

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Cartagena

### **269 Aprobación definitiva del Plan Parcial Sector PL-1 "Perla de Levante".**

En la sesión celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Cartagena de fecha once de abril de dos mil dos, se aprueba definitivamente el Plan Parcial Sector PL-1 "Perla de Levante, promovido por Euprocom, SA.

En la sesión celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Cartagena de fecha catorce de noviembre de dos mil dos, se Aprueba Definitivamente la Modificación del Plan Parcial Sector Perla de Levante, promovido por Euprocom, SA.

1. MEMORIA
  - 1.1. ANTECEDENTES
  - 1.2. JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE
    - 1.2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN
    - 1.2.2. ALCANCE DE LA ACTUACIÓN
  - 1.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA
    - 1.3.1. SITUACIÓN GEOGRÁFICA Y DELIMITACIÓN
    - 1.3.2. CONEXIÓN CON EL EXTERIOR
    - 1.3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO
      - 1.3.3.1. TOPOGRÁFICAS
      - 1.3.3.2. GEOLÓGICAS
      - 1.3.3.3. SÍSMICAS
      - 1.3.3.4. HIDROLÓGICAS
      - 1.3.3.5. GEOTÉCNICAS
      - 1.3.3.6. ECOLÓGICAS Y VEGETACIÓN
    - 1.3.4. CLIMATOLOGÍA DE LA ZONA
      - 1.3.4.1. TEMPERATURAS
      - 1.3.4.2. PRECIPITACIONES
      - 1.3.4.3. RED HIDROGRÁFICA
      - 1.3.4.4. VIENTOS
      - 1.3.4.5. ASOLEOS
      - 1.3.4.6. CARTA BIOCLIMÁTICA
      - 1.3.4.7. RESUMEN
    - 1.3.5. SITUACIÓN URBANÍSTICA
    - 1.3.6. ESTADO ACTUAL
      - 1.3.6.1. USOS
      - 1.3.6.2. EDIFICACIONES
      - 1.3.6.3. AFECCIONES
    - 1.3.7. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
      - 1.3.7.1. RED VIARIA

- 1.3.7.2. SANEAMIENTO
- 1.3.7.3. SUMINISTRO DE AGUA
- 1.3.7.4. ALUMBRADO PUBLICO
- 1.3.7.5. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA
- 1.3.8. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
- 1.4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN
- 1.4.1. OBJETIVOS
- 1.4.2. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN
- 1.4.3. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
- 1.5. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN
- 1.5.1. PROGRAMA GENERAL DEL SECTOR
- 1.5.2. CONDICIONANTES ESPECIFICOS
- 1.5.3. MODELO DE DISEÑO ADOPTADO
- 1.5.3.1. DISTRIBUCIÓN ZONAL Y TIPOLOGICA
- 1.5.3.2 ESTRUCTURA VIARIA
- 1.5.3.3. APARCAMIENTOS
- 1.5.3.4. DOTACIONES
- 1.5.3.5. ESPACIOS LIBRES
- 1.5.3.6 LEY DE COSTAS
- 1.5.4. ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS
- 1.5.4.1. RESERVA DE SUELO PARA CENTROS DOCENTES
- 1.5.4.2. EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL
- 1.5.4.3. RESERVA DE TERRENOS PARA ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y  
USO PUBLICO
- 1.5.4.4. SUELO EDIFICABLE
- 1.5.5. GESTIÓN DEL SECTOR
- 1.5.6. SISTEMA DE ACTUACIÓN
- 1.5.7. CESIONES
- 1.5.8. REPRESENTACIÓN DOCUMENTAL
- 1.6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
- 1.6.1. RED VIARIA
- 1.6.1.1. CONEXIONES CON EL EXTERIOR
- 1.6.1.2. DESCRIPCIÓN DE LA RED INTERIOR
- 1.6.1.3. SECCIONES DE LA RED
- 1.6.1.4. BASES GENÉRICAS DE CALCULO
- 1.6.2. RED DE SANEAMIENTO
- 1.6.2.1. CONEXIÓN CON EL EXTERIOR
- 1.6.2.2. DESCRIPCIÓN DE LA RED INTERIOR
- 1.6.2.3. BASES GENÉRICAS DE CALCULO
- 1.6.3. RED DE AGUA
- 1.6.3.1. CONEXIONES CON EL EXTERIOR
- 1.6.3.2. DESCRIPCIÓN DE LA RED INTERIOR

