

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Cartagena

593 Aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector CO5-1.

En la sesión celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día veinticuatro de octubre de dos mil once se adoptó el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector CO5-1, presentado por D. Antonio Moreta Moraleda en representación de la mercantil Construcciones Cubo S.A.

Índice

1.- Memoria

- 1.1.- Justificación y Alcance.
 - 1.1.1.- Justificación de la Procedencia de su Formulación.
 - 1.1.2.- Alcance de la Actuación.
- 1.2.- Memoria Informativa.
 - 1.2.1.- Situación Geográfica y Delimitación.
 - 1.2.2.- Conexión con el Exterior
 - 1.2.3.- Características del Terreno.
 - 1.2.3.1.- Topográficas.
 - 1.2.3.2.- Geológicas.
 - 1.2.3.3.- Sísmicas.
 - 1.2.3.4.- Hidrológicas
 - 1.2.3.5.- Geotécnicas
 - 1.2.3.6.- Ecológicas y Vegetación
 - 1.2.3.7.- Red Hidrográfica
 - 1.2.4.- Climatología 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
 - 1.2.6.- Infraestructuras existentes
 - 1.2.7.- Planeamiento de rango superior
 - 1.2.7.1.- Situación urbanística
 - 1.2.8.- Estructura de la propiedad del suelo
- 1.3.- Memoria justificativa
 - 1.3.1.- Objetivos

- 1.3.2.- Criterios de la ordenación
- 1.3.3.- Justificación de la solución adoptada
- 1.3.4.- Régimen ambiental
- 1.4.- Memoria de ordenación
 - 1.4.1.- Análisis de la ordenación
 - 1.4.1.1.- Programa general del sector
 - 1.4.1.2.- Condicionantes específicos
 - 1.4.1.3.- Modelo de diseño adoptado
 - Distribución zonal y tipologica
 - Estructura viaria
 - Aparcamientos
 - Dotaciones
 - Espacios libres
 - 1.4.1.4.- Representación documental
 - 1.4.2.- Infraestructuras y servicios
 - 1.4.2.1.- Red viaria
 - Conexiones con el exterior
 - Sección de la red
 - Bases genéricas de cálculo.
 - 1.4.2.2.- Red de saneamiento.
 - Conexiones con el exterior.
 - Descripción red interior.
 - Bases genéricas de cálculo
 - 1.4.2.3.- Red de agua
 - Conexión con el exterior
 - Descripción y condiciones de la red interior
 - Bases genéricas de cálculo
 - Caudales totales a prever
 - 1.4.2.4.- Red de energía eléctrica
 - Conexiones con las redes generales
 - Redes de media tensión
 - Centro de transformación
 - Redes baja tensión
 - Bases genéricas de cálculo
 - 1.4.2.5.- Red de alumbrado
 - Clasificación del viario
 - Niveles de iluminación
 - Situación centros de maniobra
 - Características de las redes
 - 1.4.2.6.- Red integral de comunicaciones audiovisuales y otros servicios
 - 1.4.2.7.- Red de distribución de gas
 - Conexión con el exterior

- Descripción y condiciones de la red interior
- 1.4.2.8.- Espacios libres
- Condiciones a considerar en los proyectos de urbanización para los espacios libres
 - Jardines
 - Áreas de juegos de niños
 - Áreas peatonales, paseos y plazas
 - Aceras y calles peatonales
- 1.4.3.- Delimitación de unidades de actuación
 - 1.4.3.1.- Unidades de actuación
 - 1.4.3.2.- Límites y superficies
 - 1.4.3.3.- Aprovechamiento de cesión al ayuntamiento de Cartagena
 - 1.4.3.4.- Sistema de gestión
- 1.4.4.- Síntesis y cuadro de características del P.P.
 - 1.4.4.1.- Cuadro de las unidades de actuación
 - 1.4.4.2.- Resumen de superficies
 - 1.4.4.3.- Resumen de capacidades
 - 1.4.4.4.- Resumen de las características del plan parcial
 - 1.4.4.5.- Justificación 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
 - 1.4.4.6.- Justificación de las reservas para vivienda de protección pública que se establecen en el artículo 101.3 D) de la L.S.R.M

2.- Planos de información

- 2.1.- Situación comarcal. Escala 1/10.000
- 2.2.1.- Delimitación del área según P.G.O.U
Vigente. Escala 1/5.000
- 2.2.2.- Delimitación del área según documento
Refundido del proyecto de revisión del
Plan general municipal de ordenación
Aprobado provisionalmente el 21 de
Diciembre de 2009 Escala 1/5.000
- 2.2.3.- Delimitación del sector según P.A.U. Escala 1/2.000
- 2.3.- Geológico. Escala 1/2.000
- 2.4.- Estado actual, usos, edificaciones,
Cultivos y afecciones. Escala 1/2.000
- 2.5.- Topográfico, estado actual. Escala 1/1.000
- 2.6.- Infraestructuras existentes. Escala 1/2.000
- 2.7.- Catastral. Escala 1/1.000
- 2.8.- Zonificación acústica. Escala 1/2.000

