

TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL “LOS CAMACHOS  
SUR”

CARTAGENA – (MURCIA)

## ÍNDICE

### **I. MEMORIA**

#### **1. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

- 1.1. Introducción ..... 1
- 1.2. Determinaciones del planeamiento vigente ..... 6

#### **2. MEMORIA INFORMATIVA**

- 2.1. Descripción del ámbito del Plan Parcial ..... 12
- 2.2. Propiedad de los terrenos ..... 17

#### **3. MEMORIA DE ORDENACIÓN**

- 3.0. Criterios y objetivos de la ordenación del plan parcial ..... 18
- 3.1. Planteamiento conceptual y características de la .....  
ordenación de los espacios productivos ..... 20
- 3.2. Elementos básicos de la ordenación del espacio productivo ..... 21
- 3.3. Descripción de la ordenación ..... 27
- 3.4. Redes de infraestructuras y sus conexiones ..... 36
- 3.5. Afecciones de carreteras ..... 67
- 3.6. Parámetros de la ordenación ..... 69

### **II. NORMAS URBANÍSTICAS**

- 0. Consideraciones Generales ..... 78
- 0.1. Introducción ..... 77
- 0.2. Ejecutoriedad y Efectos ..... 77
- 0.3. Régimen Jurídico ..... 78
- 0.4. Intervención en Actividades Urbanísticas ..... 78
- 0.5. Terminología y Definición de los Conceptos ..... 79

#### **1. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN**

- 1.1. Condiciones de Volumen ..... 80
- 1.2. Condiciones de Iluminación e Higiénicas ..... 84
- 1.3. Patios ..... 84
- 1.4. Condiciones Estéticas ..... 85
- 1.5. Normas de Seguridad ..... 87

<b>2. USOS DEL SUELO</b>	
2.1. Uso Global Productivo .....	91
2.2. Uso Global Dotacional .....	102
2.3. Compatibilidades .....	102
<b>3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO</b>	
3.1. Usos Pormenorizados: Conceptos por Zonas .....	103
<b>4. NORMAS PARTICULARES DE ZONA DEL P.P. LOS CAMACHOS SUR</b>	
4.1. Vi(p). Vial, Industrial-Productivo (PP-LC) .....	108
4.2. Ai(p). Aislada, Industrial-Productivo (PP-LC).....	110
4.3. Ai(c). Aislada, Industrial-Comercial (PP-LC).....	115
4.4. Ai(t). Aislada, Industrial-Tecnológico (PP-LC) .....	118
4.5. At(s). Aislada, Terciario-Servicios (PP-LC).....	121
4.6. At(c). Aislada, Terciario-Comercial (PP-LC) .....	124
4.7. Equipamientos (PP-LC) .....	127
4.8. Espacios libres (PP-LC) .....	132
4.9. Red Viaria (PP-LC) .....	133
4.10. Infraestructuras (I) y Servicios Técnicos (ST) (PP-LC).....	135
<b>5. NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL</b>	
5.1. Entidades actuantes .....	137
5.2. Sistema de actuación .....	137
5.3. Régimen urbanístico del suelo .....	137
5.4. Gestión urbanística y unidades de actuación .....	138
5.5. Plazos de Ejecución .....	139
5.6. Proyecto de Urbanización .....	139
5.7. Condiciones para la Ejecución de los Servicios .....	140
5.8. Estudios de Detalle.....	141
5.9. Parcelaciones y Reparcelaciones .....	144
5.10. Protección del Patrimonio.....	146
5.11. Afecciones .....	151
<b>6. USOS PORMENORIZADOS Y EDIFICABILIDAD DE CADA UNA DE LAS MANZANAS</b>	
6.1. Parcelación indicativa .....	153

### III. PLAN DE ACTUACIÓN

<b>1. OBJETO</b> .....	<b>168</b>
<b>2. PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN</b> .....	<b>168</b>
2.1. Instrumentos legales .....	168
2.2. Sistema de actuación .....	168
2.3. Entidades actuantes .....	169
<b>3. PROGRAMACIÓN TEMPORAL</b>	
3.1. Delimitación de Unidades de Actuación .....	169
3.2. Establecimiento de Etapas .....	170
3.3. Proyectos y estudios complementarios .....	174
3.4. Urbanización.....	175
3.5. Conservación de la urbanización .....	176
3.6. Edificación .....	176
3.7. Condiciones de ejecución simultánea .....	177

### IV. ESTUDIO ECONÓMICO

<b>1. OBJETO</b> .....	<b>179</b>
<b>2. EVALUACIÓN ECONÓMICA</b> .....	<b>179</b>
2.1. Análisis de actuaciones. Costes.....	179
2.2. Proyectos y estudios complementarios .....	179
2.3. Actuaciones previas realizadas .....	180
2.4. Costes de urbanización .....	180
<b>3. ESTIMACIÓN DE COSTES DE ACTUACIÓN</b>	
3.1. Costes unitarios de las infraestructuras básicas previstas.....	183
3.2. Costes por capítulos.....	185
<b>4. ASIGNACIÓN DE RECURSOS</b>	
4.1. Unidad de Actuación - A.....	187
4.2. Unidad de Actuación - B.....	187
<b>5. VIABILIDAD ECONÓMICA</b>	
5.1. Unidad de Actuación - A.....	188
5.2. Unidad de Actuación - B.....	189

## **V. PLANOS**

### **1. PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL MODIFICADOS**

Plano 0.1.R

Plano 0.5.1.R

Plano 0.5.2.R

Plano 0.6.R

## **ANEXOS**

### **1. PROPUESTA DE REASIGNACIÓN DE OFERTA - ACTUACIÓN URBANÍSTICA INDUSTRIAL "LOS CAMACHOS SUR" 1ª ETAPA**

## I.- MEMORIA

## **1. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **1.1. Introducción**

#### **1.1.1. Objeto**

El objeto del presente documento es la modificación de la calificación de parcelas de las manzanas 1, 8, 10, 13, 14, 15, 18 y 41 del Plan Parcial de la actuación industrial LOS CAMACHOS - SUR, del municipio de Cartagena, aprobado por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 5 de mayo de 2003 y publicado en el Boletín Oficial de la Región de Murcia con fecha 4 de junio de 2004.

