

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Cartagena

635 Aprobación definitiva de la adaptación al Plan General del Plan Parcial San Ginés Isla Plana promovido por Bahía de Mazarrón, S.A.

En la sesión celebrada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, de fecha 25 de abril de 1991, se adoptó acuerdo de Aprobar definitivamente la Adaptación al Plan General del Plan Parcial San Ginés, Isla Plana, promovido por D. Jesús Mínguez Enríquez de Salamanca en representación de Bahía de Mazarrón, S.A.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN GINÉS

ORDENANZAS REGULADORAS

Como normas generales, figuran las del P.P., vigente, que no están en contradicción con el Plan General y que son las siguientes:

“NORMAS GENERALES DEL P.P. SAN GINÉS”

Condiciones de los edificios.

1.º Es libre la composición del volumen y fachada de los edificios así como también su distribución interior y todos cuantos elementos lo integran, pero en todo caso se tratará de hacer una arquitectura regional. No se admite más color que el blanco para los paramentos exteriores de fachada.

2.º Las construcciones serán aisladas con respecto a los linderos, pudiendo construir al borde de la alineación exterior, los garajes particulares, con una altura de 1 planta y una longitud de fachada máxima de 6 m. y las terrazas descubiertas, con la mínima longitud y altura no superior a 1 metro ...”

Condiciones Generales.

1.º- El dueño de un solar contiguo a otros, no podrá cerrar su propiedad contando en la respectiva línea divisoria sin el consentimiento documental del condueño, acreditando las condiciones que entre ellos se hayan estipulado, para evitar futuros conflictos de dominio.

2.º- Las paredes de cercas de solares tendrán una altura máxima de 0`80 metros en las alineaciones de las calles y de un metro de separación de terrenos, sobre las mismas, y sin limitación de altura, podrán colocarse verjas complementarias o setos complementarios.

3.º- Todo edificio deberá reunir, en todos los conceptos y con sujeción a las disposiciones generales, las condiciones de solidez que en su caso requiera, bajo la responsabilidad del Director titular de la obra.

Condiciones higiénicas.

1.º Será vigilada la observancia y cumplimiento de las condiciones y normas impuestas en las dictadas Órdenes de la Fiscalía de Vivienda y demás Organismos Oficiales competentes en la materia, en todo cuanto afecta al tipo de edificación que conforme a estas Ordenanzas se autoriza en la Urbanización.

2.º Está previsto el verter únicamente las aguas sucias y fecales al alcantarillado general de la Urbanización.

Las pluviales se llevarán a terreno propio o a las posibles cisternas que deseen construirse los usuarios, no pudiendo hacerlo en ningún caso a los colindantes o a los terrenos comunes, tales como vaguadas, zonas verdes, caminos, carreteras, etc., etc.

3.º Las servidumbres producidas en algunas parcelas por la red de evacuación de aguas a lo largo de los lindes deberán ser respetadas por ambos colindantes, estando obligados a permitir los arreglos, reparaciones u obras; o paso de personal necesario cuando sean requeridos por la Sociedad Urbanizadora o el Ayuntamiento.

4.º Las cisternas o depósito de recogidas de aguas pluviales y potables deberán estar revestidas interiormente con cemento Portland y se mantendrán en condiciones de limpieza.

Ejecución de las obras.

1.º- Toda obra debe ejecutarse bajo la dirección técnica de la persona legalmente autorizada para ello.

2.º- Si durante el transcurso de las obras fuera necesario o conveniente introducir alguna modificación en el proyecto, se solicitará la autorización para ello conforme a los trámites señalados en el capítulo primero.

3.º- Si para la ejecución de las obras fuera necesario ocupar parte de la acera o calzada se requerirá el permiso expreso del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, sin cuyo requisito ésta puede obligar al inmediato desalojo del vial, con arreglo a derecho, y, si preciso fuera, a la paralización de las obras.

