

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Cartagena

### **14263 Aprobación definitiva del Plan Parcial Industrial CE3 (P4) en Cabezo Beaza.**

En la sesión celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día dieciocho de mayo de dos mil nueve se adoptó el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial Industrial CE3 (P4) en Cabezo Beaza, promovido por la mercantil PROSSAN Desarrollos Empresariales S.L. y Murciana de Gestión y Servicios Relacionados S.L. En la sesión celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día doce de abril de dos mil once se adoptó el acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación puntual n.º 1 de dicho Plan Parcial. Por Decreto del Vicepresidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha siete de junio de 2011 se procede a la toma de conocimiento del Texto Refundido de dicho Plan Parcial y su modificación.

#### ÍNDICE DE DOCUMENTOS

Documento n.º 1.- Memoria

#### ÍNDICE

##### 1.1 MEMORIA JUSTIFICATIVA

###### 1.1.1 OBJETO

###### 1.1.2 DETERMINACIONES A RECOGER EN EL PRESENTE DOCUMENTO

###### 1.1.3 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

###### 1.1.4 DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON EL PLAN GENERAL

###### 1.1.5 CONDICIONES DE PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

###### 1.1.6 REFERENCIA A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL APLICABLE

###### 1.1.7 JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN SECTORIAL

###### 1.1.8 JUSTIFICACIÓN DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

###### 1.1.9 JUSTIFICACIÓN DE LA EXCLUSIÓN DEL TRAMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

##### 1.2. MEMORIA INFORMATIVA

###### 1.2.0. DESCRIPCIÓN Y LIMITES

###### 1.2.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL SECTOR

###### 1.2.1.1 Topográficas.

###### 1.2.1.2 Climatológicas

###### 1.2.1.3 Usos actuales del suelo y características geológicas y geotécnicas

###### 1.2.2. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

###### 1.2.3. AFECCIONES:

###### 1.2.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

##### 1.3. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

###### 1.3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

###### 1.3.1.1 Objetivos.

1.3.1.2 Criterios.

1.3.1.3. Análisis de diferentes alternativas.

1.3.1.4 Análisis de la solución propuesta.

1.3.1.4.1 Estructura viaria.

1.3.1.4.2 Distribución zonal

1.3.2. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.

1.3.2.1 Sistema de Actuación.

1.3.2.2 Unidades de Actuación.

1.3.3. NORMAS DE ACCESIBILIDAD EN ESPACIOS PUBLICOS Y EDIFICACIONES.

1.3.4. CUMPLIMIENTO DE LAS DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA.

1.4. CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

1.4.1. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE COMUNICACIONES.

1.4.1.1 Secciones transversales y longitudinales del viario.

1.4.1.2 Pavimentación.

1.4.2 TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO.

1.4.2.1 Justificación de la demanda hídrica

1.4.2.2 Características de la red.

1.4.3 TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE SANEAMIENTO Y AGUAS PLUVIALES.

1.4.4 TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

1.4.4.1 Previsión de las necesidades de consumo y suministro.

1.4.4.2 Características de la Red de Media Tensión.

1.4.4.3 Características de los Centros de Transformación.

1.4.4.4 Características de la Red de Baja Tensión.

1.4.4.5 Canalizaciones.

1.4.4.6 Desvío de las líneas aéreas de Alta Tensión de 132 kv.

1.4.5 TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

1.4.6 TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE TELEFONÍA Y ONO.

1.4.7 RED DE GAS NATURAL.

1.4.8 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS.

1.4.9 ASIGNACIÓN DE USOS Y DESTINO DE LOS TERRENOS.

• Cesiones al municipio.

1.5 RESUMEN NUMÉRICO Y CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.

1.6 CRITERIOS DE REPARTO DE DERECHOS.

1.7 JUSTIFICACIÓN DE LA CUANTÍA DE LAS DOTACIONES, CESIONES Y APARCAMIENTOS.

1.7.1 CESIONES.

1.7.2 PREVISIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Anexo N.º 1: Resumen numérico del sector.

Anexo N.º 2: Ficha de expediente de plan general y anuncio de aprobación de la modificación n.º 109 del PGMO de Cartagena.

Anexo N.º 3: Solicitudes e informes de las compañías suministradoras.