Los terrenos de la actuación urbanística se localizan en el Campo de Cartagena, al Nordeste de dicha ciudad, una vez pasado el Cabezo Beaza. En el Plano "1.1 Situación y localización" se refleja su situación respecto a la ciudad, distando unos 7 km de ésta y unos 2,5 km del Cabezo Beaza.

La presente modificación de Plan Parcial se redacta por SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo con el objeto de satisfacer la demanda real detectada de suelo tras un estudio de mercado realizado en colaboración con el Instituto de Fomento Región de Murcia, INFO, y dotar del suelo necesario para nuevas infraestructuras realizadas en el proceso de urbanización de la actuación.

Se incorpora como Anexo a este documento el estudio de mercado denominado *Propuesta de reasignación de oferta – Actuación Urbanística Industrial "Los Camachos-Sur" Etapa 1.*

### 1.1.2. Justificación de la modificación del Plan Parcial

El presente documento de modificación de Plan Parcial se redacta de acuerdo al artículo 149.1 de la Ley 2/2004, de 24 de mayo, de modificación de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, por la que se considera que la Modificación que se redacta no es de carácter estructural por no afectar a Sistemas Generales, cambio del uso global del suelo (Uso Global *Productivo* en todo el Sector) ni su intensidad (aprovechamiento de  $0.466086 \text{ m}^2/\text{m}^2$  ( inferior a  $0,491770 \text{ m}^2/\text{m}^2$  del Plan Parcial aprobado y en todo caso inferior al aprovechamiento medio de  $0,500 \text{ m}^2/\text{m}^2$  asignado al Sector por el Planeamiento General), aplicable en toda la superficie neta del ámbito excluyendo el Sistema General del Cabezo Ventura y la Vía Pecuaria del Puerto de Saladillo, lo que arroja una edificabilidad máxima de  $1.114.045 \text{ m}^2$  (inferior a  $1.175.435 \text{ m}^2$  del Plan Parcial aprobado)).

La presente modificación de planeamiento se refiere a modificación de la calificación de determinadas parcelas de la 1ª y 3ª Etapas del Sector "LOS CAMACHOS-SUR", sector que cuenta con una superficie total de 261,23 Ha.

### 1.1.3. Documentación de la modificación del Plan Parcial

De acuerdo con el Art. 123 de la Ley 1/2001, las determinaciones de la presente modificación de Plan Parcial se desarrollan en los siguientes documentos:

- **Memoria**
- Normas Urbanísticas (No se modifican respecto del Plan Parcial aprobado)
- Plan de Actuación (No se modifica respecto del Plan Parcial aprobado)
- Estudio Económico (No se modifica respecto del Plan Parcial aprobado)



- **Planos de Información y de Ordenación** (Se modifican los siguientes planos del Plan Parcial aprobado: O-1, O-5.1 (1/2) y O-5.2.
- **Anexos** (Se incluye como anexo estudio de mercado de suelo industrial en Cartagena)

#### 1.1.4. Antecedentes de la Actuación

El Excelentísimo Ayuntamiento de Cartagena, en ejercicio de sus competencias, acordó promover el Polígono "LOS CAMACHOS", Actuación Urbanística de fines y utilidad trascendentes al ámbito regional, concebida y auspiciada por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Murcia, dentro de cuya política de ordenación del territorio y de fomento del desarrollo de la Región constituye uno de los objetivos preferentes.

Para facilitar el cumplimiento de tan importante objetivo, el Ayuntamiento de Cartagena, solidario con la iniciativa de la Comunidad Autónoma y en ejercicio de sus competencias, decidió incorporarse activamente a esta Actuación Urbanística, destinada a proporcionar nuevas y efectivas posibilidades de progreso económico y social a Cartagena y los municipios de su entorno, mediante la creación de un área con capacidad suficiente para satisfacer la demanda potencial de suelo debidamente urbanizado con fines de implantación de actividades económicas, en condiciones atractivas, a precio razonable y al margen de cualquier propósito de especulación.

En consecuencia el Ayuntamiento de Cartagena elaboró y tramitó la Modificación Puntual nº 8 del Plan General Municipal de Ordenación, al objeto de adecuar las determinaciones urbanísticas del suelo a la actuación; puesto que el suelo acotado para el total de la actuación LOS CAMACHOS estaba clasificado como Suelo no Urbanizable. Así la viabilidad legal de la actuación requirió la previa e idónea reclasificación y asignación de usos del suelo comprendido en sus límites.