- 1.6.3.3. BASES GENÉRICAS DE CALCULO
- 1.6.3.4. CAUDALES TOTALES A PREVER
- 1.6.4. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA
  - 1.6.4.1. CONEXIONES CON LAS REDES GENERALES
  - 1.6.4.2. REDES DE MEDIA TENSIÓN
  - 1.6.4.3. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN
  - 1.6.4.4. REDES DE BAJA TENSIÓN
  - 1.6.4.5. BASES GENÉRICAS DE CALCULO
  - 1.6.4.6. POTENCIA TOTAL A PREVER
- 1.6.5. RED DE ALUMBRADO
  - 1.6.5.1. CLASIFICACIÓN DEL VIARIO
  - 1.6.5.2. NIVELES DE ILUMINACIÓN
  - 1.6.5.3. SITUACIÓN DE CENTROS DE MANIOBRA
  - 1.6.5.4. CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES
- 1.6.6. RED DE TELEFONÍA
  - 1.6.6.1. CONEXIONES CON EL EXTERIOR
  - 1.6.6.2. CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES
- 1.7. SÍNTESIS Y CUADRO DE CARACTERÍSTICAS
  - 1.7.1. CUADROS POR POLÍGONOS
  - 1.7.2. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS
- 1.8. CUMPLIMIENTO DEL Artículo 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO
  - 1.8.1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN
  - 1.8.2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS
  - 1.8.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN
  - 1.8.4. RÉGIMEN DE COMPROMISOS Y GARANTÍAS
    - 1.8.4.1. EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN
    - 1.8.4.2. COMPROMISOS
    - 1.8.4.3. GARANTÍAS Y MEDIOS ECONÓMICOS
- 2. PLANOS DE INFORMACIÓN
  - 2.1. SITUACIÓN
  - 2.2. RELACIÓN CON EL PLAN GENERAL
  - 3.3. DELIMITACIÓN DEL POLÍGONO
  - 2.4. IPSOMÉTRICO
  - 2.5. GEOLÓGICO
  - 2.6. ESTADO ACTUAL
  - 2.7. CATASTRAL
  - 2.8. CATASTRAL ESTIMADO
  - 2.9. SITUACIÓN URBANÍSTICA, DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y SISTEMAS GENERALES
- 3. PLANOS DE PROYECTO
  - 3.1. ORDENACIÓN

- 3.2. PLAN DE ETAPAS
- 3.3. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO
- 3.4. TRAZADO DE LAS REDES FUNDAMENTALES
  - 3.4.1. RED VIARIA
  - 3.4.2. ABASTECIMIENTO DE AGUAS
  - 3.4.3. SANEAMIENTO
  - 3.4.4. ENERGÍA ELÉCTRICA
- 3.5. VIARIO Y CIRCULACIÓN
  - 3.5.1. RED VIARIA Y PERFILES TRANSVERSALES
  - 3.5.2. PERFILES LONGITUDINALES
- 3.6. ESQUEMA DE LA RED DE SANEAMIENTO
- 3.7. ESQUEMA DE LA RED DE PLUVIALES
- 3.8. ESQUEMA DE LA RED DE AGUA POTABLE
- 3.9. ESQUEMA DE LA RED ELÉCTRICA
- 3.10. ESQUEMA DE LA RED DE ALUMBRADO
- 3.11. PLANO DE CONJUNTO
- 4. ORDENANZAS REGULADORAS
  - 4.1. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN
    - 4.1.1. CONDICIONES DE VOLUMEN

Serán de aplicación todos los conceptos, definiciones y parámetros que sobre este particular figura en las normas urbanísticas del Plan General.

#### 4.1.2. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN E HIGIENE

Las edificaciones deberán cumplir con todos los requisitos exigidos por las Normas del Plan General, en lo referente a iluminación, ventilación, servicios de la edificación y dotación de aparcamientos.

#### 4.1.3. CONDICIONES ESTÉTICAS

Se deberá tener en cuenta todas las especificaciones contenidas en las normas urbanísticas del Plan General.