3.- Planos de proyecto

3.1.- Delimitación de sector y sistemas Generales.	Escala 1/1.000
3.2.- Estructura general	escala 1/2.000
3.3.- Ordenación, zonificación y usos Pormenorizados	Escala 1/1.000
3.4.- Régimen jurídico del suelo.	Escala 1/1.000
3.5.- Fases y etapas.	Escala 1/2.000
3.6.1.- Viario y circulación. Planta general.	Escala 1/1.000
3.6.2.- Viario y circulación, perfiles y secciones.	Escala 1/50
3.7.- Esquema red saneamiento.	Escala 1/1.000
3.8.- Esquema red de agua.	Escala 1/1.000
3.9.- Esquema red eléctrica.	Escala 1/1.000
3.10.- Esquema red de alumbrado.	Escala 1/1.000
3.11.- Red de infraestructuras comunes de telecomunicaciones	Escala 1/1.000
3.12.- Red de distribución gas natural	Escala 1/1.000
3.13.- Planta general de replanteo En coordenadas UTM.	Escala 1/1.000
3.14.- Estudio fotográfico.	

4.- Normas urbanísticas

- 4.0.- Determinaciones generales.
- 4.0.1.- Introducción y 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.- 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.

4.0.4.- Intervención en actividades urbanísticas.

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

4.0 5.- Terminología y definición 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 edificación

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 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 en cuanto a dotación de aparcamientos o norma que lo sustituya y nunca inferior a 1 plaza cada 100 m².

4.1.3.- 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.

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.- Régimen 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.- Régimen 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 ordenación

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:

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

En este tipo de ordenación se puede admitir la edificación pareada o agrupada a linderos 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 35 m.

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:

$$\frac{H1 + H2}{3}$$

3

Siendo H la altura del edificio.

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

Las construcciones existentes previas a la aprobación del Plan Parcial están exentas de cumplir los retranqueos a linderos de la norma particular.

4.3.1.2.- Usos característicos

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

- * Residencial colectivo (Ac).
- * Residencial colectivo de protección pública (Acp)
- * Equipamientos (EP).

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.

En las zonas destinadas a residencial colectivo de protección pública es incompatible cualquier uso no adscrito al anterior.

4.3.1.3.- Representación documental

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

Para el uso residencial, 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 grafíe en los planos de ordenación con un índice entre paréntesis, expresado en m^2/m^2 , detrás de las siglas.

El número de plantas máximo será el determinado en estas Normas, salvo que en los planos de ordenación se grafíe específicamente el número de plantas, que se considerará como máximo.

Según lo anterior, se establecen las siguientes normas particulares:

Ac Aislado colectivo.

Acp Aislado de protección pública.

EP.- Equipamiento público.

4.3.2.- Normas particulares de zona para el plan parcial del sector CO5.1

4.3.2.1.- Uso característico residencial

Aislada colectiva (Ac):

1.- Definición:

Responde a aquellas áreas de suelo urbano con un uso residencial colectivo de protección pública en edificación aislada, bien sea en bloques o en edificaciones agrupadas horizontalmente, tanto si se sitúan en una misma parcela o en varias.

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.

3.- Volumen:

Se establecen los siguientes parámetros:

Ac4.- Grado 4º (P.P. CO5.1):

-Parcela mínima: 1.000 m^2 .

-Forma de la parcela: deberá poder inscribirse en ella un círculo de 22 mts., de diámetro mínimo.

-Separación a linderos: 5 mts., salvo en las parcelas que por su acusado perfil se pueda permitir la coincidencia de fachada con la alineación exterior de la calle.

- Ocupación máxima: 40%.

- Altura máxima: 10 plantas, salvo donde se grafía en los planos de ordenación una altura menor.

- Índice de edificabilidad: Indicado en planos de ordenación.

4.- Usos:

Uso característico residencial colectivo.

Aislada colectiva de protección pública (Acp):

1.- Definición:

Responde a aquellas áreas de suelo urbano con un uso residencial colectivo de protección pública en edificación aislada, bien sea en bloques o en edificaciones agrupadas horizontalmente, tanto si se sitúan en una misma parcela o en varias.

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.

3.- Volumen:

Se establecen los siguientes parámetros:

Acp.- (P.P. CO5.1):

-Parcela mínima: 1.000 m².

-Forma de la parcela: deberá poder inscribirse en ella un círculo de 22 mts., de diámetro mínimo.

-Separación a linderos: 5 mts., salvo en las parcelas que por su acusado perfil se pueda permitir la coincidencia de fachada con la alineación-exterior de la calle.

-Ocupación máxima: 40%.

-Altura máxima: 10 plantas, salvo donde se grafía en los planos de ordenación una altura menor.