El Ayuntamiento, dado el escaso incentivo que a la iniciativa privada ofrece una promoción de suelo para actividades económicas de características que excluyen el lucro económico como motivación preferente y que, no obstante, requiere comprometer recursos financieros muy importantes en unas inversiones no exentas de riesgos coyunturales, es consciente de que el objetivo propuesto exige la actuación pública. Como el Ayuntamiento no contaba en el momento de iniciar esta Actuación Urbanística con dotación presupuestaria para acometer directamente esta empresa, requirió al amparo del artículo 5.4 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TRLR/76), la cooperación de la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo, SEPES, dependiente del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, que a su carácter de entidad de Derecho Público unía la condición de Entidad Urbanística especial reconocida en el artículo 1 del Real decreto 2640/1981 de 30 de octubre, aprobatorio de sus estatutos.

El Real Decreto 1525/99 de 1 de octubre, aprobó el nuevo Estatuto de la SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo en el marco de la Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado. Por la Disposición adicional única de ese Real Decreto, SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo, dependiente hoy del Ministerio de Vivienda, se subroga en todos los derechos y obligaciones de la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo, SEPES.

SEPES en el plano más general de desarrollo de sus actividades, actúa como instrumento al servicio de la política del Estado, correctora de los desequilibrios regionales y de lucha contra la especulación del suelo, prestando colaboración a las Administraciones Públicas de cualquier tipo que la requieren y supliendo sus insuficiencias o carencias patrimoniales, presupuestarias y de medios técnicos, para el ejercicio eficaz de sus competencias en el orden material y práctico de elaboración y ejecución del

planeamiento, de creación de infraestructuras urbanísticas y preparación de suelo urbanizado.

Tramitado el documento de Plan Parcial de la actuación industrial LOS CAMACHOS - SUR en el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, fue aprobado por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 5 de mayo de 2003 y publicado en el Boletín Oficial de la Región de Murcia con fecha 4 de junio de 2004.

#### **1.1.5. Convenios**

Para la promoción y desarrollo de esta actuación SEPES tiene suscritos los siguientes convenios:

- Convenio Marco de colaboración entre el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Murcia y la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. Anexo I: Actuación Polígono Industrial "LOS CAMACHOS", en Cartagena (6/2/90)
- Convenio entre el Excelentísimo Ayuntamiento de Cartagena y la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (3/12/91)
- Convenio de colaboración entre el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Murcia y la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (7/4/93)
- Convenio de colaboración entre la Consejería de Fomento y Trabajo y la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo para coordinar las actividades urbanísticas orientadas al desarrollo del suelo industrial de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia (2/5/95).

## **1.2. Determinaciones del planeamiento vigente**

### **1.2.1. Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena**

Por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Murcia, de fecha 9 de abril de 1987, se aprobó definitivamente el proyecto de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena, a reserva de la subsanación de deficiencias que se consideraban no sustanciales y suspendiendo la aprobación en aquellos sectores afectados por determinaciones que suponen modificaciones sustanciales, que deberían someterse nuevamente al trámite de información al público y elevarse al órgano competente para su aprobación definitiva.

Contra el acuerdo de aprobación definitiva, el Ayuntamiento interpuso tres recursos de reposición, referidos a temas relacionados con la Ley de Patrimonio Histórico Español, a cuestiones puntuales del citado acuerdo y a la totalidad del mismo, respectivamente.

Paralelamente, se redactó un documento corrigiendo las deficiencias que se consideraban no sustanciales, incorporándose al Plan General una vez tomado conocimiento del mismo por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma en la sesión de fecha 23 de junio de 1988.

El vigente Texto Refundido del P.G.M.O. redactado por los Servicios Técnicos de Urbanismo recoge íntegramente las actuaciones realizadas posteriormente a la aprobación definitiva del mismo, que afectan a los planos y a las Normas urbanísticas.

Una de las Modificaciones incorporadas (la Modificación Puntual nº 8) es la que afectó al área del Suelo Urbanizable No Programado "LC-1 Cabezo Ventura" que comprende 610 Ha aproximadamente, de uso característico Industrial, en la que se localiza el Sector del presente Plan Parcial.

## 1.2.2. **Modificación Puntual nº 8 del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena**

### **TRAMITACIÓN**

La Modificación Puntual nº 8 del PGMO de Cartagena estableció la clasificación de Suelo Urbanizable No Programado de uso industrial para la actuación industrial LOS CAMACHOS. Fue aprobada definitivamente por Resolución de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio ambiente (CPTOMA) con fecha 23/09/92 (BORM 13/10/92), quedando a reservas de subsanación, y en su caso, de la incorporación de las determinaciones de la Fundamentación Jurídica Tercera, que se incluían en el texto de la Resolución.

SEPES presentó alegaciones, mediante escrito al Ayuntamiento, en relación con las determinaciones de la Fundamentación Jurídica Tercera. El Ayuntamiento por su parte interpuso Recurso de Reposición (que incorporaba las alegaciones) contra la Resolución de la Consejería.

Las alegaciones fueron aceptadas en parte, mediante Orden Resolutoria nº 425 de 28/01/93, con la determinación de incluir las determinaciones de la Orden Resolutoria en un Texto Refundido para su Toma de Conocimiento por el Ilmo. Director General de Urbanismo y Planificación Territorial.

El Texto Refundido fue elaborado por SEPES para el Ayuntamiento. La Toma de Conocimiento del Texto Refundido por el Director General de Urbanismo y Planificación Territorial se produjo con fecha 25/10/93. La publicación de las Normas Urbanísticas de la Modificación Puntual nº 8, en orden a garantizar la plena vigencia de la misma, conforme establece la legislación, es de fecha 8 de abril de 2000.

### **DETERMINACIONES**

- Clasificación del suelo SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
- Superficie 610 Ha
- Uso global INDUSTRIAL
- Intensidad 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Sistema de actuación EXPROPIACIÓN
- Calificación del Cabezo Ventura como Sistema de Espacios Libres de dominio y uso públicos.