Anexo N.º 4: Relación de fincas catastrales afectadas.

Anexo N.º 5: Reportaje fotográfico

Documento n.º 2.- Normas Urbanísticas

## ÍNDICE

### 2.0. CONSIDERACIONES GENERALES

#### 2.0.1. INTRODUCCIÓN

#### 2.0.2. EJECUTORIEDAD Y EFECTOS

#### 2.0.3. RÉGIMEN JURÍDICO

#### 2.0.4. INTERVENCIÓN EN ACTIVIDADES URBANÍSTICAS

#### 2.0.5. TERMINOLOGÍA Y DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

### 2.1. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

#### 2.1.1. CONDICIONES DE VOLUMEN

#### 2.1.2. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN E HIGIÉNICAS

#### 2.1.3. CONDICIONES ESTÉTICAS

#### 2.1.4. NORMAS DE SEGURIDAD

### 2.2. USOS DEL SUELO

#### 2.2.1. USO GLOBAL PRODUCTIVO

#### 2.2.2. USO GLOBAL DOTACIONAL

#### 2.2.3. COMPATIBILIDADES

### 2.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### 2.3.1. USOS PORMENORIZADOS. CONCEPTOS POR ZONAS

##### 2.3.1.1. TIPOS DE ORDENACIÓN

##### 2.3.1.2. USOS CARACTERÍSTICOS

##### 2.3.1.3. REPRESENTACIÓN DOCUMENTAL

#### 2.3.2. NORMAS PARTICULARES DE ZONA DEL P.P. SECTOR CE-3 (P4)

##### 2.3.2.1. USO CARACTERÍSTICO INDUSTRIAL

##### 2.3.2.2. USO CARACTERÍSTICO DOTACIONAL

### 2.4. NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

#### 2.4.1. NORMAS DE GESTIÓN, SISTEMAS Y PLAZOS

2.4.2. NORMAS DE URBANIZACIÓN. CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN DE LOS SERVICIOS.

2.4.3. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DE LOS VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES

##### 2.4.3.1. ARQUEOLÓGICOS

##### 2.4.3.2. ETNOGRÁFICOS

##### 2.4.3.3. AMBIENTALES

#### 2.4.4. EDIFICABILIDAD MÍNIMA

#### 2.4.5. ESTUDIOS DE DETALLE

##### 2.4.5.1. OBJETO Y CONTENIDO

#### 2.4.5.2. CONDICIONES Y LIMITACIONES

#### 2.4.6. PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

##### 2.4.6.1. PARCELACIONES

##### 2.4.6.2. REPARCELACIONES

#### 2.5. USOS PORMENORIZADOS Y EDIFICABILIDAD DE CADA UNA DE LAS MANZANAS.

#### 2.0.- CONSIDERACIONES GENERALES

##### 2.0.1. INTRODUCCIÓN

El Plan del cual forman parte las presentes Ordenanzas, tiene la consideración de Plan Parcial de Ordenación, en desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena y de la MODPG 109, con el contenido y alcance previsto en el Texto Refundido de la vigente Ley del Suelo de la Región de Murcia y Reglamentos de la ley estatal que le sean de aplicación.

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

Para su redacción se tiene en cuenta, como 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 Ordenanzas desarrollarán los aspectos contenidos en los artículos 106 y 123 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y supletoriamente 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 Ordenanzas establecen, tienen el sentido que taxativamente aquí se establece y son de obligada utilización en todo documento que desarrolle este Plan Parcial.

##### 2.0.2. 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 Ordenanzas, 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 el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y Reglamentos vigentes.

##### 2.0.3. RÉGIMEN JURÍDICO

Será el establecido por la vigente Ley del Suelo 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.

#### 2.0.4. INTERVENCIÓN EN ACTIVIDADES URBANÍSTICAS

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

#### 2.0.5. TERMINOLOGÍA Y DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

Estas Ordenanzas 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 teniendo en cuenta el espíritu que se desprende de dicho Plan, de homogeneización de la normativa del término municipal.

#### 2.1. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

##### 2.1.1. 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, con la siguientes particularidades para el presente P.P

Altura de la edificación: Es la distancia vertical medida desde la cota de referencia y el intradós del forjado de cubierta, apoyo del pilar o parte inferior del carro del puente grúa, según el caso de que se trate.