-Índice de edificabilidad: 2,3505 m²/m².

4.- Usos:

Uso obligatorio residencial colectivo de protección pública.

4.3.2.2.- Uso característico equipamiento publico

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 previstos en este plan. En los planos se señala el carácter preferente de dichos usos sin perjuicio de que éstos puedan variar en función de las necesidades específicas de 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 m²/m².
- * Altura: 10 m.
- * Retranqueos: los de las zonas colindantes.

EE.- Educativo-cultural

- * Edificabilidad: 0,35 m²/m².
- * Altura: 15 m.
- * Retranqueos: los de las zonas colindantes.

EC.- Cívico y social (administrativo, cultural, sanitario)

- * Edificabilidad: 0,8 m²/m².
- * 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 práctica 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. Son usos prohibidos los de reunión y recreo.

4.3.2.3.- Uso característico espacios libres.

1.- Definición:

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

2.- Volumen:

Se establecen las siguientes condiciones:

EL.- 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 m²/m².

* 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**

Comprenden los jardines, áreas de juego de niños, áreas peatonales, paseos y plazas. 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 1.4.2.7. 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.

4.4.- 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 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".

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.

Será de aplicación obligatoria todo lo establecido en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, donde se plantea la necesidad y obligatoriedad de diseñar y poner en marcha estrategias de intervención que operen simultáneamente sobre condiciones personales y ambientales con el fin de modificar el entorno para hacerlo más accesible.

4.4.3.- Normas para la protección de los Valores culturales y ambientales.

4.4.3.1.- Arqueológicos

Será necesaria ejecutar una prospección arqueológica previa al desarrollo del plan parcial a fin de descartar cualquier posible afección a bienes o elementos catalogados. Prospección que deberá correr a cargo de un técnico arqueólogo designado por la dirección General de Cultura a propuesta de los promotores.

4.4.3.2.- Etnográficos

No existen elementos etnográficos que se precisen conservar.

4.4.3.3.- Ambientales

Se respetarán los niveles de ruido establecidos en el anexo I del Decreto 48/1998, así como los objetivos de calidad acústica para cada área, de acuerdo al Real Decreto 1367/2007, según la zonificación contenida en el plano 2.8.

4.4.4.- Edificabilidad Mínima

Las edificabilidades y alturas mínimas serán las siguientes:

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

En las normas cuya edificabilidad venga establecida por la ocupación o fondo edificable y el número de plantas, la altura mínima de plantas será el 80% de la máximas.

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.

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 de las alturas máximas, 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 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.

El Plan Parcial del Sector CO5.1 no afecta al dominio público hidráulico, ni a la zona de servidumbre, ni al régimen de corrientes asociado a cauce alguno.

4.4.7.2.- Carreteras.

Actualmente existe una glorieta en el punto donde se pretende realizar el acceso al sector, dicha glorieta constituye la intersección de la carretera RM-332 y la RM-36 o Ronda Transversal de Cartagena.

En el momento de la ejecución de las obras de urbanización, el Promotor de la actuación deberá solicitar la correspondiente autorización a la Dirección General de Carreteras presentando un proyecto específico de accesos a la glorieta.

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 se encuentra afectada por líneas aéreas de baja y media tensión que se convertirán en subterráneas quedando integradas en la actuación y línea de alta tensión que afecta al Sector. Se prevé su soterramiento y en todo caso se estará a lo que indique la empresa de distribución.

4.4.7.5.- Otras conducciones generales de transporte.

La actuación se atraviesa afectada por líneas aéreas de telefonía que se convertirán en subterráneas quedando integradas en la actuación y se estará a lo que disponga la empresa suministradora.

4.5.- Usos pormenorizados y edificabilidad de cada una de las manzanas

N.º MANZ.	NORMA	USO	SUPERF. M²	IND. EDIF.	SUP. EDIF. M²	Nº APROX VIVIENDAS
USO LUCRATIVO						
1	Ac4	RES. TERC.	12.410,62	2,3505	23.384,45 5.786,71	234
2	Acp	RES.	2.373,40	2,3505	5.578,67	56
3	Ac4	RES.	6.149,83	2,3505	14.455,17	145
4	Ac4	RES.	6.281,80	0,5661	3.556,13	35
5	Ac4	RES.	3.102,84	0,9751	3.025,58	30
TOTALES			30.318,49		55.786,71	500
EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES						
6	EL	JAR.	6.966,04			
7	EP	EJ	13.896,72			

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 económico-financiero

6.1.- Introducción

6.2.- Mediciones y valoraciones

6.2.1.- Conexiones con la estructura general del territorio

6.2.2.- Urbanización del sector

6.2.3.- Indemnizaciones elementos a extinguir

6.3.- Resumen por unidades de ejecución

6.4.- Justificación de la viabilidad de la actuación

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 29 de noviembre de 2011.—El Gerente de Urbanismo, Jacinto Martínez Moncada.