#### **1.2.3. Plan Especial de Infraestructuras Básicas de la Actuación Industrial “LOS CAMACHOS”**

El objeto de este Plan Especial fue el de definir las infraestructuras básicas de la actuación industrial de “LOS CAMACHOS” y desarrollar las previsiones que el PGMO de Cartagena formuló en materia de infraestructuras, haciendo concreción específica de las infraestructuras básicas esenciales, relativas a vialidad, abastecimiento de agua y saneamiento y sus conexiones correspondientes, en todo caso, con las redes exteriores a la actuación urbanística, en orden a garantizar la necesaria conexión funcional de la actuación con los sistemas generales y la elaboración del correspondiente planeamiento de desarrollo sobre bases firmes.

Este Plan Especial fue aprobado definitivamente por la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas el 15/12/93.

En desarrollo de las previsiones contenidas en el mismo se han realizado diversos proyectos de obras, consistentes fundamentalmente en el trazado de parte del viario básico estructurante de la actuación, instalaciones de abastecimiento y saneamiento que discurren bajo dicho viario, así como desvíos de instalaciones preexistentes.

#### 1.2.4. Programa de Actuación Urbanística (PAU) “LOS CAMACHOS SUR”

Debido a la circunstancia que en la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia no se contemplaba la clase de Suelo Urbanizable No Programado (SUNP), ni su equiparación con el Suelo Urbanizable No Sectorizado<sup>1</sup>, se redactó y tramitó el pertinente Programa de Actuación Urbanística (PAU), al amparo de la aplicación del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978).

Dicho PAU - LOS CAMACHOS SUR, fue aprobado definitivamente, por Orden de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, de fecha 29 de julio de 2002.

Las determinaciones del PAU LOS CAMACHOS SUR, para la implantación en su ámbito de Actividades Económicas en su más amplia acepción, son:

Superficie del Sector (coincidente con el PAU) .....	261,23 Ha
Uso característico .....	Industrial
Categorías .....	Industria Tradicional
.....	Industria Innovadora
.....	Industria Escaparate
Usos compatibles .....	Actividades Empresariales
.....	Terciario- Comercial
Aprovechamiento Medio del ámbito de ordenación .....	0,465425 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento Medio del Sector .....	0,500000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima .....	1.215.832 m <sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Con posterioridad a la redacción del PAU, se aprobó la Ley 2/2002, de modificación de la Ley 1/2001, que en su Disposición Transitoria Sexta equipara el Suelo Urbanizable no Programado con el Suelo Urbanizable sin Sectorizar.

### 1.2.5. Tramitación del Plan Parcial

Por acuerdo de Comisión de Gobierno de fecha 21 de octubre de 2002, se aprobó inicialmente el Plan Parcial en Sector "LOS CAMACHOS SUR". Sometido el expediente a la preceptiva información pública no se presentaron alegaciones al respecto.

El Excmo. Ayuntamiento de Cartagena Pleno, el día 5 de mayo de 2003 se adoptó el acuerdo de:

- I) *Aprobar definitivamente el Plan Parcial en Sector LOS CAMACHOS SUR, presentado por SEPES, con las condiciones derivadas del acuerdo de aprobación inicial, fundamentalmente en lo que se refiere a las observaciones contenidas en los informes técnicos transcritos en dicho acuerdo.*
- II) *Se deberá presentar el correspondiente Texto Refundido del Plan Parcial que recoja las determinaciones resultantes de la aprobación definitiva y las que se deriven del cumplimiento de la legislación sectorial de aplicación en los términos recogidos en los informes que constan en el expediente.*
- III) *Presentada la documentación a la que se refiere el apartado anterior se procederá a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial en el B.O.R.M."*

Redactado el Texto Refundido que recogía las determinaciones establecidas en el acuerdo de aprobación definitiva, dando cumplimiento al citado acuerdo, fue publicado el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Región de Murcia con fecha 4 de junio de 2004.

En el Texto Refundido se recogían los cambios que a continuación se indican, derivados de los distintos informes sectoriales emitidos.



- (1) Por la Declaración de Impacto Ambiental de la Secretaría Sectorial de Agua y Medio Ambiente, de la región de Murcia:
  - Desvío de la Colada Puerto del Saladillo, en la glorieta que se proyecta en el cruce de la carretera F-37 y el Eje del Sifón, consistente en bordear la glorieta con la vía pecuaria hacia el interior de la actuación, con el ancho determinado de 33,43 m.
  - Desplazamiento hacia el interior de la actuación de la glorieta de conexión de la carretera F-37 con el Viario Distribuidor Sur y Eje de Actividades Productivas, liberando así la vía pecuaria situada al norte de la F-37, sin que se vea afectada por la glorieta.
  
- (2) Por el Informe del Servicio de Explotación y Seguridad Vial de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de la Región de Murcia:
  - Supresión de la intersección de un viario de la actuación con la carretera F-37, junto a la zona de uso terciario-comercial al oeste del ámbito; y la consiguiente reordenación de dicha zona.

## **2. MEMORIA INFORMATIVA**

### **2.1. Descripción del ámbito del Plan Parcial**

#### **2.1.1. Delimitación del ámbito espacial**

El ámbito del Plan Parcial aprobado es el del Sector Único propuesto en el Programa de Actuación Urbanística “LOS CAMACHOS SUR” y que se define en su plano de Información “I.2. Delimitación. Topografía. Estado actual”.

