el acceso a las mismas siempre que se mantenga un retranqueo de 5 metros al paseo marítimo.

**a3 - volumetría aislada de grado 3**

---

**Parámetros de parcelación:**

- Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>.
- Diámetro inscribible: 13,00 m<sup>2</sup>.

**Parámetros de edificación:**

- Índice de edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: Dos plantas.
- Separación a linderos: 3,00 m.
- Ocupación máxima: No se fija.

**a4 - volumetría aislada de grado 4**

---

**Parámetros de parcelación:**

- Parcela mínima: 600 m<sup>2</sup>.
- Diámetro inscribible: 22,00 m.

**Parámetros de edificación:**

- Índice de edificabilidad: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: Tres plantas.
- Separación a linderos: 3,00 m.
- Ocupación máxima: 50%

**a5 - volumetría aislada de grado 5**

---

**Parámetros de parcelación:**

- Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.
- Diámetro inscribible: 22,00 m.

**Parámetros de edificación:**

- Índice de edificabilidad: 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: Cuatro plantas.
- Separación a linderos: 4,00 m.
- Ocupación máxima: 50%

**a6 - volumetría aislada de grado 6**

---

**Parámetros de parcelación:**

- Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.
- Diámetro inscribible: 22,00 m.

**Parámetros de edificación:**

- Índice de edificabilidad: El grafiado en los planos de ordenación.
- Altura máxima: Diez plantas, salvo donde se grafía una menor.
- Separación a linderos: 5,00 m.
  - En parcelas con acusado perfil se puede permitir la coincidencia de la fachada con la alineación exterior de calle.
  - En La Manga, en las vías cuyas alineaciones han sido establecidas por el planeamiento no será preciso realizar retranqueo.
- Ocupación máxima: 40%

**a7 - volumetría aislada de grado 7**

---

**Parámetros de parcelación:**

- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.
- Ancho mínimo del lindero frontal: 7,00 m.

**Parámetros de edificación:**

- Índice de edificabilidad: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 11,00 m.
- Separación a linderos: 3,00 m.
  - En usos industriales, las naves podrán construirse pareadas dejando un retranqueo lateral de 5 m. en los linderos opuestos al medianero y adosadas a éste, o de cuatro en cuatro, de la misma manera, con lindero posterior común y con los retranqueos frontales mínimos correspondientes.
- Ocupación máxima: No se fija.

**a8 - volumetría aislada de grado 8**

---

**Parámetros de parcelación:**

- Parcela mínima: 3.000 m<sup>2</sup>.
- Ancho mínimo del lindero frontal: 10,00 m.

**Parámetros de edificación:**

- Índice de edificabilidad: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 15,00 m (excepto para edificación de uso industrial: 600 m<sup>2</sup>).
- Separación a linderos: 5,00 m.
- Ocupación máxima: No se fija.

**a9 - volumetría aislada de grado 9**

---

**Parámetros de parcelación:**

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
- Ancho mínimo del lindero frontal: 10,00 m.

**Parámetros de edificación:**

- Índice de edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 11,00 m.
- Separación a linderos: 5,00 m.
- Ocupación máxima: No se fija.

**a10 - volumetría aislada de grado 10**

---

**Parámetros de parcelación:**

- Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>.
- Ancho mínimo del lindero frontal: 5,00 m.

**Parámetros de edificación:**

- Índice de edificabilidad: 0,16 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: Dos plantas.
- Separación a linderos: 5,00 m (excepto a lindero frontal: 7,00 m).
- Ocupación máxima: No se fija.

**a11 - volumetría aislada de grado 11**

---

**Parámetros de parcelación:**

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
  - Mediante la tramitación de un Estudio de Detalle podrá dividirse la parcela con un mínimo de 500 m<sup>2</sup> para las parcelas resultantes.
- Ancho mínimo del lindero frontal: 5,00 m.

**Parámetros de edificación:**

- Índice de edificabilidad: El grafiado en los planos de ordenación.
- Altura máxima: Tres plantas.
- Separación a linderos: 5,00 m.
- Ocupación máxima: No se fija.

**a12 - volumetría aislada de grado 12**

---

**Parámetros de parcelación:**

- Parcela mínima: 800 m<sup>2</sup>.
- Diámetro inscribible: No se fija.