Superficie edificada total: Suma total de las superficies que, en cada una de las plantas que integran la edificación, quedan comprendidas dentro de los límites exteriores del edificio. Podrá ser igual o inferior a la superficie edificable de la parcela pero nunca podrá rebasarse en cuanto ésta tiene carácter de valor máximo de aprovechamiento.

Quedan incluidas en el cómputo:

- Los cuerpos volados que dispongan de cerramiento.
- Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre que la disposición de sus cerramientos y los materiales y sistemas de construcción empleados puede deducirse que se trata de un volumen cerrado y de carácter permanente.
- Los sótanos y semisótanos, salvo que estos se destinen a aparcamientos, en cuyo caso deben de cumplir las prescripciones para este uso.

Quedan excluidos:

- Los patios interiores, aunque sean cerrados lateralmente.
- Los soportales, plantas diáfanos porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie total edificable.
- Los procesos de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc, si bien los espacios ocupados por dichos equipos se contabilizan como superficie ocupada de la parcela.
- los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de la instalación del edificio o del proceso industrial, (tanques de almacenamiento, torres de proceso, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

##### 2.1.2. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN E HIGIÉNICAS.

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 y en el capítulo 6.º, Sección 2.ª, del título tercero, relativo a las condiciones del uso industrial, excepto que se establezcan otras condiciones en las Normas Particulares de Zona.

#### 2.1.3. CONDICIONES ESTÉTICAS

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.

#### 2.1.4. NORMAS DE SEGURIDAD

Será de aplicación lo establecido en el Capítulo 4.º del Título 3.º de las Normas Urbanísticas del Plan General, salvo lo dispuesto a continuación:

##### “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 de dicho espacio libre no será inferior en ningún punto, a 12 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 de manera que estos puedan aproximarse a una distancia al menos de 5 m. de una de las fachadas.

El beneficiario de la parcela quedará obligado a respetar los desperfectos debidos a la construcción de accesos particulares a las mismas.

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso peatonales a las edificaciones estas tendrán una pendiente longitudinal máxima del 6% para itinerarios adaptados y del 8% para itinerarios practicables. Las rampas destinadas a la circulación de vehículos a motor que accedan a un garaje, no tendrán una pendiente superior al 16% en tramos rectos, ni al 12% en tramos curvos, medidos en el eje de la rampa. Antes de la conexión con la vía pública se dispondrá de un tramo de acuerdo o meseta de 5 m. contados desde el lindero frontal, hacia el interior de la parcela, con una pendiente inferior al 2%.

## 2.2. 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, con las particularidades que se establecen en las presentes Ordenanzas.

### 2.2.1. USO GLOBAL PRODUCTIVO

Es el que corresponde a la transformación y almacenaje de materias y a la producción de bienes y prestación de servicios. Dentro de este uso existen los siguientes usos pormenorizados.

- Uso terciario, mercantil, oficinas y servicios complementarios.

Se incluyen los edificios o locales en los que se desarrollen actividades mercantiles, de carácter administrativo, comercial o burocráticas, actividades bancarias, despachos profesionales de cualquier clase, laboratorios, talleres de investigación y servicios I+D, de diseño, electrónica, informática, publicidad, etc. Se incluyen igualmente las actividades globales y los centros especializados de gerencia y administración de grandes y medianas empresas; los servicios administrativos de las empresas existentes en la Actuación Industrial del

Cabezo de Beaza y en otras zonas del término municipal; edificios para servicios complementarios de información y apoyo logístico, salas de conferencias, atención a clientes. También se incluyen los edificios para actividades complementarias hosteleras y hoteleras y de ocio; edificios y parcelas para actividades de tipo sanitario, asistencial, relación y tiempo libre.

- Uso comercial.

Es el uso que corresponde a los locales destinados a la compra venta al por menor de todo tipo de mercancías, de acuerdo con la clasificación de actividades económicas. Se incluyen además los locales destinados a servicios, como peluquerías y salones de belleza, lavado y planchado y similares; las actividades mixtas con industrias no peligrosas, en las que predomine la parte comercial; los edificios o parcelas destinadas a la industria escaparate e instalaciones similares.