El límite norte de la actuación se sitúa a 100 metros desde el borde del viario denominado “Eje del Sifón” y hasta un primer viario equidistante del anillo del Viario Distribuidor; el resto del límite norte lo conforma la prolongación del primer viario transversal al ya existente desde la rotonda del Eje del Sifón. El límite sudoeste es coincidente en un tramo con la carretera F-37 de Santa Ana, hasta el camino de acceso al depósito de agua, siendo el resto del trazado irregular hasta finalizar nuevamente en la carretera F-37 en su intersección con el Eje del Sifón y el límite sudeste es igualmente irregular coincidiendo a tramos con la carretera F-39.

A instancias del Informe emitido por la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, se incluyó en el ámbito de la actuación un enclave existente en el vértice sur, puesto que debido a su dimensión (3,42 Ha), inferior a las 5 Ha que prevé el P.G.M.O. de Cartagena como unidad mínima de actuación, no podrían constituir una “Unidad Urbanística Integrada” de cara a su desarrollo de forma independiente. Dicho enclave figura identificado como parcela nº 94 en el plano de Información “I.3 Parcelario Catastral. Propiedad del Suelo” del Plan Parcial aprobado, y se incluyó a efectos de su ordenación conjunta en el Plan Parcial.

La superficie que abarca el ámbito del Plan Parcial “LOS CAMACHOS SUR” es de 261,23 Ha.

## 2.1.2. Servidumbres y afecciones

### INFRAESTRUCTURAS

El ámbito del Plan Parcial se encuentra atravesado en su parte occidental por dos líneas eléctricas de alta tensión de 220 KV y de 400 KV pertenecientes a Iberdrola y a Red Eléctrica de España respectivamente. Asimismo está prevista la instalación, a cargo de REE, de otra línea de 400 KV (Escombreras - El Palmar II), que discurrirá sensiblemente paralela a las existentes. Las “zonas de servidumbre”, en virtud del Real Decreto 1955/2000, son respectivamente de 21,60 y 32,40 metros a ambos lados del eje de la línea. Dicha servidumbre limita la edificación y plantación de árboles.

Al amparo del Plan Especial del Infraestructuras Básicas se realizaron los trazados básicos de las redes de abastecimiento y saneamiento actualmente existentes y que discurren bajo el viario básico (vianos distribuidores) igualmente ejecutado.

Todas las infraestructuras se reflejan en el plano de Información “I.5. Redes de infraestructuras existentes” del Plan Parcial aprobado, no habiendo sido alteradas por la modificación de planeamiento que ahora se redacta.

### PATRIMONIO

Por lo que respecta a yacimientos arqueológicos, se efectuaron entre los meses de junio y agosto de 2002, diversas intervenciones arqueológicas consistentes en una prospección arqueológica intensiva del área afectada, proseguida de sucesivas fases de sondeos realizados mediante procedimientos mecánicos en las áreas arqueológicas detectadas, con el objeto de poder determinar la existencia o inexistencia de depósito arqueológico.

El resultado de estas intervenciones arqueológicas, arrojó la existencia de dos yacimientos “positivos” en cuanto a presencia de depósito arqueológico: el número 7 “Cabezo Ventura II” y el número 3 “Los Caños II”. Tanto en el yacimiento nº 6 “Cabezo Ventura IV”, y nº 11 “Cabezo Ventura IV” no se realizaron sondeos mecánicos por lo escarpado del terreno y por localizarse dentro del Sistema General de Zonas Verdes del Cabezo Ventura.

A instancias de la Orden de aprobación definitiva del PAU, de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, se localizaron las aceñas siguientes: a) al norte de los Camachos, b) paraje de Los Riscales I y c) paraje de los Riscales II.

En las inmediaciones del ámbito de actuación, se ubican cuatro molinos de viento del Campo de Cartagena que tienen incoado expediente para su declaración como Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento.

La delimitación del entorno de protección no sólo afecta exclusivamente al molino sino a sus partes integrantes, pertenencias y accesorios como pueden ser las balsas, los canales o las norias que daban servicio y formaban parte del complejo extractivo del agua. A pesar de que ninguno de los cuatro molinos, ni sus entornos de protección afectan a la actuación, se han localizado adecuadamente.

La modificación de planeamiento que ahora se redacta no afecta al Patrimonio arqueológico antes descrito.

### **RED VIARIA**

En lo referente a la red de carreteras cabe mencionar que el ámbito del Plan Parcial se ve afectado en mayor o menor medida, en función de su proximidad a las carreteras existentes o ser atravesado por ellas.

- En primer lugar cabe mencionar la Autovía Cartagena-Murcia que es variante de la carretera N-332, de carácter estatal, que discurre paralela al borde este de la actuación.

Las servidumbres de esta carretera son las siguientes:

- \* Línea límite de edificación: 50 metros, medidos desde la línea exterior de la calzada y 25 metros en los ramales de enlace.
  - \* Zona de afección: 100 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación.
- Lindando y atravesando la actuación por la zona sur-suroeste se encuentra la carretera autonómica F-37, de Santa Ana al nudo de la F-39 y F-41. Igualmente el borde este linda en dos puntos con la carretera F-39, que enlaza Los Beatos con la Autovía N-332. Además el ámbito es atravesado diagonalmente en su zona norte por la carretera F-40, que enlaza la N-332 con la F-35. Estas tres carreteras son autonómicas de Tercer Nivel.

Las servidumbres de estas carreteras son las siguientes:

- \* Línea límite de edificación: 18 metros, medidos desde la arista exterior de la calzada.
  - \* Zona de afección: 30 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación.
- La zona norte de la actuación es atravesada de este a oeste por el llamado Eje del Sifón, camino de servicio del Tránsito Tajo-Segura.

