

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Cartagena

### **6838 Aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector Buenos Aires, en Molinos Marfagones.**

En la sesión celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día uno de diciembre de dos mil ocho, se adoptó el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector Buenos Aires, en Molinos Marfagones, promovido por la Sociedad Cartagena Joven S.L.

- 1.- MEMORIA
  - 1.1.- OBJETO, JUSTIFICACION Y ALCANCE
    - 1.1.1.- OBJETO.
    - 1.1.2.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION.
    - 1.1.3.- ALCANCE DE LA ACTUACION.
  - 1.2.- MEMORIA INFORMATIVA
    - 1.2.1.- SITUACION GEOGRAFICA Y DELIMITACION
    - 1.2.2.- CONEXION CON EL EXTERIOR
    - 1.2.3.- CARACTERISTICAS DEL TERRENO
      - 1.2.3.1.- TOPOGRAFICAS
      - 1.2.3.2.- GEOLOGICAS
      - 1.2.3.3.- SISMICAS
      - 1.2.3.4.- HIDROLOGICAS
      - 1.2.3.5.- GEOTECNICAS
      - 1.2.3.6.- ECOLOGIA Y VEGETACION
      - 1.2.3.7.- RED HIDROGRAFICA
    - 1.2.4.- CLIMATOLOGIA DE LA ZONA
      - 1.2.4.1.- TEMPERATURAS
      - 1.2.4.2.- PRECIPITACIONES
      - 1.2.4.3.- VIENTOS
      - 1.2.4.4.- ASOLEOS
      - 1.2.4.5.- RESUMEN
    - 1.2.5.- ESTADO ACTUAL
      - 1.2.5.1.- USOS
      - 1.2.5.2.- EDIFICACIONES
      - 1.2.5.3.- AFECCIONES
      - 1.2.5.4.- PROSPECCIONES ARQUEOLOGICAS
    - 1.2.6.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
      - 1.2.6.1.- CONEXIONES CON EL EXTERIOR Y RED VIARIA
      - 1.2.6.2.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE
      - 1.2.6.3.- RED DE SANEAMIENTO



- 1.2.6.4.- INFRAESTRUCTURAS COMUNES A LOS MEDIOS AUDIOVISUALES
- 1.2.6.5.- RED DE ENERGIA ELECTRICA
- 1.2.7.- PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR
- 1.2.7.1.- SITUACION URBANISTICA
- 1.2.8.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
- 1.3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA
- 1.3.1.- OBJETIVOS
- 1.3.2.- CRITERIOS DE LA ORDENACION
- 1.3.3.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA
- 1.4.- MEMORIA DE ORDENACIÓN
- 1.4.1.- ANALISIS DE LA ORDENACION
- 1.4.1.1.- PROGRAMA GENERAL DEL SECTOR
- 1.4.1.2.- CONDICIONANTES ESPECIFICOS
- 1.4.1.3.- MODELO DE DISEÑO ADOPTADO
  - DISTRIBUCION ZONAL Y TIPOLOGICA
  - ESTRUCTURA VIARIA
  - APARCAMIENTOS
  - DOTACIONES
  - ESPACIOS LIBRES
- 1.4.1.4.- REPRESENTACION DOCUMENTAL
- 1.4.2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
- 1.4.2.1.- RED VIARIA
  - CONEXION CON EL EXTERIOR
  - SECCION DE LA RED
  - BASES GENERICAS DE CALCULO
- 1.4.2.2.- RED DE SANEAMIENTO
  - CONEXION CON EL EXTERIOR
  - DESCRIPCION RED INTERIOR
  - BASES GENERICAS DE CALCULO
- 1.4.2.3.- RED DE AGUA
  - CONEXION CON EL EXTERIOR
  - DESCRIPCION RED INTERIOR
  - BASES GENERICAS DE CALCULO
  - CAUDALES TOTALES A PREVER.
- 1.4.2.4.- RED DE ENERGIA ELECTRICA
  - CONEXIONES CON LAS REDES GENERALES
  - RED DE MEDIA TENSION
  - CENTROS DE TRANSFORMACION
  - REDES DEBAJA TENSION
  - BASES GENERICAS DE CALCULO
- 1.4.2.5.- RED DE ALUMBRADO
  - CLASIFICACION DEL VIARIO