#### 4.1.4. NORMAS DE SEGURIDAD

Se deberá tener en cuenta todo lo especificado en las normas Urbanísticas del Plan General a excepción de lo siguiente:

“Accesos a la edificación”.

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

#### 4.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

La regulación de la utilización de los terrenos y edificaciones según las actividades que en ellos se pueden desarrollar, se realizará de acuerdo con lo establecido en el capítulo sexto de las normas urbanísticas del Plan General.

Serán pues de aplicación las compatibilidades que se determinan en el cuadro de usos de las situaciones y categorías, salvo que se prohíba de una forma expresa en las normas particulares de zona.

#### 4.2.1. USO DEL SUELO

Las edificaciones y actividades se regularan de acuerdo con lo establecido a tales efectos por las normas urbanísticas del Plan General.

#### 4.2.2. USO GLOBAL RESIDENCIAL

Las edificaciones y actividades pertenecientes a este uso específico se regularán de acuerdo con lo establecido a tales efectos por las Normas Urbanísticas del Plan General.

El 40% de la edificabilidad se destinará a la construcción de Alojamientos Turísticos.

#### 4.2.3. USO GLOBAL PRODUCTIVO

Las edificaciones y actividades pertenecientes a este uso específico se regularán de acuerdo con lo establecido a tales efectos por las normas Urbanísticas del Plan General.

#### 4.2.4. USO GENERAL DOTACIONAL

Las edificaciones y actividades pertenecientes a este uso específico se regularán de acuerdo con lo establecido a tales efectos por las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### 4.2.5. USO DE INFRAESTRUCTURA

Corresponde a las instalaciones o dotaciones de redes de servicios precisos para proporcionar el necesario abastecimiento de agua, energía eléctrica, evacuación de residuos y otros usos semejantes (Centros de transformación; tendidos de alta tensión; depósitos de agua; estaciones depuradoras; centrales y puntos de enlace; vertederos y basureros; etc...

Las edificaciones y actividades pertenecientes a este uso específico se regularán de acuerdo con lo establecido a tales efectos por las Normas Urbanísticas del Plan General.

### 4.3. NORMAS PARTICULARES DE ZONA

#### 4.3.1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

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

Al igual que hace el Plan General, estas normas se estructuran en base a dos criterios:

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

Dentro de cada norma se incluyen así mismo varias categorías o grados que se establecen en función de sus parámetros específicos. Esto permite adaptar las normas del presente Plan Parcial, a las del Plan General, con la misma simbología pero dentro de cada grado, con su edificabilidad, alturas, etc.

##### 4.3.1.1. TIPOS DE ORDENACIÓN

Como tipos de ordenación se señalan las siguientes:

- a) a) 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 especificaciones de parcela colindantes.

Los parámetros específicos son:

- Forma y dimensión de la parcela

- Ocupación máxima y altura máxima
- Separación mínima a linderos privados o públicos.
- Índice de edificabilidad sobre parcela
- Separación mínima entre edificaciones.

En este tipo de ordenación se puede admitir la edificación pareada o agrupada a linderos, en los siguientes supuestos:

- 1.º Si existe acuerdo entre propietarios de fincas colindantes, con la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad, de la carga consistente en realizar las construcciones adosadas a lindero común.

- 2.º Si se pretende realizar la agrupación de parcelas para agrupar edificaciones, en los siguientes casos:

a) Si se trata de un proyecto unitario para dos edificaciones pareadas, o de cuatro con los linderos comunes que se construyan simultáneamente.

b) Si se concentra la superficie correspondiente a varias parcelas de modo que la edificación resultante tenga adscrita comunitariamente el espacio libre que resulte de la actuación.

En esta última situación deberá cumplirse:

- La superficie de la actuación no podrá ser inferior al resultado de multiplicar 1 la parcela mínima por el nº de viviendas de la comunidad, en caso de estar la actuación destinada a la implantación de un uso de viviendas unifamiliares, rigiéndose análogamente para otros usos.

- Deberá formularse Estudio de Detalle de la actuación, que será notificado a los propietarios de las fincas colindantes, salvo en el caso de que se trate de un proyecto unitario de conjunto que abarque la totalidad de una manzana.