En el interior del ámbito, hay que mencionar la existencia de la red viaria ya ejecutada al amparo del Plan Especial de Infraestructuras Básicas de la Actuación Industrial LOS CAMACHOS.

El ámbito de la actuación se encuentra atravesado por diversos caminos de servicio, en desuso, de la extinta actividad agraria.

Por último, discurre por el ámbito la vía pecuaria denominada *COLADA DEL PUERTO DEL SILDILLO*, que se encuentra clasificada y posee una anchura legal de treinta y tres metros con cuarenta y tres centímetros (33,43 m). El trazado de la misma que discurre dentro del ámbito de las actuaciones es coincidente con la carretera F-37 de Santa Ana. El plano de Información "I.4. Red viaria existente" del Plan Parcial aprobado recoge el trazado de las carreteras caminos y vía pecuaria descritos. La modificación de planeamiento que ahora se redacta no afecta a la red viaria existente.

### **2.1.3. Topografía y geología**

El ámbito de la actuación, desde un punto de vista topográfico, se puede considerar plano pese a su gran extensión. Destaca, no obstante, en la zona sur del ámbito, el denominado Cabezo Ventura que alcanza una cota máxima de 156 m.

El resto del terreno posee una pendiente menor del 1% con un ligero declive de Sur a Norte. La cota 60 es la mayor altura y se sitúa en la base del Cabezo al borde la carretera F-39, y la cota 35 situada en el extremo Norte la de menor altura.

Geológicamente los terrenos presentan un estrato profundo, formado por rocas sedimentarias y volcánicas, y uno más superficial, formado por depósitos sedimentarios del Cuaternario. De éstos, en la parte oriental predominan los sedimentos de tipo detrítico-volcánicos y en la occidental los de tipo calcáreos. Una capa externa de "caliche" cubre casi todo el ámbito. En líneas generales, son aptos para cimentaciones normales.

#### **2.1.4. Vegetación y usos**

Los terrenos son de carácter rústico y han estado cultivados hasta fecha reciente en un 60% entre regadío y secano. Además de los elementos de interés cultural y yacimientos arqueológicos ya mencionados, no existen edificaciones dignas de consideración especial dentro del ámbito, salvo algunos restos de las edificaciones agrícolas. Las antiguas infraestructuras han sido totalmente desmanteladas, o desviadas en los casos en que debían mantenerse, a través de la ejecución de las previsiones contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas.

#### **2.2. Propiedad de los terrenos**

La totalidad de las fincas que integran el ámbito del Plan Parcial. "LOS CAMACHOS SUR" fueron adquiridas por SEPES, salvo el enclave B, mediante el otorgamiento de Escrituras Públicas de Compraventa y Expropiación. En su gran mayoría se encuentran ya debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad nº 1 de Cartagena y en el Registro de la Propiedad de La Unión a nombre de esta Entidad.

En virtud de lo establecido en el artículo 193 de la LEY 1/2001 así como en el DECRETO 458/1972, DE 24 DE FEBRERO, SOBRE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS, a los terrenos del citado "Enclave B" se les libera de la expropiación por ser acordes con la ordenación urbanística a desarrollar. Estos terrenos son propiedad de la empresa mercantil PROMOSAR, S.L. al 100% de pleno dominio según inscripción registral del Registro nº 1 de Cartagena (Tomo 2122, Libro 262, Folio 145). No obstante deberán contribuir proporcionalmente a su superficie, junto con el resto de los terrenos objeto del Plan Parcial, a la obtención del suelo de sistemas generales y dotaciones locales, así como a costear la urbanización.

### **3. MEMORIA DE ORDENACIÓN**

#### **3.0. Criterios y objetivos de la ordenación del Plan Parcial**

##### **3.0.1. Objetivos generales**

El Plan Parcial “LOS CAMACHOS SUR” aprobado perseguía son los siguientes objetivos:

- Dar una respuesta adecuada a la demanda de suelo industrial dentro del municipio de Cartagena y su área de influencia que abarca la comarca del Campo de Cartagena.
- Realizar el Plan Parcial previsto en el PAU, en virtud de los Convenios suscritos por SEPES con el Ayuntamiento de Cartagena y con la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.
- Creación de un área debidamente urbanizada con fines de implantación de actividades económicas, a precio razonable y al margen de cualquier propósito de especulación.
- Establecer una ordenación que permita distribuir en el ámbito todos aquellos usos relacionados genéricamente con la actividad productiva como son: la industria tradicional (en sus distintos grados de industria nido, ligera, media y gran industria), industria escaparate, industria innovadora, actividades empresariales y terciario. Como complemento imprescindible se dotará al ámbito de los correspondientes equipamientos y espacios libres.
- Establecer las condiciones fundamentales y características de la actuación, de cara a conseguir que el ámbito del Plan Parcial forme parte integrante de la estructura del municipio como Unidad Urbanística Integrada, con las dotaciones de equipamientos e infraestructuras acordes con sus usos.
- Asignar los usos y niveles de intensidad en todo el ámbito del Plan Parcial, de acuerdo con las determinaciones del PAU y del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena.



- Formalizar el Cabezo Ventura como espacio libre de uso y dominio público previsto, para su obtención y cesión al municipio de Cartagena.
- Trazar los esquemas básicos de las redes fundamentales de infraestructuras.