- Uso industrial.

Es el correspondiente a las instalaciones y establecimientos destinados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación para su posterior transformación, manipulación, envasado, transporte y distribución. Quedan incluidos los almacenes destinados a la guarda, conservación y materia prima y manufacturadas para suministro a mayoristas, instaladores y fabricantes. Quedan igualmente incluidos las industrias multiformas que emplean personal especializado y que aportan I+D, vendiendo fundamentalmente servicios con alto grado de competitividad, diseño y calidad.

#### 2.2.2. USO GLOBAL DOTACIONAL

Corresponde a todas las actividades relacionadas con el equipamiento y la dotación tanto pública, privada o colectiva, que procuran servicios o abastecimientos a la población. Se incluyen los espacios libres. Dentro de este uso existen los siguientes usos pormenorizados:

1. Uso de equipamientos.
2. Uso de espacios libres.
3. Usos ligados al transporte.
4. Uso de infraestructuras.
5. Uso de servicios públicos

#### 2.2.3. COMPATIBILIDADES.

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

### 2.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### 2.3.1. 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- Según el grado.

De esta manera existe una correspondencia entre las presentes Normas y las del Plan General, aunque con las características específicas que se establecen en este Plan Parcial.

#### 2.3.1.1. TIPOS DE ORDENACIÓN.

Como tipo de ordenación único del presente Plan Parcial se señala el siguiente:

##### 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:

- \* Forma y dimensión de la parcela.
- \* Ocupación máxima y altura máxima.
- \* Separación mínima a linderos, privados o públicos.
- \* Índice superficial de la edificabilidad, aplicados sobre parcela neta.
- \* Separación mínima entre edificaciones.

En este tipo de ordenación se permite la edificación pareada o agrupada a linderos comunes, mediante la agrupación de parcelas de acuerdo a las condiciones establecidas en el apartado 2.4.6.1 "Parcelaciones" de la presentes ordenanzas.

#### 2.3.1.2. USOS CARACTERÍSTICOS

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

- Industrial (i)
- Equipamientos (E)

Estos usos caracterizan los ámbitos regidos por estas Normas Particulares de Zona. A los efectos de implantación de usos compatibles con los característicos, se aplicará el cuadro de usos compatibles que figura en el apartado 3.6.0.6 (Normas urbanísticas. Compatibilidad de usos en suelo urbano) de las Normas del Plan General como anexo el Título VI, con las restricciones y compatibilidades que se indiquen expresamente por estas Normas Particulares o por Ordenanzas Municipales.

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

#### 2.3.1.3. REPRESENTACIÓN DOCUMENTAL

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

- Para el uso industrial, son tres las siglas empleadas.
- \* La primera, corresponde al sistema de ordenación.
- \* La segunda, corresponde al uso característico.
- \* La tercera, corresponde al grado asignado.

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

La edificabilidad, viene determinada en las normas particulares, con carácter general, o bien se grafía en los planos de ordenación con un índice entre paréntesis, expresado en  $m^2/m^2$ , detrás de las siglas.



Según lo anterior se establecen las siguientes normas particulares:

- Ai.- Aislada industrial
- E().- Equipamiento, en sus distintos tipos

### 2.3.2. NORMAS PARTICULARES DE ZONA DEL P.P. SECTOR CE-3 (P4)

#### 2.3.2.1. USO CARACTERÍSTICO INDUSTRIAL

##### Ai.- AISLADA INDUSTRIAL

###### 1.- Definición:

Responde a aquellas zonas destinada a implantar talleres e industrias, almacenes complementarios y servicios auxiliares, dentro de la Actuación Industrial del Cabezo de Beaza.

Se puede admitir la vivienda adscrita a la industria o almacén con acceso independiente.

Básicamente se destina esta zona para la industria de segunda, tercera categoría y servicios complementarios

###### 2.- Ordenación:

Las edificaciones e instalaciones deben de ser aisladas respecto a los viales y espacios libres públicos y a los otros linderos, salvo en edificación pareada. En caso de agrupación de parcela, según se establece en las presentes Ordenanzas, deberán de mantenerse los retranqueos en los nuevos linderos, no pudiendo ser el frente máximo de fachada superior a 120 m.

