

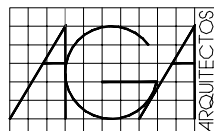
# **PLAN PARCIAL**

## **SECTOR CC1.1**

### **Cartagena Centro 1**

#### **Texto Refundido**

**Recoge las condiciones del  
acuerdo de aprobación  
definitiva de 14 de diciembre  
de 2006 y de los informes  
sectoriales**

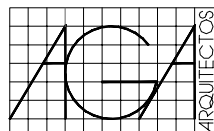


"AMAT-GADEA ARQUITECTOS, S.L."  
JARA 31-6° C - EDIF. GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA

**PROMOTOR:**

---

**GRADIENTE ENTRÓPICO Y OTROS**



"AMAT - GADEA ARQUITECTOS, S.L."  
JARA 31-6° C - EDIF. GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA

**PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”  
CARTAGENA CENTRO 1  
(Texto Refundido)**

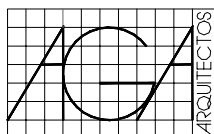
## **1.- MEMORIA**

### **1.1- OBJETO**

Se redacta este documento como Texto Refundido del Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 14 de diciembre de 2006 con el fin de recoger las diferentes determinaciones de los informes sectoriales emitidos, las alegaciones estimadas y del acuerdo municipal de aprobación definitiva, adecuándose las magnitudes generales y ajustándose la zonificación prevista en función y como consecuencia directa del contenido de los mismos.

### **1.2 DETERMINACIONES A RECOGER POR EL PRESENTE DOCUMENTO.**

Dado que la presente memoria recoge en sus apartados correspondientes la totalidad de las determinaciones incluidas en los informes sectoriales así como el contenido de la alegación parcialmente estimada, el presente apartado se formula para reproducir y extractar el contenido del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial en lo que se refiere a la parte esencial de dichos informes, a los efectos exclusivos de justificar los ajustes de ordenación que necesariamente han de producirse como consecuencia del cumplimiento de los mismos. Los citados ajustes quedan refrendados por el mencionado acuerdo de aprobación definitiva, que recoge expresamente tal necesidad en su apartado III: *“Se realizará el ajuste de la ordenación que se precise de las modificaciones que resulten de lo anterior, así como de las alegaciones estimadas parcialmente”*.



**PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CCI.1”**  
**CARTAGENA CENTRO 1**  
**(Texto Refundido)**

Según el acuerdo de aprobación definitiva, “...se deberán incluir en el documento de Plan Parcial las correcciones siguientes:

**En relación al Informe del Servicio de Patrimonio Histórico de la Dirección General de Cultura de fecha 29 de mayo de 2.006.**

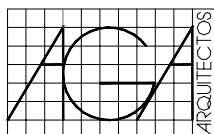
*“Se reflejará el Yacimiento Arqueológico del Cabezo de la Fraila (Lo Gallego nº 461/98), así como las determinaciones específicas sobre metodología arqueológica. Se recogerán los tres molinos de viento catalogados y sus entornos de protección”.*

Este documento recoge en memoria y planos las determinaciones transcritas.

**En relación al Informe de la Dirección General de Carreteras de fecha 17 de mayo de 2.006**

*“En el Proyecto de urbanización se estudiará el enlace del eje viario transversal en su conexión a la rotonda del primer acceso al polígono industrial en la F-35, junto al Cabezo de la Fraila”*

Dada la remisión a instrumentos más precisos como el Proyecto de Urbanización del Sector, que deberá justificar y acreditar el cumplimiento de los criterios legales y reglamentarios vigentes, el presente documento adecúa la zona viaria junto a esta rotonda a fin de garantizar el giro a derechas desde el eje transversal a la carretera F-35 en dirección a Cartagena Centro.



**PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CCI.1”  
CARTAGENA CENTRO 1  
(Texto Refundido)**

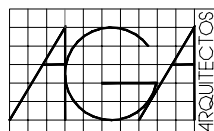
**En relación al Informe de la Dirección General del Medio Natural de fechas 6 de noviembre de 2.006 y 10 de diciembre de 2007.**

*“ Se propondrá un nuevo trazado que mantenga la integridad superficial de la Colada y los puntos de entrada y salida del sector, con posible anchura variable, nunca inferior a 10 metros. Se establecerán las condiciones al proyecto de urbanización respecto al tratamiento de la Colada y la habilitación de los pasos con los viarios establecidos ene. Planeamiento”*

El presente documento dispone un trazado alternativo de la vía pecuaria para que discurra por el sector manteniendo su integridad superficial (53.875 m<sup>2</sup>) y los puntos de entrada y salida del mismo. Dicho trazado tiene una anchura variable pero mantiene en todo caso un ancho mínimo de 10 m. Asimismo, el nuevo trazado garantiza la unión o conexión de la Colada de la Cuesta del Cedacero con la Colada del Cabezo Beaza. La propuesta de nuevo trazado ha sido informada favorablemente por la Dirección General del Medio Natural con fecha 10 de diciembre de 2007 como paso previo a que el cambio de trazado propuesto se formalice oficialmente mediante expediente propio e independiente para su correspondiente aprobación por la Consejería de Desarrollo Sostenible y Ordenación del Territorio. De acuerdo al informe citado, el expediente podrá incorporar los ajustes necesarios al trazado propuesto siempre que se mantenga el cumplimiento de las condiciones de los informes emitidos y los cambios repercutan en la mejora de la vía pecuaria.

**En relación al Informe de la Dirección General de Ferrocarriles de fecha 31 de mayo de 2.006.**

*“ Se recogerán como variables las líneas de dominio público y servidumbre de protección del ferrocarril, de acuerdo a las condiciones previstas en el informe sobre posible duplicación de la vía en cualquier lado del actual. Las*



**PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”**  
**CARTAGENA CENTRO 1**  
**(Texto Refundido)**

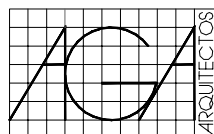
*parcelas privadas que resulten afectadas se someterán a informe preceptivo del organismo competente sobre esta afección. El Proyecto de Urbanización también se someterá a informe de la DG de Ferrocarriles y de ADIF. Se eliminará el aparcamiento subterráneo previsto junto a la manzana Ec1 (1.3), disponiendo esta reserva obligatoria en otro lugar del sector”*

El presente documento incorpora a su normativa urbanística y a los planos correspondientes las determinaciones transcritas.

**En relación al Informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de fecha 3 de mayo de 2.006.**

*“ Se ha de descontar del ámbito la superficie correspondiente al dominio público”*

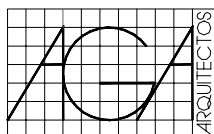
En el presente documento se han deducido las superficies de dominio público existentes a los efectos de que las mismas, dada su titularidad y carácter demanial, no generen aprovechamiento en el Sector. En este sentido, se ha procedido a descontar de la superficie total del ámbito la superficie correspondiente a la carretera F-35 existente así como la superficie de la Colada de la Cuesta del Cedacero, en ambos casos en lo que se refiere a su paso por el sector. Se mantiene, en todo caso, como superficie incluida en el ámbito susceptible de generar aprovechamiento la superficie correspondiente a la expropiación municipal del ferrocarril, al haberse constatado que su adquisición fue onerosa mediante el pago de los justiprecios oportunos, e incluso en algunos casos dicho justiprecio fue sustituido por el reconocimiento del aprovechamiento en el sector.



**PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”**  
**CARTAGENA CENTRO 1**  
**(Texto Refundido)**

Como consecuencia directa de lo reproducido en los apartados anteriores relativos a los informe de la Dirección General del Medio Natural y Dirección General de Ferrocarriles, y con base en el apartado anteriormente transcrito del acuerdo de aprobación definitiva, que establece la necesidad de “...realizar los ajustes de ordenación que se precisen” se justifica a continuación la ordenación presentada en el plano 3.2 “Zonificación y usos pormenorizados”. Dichos cambios de ordenación traen causa, por un lado, de la necesidad de realizar el cambio de trazado de la Colada de la Cuesta del Cedacero a los efectos de garantizar la totalidad de la integridad superficial de la misma en el sector, actualmente invadida por las edificaciones colindantes y por la carretera existente. La necesidad de establecer un trazado alternativo que respete los puntos de entrada y salida al sector y discorra sin interrupción por terrenos libres de cargas y de uso y dominio público (criterio éste último determinante para poder tramitar con éxito el expediente de cambio de trazado) implica ciertos desplazamientos de la ordenación aprobada para compatibilizar la misma con el nuevo trazado, que ha de discurrir necesariamente por el Sistema General de Espacios Libres con total continuidad. Por otro lado, el informe de la Dirección General de Ferrocarriles obliga a modificar el aparcamiento subterráneo para ubicarlo libre de posibles afecciones establecidas por la legislación sectorial lo que obliga a rediseñar la parcela que lo ubica (Parcela 17 en el presente texto) y a reajustar el número de los previstos en superficie y bajo rasante.