Los principales objetivos que persigue la presente modificación del Plan Parcial aprobado, sin modificar los anteriores, son los siguientes:

- Satisfacer la demanda real de suelo urbanizado de acuerdo al estudio de mercado recientemente realizado.
- Satisfacer las necesidades de equipamiento local, reubicando parte de equipamientos social y deportivo.
- Dar solución a las nuevas infraestructuras exigidas por la urbanización, dotando del suelo calificado a estos efectos.

### **3.0.2. Criterios para la ordenación**

En la ordenación del ámbito del Plan Parcial “LOS CAMACHOS SUR” se consideró fundamental conseguir los siguientes objetivos:

- Conectar adecuadamente la actuación industrial con la ciudad y la red de comunicación viaria colindante.
- Potenciar el “Eje del Sifón”, como canalizador del flujo de tráfico con el exterior.
- Articulación interna, a través del distribuidor lineal central, del ámbito del Plan Parcial así como con el resto del Suelo Urbanizable No Programado.
- Creación de un espacio productivo capaz de albergar y conjugar la diversidad de usos que giran entorno a las actividades industriales, productivas, económicas y terciarias, mediante su adecuada localización, favoreciendo de este modo la generación de sinergias entre los diferentes usos que se integran en el ámbito.

- Eficiencia funcional que asegure el conjunto de la ordenación dentro de los costes de inversión. Por ello en cuanto a las infraestructuras principales y sus conexiones exteriores habrán de tenerse en cuenta las previsiones contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas.
- Flexibilidad en la parcelación para adecuarse a la demanda existente y futura.
- Posibilitar el desarrollo de la actuación en etapas independientes, simultáneas o consecutivas, en función de los planes de inversión.

Estos objetivos no se han visto alterados por la modificación de Plan Parcial que ahora se redacta.

### **3.1. Planteamiento conceptual y características de la ordenación de los espacios productivos**

A partir de la década de los años 80 comienza en España un cambio representativo en la concepción y urbanización del espacio productivo convencional (industrial y almacenaje hacia lo que podemos denominar “espacios productivos de nuevo tipo”).

La noción de “espacio productivo” se asocia hoy a una variedad de tipos de espacios urbanizados destinados a acoger una amplia gama de funciones, desde criterios de muy estrecha especialización a una diversidad de actividades industriales y terciarias, desde unas formas del espacio físico diseñadas con criterios de excelencia ambiental, arquitectónica y paisajística hasta polígonos más convencionales en cuanto a su tratamiento formal pero sujetos a unos estándares básicos de calidad y eficiencia técnicas.

Por todo ello a continuación se esbozan los principios sobre los que se asienta el planteamiento conceptual del Plan Parcial aprobado.

### **3.2. Elementos básicos de la ordenación del espacio productivo**

El Espacio Productivo en su moderna concepción alejada del concepto clásico de polígono industrial, se caracteriza por una serie de condiciones particulares que es necesario definir, y cuya consecución favorecerá su funcionamiento efectivo como núcleo dinamizador e innovador. Para ello, se han de cumplir una serie de condiciones de diseño que garanticen la adecuada ordenación del ámbito, cuyo carácter es diverso y se analizan a continuación, en los siguientes elementos básicos:

#### **3.2.1. Infraestructuras de transporte**

Partiendo de la base de una adecuada localización del ámbito del espacio productivo en sí, es imprescindible conseguir la óptima articulación del mismo con el entorno, con el sistema de comunicaciones e infraestructuras de transporte existentes en el área. Sin duda la accesibilidad y conectividad es uno de los aspectos más destacados de la configuración física de un espacio productivo.

Es necesario favorecer el entendimiento de la ordenación, introduciendo jerarquías en el trazado de las vías de comunicación que mejoren su interconectividad. Para ello, se busca la especialización del viario.

Atendiendo a su funcionalidad y carácter, se diferencian:

- *La vía de acceso o penetración.* Viario principal colector de la mayor parte de los tráficos generados. Resuelve la accesibilidad de la Actuación desde la red viaria de sistema general existente en el perímetro, y configura la “puerta” del nuevo espacio productivo.
- *Vías secundarias.* Clasificadas en distintas familias, definirán las manzanas y darán acceso a las parcelas.

- *Vía representativa*. Se trata como vía singular por su carácter de fachada del ámbito. Se sitúa, por tanto, en los bordes y ejes estructurantes de la ordenación, como complemento de la vía principal en cuanto a la configuración de las “puertas” de acceso al Polígono.

Todas estas clases de viario, tienen en el Espacio Productivo un carácter más especializado, en cuanto a su urbanización, de lo que tradicionalmente venía siendo habitual en los viarios de un polígono tradicional.

El diseño del viario exige un cuidado sumo. No basta que “funcione” para el desplazamiento del tráfico. También tiene que “funcionar” como elemento diseñado y como prólogo o parte de lo edificado. El “borde” de las vías debe ser sensible a la dualidad de ser límite de lo público y límite de lo privado; las aceras se especializan, diferenciando entre las situadas en las fachadas y las de los costados, incorporando diversos tipos de vegetación y pavimentos como elementos diferenciadores; el arbolado se sitúa, en función de su porte, en unas vías u otras, dejando las grandes especies vegetales para las vías bulevar, o situado “sin orden” en los bordes de la actuación; las intersecciones y el estacionamiento dialogan asimismo con la vegetación, y forman recintos o “salones” en el recorrido peatonal del polígono.