Las edificaciones se podrán construir pareadas, dejando un retranqueo lateral de 3 m, en los linderos opuestos al medianero y adosadas en este, o de cuatro en cuatro, de la misma manera, con lindero posterior común y con los retranqueos frontales de 5 m.

###### 3.- Volumen:

###### Ai1 (P4).- (Grado 1.º):

- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.
- Separación lindero frontal: 5 mts.
- Separación otros linderos: 3 mts.
- Índice de edificabilidad: 1,3174 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: no se fija.

- Altura máxima: 13 metros, con el fin de facilitar la adecuación de las naves industriales al uso dependiendo de la actividad a desarrollar, dando ámbito de instalación a aquellas actividades que necesiten dispositivos elevados tales como polipastos y carriles grúas. Solo podrán rebasar la altura máxima establecida elementos técnicos de las instalaciones (chimeneas, torres, silos, etc.), siempre que no ocupen más del 5% de la parcela. Con carácter general no se permitirá más de dos plantas, excepto en el caso de edificios de oficinas y usos terciarios y hoteleros, que podrán llegar a siete plantas y una altura máxima de 23 metros, siempre y cuando se justifique en un Estudio de Detalle.

###### 4.- Aparcamientos:

Cada instalación debe resolver los problemas de aparcamiento que genere, con el mínimo de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>. de local, dentro de la parcela, debiendo tener, el 2% de las mismas, las dimensiones mínimas para minusválidos. En el caso de instalaciones comerciales al por menor, reunión y recreo o espectáculos, la dotación de aparcamientos será de 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de local, dentro de

la propia parcela, debiendo tener el mismo porcentaje, las dimensiones mínimas para minusválidos.

5.- Condiciones estéticas:

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, quedan obligadas a que todos sus paramentos de fachada a dichas calles, tengan la misma calidad de diseño y acabado.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer un nivel de acabado digno y que no desmerezca la estética del conjunto, tratándose con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

Las paredes medianeras y los parámetros susceptibles de posterior ampliación, deberán de tratarse como una fachada, ofreciendo la calidad de ésta.

6.- Usos:

Característicos:

Industria en cualquier categoría, almacenes, industrias escaparate, almacenes, hipermercados, servicios del automóvil, laboratorios, centros informáticos, etc.

Compatibles:

El uso residencial solo se permite si es adscrito a la instalación, destinada al personal de servicio y guardería, a razón de una vivienda de 90 m<sup>2</sup> por instalación, siempre que la superficie construida de dicha instalación sea superior a los 800 m<sup>2</sup>. La vivienda no podrá situarse en parcela independiente aunque su acceso debe ser diferente al de la industria, con ventilación directa al exterior de todos los locales vivideros y constituyendo la unidad "vivienda" un sector de incendio, respecto a la industria.

El uso hotelero solo será compatible si se plantea en parcela independiente y edificación aislada a todos los linderos.

El resto de usos son compatibles, en cualquier categoría o situación.

Prohibidos:

Quedan excluidas las industrias definidas como potencialmente peligrosas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP) aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre.

7.- Condiciones de parcela:

La edificación posible dentro de cada parcela podrá ser objeto de división y adjudicación como finca registral independiente con arreglo a la Ley de Propiedad Horizontal, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) La superficie mínima de local susceptible de adjudicación independiente será de 200 m<sup>2</sup> y habrá de tener un frente mínimo de fachada a vial interior de 8 m.

b) Para dar acceso a edificaciones que no tengan fachada a viales públicos se realizará un vial perimetral privado de 9 metros de anchura mínima entre la fachada de la nave y el lindero, de sentido único de circulación, siendo el radio interior del encuentro entre tramos rectos del vial de al menos 9 m. Alternativamente se admitirá una solución de acceso mediante viales centrales interiores con un ancho mínimo de 13 m al menos, con un radio de encuentro interior igual al antedicho, y de 25 m de diámetro de la parte rodada de los fondos de saco, si los hubiere. Los espacios libres privados de cada parcela quedarán de

titularidad común e indivisa de cada uno de los titulares de locales, en su cuota correspondiente, quedando obligados a su conservación y buen mantenimiento.

c) Se presentará un Proyecto único de Edificación, en el que se incluirá la subdivisión interior y las obras de urbanización que hayan de realizarse en los elementos comunes de la parcela y que asegure la dotación de los servicios urbanísticos de cada local resultante y la adecuada urbanización de los espacios libres interiores de las parcelas, que habrá de realizarse con materiales y características similares a los exigidos en obras de urbanización en Polígonos o Unidades de Actuación, pudiendo el Ayuntamiento exigir cuantas garantías estime oportunas acerca de su correcta ejecución.