4.º- Durante la ejecución de las obras éstas se mantendrán en condiciones de seguridad, tanto pública como del personal que trabaja en las mismas, siendo responsable de ello la persona que con arreglo a derecho viene determinada.

5.º- Recabada la autorización para la ocupación de acera o calzada y ocupada la misma, en los extremos de la zona ocupada deberá mantenerse encendido todas las noches unos faroles de color rojo vivo, siendo responsable de ello el constructor o entidad constructora de las obras. En ningún caso la ocupación de la vía será completa ni tal que no permita el tránsito rodado por la misma.

6.º- Para garantizar en general el fiel cumplimiento de lo dispuesto en estas Ordenanzas tendrá entrada libre a las obras, el personal que disponga el Ayuntamiento.

Conclusión de la obra.

1.º- Dentro de las setenta y dos horas inmediatas a la conclusión de las obras se retirarán los materiales sobrantes, andamios y apeos que no hubieran desaparecido anteriormente, hasta dejarla libre y expedita, en iguales condiciones que se hallaba antes del comienzo de las obras.

2.º- El constructor o entidad constructora viene obligado a la completa reparación del pavimento o cualquier elemento de la vía pública que se hubiera deteriorado a causa de la ocupación de las mismas o de las obras particulares realizadas por dicho constructor.

Si en el plazo que determine el Ayuntamiento no se hubiera llevado a cabo, dicha reparación la efectuará el personal que determine la autoridad competente, corriendo con todos los gastos y costas a cargo del constructor de la obra particular, o, en su defecto, del propietario de la misma.

3.º- Concluida la obra, de acuerdo con lo legislado en la materia y conforme determine el Ayuntamiento o los Organismos competentes, se procederá a la tramitación de los documentos necesarios para ocupar y utilizar la edificación construida según el proyecto aprobado.

Conservación de los edificios.

1.º Será obligación de los propietarios de edificios públicos y particulares el conservarlos en perfectas condiciones de seguridad y solidez durante el uso de los mismos, y siempre durante la total vida del edificio, garantizando la seguridad del público.

2.º Todos los vecinos tienen derecho a denunciar a la autoridad los edificios que amenacen ruina total o en cualquiera de sus partes.

3.º En el caso que el propietario de una edificación que en cualquier sentido amenace la seguridad pública no proceda a la inmediata reparación de la misma, será apercibido por la Autoridad Municipal de tal obligación, fijándosele un plazo para la realización de las obras de consolidación. En caso de resistencia, la Autoridad designará las personas o entidad que ha de llevar a cabo los trabajos necesarios, corriendo los gastos a cuenta del propietario de la referida edificación.

4.º Con el fin de salvaguardar el buen aspecto de la Urbanización todo propietario de cualquier construcción viene obligado a cuidar del buen aspecto exterior y condiciones estéticas de sus fachadas.

Si por abandono o desidia fuera descuidada dicha obligación se procederá a realizar los necesarios trabajos de conservación y decoro en igual forma que la expresada en el artículo anterior.

5.º Todas las acometidas, desde los servicios comunes hasta las parcelas y por ellas, serán subterráneas y se ejecutarán de acuerdo con las normas que dicte la Sociedad Urbanizadora, el Ayuntamiento, las Compañías o las Autoridades correspondientes.

En lo no especificado anteriormente, serán de aplicación las normas generales del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena.

Las normas particulares de zona se modifican parcialmente manteniendo la misma estructura del plan primitivo en cuanto a zonas unifamiliares y zonas colectivas. Se modifica el índice volumétrico, pasando a su equivalente superficial.

En la zona unifamiliar AU se incorpora la ordenación del Plan General definiendo como en aquel su tipología de viviendas con acceso independiente.

NORMAS PARTICULARES DE P.P. DE SAN GINÉS.

Aislada unifamiliar.