**Parámetros de edificación:**

- Índice de edificabilidad: El grafiado en los planos de ordenación.
- Altura máxima: Dos plantas.
- Separación a linderos:
  - Públicos; 2/3 h y nunca menor de 4 m.
  - Privados: 1/2 h y nunca menos de 3 m.
  - Se permita la edificación sin retranqueo a linderos cuando exista acuerdo expreso entre ambos propietarios. La edificación deberá tener entonces altura, volumen e imagen arquitectónica homogénea.
- Ocupación máxima: 70%

**Condiciones adicionales:**

- Aparcamientos: 1/200 m<sup>2</sup> de edificación.
- El 2% de las plazas de aparcamiento serán adaptadas (dimensión mínima 3,3x4,50 m).

**a13 - volumetría aislada de grado 13**

---

**Parámetros de parcelación:**

- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.
- Diámetro inscribible: 22,00 m.

**Parámetros de edificación:**

- Índice de edificabilidad: El grafiado en los planos de ordenación.
- Altura máxima: 13,00 m.
  - Podrán rebasar la altura máxima elementos técnicos de las instalaciones (chimeneas, torres, silos, etc.) ocupando como máximo el 5% de la parcela.
  - En edificios de oficinas, usos terciarios y hoteleros: 7 plantas, 23,00 m. Deberá justificarse mediante Estudio de Detalle.
- Separación a linderos: 3,00 m (excepto a lindero frontal: 5,00 m).
- Ocupación máxima: No se fija.

**a14 - volumetría aislada de grado 14**

---

**Parámetros de parcelación:**

- Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.
- Diámetro inscribible: 22,00 m.

**Parámetros de edificación:**

- Índice de edificabilidad: El grafiado en los planos de ordenación.
- Altura máxima: Seis plantas.
- Separación a linderos: 5,00 m a linderos públicos.
- Ocupación máxima: 80%

**Condiciones adicionales:**

- Separación mínima entre edificaciones: 10,00 m.

### ***x1 - volumetría flexible de grado 1***

---

Se aplica a las parcelas en las que la edificación no puede ajustarse exactamente a una norma en todos sus parámetros y son condicionantes de la nueva construcción las edificaciones del entorno, así como condicionantes jurídicos anteriores.

En este grado de volumetría se indica entre paréntesis el tipo de ordenación y grado que le sirve de referencia, por ejemplo, x1(a3).

#### **Parámetros de parcelación:**

- Parcela mínima: La de la norma de referencia.
- Ancho mínimo del lindero frontal: El de la norma de referencia.
- Diámetro inscribible: El de la norma de referencia.

#### **Parámetros de edificación:**

- Índice de edificabilidad: El grafiado en los planos de ordenación o el de la norma de referencia.
- Altura máxima: La de la norma de referencia, nunca superando las diez plantas.
- Separación a linderos: La de la norma de referencia.
- Ocupación máxima: La de la norma de referencia.

#### **Condiciones adicionales:**

- Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente la parcela de acuerdo con el entorno y/o condicionantes jurídicos que pudieran existir.
- Los Estudios de Detalle se realizarán por parcelas o solares concretos.
- Las bases para el Estudio de Detalle son:
  - La edificabilidad máxima es la que se obtiene por aplicación del tipo de ordenación y grado de referencia.
  - Las condiciones de entorno (medianeras, servidumbres, etc.).
  - La aproximación tipológica al tipo de ordenación de referencia.
- Innecesariedad del Estudio de Detalle:
  - Cuando pueda edificarse aplicando directamente las determinaciones del tipo de ordenación y grado de referencia, la redacción del Estudio de Detalle será potestativa.

## *x2 - volumetría flexible de grado 2*

---

En este grado de volumetría se indica entre paréntesis el tipo de ordenación y tiene como referencia el tipo de ordenación y grado a6.

### **Parámetros de parcelación:**

- Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.
- Diámetro inscribible: 22,00 m.

### **Parámetros de edificación:**

- Índice de edificabilidad: El grafiado en los planos de ordenación.

### **Condiciones adicionales:**

- Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente la parcela de acuerdo con el entorno y/o condicionantes jurídicos que pudieran existir.
- Los Estudios de Detalle se realizarán por parcelas o solares concretos.
- Las bases para el Estudio de Detalle son:
  - Los parámetros de edificación de Índice de edificabilidad y Altura máxima.
  - Las condiciones de entorno (medianeras, servidumbres, etc.).
  - La aproximación tipológica al tipo de ordenación de referencia, considerando esta la norma de las manzanas del entorno.
- Innecesariedad del Estudio de Detalle:
  - Cuando pueda edificarse aplicando directamente las determinaciones del tipo de ordenación y grado de referencia, la redacción del Estudio de Detalle será potestativa.
  - No será necesaria tampoco la tramitación de Estudio de Detalle cuando la edificación pretendida no supere las tres plantas de altura y se respeten las siguientes reglas:
    - La separación mínima al resto de linderos será la misma que el plan impone a los predios colindantes.
    - No hay restricciones en la separación a linderos con la vía pública u otros espacios de uso público, salvo que se grafíe en los planos.
  - Cuando se grafíe en los planos de ordenación “sin ED”, en cuyo caso se aplicará lo siguiente:
    - Índice de edificabilidad: el señalado en planos entre paréntesis.
    - Altura máxima 10 plantas.
    - Ocupación máxima: No se fija.
    - La edificación podrá alinearse a fachada en todos sus linderos a vial o espacio libre público, y en planta baja respecto a lindero privado. Retranqueo a linderos privados en plantas de piso: 5 metros.