- En todo caso, el espacio resultante de la actuación, deberá escriturarse previamente en régimen proindiviso y adscrito a las edificaciones proyectadas.

En la agrupación de edificaciones se respetará siempre en retranqueo como separación mínima a la alineación a vial o a espacios libres públicos.

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

La separación entre edificaciones dentro de una misma parcela, deberá cumplir como mínimo las dimensiones de los patios y ser siempre superior a 3,00 m.

b) Tipo de ordenación de volumetría específica (E)

Este tipo de ordenación se caracteriza por la existencia de un índice de edificabilidad asignado a la superficie de cada una de las manzanas sobre las que se aplica. Su distribución dentro de la misma, se realiza mediante un Estudio de Detalle, sin que se pueda superar en ningún caso dicha edificabilidad. El diseño urbano, así como la ordenación de la edificación aislada unifamiliar, semi-extensiva aislada, etc.. se realizará en base a los de parámetros específicos de cada una de ellas en función de su determinación según la ordenación general.

En los Estudios de Detalle se establecerán las vías interiores necesarias para cada manzana que lo precise y que junto con los aparcamientos de superficie, accesos a viviendas o edificios, etc.. garanticen el acceso hasta cada vivienda. Estas vías complementaran la malla existente y se realizarán con cargo a los propietarios de cada manzana en función de la proporcionalidad que se establezca en cada estudio de detalle.

#### 4.3.1.2. USOS CARACTERÍSTICOS

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

- Residencial colectivo (C)
- Residencial unifamiliar (U)
- 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 como anexo en el título sexto de las normas del Plan General, aplicándose no obstante la restricción de ellos en las zonas donde se indique expresamente por estas normas particulares o por Ordenanzas Municipales al respecto.

Dentro del uso residencial se establece la obligación de destinar un 40% de la edificabilidad a Alojamientos Turísticos.

En las zonas destinadas a equipamiento será incompatible el uso de viviendas.

#### 4.3.1.3. REPRESENTACIÓN DOCUMENTAL

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

Zonas sin volumetría específica.

Para el uso residencial se emplearán tres siglas y una cifra entre paréntesis.

- La primera corresponde al sistema de ordenación.
- La segunda corresponde al uso característico
- La tercera corresponde al grado asignado
- La cifra entre paréntesis corresponde al índice de edificabilidad permitido.

Zonas con volumetría específica

Se emplearán las siguientes siglas:

- Las dos primeras, que indican el tipo de ordenación (E1)
- A continuación, entre paréntesis, se indica la norma de referencia y la edificabilidad para la manzana.

Para los equipamientos, son dos las siglas empleadas, ya que el sistema de ordenación siempre 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 grafía en los planos de ordenación con un índice entre paréntesis, expresado en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> detrás de las siglas.

El número de plantas máximo permitido en cada caso será el determinado en las presentes normas, salvo que en los planos de ordenación se rotule específicamente el n.º de plantas que se considera como máximo.

#### 4.3.2. NORMAS PARTICULARES

##### 4.3.2.1. Ac.- AISLADA COLECTIVA

###### 4.3.2.1.1. DEFINICIÓN

Responde a aquellas zonas con un uso residencial colectivo en edificación aislada, bien sea en bloques o en edificaciones agrupadas horizontalmente, tanto si se cumplen las condiciones establecidas anteriormente en las determinaciones de carácter general para el tipo de ordenación aislada.

###### 4.3.2.1.2. ORDENACIÓN

Las edificaciones deberán ser aisladas respecto a los viales y espacios libres públicos así como a otros medios colindantes, respetándose en todo caso los retranqueos mínimos a viales o espacios libres públicos, así como a los nuevos linderos en el caso de que se agrupen parcelas. Las parcelas serán de propiedad comunitaria de todos los poseedores de apartamentos o bungalow, entendiéndose que la zona libre de edificación no podrá cerrarse al uso y disfrute de los mismos, así como que la conservación correrá a cargo de estos.

###### 4.3.2.1.3. VOLUMEN

Se establecen los siguientes grados:

- Ac1. (Grado 1.º)

Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>

Separación a linderos: 2/3 de la altura y siempre que no sea inferior a 3 m, que se aplicará dicho valor como separación mínima.