#### 2.3.2.2. USO CARACTERÍSTICO DOTACIONAL

##### 1.- Definición:

Responde a aquellas zonas con uso de equipamiento de carácter público.

##### 2.- Ordenación:

Las edificaciones deberán adaptar una tipología similar a la de las zonas colindantes de uso industrial, pudiendo ser aislada, en caso de proyectos unitarios que abarquen a toda una manzana

##### 3.- Volumen:

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

##### E.L.- Espacios libres públicos

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

- Edificabilidad: 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura: 10 m. ó excepcionalmente 15 m. para aquellos elementos que requieran una altura superior por una especial función significativa.
- Retranqueos: los mismos que se establezcan para las zonas colindantes.

##### E.P.- Equipamiento público

• Edificabilidad: No se concreta edificabilidad. La que funcionalmente necesite.

- Altura: 13 m.

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

##### S.T.- Servicios Técnicos

- Edificabilidad: Según necesidades funcionales.
- Altura: Según necesidades funcionales.

Aunque se define la situación de las parcelas destinadas a centros de transformación, éstas podrán ajustarse o modificarse ligeramente en el proyecto de reparcelación.

##### 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:

A) Espacios libres públicos

Comprenden los jardines y áreas peatonales.

JAR.- Jardines

AP.- Áreas peatonales.

B) Equipamiento Público

B1) Uso deportivo

Incluye los locales o edificios destinados a la práctica, exhibición o enseñanza de ejercicios de cultura física o deportes. Su utilización estará regulada por las normas que establezcan el Ayuntamiento u organismo que éste delegue.

B2) Uso social

Comprende los locales y espacios destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y el recreo.

C) Servicios Técnicos (ST).

Parcelas reservadas para la instalación de centros de transformación u otras instalaciones técnicas que demande el sector, incluida la instalación de puntos limpios o ecoparques, gestión diferenciada de residuos y la instalación de dispositivos de vigilancia y control de la contaminación del aire

## 2.4. NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

### 2.4.1. 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 el sistema de gestión establecido para la Unidad de Actuación única del Sector CE-3 (P4). 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.

### 2.4.2. NORMAS DE URBANIZACIÓN. CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN 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 4 de la memoria de ordenación del presente Plan Parcial.

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

El desarrollo urbanístico del sector respetará el funcionamiento de las infraestructuras de riego existentes de la Comunidad de Regantes del Campo de Cartagena.

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

##### 2.4.3.1. Arqueológicos.

Dentro del ámbito del Plan Parcial se encuentra el yacimiento arqueológico denominado Cabezo Beaza, de adscripción romana, registrado en la Carta Arqueológica Regional con n.º exp: 428/98. Este cabezo queda por entero dentro del Sistema General de Espacios Libres, no viéndose afectado por las obras. En cualquier caso, con carácter previo al inicio de las obras de urbanización, deberán adoptarse las siguientes medidas preventivas de protección:

- Establecer un balizamiento que actúe de señalización en el límite establecido para el yacimiento de Cabezo Beaza en su unión con el Plan Parcial, a fin de evitar la entrada accidental de maquinaria o realización de desmontes dentro del mismo.

- Llevar a cabo la supervisión arqueológica de los movimientos y remociones del terreno en las zonas donde la prospección arqueológica ha localizado hallazgos cerámicos aislados.

En ningún caso deberán llevarse a cabo remociones o desfondes del terreno bajo la rasante actual sin las actuaciones arqueológicas especificadas.

El programa de medidas correctoras deberá correr a cargo de técnicos arqueólogos designados de forma expresa por la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales a propuesta de los interesados en el proyecto.