- NIVELES DE ILUMINACION
- CENTROS DE MANIOBRA
- CARACTERISTICAS DE LAS REDES
- 1.4.2.6.- RED INTEGRAL DE COMUNICACIONES AUDIOVISUALES Y OTROS SERVICIOS
- 1.4.2.7.- ESPACIOS LIBRES
- CONDICIONES A CONSIDERAR EN LOS PROYECTOS DE URBANIZACION PARA LOS ESPACIOS LIBRES.
- JARDINES.
- AREAS DE JUEGOS DE NIÑOS.
- AREAS PEATONALES, PASEOS Y PLAZAS.
- ACERAS Y CALLES PEATONALES.
- 1.4.2.8.- JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD DE LAS INFRESTRUCTURAS GENERALES
- 1.4.3.- DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACION
- 1.4.3.1.- UNIDADES DE ACTUACION
- 1.4.3.2.- LIMITES Y SUPERFICIES
- 1.4.3.3.- APROVECHAMIENTO DE CESION AL AYUNTAMIENTO.
- 1.4.3.4.- SISTEMA DE GESTIÓN
- 1.4.4.- SINTESIS Y CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL P.P.
- 1.4.4.1.- CUADRO DE LA UNIDAD DE ACTUACION
- 1.4.4.2.- RESUMEN DE SUPERFICIES
- 1.4.4.3.- RESUMEN DE CAPACIDADES
- 1.4.4.4.- RESUMEN DE LAS CARACTERISTICAS DEL P.P.
- 1.4.4.5.- JUSTIFICACION DE LAS RESERVAS PARA DOTACIONES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL Artículo 106 DE LA LSRM
- 1.4.4.5.1.- SUPERFICIES SEGÚN L.S.R.M.
- 1.4.4.5.2.- SUPERFICIES SEGÚN P.P.
- 1.4.4.5.3.- CUADRO COMPARATIVO.
- 2.- PLANOS DE INFORMACION
- 2.1.- SITUACION. ESCALA 1/25.000
- 2.2.- PLANEAMIENTO RANGO SUPERIOR:
- 2.2.1.- DELIMITACION DEL SECTOR  
SEGUN P.G. ESCALA 1/10.000
- 2.2.2.- EMPLAZAMIENTO.  
ESCALA 1/10.000
- 2.3.- GEOLOGICO ESCALA 1/50.000
- 2.4.- ESTADO ACTUAL, USOS, EDIFICACIONES, CULTIVOS Y AFECCIONES.  
ESCALA 1/2.500
- 2.5.- TOPOGRAFÍA ESCALA 1/1.500
- 2.6.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 2.6.1.- ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE ESCALA 1/5.000

- 2.6.2.- SANEAMIENTO ESCALA 1/5.000
- 2.6.3.- ELECTRICIDAD Y TELEFONÍA ESCALA 1/5.000
- 2.7.- CATASTRAL GENERAL. ESCALA 1/ 2.500
- 3.- PLANOS DE PROYECTO
- 3.1.- ESTRUCTURA GENERAL ESCALA 1/5.000
- 3.2.- ORDENACION.-
  - Alineaciones y usos pormenorizados
  - Unidades de Ejecución ESCALA 1/2.000
  - 3.2.1.- Ordenación. ESCALA 1/1.000
  - 3.2.2.- Ordenación ESCALA 1/1.000
  - 3.3.- REGIMEN JURIDICO DEL SUELO. ESCALA 1/2.000
  - 3.4.- FASES Y ETAPAS ESCALA 1/2.000
  - 3.5.- VIARIO Y CIRCULACION
  - 3.5.1.- PLANTA GENERAL. ESCALA 1/2.000
  - 3.5.2.- PERFILES Y SECCIONES ESCALA 1/50
  - 3.5.2.1- VIARIO Y CIRCULACION ESCALA 1/50
  - 3.5.2.2- VIARIO Y CIRCULACION ESCALA 1/50
  - 3.5.2.3- VIARIO Y CIRCULACION ESCALA 1/50
  - 3.6.- ESQUEMA RED DE SANEAMIENTO. ESCALA 1/2.000
  - 3.7.- ESQUEMA RED DE AGUA POTABLE. ESCALA 1/2.000
  - 3.8.- ESQUEMA RED DE HIDRANTES. ESCALA 1/2.000
  - 3.9.- ESQUEMA RED DE ELECTRICIDAD. ESCALA 1/2.000
  - 3.10.- ESQUEMA RED DE ALUMBRADO. ESCALA 1/2.000
  - 3.11.- ESQUEMA DE CANALIZACIÓN PARA  
INSTALACIONES AUDIOVISUALES ESCALA /2.000
  - 3.12.- ESQUEMA RED DE PLUVIALES ESCALA 1/2.000
- 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.- INTERVENCION 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 1.º 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 2.º 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 3.º 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 4.º del Título 3.º 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 6.º 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:

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

3.º- 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 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:

- \* Parcela mínima.
- \* Forma de la Parcela.

- \* Ocupación máxima.
- \* Altura máxima.
- \* Separación linderos.
- \* Índice de edificabilidad.
- \* 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 35m.

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:

$$\frac{H1 + H2}{4} \text{ Siendo H la altura del edificio.}$$

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

#### 4.3.1.2.- USOS CARACTERISTICOS

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

- \* Residencial colectivo protección pública. (Acp).
- \* Terciario (At).

- \* Equipamientos (EP).
- \* Infraestructuras.( ST)

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.

El uso Residencial protección publica es obligatorio.

#### 4.3.1.3.- REPRESENTACION DOCUMENTAL

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

Para el uso residencial, son dos las siglas empleadas.

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

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<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 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:

Acp.- Residencial colectivo de protección publica.

At.- Aislada terciario

EP.- Equipamiento publico

ST.- Infraestructuras.

#### 4.3.2.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA PARA EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR BUENOS AIRES

##### 4.3.2.1.- USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL DE PROTECCION PUBLICA

Acp. BA.- AISLADA COLECTIVA DE PROTECCION PUBLICA.

(Plan Parcial Sector Buenos Aires)

##### 1.- Definición:

Responde a aquellas áreas de suelo urbano con un uso residencial colectivo de protección publica 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 d carácter general de este titulo.

##### 2.- Ordenación:

Las edificaciones deberán ser aisladas respecto a otros predios colindantes, si bien podrán adosarse a viales o espacios libres públicos.

3.- Volumen:

Acp.-: (Plan Parcial Sector Buenos Aires)

\* Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.

\* Forma de la Parcela: deberá poder inscribirse un círculo de 22 mts. de diámetro mínimo.

\* Ocupación máxima: 80%.

\* Altura máxima: 6 plantas.

\* Separación linderos públicos: se permite el adosamiento

\* Separación linderos privados: separación mínima 5 metros.

\* Índice de edificabilidad: la que viene fijada para cada parcela en los planos de ordenación y cuadro de características.

\* Separación mínima entre edificaciones: 10mts.

4.- Usos:

Uso obligatorio: Vivienda colectiva de protección pública.

4.3.2.2.- USO CARACTERISTICO TERCARIO

At.- AISLADA TERCARIO

1.- DEFINICIÓN.

Responde a aquellas zonas de suelo urbano para la implantación de actividades de carácter comercial, mercantil, administrativas o burocráticas, en edificaciones o agrupadas, formando conjuntos arquitectónicos singulares y evitando la tipología industrial (naves), acorde con el carácter residencial del medio donde está emplazado.

2.- ORDENACIÓN.

La edificación se alinearán a los viales y espacios públicos y a otros predios colindantes, si bien podrán retranquearse.

3.- VOLUMEN.

At

- Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>

- Forma parcela: Deberá poderse inscribir un círculo de 16 m.

- Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>xm<sup>2</sup>

- Altura máxima: 8 mts ( 1 ó 2 plantas)

4.- APARCAMIENTOS

1 plaza c/ 100 m<sup>2</sup>.

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

5.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

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

La composición arquitectónica de las edificios evitará la tipología industrial.

Las cubiertas deben tratarse con materiales adecuados, de acuerdo con lo anterior, prohibiéndose como material de cubrición las chapas de fibrocemento.