El cumplimiento de los condicionantes anteriores implica realizar leves cambios a la ordenación prevista, que afectan a la superficie de las manzanas así como a sus índices de edificabilidad, reordenándose pormenorizadamente la huella original para lograr una mejor zonificación y poder cumplimentar los estándares de espacios libres, equipamientos locales y aparcamientos, de manera que estos queden ordenados coherentemente y se garantice un mayor y más eficaz cumplimiento de su función al servicio de la población residencial, sin que, en ningún caso, se desvirtúe la zonificación



**PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”  
CARTAGENA CENTRO 1  
(Texto Refundido)**

original ni la planificación global prevista en el planeamiento de rango superior (P.A.U.)

### **1.3.- JUSTIFICACION Y ALCANCE**

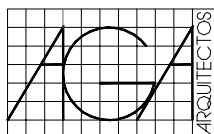
#### **1.3.1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION**

El Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena, de acuerdo con el modelo de desarrollo propuesto para la ciudad, delimitó diversas áreas de suelo urbanizable, en la modalidad de no programado, en la periferia de la ciudad y los barrios anexos, con tipologías que van, desde la intensiva en las zonas próximas al casco urbano, a las extensivas en los bordes de los barrios.

Las tendencias del mercado en los diferentes ciclos económicos que se han sucedido desde la aprobación del Plan General, han ido señalando las preferencias de los consumidores hacia tipologías de carácter semi extensivo en las zonas periféricas o de carácter intensivo y semi intensivo o intensivo en las zonas más próximas a la ciudad.

La tramitación y aprobación del Programa de Actuación Urbanística PAU en el área CC 1, en el cual se plantea la programación de esta Área de una manera global, dividida en dos grandes Sectores, tiene por objeto facilitar el desarrollo de la misma, con el fin de cubrir la demanda de viviendas que existe en la actualidad, de tipología colectiva pero situadas en un entorno de alta calidad, así como la obtención de suelo con entidad suficiente para que pueda acoger los nuevos equipamientos que el casco urbano demanda.

El presente texto se redacta por tanto en cumplimiento de los objetivos del P.A.U. en general y en concreto para posibilitar la ejecución de dos





**PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”  
CARTAGENA CENTRO 1  
(Texto Refundido)**

importantes ejes viarios de la ciudad, como son el acceso norte a Cartagena desde la Autovía A 30 y la tercera ronda prevista en el Plan General, que une el vial de sistema general del Polígono Industrial del Cabezo de Beaza con el citado Acceso Norte y que facilitará por tanto la fluidez de los tráficos urbanos entre las distintas zonas. Asimismo, el presente documento realiza la adaptación del texto aprobado definitivamente a los distintos informes sectoriales evacuados durante la fase de información pública así como a las alegaciones estimadas, recogiendo en la memoria de ordenación, en la normativa urbanística y en los planos todas aquellas determinaciones señaladas por los mismos, así como ciertos cambios de titularidad producidos en relación a la estructura de la propiedad del suelo.

### **1.3.2.- ALCANCE DE LA ACTUACION**

El conjunto de los terrenos que abarca el presente Plan Parcial corresponde con el “Sector CC 1, Cartagena Centro” y, ocupa una extensión, según reciente medición, de 1.086.340,05 m<sup>2</sup>, incluyendo tanto el Sector como sistemas generales determinados y cuya delimitación gráfica aparece en el plano correspondiente de este proyecto.

Para la redacción se han tenido en cuenta las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación, que califica los terrenos como suelo urbanizable programado, uso característico, residencial y las condiciones que se concretan en el P.A.U. La ordenación de los terrenos y la asignación de usos pormenorizados, se ha realizado por tanto de acuerdo con dichas condiciones y las determinaciones que expresamente figuran en el P.A.U. para la Unidad Urbanística CC 1.1 respecto a la delimitación del sector y de los sistemas generales adscritos, así como las condiciones de ordenación que se establecen para dicha Unidad.