Índice de edificabilidad: El fijado para cada manzana en el plazo de ordenación.

Altura máxima: 2 plantas

Ocupación máxima: 40%

- Ac2 (Grado 2.º)

Parcela mínima: 600 m<sup>2</sup>.

Separación a linderos: ½ de altura y siempre que no sea inferior a 3 m, que se aplicará dicho valor como separación mínima.

Índice de edificabilidad: El fijado para cada manzana en el plano de ordenación

Altura máxima: 3 plantas.

Ocupación máxima: 40%

- Ac3 (Grado 3.º)

Parcela mínima: 1000 m<sup>2</sup>.

Separación a linderos: ½ de altura y siempre que no sea inferior a 3 m, que se aplicará dicho valor como separación mínima.

Índice de edificabilidad: El fijado para cada manzana en el plano de ordenación

Altura máxima: 4 plantas.

Ocupación máxima: 40%

###### 4.3.2.1.4. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las manzanas se proyectarán mediante Estudios de Detalle que deberán conservar la unidad del conjunto y a tal fin deberán incluir en su memoria y

documentación gráfica un apartado sobre las condiciones estéticas a fin de conservar la unidad del conjunto, composición, tipología de cubiertas, colores, tratamiento de fachadas, etc...

#### 4.3.2.1.5. USOS

No se permite el uso industrial en 3.ª categoría.

#### 4.3.2.2. Au.- AISLADA UNIFAMILIAR

##### 4.3.2.2.1. DEFINICIÓN

Responde a aquellas zonas con un uso residencial unifamiliar en edificación aislada con jardines, pudiéndose agrupar parcelas según lo establecido anteriormente, sin llegar a perder la tipología de vivienda unifamiliar, con acceso independiente.

##### 4.3.2.2.2. ORDENACIÓN

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

##### 4.3.2.2.3. VOLUMEN

Se establece el siguiente grado:

Au2 (Grado 2.º)

Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>

Forma de la parcela: Deberá quedar inscrito en ella un círculo de 16m de diámetro.

Altura máxima: 2 plantas (6 m) ó 3 plantas (8,40 m), siempre que la superficie construida en planta baja no exceda del 30% del total.

Índice de edificabilidad: El fijado para cada manzana en el plano de ordenación.

Separación a linderos 2/3 de la altura y siempre que no sea inferior a 3m, que se aplicará dicho valor como separación mínima.

Ocupación máxima: 40%.

##### 4.3.2.2.4. USOS

uso característico: Vivienda unifamiliar.

Se prohíben de una forma específica cualquier tipo de locales para uso de oficinas, comercial, industrial, reunión, recreo y espectáculos.

#### 4.3.2.3. E1.- VOLUMETRÍA ESPECIFICA

##### 4.3.2.3.1. DEFINICIÓN

Se aplica en todas las manzanas que por su tamaño o situación se considera deben respetar una unidad de conjunto en su ordenación.

##### 4.3.2.3.2. ORDENACIÓN

Deberá redactarse un estudio de detalle, que ordene volumétricamente cada manzana, determinándose los accesos a edificaciones, la situación de los aparcamientos obligatorios, y el esquema de la urbanización y servicios interiores. Son condicionantes de la ordenación:

- El índice de edificabilidad asignado a cada manzana.

- El número de viviendas establecidos, que no podrá ser mayor que el previsto para la manzana en los cuadros del apartado 1.7 o el número que se concrete en el Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con lo que se establece en el apartado 4.3.2.3.4.1

- Los retranqueos exteriores, altura y ocupación, específicos de cada tipología asignada según la norma de referencia que se grafía en los planos de ordenación tras las siglas E1.

- Las características particulares de cada manzana; morfología, clinometría, vegetación, situación respecto al mar, etc... de manera que los edificios armonicen con su entorno.

#### 4.3.2.3.3. VOLUMEN

Se establece para este plan parcial el siguiente tipo:

E1 (Volumetría específica en edificación aislada).

En los planos de ordenación se señalan con las siglas E1 y entre paréntesis, el índice de edificabilidad asignado, en  $m^2/m^2$ .

No se podrán realizar parcelaciones con parcelas inferiores a las de la norma de referencia.