##### 2.4.3.2. Etnográficos.

En relación con el patrimonio etnográfico documentado en el Plan Parcial Industrial CE-3 (P4) "Cabezo Beaza", éste se reduce a la identificación de una vivienda rural moderna (Casa Lo Mayor) y a una balsa con pozo, asociada a esta misma casa.

Con carácter previo al inicio de las obras de urbanización habrá que realizar una catalogación de estos elementos de acuerdo a la ficha modelo establecida a tal fin por el Servicio de Patrimonio Histórico de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales.

Dicha catalogación deberá correr a cargo de técnicos arqueólogos designados de forma expresa por la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales a propuesta de los interesados en el proyecto.

##### 2.4.3.3. Ambientales.

La única zona con hábitats de cierto interés (Cabezo Beaza) queda dentro del Sistema General de Espacios Libres, no viéndose afectados. Durante la ejecución de las obras de urbanización y de edificación de las parcelas colindantes con el SGEL, se mantendrá un especial cuidado con el respeto de dichos hábitats.

- Actividades

Aquellas actividades en las que estén presentes sustancias peligrosas, quedarán sujetas a las limitaciones establecidas en el Real Decreto 1.254/1.999, de 16 de julio, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.

#### 2.4.4. EDIFICABILIDAD MÍNIMA

Dadas las características del uso a implantar no se fija edificabilidad mínima para las parcelas, pudiéndose ésta adaptarse en todo caso a las necesidades funcionales.

#### 2.4.5. ESTUDIOS DE DETALLE

##### 2.4.5.1. 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. Será necesario cuando se proceda a desarrollar las zonas de equipamientos, así como cuando se pretenda la ejecución de edificaciones de altura superior a 13 m (2 plantas) en parcela aislada industrial (Ai), tal como se especifica en el punto 3 del apartado 2.3.2.1 de la presente normativa.

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

En ningún caso podrán reducir la anchura de los viales ni las superficies destinadas a espacios libres, ni como consecuencia de las previsiones sobre alineaciones originar aumentos de volumen.

Las ordenaciones que pueden realizar no pueden implicar aumento de la ocupación del suelo, ni incremento de la densidad de edificación.

Documentación:

a) Memoria justificativa en la que se explicarán las razones de la formación. Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que le da cobertura y las establecidas por el Estudio de Detalle.

b) Planos a escala mínima de 1:500 en la 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 éstas 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

##### 2.4.5.2. 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 y la edificabilidad.

2.- En el caso de establecerse viales o espacios interiores de manzanas para el acceso a las edificaciones, estos serán privados y con un ancho mínimo de 9 m en caso de un único sentido de circulación y de 13 m en caso de doble sentido.

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, excepto el correspondiente vado. Solo se utilizarán para acceso a las edificaciones y sus aparcamientos.

Se deberá justificar la adscripción de dichos viales a las edificaciones a las cuales dan acceso mediante la correspondiente escritura e inscripción registral.

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

#### 2.4.6. PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

##### 2.4.6.1. Parcelaciones

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea de una parcela de las previstas en el Plan Parcial en dos o más parcelas o la agrupación de éstas.

Las parcelas solo serán divisibles, de una forma directa, cuando cada una de las resultantes cumpla con la superficie mínima, en cada una de las tipologías, bien se trate de una parcela inicial o sea la resultante de la agrupación de varias parcelas de una misma tipología. Se deberán cumplir las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas, respecto a ocupación, retranqueo a los nuevos linderos y edificabilidad, para la tipología a que corresponda.

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.

La agrupación de parcelas respetará las condiciones establecidas para la tipología a que corresponda, y expresamente la separación a los nuevos linderos.