1.- Definición:

Responde a aquellas áreas de suelo urbano con un uso residencial unifamiliar en edificación aislada con jardines, pudiéndose agrupar viviendas como resultado de agrupar parcelas según lo establecido en el apartado 3.b de las determinaciones de carácter general de este título, pero, sin llegar a perder la tipología de vivienda unifamiliar con acceso independiente.

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.

3.- Volumen:

Se establecen los siguientes parámetros:

Au (S.G.)

- Parcela mínima: 600 m²
- Altura máxima: 2 plantas, 6 m. En primera línea de playa 1 planta - 4 m.
- Índice de edificabilidad: 0`33 m²/m²
- Separación a linderos: 5 m.
- Ocupación máxima: 25%

Ac. Aislada Colectiva.

1.- Definición:

Responde a aquellas áreas de suelo urbano con un uso residencial colectivo en edificación aislada, bien sea en bloques o en edificaciones agrupadas horizontalmente, tanto si se sitúan en una misma parcela o en varias, si se cumplen las condiciones que se establecen en el apartado 3.b. de las determinaciones de carácter general del título 4.º del Plan General.

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:

Ac 1

- Parcela mínima: 400 m².
- Forma de la parcela: deberá poder inscribirse un círculo de 16 m de diámetro mínimo.
- Separación a linderos: 2/3 de la altura y siempre que no sea inferior a 3 m que se aplicará dicho valor como mínima separación.
- Índice de edificabilidad: 0`4 m² /m²
- Altura máxima: 2 plantas.
- Ocupación máxima: 40%

Ac (S.G.)

- Parcela mínima: 600 m².
- Separación a linderos: 1/2 de la altura, siempre que no sea inferior a 5 m que se aplicará dicho valor como separación mínima.
- Índice de edificabilidad: 0`5 m² /m²
- Altura máxima: 5 plantas --- 15 m.
- Ocupación máxima: 25%

E1 (S.G.)

Volumetría específica en edificación aislada.

Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente toda la manzana, determinando los accesos a las edificaciones y la situación de los aparcamientos obligatorios. Son condiciones de la ordenación:

- El índice de edificabilidad asignado, exceptuándose el resto de los parámetros de la norma de referencia.
- Las características particulares de la manzana, morfología, clinometría, vegetación, etc.
- El número de plantas no podrá exceder de 10.
- Tender a una aproximación tipológica de la ordenación que señala la norma de referencia.

En los planos de zonificación, se señalan con siglas E.1.S. y entre paréntesis el índice de edificabilidad asignado, en m^2/m^2 .

La norma de referencia es la Ac 4 del Plan General.

Cuando la manzana pueda edificarse según todos los parámetros de la norma de referencia y se trate de un proyecto unitario que abarque la totalidad de la misma, la edificación se ajustará a aquella, sin precisar Estudio de Detalle.

ESPACIOS LIBRES.

Se definen y se aplicará lo expresado en apartado 2.12.3 de Plan General Ordenación Urbana de Cartagena.

Los espacios libres situados en bandas laterales de protección junto a viales, que se encuentran en su mayoría plantados de palmeras y que tienen tolerancia de paso de vehículos para acceso a las parcelas.

Espacios libres de distintas dimensiones que se encuentran en la zona de rambla y en la zona perimetral y otros espacios peatonales que se encuentran en general con arbolado entre las parcelas.

EQUIPAMIENTO COLECTIVO.

Está constituido por las zonas EJ. equipamiento deportivo y EC equipamiento cívico. Se aplicará lo definido en 2.1.2.41 del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena.

- Altura máxima 1 planta 5 m.
- Índice de edificabilidad: $0'2 m^2/m^2$

USOS EN ZONA DE SERVIDUMBRES.

Los usos en la zona de servidumbre y protección, señalado en el plano de zonificación, estarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas.

Contra esta resolución 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, 9 de enero de 2024.—El Concejal suplente Delegado del Área de Presidencia, Urbanismo e Infraestructuras, Pablo Braquehais Desmots.