#### 4.3.2.3.4. USOS

Los usos serán los de la Norma de referencia y, además el uso de Alojamientos Turísticos.

De conformidad con lo establecido en las Bases del Concurso para la ejecución del presente Plan Parcial, el 40% de la edificabilidad del ámbito de actuación tendrá el uso de Alojamientos Turísticos, a cuyos efectos, se define pormenorizadamente dicho uso.

##### 4.3.2.3.4.1. ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS

Se configura como Uso de Alojamientos Turísticos, los bloques o conjuntos de apartamentos y los conjuntos de villas, chalets, bungalows y similares, destinados al alojamiento temporal o permanente de personas vinculadas familiarmente o no, diseñados de acuerdo para el uso al que se destina, con las condiciones de habitabilidad de las viviendas y los elementos comunes necesarios para su funcionamiento.

La condición de destinar el 40% de la edificabilidad residencial a alojamientos turísticos es genérica para todo el ámbito del Plan Parcial. Esta distribución podrá concretarse sobre cada manzana, previamente a la aprobación del Proyecto de Compensación, mediante anexo que se tramitará simultáneamente con el mismo y que se incorporará al P.P. como documento integrante de este.

Los alojamientos turísticos deberán mantener la vinculación e indivisibilidad de cada conjunto, como unidad de explotación.

Las edificaciones y terrenos que sean destinados a uso residencial comunitario/hotelero, computarán dentro del 40% de edificabilidad del presente Plan Parcial destinado a uso de alojamientos turísticos. Idéntica asimilación se aplicará a las edificaciones destinadas a residencias comunitarias (de 3.ª edad u otras), conjuntos destinados a "Time-Sharing", o cualesquiera otras análogas.

##### 4.3.2.3.4.2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS

En los estudios de Detalle redactados para desarrollar las actuaciones, deberá conservarse la unidad del conjunto, en cuanto a composición, tipología de

cubiertas, colores, tratamiento de fachadas, etc. Se ordenaran volumétricamente las manzanas, determinándose los accesos a las edificaciones, la situación de los aparcamientos obligatorios del conjunto y el esquema de urbanización y servicios interiores.

Son condicionantes de la ordenación:

- Los equipamientos propios de cada manzana, que contarán con zonas libres ajardinadas comunitarias, que permitan la estancia y esparcimiento, o con instalaciones deportivas propias del conjunto o unidad proyectada, tales como piscinas, pistas de tenis/paddle, bolos, petanca, etc.

- Que se establezca una reserva del 3% de la edificabilidad del uso de Alojamientos Turísticos para posibles edificaciones o construcciones destinadas a su uso comunitario.

- El acceso peatonal a las zonas comunes, que se resolverá en concordancia con la tipología y tamaño de las manzanas, permitiendo, si se dieran soluciones conjuntas y unitarias, la posibilidad de control de acceso.

- Las características particulares de las manzanas, morfología, clinometría, vegetación, situación respecto al mar, etc.. de manera que el conjunto armonice adecuadamente con su entorno.

#### 4.3.2.3.4.3. CONDICIONES MÍNIMAS EN EL USO DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS

Las condiciones mínimas para los alojamientos turísticos serán las que establezca la legislación vigente al respecto.

#### 4.3.2.3.5. CONDICIONES ESTÉTICAS

Los estudios de Detalle que se realicen de cada una de las parcelas deberán de establecer condiciones estéticas para las edificaciones a realizar en la misma, con el fin de conservar la unidad del conjunto, en lo que respecta, al menos a la composición, tipología de las cubiertas, colores, tratamiento de fachadas, etc...

#### 4.3.2.4. EQUIPAMIENTOS

##### 4.3.2.4.1. DEFINICIÓN

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

##### 4.3.2.4.2. ORDENACIÓN

Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente cada manzana, al igual que el especificado en el punto 4.3.2.3.2.

##### 4.3.2.4.3. VOLUMEN

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

#### ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

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

- Edificabilidad: 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Alturas: 10 m, o excepcionalmente 15 m. Para aquellos elementos que requieren una altura mayor por su especial función significativa. Se permite en su actual altura el molino.