Se prohíbe el uso del revestimiento tipo "Cotegrán", de grano grueso.

#### 6.- USOS.

##### Característico.-

- Terciario, para la implantación de actividades de carácter comercial, mercantil, administrativas o burocráticas.

##### Compatibles.-

- Educativo cultural, sanitario, deportivo, religioso, reunión y recreo, espectáculos: en toda categoría y situación.

##### Prohibido.-

- Uso industrial

#### 4.3.2.3.- USO CARACTERISTICO ESPACIOS LIBRES (EL)

##### 1.- Definición:

Comprende los suelos de titularidad pública ordenados como espacios libres o zonas verdes.

##### 2.- Volumen:

Se establecen las siguientes condiciones:

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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

\* 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.

##### 3.- 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 nº 1 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.

A.J.- Área de juego de niños.

A.P.- Área peatonales y plazas.

#### 4.3.2.4.- USO CARACTERISTICO EQUIPAMIENTO PUBLICO (EP)

##### 1.- Definición:

Responde a aquellas zonas con uso de equipamiento de carácter público. En el desarrollo del plan se podrá adscribir cada parcela al tipo de equipamiento que el ayuntamiento determine de entre los previsto en este plan. En los planos se señala el carácter preferente de dichos usos sin perjuicios de que estos se puedan variar en función de las necesidades específicas en cada momento.

## 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:

### EJ.- Zonas deportivas

- \* Edificabilidad: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- \* Altura: 10 m.
- \* Retranqueos: los de las zonas colindantes.

### EE.- Educativo-cultural

- \* Edificabilidad: según necesidades funcionales.
- \* Altura: 15 m.
- \* Retranqueos: los de las zonas colindantes.

### EC.- Cívico y social (reunión y recreo, cultural, sanitario, etc )

- \* Edificabilidad: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- \* Altura: la de la manzana ó manzanas colindantes.
- \* Ocupación: 80%

## 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.-

### 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.

### E.E.- Educativo cultural

Comprende la zona destinada a actividades formativas o de enseñanza, en todos sus grados o especialidades, tanto oficiales como particulares, incluyéndose actividades socio-culturales.

### E.C.- Cívico y social.

Parcela reservada para la construcción de locales y espacios destinados para el desarrollo de la vida de relación y actividades administrativas, de carácter público.

#### 4.3.2.5.- USO CARACTERISTICO INFRAESTRUCTURAS

##### 1.- Definición:

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

##### 2.- Volumen:

ST.- Servicios Técnicos.

\* Edificabilidad.- Según necesidades funcionales

\* Altura.- Según necesidades funcionales

##### 2.- Ordenación:

\* 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.

#### 4.4.- 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 establecidos para cada una de las unidades de actuación que se hayan delimitado. 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. Para la entrega definitiva y conservación de la urbanización se estará a lo dispuesto en el apartado 5.4 del Plan de Actuación.

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.

Para cualquier actuación en la zona propiedad de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla tendrá que solicitarse la autorización pertinente al Director del Organismo.

La línea de edificación se establecerá a 25 m del borde exterior de la calzada de la carretera N-332, como mínimo

No se dispondrán carriles bici, vías de servicio, espacios de aparcamiento ni vías peatonales junto a la carretera N-332, debiendo, en todo caso estar separados de la misma mediante cuneta, isleta o mediana separadora, de manera que no exista acceso directo desde la carretera al espacio destinado a esos usos.

Las infraestructuras necesarias para la dotación de servicios (Redes de agua, saneamiento, telefonía, redes eléctricas etc) deberán ubicarse de acuerdo con lo

establecido en la Ley de Carreteras de la Región de Murcia y en el Reglamento de Carreteras del Estado, fuera de la zona de dominio público de la carretera N-332

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

##### 4.4.3.1.- Arqueológicos.

En función de los resultados de las prospecciones arqueológicas realizadas no se han documentado indicios de restos o elementos de interés.

##### 4.4.3.2.- Etnográficos.

No existen elementos etnográficos que se precise conservar.

##### 4.4.3.3.- Ambientales.

No existen elementos ambientales que se precise conservar.

##### 4.4.3.4.- Culturales

No existen elementos culturales que se precise conservar.