##### 2.4.6.2. Reparcelaciones

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

#### 2.5. USOS PORMENORIZADOS Y EDIFICABILIDAD DE CADA UNA DE LAS MANZANAS.

##### USO INDUSTRIAL

Nº MANZ.	NORMA	USO	SUPERFICIE PARCELA (m <sup>2</sup> )	COEF. EDIF (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )	Nº APA
1	Ai (P4)	INDUST	32.998,00 m <sup>2</sup>	1,3174	43.471,48 m <sup>2</sup>	434
2	Ai (P4)	INDUST	36.482,00 m <sup>2</sup>	1,3174	48.061,30 m <sup>2</sup>	480
3	Ai (P4)	INDUST	24.172,00 m <sup>2</sup>	1,3174	31.844,13 m <sup>2</sup>	318
4	Ai (P4)	INDUST	18.867,00 m <sup>2</sup>	1,3174	24.855,34 m <sup>2</sup>	248
5	Ai (P4)	INDUST	8.458,00 m <sup>2</sup>	1,3174	11.142,55 m <sup>2</sup>	111
6	Ai (P4)	INDUST	10.714,00 m <sup>2</sup>	1,3174	14.114,60 m <sup>2</sup>	141
7	Ai (P4)	INDUST	7.389,00 m <sup>2</sup>	1,3174	9.734,25 m <sup>2</sup>	97
8	Ai (P4)	INDUST	17.534,00 m <sup>2</sup>	1,3174	23.099,25 m <sup>2</sup>	231
9	Ai (P4)	INDUST	29.281,00 m <sup>2</sup>	1,3174	38.574,72 m <sup>2</sup>	386
10	Ai (P4)	INDUST	26.522,00 m <sup>2</sup>	1,3174	34.940,02 m <sup>2</sup>	349
11	Ai (P4)	INDUST	8.982,00 m <sup>2</sup>	1,3174	11.832,86 m <sup>2</sup>	118

##### EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

Nº MANZ.	NORMA	USO	SUPERFICIE PARCELA (m <sup>2</sup> )	COEF. EDIF (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )	Nº APA
JAR-1	EL	JAR	29.832,00 m <sup>2</sup>			
JAR-2	EL	JAR	8.044,00 m <sup>2</sup>			
JAR-3	EL	JAR	13.633,00 m <sup>2</sup>			
EP-1	EP	EQUIP	23.297,00 m <sup>2</sup>	No se concreta	-----	-----
ST-1	ST	ST	1.186,00 m <sup>2</sup>			
ST-2	ST	ST	2.441,00 m <sup>2</sup>			
ST-3	ST	ST	30,00 m <sup>2</sup>			



Nº MANZ.	NORMA	USO	SUPERFICIE PARCELA (m <sup>2</sup> )	COEF. EDIF (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )	Nº APA
ST-4	ST	ST	38,00 m <sup>2</sup>			
ST-5	ST	ST	30,00 m <sup>2</sup>			
ST-6	ST	ST	30,00 m <sup>2</sup>			
ST-7	ST	ST	30,00 m <sup>2</sup>			
ST-8	ST	ST	30,00 m <sup>2</sup>			
ST-9	ST	ST	30,00 m <sup>2</sup>			

#### SISTEMAS GENERALES

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SGEL)	120.330,00 m <sup>2</sup>			
---	---------------------------	--	--	--

Documento n.º 3.- Plan de Actuación

Documento n.º 4.- Estudio Económico

Documento n.º 5.- Planos

#### ÍNDICE DE PLANOS

#### INFORMACIÓN

I-0. Situación

I-1. Planeamiento vigente (Modificación puntual del PGMO n.º 109)

I-2. Topografía, usos y estado actual de los terrenos.

I-3. Infraestructuras existentes, conexiones con el exterior

I-4. Afecciones sobre polígono proyectado

I-5. Parcelario Catastral

#### PROYECTO

P-1. Ordenación y Calificación

P-2. Esquema de: Replanteo de la ordenación

P-3. Esquema de: Red viaria, alineaciones y rasantes

P-4. Esquema de: Red viaria, pavimentaciones

P-5. Esquema identificación perfiles longitudinales

P-6. Perfiles longitudinales de viales

P-7. Esquema de: Red de Saneamiento

P-8. Esquema de: Red de evacuación aguas pluviales

P-9. Esquema de: Red de Abastecimiento

P-10. Esquema de: Red de Riego

P-11. Esquema de: Líneas de M.T. y centros de transformación

P-12. Esquema de: Red de alumbrado público

P-13. Esquema de: Redes de telecomunicaciones

P-14. Unidad de Actuación. Plan de Etapas

ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS (en documento aparte):

Estudio del Nivel de Ruidos

Prospección y Estudio Arqueológico

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 15 de junio de 2011.—El Gerente de Urbanismo, Jacinto Martínez Moncada.