#### EJ. ZONAS DEPORTIVAS PÚBLICAS

Para las edificaciones de carácter comunitario, o bien para las que mediante acuerdo de la comunidad de propietarios puedan realizarse para la explotación lucrativa, se establece como máximo los siguientes parámetros:

- Edificabilidad: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura: 10 m.

#### EG. EQUIPAMIENTO GENÉRICO

- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.
- Separación a linderos: No se fija expresamente una separación a linderos.
- Índice de edificabilidad: El que se fije para cada manzana en los planos de ordenación, entre paréntesis, después de las siglas, expresado en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 2 plantas
- Ocupación máxima: 50%

#### EE. EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

Se regulará en función de las normas del Plan General y las correspondientes del Ministerio de Educación que le sean de aplicación. Su edificabilidad será de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 4.3.2.4.4. USOS

##### ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Comprende las zonas de playa, desde los mojones de la de la Z.M.T, hasta el paseo marítimo, y demás zonas peatonales, jardines, arbolado, parques infantiles, etc...

Su uso será público, sin que el acceso a los mismos pueda ser limitado.

En los planos de ordenación se señalan los siguientes usos específicos para cada uno de ellos:

- JAR.- Jardines
- JN.- Área de juego de niños
- AP.- Áreas peatonales
- PP.- Paseos peatonales y plazas
- ZD.- Zonas deportiva públicas.

#### EJ. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

El uso característico es el deportivo para la práctica de esta actividad, con sus diversas modalidades.

Su utilización estará regulada por las normas que establezca la Entidad Urbanística Colaboradora de conservación previa autorización municipal, corriendo su mantenimiento a cargo de la citada Entidad Urbanística.

#### EG. EQUIPAMIENTO GENÉRICO

Se distinguen dentro de la denominación de Equipamiento Genérico tal como se especifica en los planos de zonificación correspondiente los siguientes usos característicos:

##### EG. (COMERCIAL)

Cuyo uso característico es exclusivamente el comercial.

##### EG. (CÍVICO-SOCIAL)

Cuyos usos característicos son el de reunión y recreo, sanitario, asistencial, religioso, espectáculos y cultural.

En ambos casos las condiciones serán las establecidas en la sección 3.<sup>a</sup> del capítulo sexto de las normas del Plan General.

Deberán prever una dotación de aparcamientos dentro de la propia parcela, a razón de una plaza por cada 50 m<sup>2</sup>. De edificación.

#### EE. EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

Su uso característico es exclusivamente el escolar.

##### 4.3.2.5. INFRAESTRUCTURAS (S)

###### 4.3.2.5.1. DEFINICIÓN

Corresponde a aquellas zonas destinadas a las instalaciones o dotaciones de redes de servicios precisos para proporcionar el necesario abastecimiento de agua, energía, evacuación de residuos y otros usos semejantes (Centros de Transformación, tendidos eléctricos de Alta Tensión, depósitos de agua, estaciones depuradoras, centrales y puntos de enlace, vertederos, basureros, etc...).

###### 4.3.2.5.2. ORDENACIÓN

Las edificaciones se regularán 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. En todo caso deberán adaptarse en lo posible a las tipologías y estética de las edificaciones colindantes.

###### 4.3.2.5.3. VOLUMEN

Se permitirá el volumen que precise la instalación, siempre que este se justifique adecuadamente.

###### 4.3.2.5.4. USOS

Su uso característico es el de infraestructura tal y como se define en las Normas Urbanísticas del Plan General.

###### 4.3.2.5.5. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las edificaciones que se realicen dentro de las zonas correspondientes a la calificación de infraestructuras (S), deberán mantener una configuración arquitectónica similar a la del conjunto sin alterar las condiciones estéticas del entorno, constituyendo en lo posible elementos singulares de la ordenación.

#### 4.4. AFECCIONES LEY DE COSTAS

La ordenación se encuentra afectada por la zona de influencia marítimo terrestre de la playa Perla de Levante, y todas las construcciones que se realicen dentro de ella cumplirán el artículo 30b de la Ley de Costas, evitando formar pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, no siendo la densidad de edificación superior a la media del suelo urbanizable programado en ningún caso, y cumplirán las determinaciones de los artículos 24, 25 y 26 de la citada ley a efectos de uso y utilización, todo lo cual deberá justificarse adecuadamente en los Proyectos correspondientes que se realicen según el informe de la Demarcación de Costas de fecha 12 de noviembre de 1992.