### **x3 - volumetría flexible de grado 3**

---

Su aplicación es similar al grado 1 salvo en que existe en la realidad una ordenación interior de la manzana de tal modo que resulta inapropiada la tramitación del Estudio de Detalle por parcelas individuales.

En este grado de volumetría se indica entre paréntesis el tipo de ordenación y grado que le sirve de referencia, por ejemplo, x3(a3).

#### **Parámetros de parcelación:**

- Parcela mínima: No se permiten parcelaciones.

#### **Parámetros de edificación:**

- Índice de edificabilidad: El grafiado en los planos de ordenación o el de la norma de referencia.
- Altura máxima: La de la norma de referencia, nunca superando las diez plantas.
- Separación a linderos: La de la norma de referencia.
- Ocupación máxima: La de la norma de referencia.

#### **Condiciones adicionales:**

- Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente la manzana (o submanzana) de acuerdo con el entorno y/o condicionantes jurídicos que pudieran existir.
- El Estudio de Detalle es preceptivo y abarcará todo el ámbito ordenado con este grado (la manzana o submanzana).
- Las bases para el Estudio de Detalle son:
  - La edificabilidad máxima es la que se obtiene por aplicación del tipo de ordenación y grado de referencia.
  - Las condiciones de entorno (medianeras, servidumbres, etc.).
  - La aproximación tipológica al tipo de ordenación de referencia.

#### **x4 - volumetría flexible de grado 4**

---

##### **Parámetros de parcelación:**

- Parcela mínima: No se permiten parcelaciones.

##### **Parámetros de edificación:**

- Índice de edificabilidad: El grafiado en los planos de ordenación.

##### **Condiciones adicionales:**

- Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente la manzana (o submanzana) de acuerdo con el entorno y/o condicionantes jurídicos que pudieran existir.
- El Estudio de Detalle es preceptivo y abarcará todo el ámbito ordenado con este grado (la manzana o submanzana).
- Las bases para el Estudio de Detalle son:
  - Se permite la tipología constructiva de edificación aislada, adosada o agrupada.
  - Altura máxima: 2 plantas.
  - Separación a linderos:
    - En edificación aislada: 3 metros.
    - En edificación adosada y agrupada no se precisa separación a la alineación oficial y tampoco al resto de linderos salvo que se dispongan huecos, en cuyo caso será de 3 metros.

### *x5 - volumetría flexible de grado 5*

---

#### **Parámetros de parcelación:**

- Parcela mínima: No se permiten parcelaciones.

#### **Parámetros de edificación:**

- Índice de edificabilidad: El grafiado en los planos de ordenación.

#### **Condiciones adicionales:**

- Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente la manzana (o submanzana) de acuerdo con el entorno y/o condicionantes jurídicos que pudieran existir.
- El Estudio de Detalle es preceptivo y abarcará todo el ámbito ordenado con este grado (la manzana o submanzana).
- Las bases para el Estudio de Detalle son:
  - Se permite la tipología constructiva de edificación aislada, adosada o agrupada.
  - Altura máxima: 4 plantas.
  - Separación a linderos:
    - A espacios públicos no se establece retranqueo obligatorio.
    - En edificación abierta, a partir de la segunda planta, siempre que la primera o baja no se use para vivienda, separación a linderos con otras parcelas 1/2 de la altura.
    - Se permitirá prescindir del retranqueo a linderos cuando la construcción vaya adosada a otra parcela contigua y todos los paramentos al descubierto tengan la misma calidad que las fachadas. En este caso, será preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación, por parte del propietario del predio colindante, de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación establecida.
    - Se permite la edificación en manzana cerrada previa la aprobación de un Estudio de Detalle, en cuyo caso la separación entre bloques no se producirá en alineación a vía pública o zona de uso y dominio público. No obstante, si fuera necesario para esta tipología, se formarán los sistemas interiores que permitan considerar a cada unidad habitable como exterior, independientemente de su localización.
    - En bloques exentos entre ellos será igual a la altura del bloque más elevado.