#### 4.4.4- EDIFICABILIDAD MINIMA

La edificabilidad mínima serán la siguiente:

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

Su contenido tendrá por finalidad la de adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento y la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.

##### 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 10 ms.

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

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

##### 4.4.7.1.- Ramblas

La actuación no se encuentra afectada por ramblas

##### 4.4.7.2.- Carreteras

Las carreteras que discurren próximas a la actuación y generan afecciones son:

- LA AUTOPISTA DE PEAJE AP-7 TRAMO CARTAGENA – VERA.

- Zona de dominio Publico: Terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en

autopistas, medidas en horizontal y perpendicular al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

El sector no se encuentra afectado por la zona de Dominio Público.

- Zona de Servidumbre: consistirá en dos franjas de terrenos a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas.

El sector se encuentra afectado en su parte norte por la Zona de Servidumbre (ver plano 3.2).

- Zona de Afección: consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación a una distancia de 100 metros en autopistas.

El sector se encuentra afectado en su parte norte por la Zona de Afección. (ver plano 3.2).

- Limite de Edificación: la línea limite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, de la arista exterior de la calzada mas próxima.

No se realizaran actuaciones en la zona de influencia de la autopista, sin disponer de la correspondiente autorización de la Dirección General de Carreteras.

La disposición y tipo del alumbrado deberá realizarse de forma que no cause deslumbramientos al tráfico de la Autopista.

Se prohíbe la publicidad visible desde la zona de Dominio Público, permitiéndose únicamente los carteles informativos, rótulos y anuncios, indicados en los art. 89 y 90 del vigente Reglamento General de Carreteras aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre.

Para las nuevas construcciones y usos en las zonas próximas a la Autopista AP-7, será necesario que, con carácter previo al otorgamiento de las correspondientes licencias, se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros, teniendo en cuenta el tráfico actual y las previsiones de incremento del mismo, estableciéndose limitaciones a la edificabilidad o disponiéndose, por parte del promotor o la entidad urbanística, los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados.

- LA CARRETERA NACIONAL N-332.

- Genera una afección de 25 metros desde la arista exterior de la calzada, que corresponde al limite de la línea de edificación. (plano 3.2).

4.4.7.3.- Vías pecuarias

La actuación no se encuentra afectada por vías pecuarias

4.4.7.4.- Líneas eléctricas de transporte

La actuación no se encuentra afectada por líneas eléctricas de transporte.

4.4.7.5.- Otras conducciones generales de transporte

La actuación es atravesada en su zona sur por una conducción de abastecimiento de agua de MCT, la cual quedara integrada dentro de los sistemas generales y se estará a lo que dispongan los organismos competentes respecto a la misma

## 4.4.7.6.- Protección acústica.

Se deberá mantener una distancia de seguridad mínima de 105 metros desde la autovía hasta la línea de fachada de cualquier edificio docente.

Se realizará una pantalla acústica artificial de 2 metros sobre talud de tierra de 1 metro (altura efectiva de 3 metros) con longitud de 210 metros lineales. Según estudio de impacto ambiental acústico.

Con carácter previo a la aprobación del proyecto de urbanización se remitirá al servicio de calidad ambiental la aprobación a que se refieren los párrafos anteriores para su validación definitiva