#### 4.5. ALCANCE DE LAS PRESENTES ORDENANZAS

Los preceptos de las presentes ordenanzas, habrán de aplicarse obligatoriamente a todas las construcciones de edificios que se lleven a cabo dentro de los límites de planeamiento formulado.

El cumplimiento de éstos, no exime de la aplicación de todos los preceptos legales sobre la materia, que no estén en oposición con el contenido de las mismas.

#### 4.6. NORMAS ADMINISTRATIVAS

4.6.1.-"No podrá ningún propietario de una parcela hacer en ella división alguna por ningún título. Si, en cambio, se podrá verificar la fusión de ellas conservando los índices de edificabilidad que para cada uno se ha dictado".

4.6.2.-"No podrá ningún propietario realizar en su parcela cultivo alguno no previsto en las Ordenanzas".

4.6.3.-"No podrá ningún propietario emplear abonos fétidos ni producir humos o emanaciones que perturben el ambiente, ni, menos aún, a la vecindad inmediata"

4.6.4.-"No podrá ningún propietario ceder por título alguno los servicios de la Urbanización a terceros, entendiéndose por tal cesión la que produzca sobrecargas no previstas en las concesiones acordadas".

4.6.5.-"Los futuros propietarios se comprometen a:

- 1) Contratar el suministro del agua desde pie de parcela
- 2) Contratar el servicio de electricidad con la empresa suministradora, incluyéndose la instalación hasta su edificación, así como el oportuno contador.
- 3) Construir en el plazo que se fije en el contrato.
- 4) Someterse a las Ordenanzas de edificación en toda su extensión y contenido y a las demás condiciones que regulen las Ordenanzas Municipales, Provinciales o Estatales para las urbanizaciones de Interés Turístico Nacional.
- 5) Aceptar la cesión de viales, servicios públicos y espacios verdes al Ayuntamiento, así como el abono de tasas, cánones impuestos o exenciones que éste imponga por la prestación de los servicios públicos de policía, seguridad, ornato y salubridad públicas, a los cuales compromisos habrá también de amoldarse la Asociación Administrativa de Propietarios que se constituya en su día.
- 6) Subvenir el mantenimiento de los servicios comunes y conservación de los mismos en la forma que el Ayuntamiento o, en su caso, la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación acordase, conforme a lo previsto en la Ley".

#### 5. PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

##### 5.1. GENERALIDADES

##### 5.2. PLAN DE ETAPAS Y REVISIÓN DE LAS MISMAS

##### 5.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN

##### 5.4. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

#### 6. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

##### 6.1. INTRODUCCIÓN

##### 6.2. MEDICIONES Y VALORACIÓN

##### 6.2.1. INFRAESTRUCTURAS Y CONEXIONES CON EL EXTERIOR

##### 6.2.2. EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN

##### 6.2.3. SANEAMIENTO

##### 6.2.4. ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES

##### 6.2.5. INSTALACIÓN ELÉCTRICA

##### 6.2.6. ALUMBRADO

- 6.2.7. TELEFONÍA
- 6.2.8. JARDINERÍA
- 6.2.9. VARIOS
- 6.3. RESUMEN DE COSTES DE URBANIZACIÓN
- 6.4. RESUMEN POR ETAPAS
- 6.5. COSTES DE LA EDIFICACIÓN
- 6.6. VALOR DE LOS TERRENOS
- 6.7. COSTE TOTAL DE LA INVERSIÓN
- 6.8. ESTUDIO FINANCIERO
- 6.9. RESUMEN DE INVERSIONES
- 6.10. INVERSIÓN REAL
- 6.11. MEDIOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS DEL ADJUDICATARIO
- 6.12. VIABILIDAD DEL PLAN
- 6.13. CONSIDERACIONES FINALES

Contra el presente acto de publicación podrá interponer recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, ante este Excmo. Ayuntamiento en el plazo de un mes, a partir de la publicación de la 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.

Cartagena, 18 de diciembre de 2018.—La Coordinadora de Desarrollo Sostenible, Ángeles López Cánovas.