## 4.5.- USOS PORMENORIZADOS Y EDIFICABILIDAD POR MANZANAS

| Nº                      | NORMA | USO   | SUP.             | INDICE    | SUP               | Nº VIVENDAS  |
|-------------------------|-------|-------|------------------|-----------|-------------------|--------------|
| MANZANA                 |       |       | MANZANA          | EDIFICAB. | EDIF. PRIVA       | APROXIM.     |
| 1,1                     | Ac    | P.P   | 6.229,00         | 3,32      | 20.680,28         | 216          |
| 1,2                     | Ac    | P.P   | 6.377,00         | 3,25      | 20.725,25         | 216          |
| 1,3                     | Ac    | P.P   | 7.491,00         | 3,37      | 25.244,67         | 264          |
| 1,4                     | Ac    | P.P   | 10.247,00        | 3,01      | 30.843,47         | 312          |
| 1,5                     | Ac    | P.P   | 10.247,00        | 3,01      | 30.843,47         | 312          |
| 1,6                     | Ac    | P.P   | 7.155,00         | 2,89      | 20.677,95         | 204          |
| 1,7                     | Ac    | P.P   | 5.119,00         | 2,72      | 13.923,68         | 138          |
| 1,8                     | Ac    | P.P   | 5.115,00         | 2,72      | 13.912,82         | 138          |
|                         |       |       |                  |           |                   |              |
| 2,1                     | ST    | ST    | 32,00            |           |                   |              |
| 2,2                     | ST    | ST    | 32,00            |           |                   |              |
| 2,3                     | ST    | ST    | 32,00            |           |                   |              |
| 2,4                     | ST    | ST    | 32,00            |           |                   |              |
| 2,5                     | ST    | ST    | 32,00            |           |                   |              |
| 2,6                     | ST    | ST    | 32,00            |           |                   |              |
|                         |       |       |                  |           |                   |              |
| 3,1                     | At    | TER   | 3956             | 1,00      | 3.956,00          |              |
| <b>TOTAL LUCRATIVO</b>  |       |       | <b>62.128,00</b> |           | <b>180.807,57</b> | <b>1.800</b> |
|                         |       |       |                  |           |                   |              |
| 4,1                     | EP    | EE-EJ | 27.855,00        |           |                   |              |
| 4,2                     | EP    | EC-EJ | 4.352,00         |           |                   |              |
| 4,3                     | EP    | EC-ES | 4.352,00         |           |                   |              |
| <b>TOTAL DOTACIONES</b> |       |       | <b>36.559,00</b> |           |                   |              |
|                         |       |       |                  |           |                   |              |
| 5,1                     | EL    | JAR   | 2.233,00         |           |                   |              |
| 5,2                     | EL    | JAR   | 2.878,00         |           |                   |              |
| 5,3                     | EL    | AJ    | 2.733,00         |           |                   |              |
| 5,4                     | EL    | JAR   | 3.059,00         |           |                   |              |
| 5,5                     | EL    | JAR   | 2.200,00         |           |                   |              |
| 5,6                     | EL    | AJ    | 1.923,00         |           |                   |              |
| 5,7                     | EL    | A.P   | 1.633,00         |           |                   |              |
| 5,8                     | EL    | A.P   | 1.633,00         |           |                   |              |
| TOTAL ESPACIOS LIBRES   |       |       | 18.292,00        |           |                   |              |
|                         |       |       |                  |           |                   |              |
| VIARIO Y APARCAMIENTO   |       |       | 65.727,00        |           |                   |              |
|                         |       |       |                  |           |                   |              |
| TOTAL SECTOR            |       |       | 182.706,00       |           | 180.807,57        | 1.800        |

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| SISTEMA GENERAL VIARIO        | 5.813,00   |
| S. GENERAL DE EQUIPAMIENTOS   | 17.700,00  |
| S. GENERAL DE ESPACIOS LIBRES | 35.400,00  |
| TOTAL DE LA ACTUACION         | 241.619,00 |

## 5.- PLAN DE ACTUACIÓN

## 5.1.- OBJETO

## 5.2.- DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN; SISTEMA DE ACTUACIÓN



5.3.- PROGRAMACIÓN TEMPORAL

5.4.- CONSERVACIÓN DE LAS INSTALACIONES Y SERVICIOS

6.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

6.1.- INTRODUCCION.

6.2.- MEDICIONES Y VALORACIONES.

6.2.1- CONEXIONES CON LA ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO.

6.2.2- URBANIZACION DEL SECTOR.

6.3.- RESUMEN.

6.4.- JUSTIFICACION DE LA VIABILIDAD DE LA ACTUACION.

6.5.- PROGRAMA DE INVERSIONES.

Contra esta resolución se podrá interponer recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, ante este Excmo. Ayuntamiento en el plazo de UN MES, a partir de la publicación del presente, o bien interponer directamente, recurso contencioso-administrativo en el plazo de DOS MESES, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia.

El presente Edicto servirá de notificación a aquellas personas interesadas en el expediente y cuyo domicilio resulte desconocido.

Cartagena, a 23 de marzo de 2010.—El Gerente de Urbanismo, Jacinto Martínez Moncada.