### **3.2.2. Infraestructuras de comunicación y servicios**

Dentro del apartado de servicios del Espacio Productivo, la tendencia de los polígonos apunta a que los mismos puedan disponer de infraestructuras técnicas sofisticadas, entre las que, además de incorporar las tradicionales de abastecimiento, saneamiento, telefonía, gas y electricidad, cobra especial significado su dotación en materia de telecomunicaciones, ya que son ellas las que permiten en la actualidad

interconectar al conjunto de países, regiones y ciudades, superando más rápidamente las barreras de las distancias en el espacio y en el tiempo.

La incorporación física de estos elementos al diseño de la ordenación, produce la necesidad de efectuar reservas de espacio en algunos de los elementos de la urbanización. Existen zonas básicas afectadas por estas canalizaciones o reservas:

- *Aceras.* Recogerán en su diseño la dimensión necesaria para incorporar los servicios a la parcela, como armarios de registro, cierres, señalización, arbolado en su caso; los tránsitos peatonales; las canalizaciones, con el necesario acceso a los registros de los diversos servicios; y la banda de servidumbre de la calzada, que incorpora alumbrado, riego, hidrantes, acceso a las parcelas, servicios del transporte público, etc.
- *Red infraestructural.* En ocasiones, puede existir una banda complementaria a algunas infraestructuras básicas, por requerimientos de flexibilidad en cuanto a su accesibilidad, como tramos de red de saneamiento, abastecimiento de agua, etc.

### **3.2.3. Red de espacios verdes de uso público**

El concepto de “verde” adquiere cada vez más en el Espacio Productivo una vinculación especial a la imagen que del mismo se quiere dar. En este sentido las últimas concepciones señalan la conveniencia de tender a la consecución de un espacio productivo donde predomine el espacio libre sobre el edificado.

La incorporación del verde a la urbanización (en forma de bulevares, pequeñas zonas estanciales en intersecciones, alineaciones de viarios), a

las zonas de servicios colectivos, o incluso prever el tipo de ajardinamiento de las parcelas privadas como elemento adicional de imagen conjunta, resulta en este caso más adecuado, para la obtención de una alta calidad ambiental, junto con la segregación o reserva de uno o varios paquetes de suelo, de carácter muchas veces residual, para el uso exclusivo de parque o jardín.

#### **3.2.4. Red de usos dotacionales y servicios al polígono**

La necesidad de establecer una reserva de suelo para usos colectivos, dotacionales y de servicios, es evidente desde el punto de vista estructural y funcional del Espacio Productivo. Servicios comerciales, administrativos, bancarios, de restauración, información etc., son hoy, imprescindibles para el desarrollo de cualquier actividad.

Estas áreas de reserva deben tender a crear un espacio polivalente de suficiente dimensión, en el que tengan el máximo desarrollo las actividades complementarias de la información y las comunicaciones, así como todas aquellas relacionadas con la restauración o incluso la hostelería. Por último, se deberán ubicar aquí, también preferentemente, las instalaciones deportivas.

#### **3.2.5. Miscelánea y coexistencia de usos**

Se pretende romper la tradicional rigidez conceptual del planeamiento urbanístico que ha tendido a la segregación de los usos productivos (entre industriales y terciarios) incluso entre las labores industriales y el almacenaje o distribución al por mayor.

La coexistencia de estos usos va siendo un hecho cada vez más habitual, y en ello ha contribuido por un lado la paulatina eliminación de los efectos negativos sobre el medio ambiente de las actividades de manufacturación, y por otro la debilitación real de la antigua división técnica entre multitud de actividades industriales y de servicios. Igualmente las condiciones de demanda de espacio físico (en cuanto a infraestructura, ubicación, imagen edificatoria, etc.) del sector industrial y de servicios se han aproximado hasta prácticamente coincidir, o por lo menos poder coexistir.

Los límites a esta miscelánea y coexistencia de usos están en fijar unos máximos admisibles en cuanto a impacto ambiental en el conjunto y diferenciar espacios por necesidad organizativa funcional o espacio morfológicas.

### **3.2.6. La parcelación y su flexibilidad**

Se trata de entender la flexibilidad como respuesta a las diversas demandas de las nuevas actividades productivas, difícilmente clasificables en categorías estrictas. Ello no significa, sin embargo, la apuesta por una tolerancia absoluta, que acaba consolidando implantaciones aberrantes.

Por el contrario, el logro de altos niveles de flexibilidad, en términos de diseño espacial, exige una cierta rigidez formal, a través de la definición de mallas regulares bien articuladas, con modulaciones parcelarias adaptables a las diversas ofertas y demandas. Se consideran por tanto razones económicas en cuanto a la relación de las formas y tamaños de las parcelas con los costes de urbanización, así como razones formales de relación frente-fondo.

En líneas generales, suele ser positiva la definición de dos tipologías iniciales de manzana, en base a su posterior parcelación y a su modo de ocupación:

- *Parcelas destinadas a edificación independiente.* Ocupadas por una sola empresa, con tamaño suficiente para evitar el adosamiento y procurar que las distancias entre las edificaciones mantengan una buena relación respecto a la altura de las mismas.
- *Parcelas destinadas a edificación múltiple.* Alojadas a empresas de menor tamaño, y en ocasiones permiten el adosamiento.

Son espacios en principio más neutros, que consiguen la personalización por el grafismo, señalización, etc. El diseño de las edificaciones y el ajardinamiento que se ubica en esta parcelación deben tener un control formal mayor que el de la edificación aislada, puesto que su densidad implica un nivel de configuración de estas áreas del Polígono muy elevado.

### **3.2.7. La regulación normativa de la edificación**

La ordenación urbanística, una vez delimitados los ámbitos espaciales según la naturaleza de su dominio, público o privado, conlleva la imposición de reglas que determinen aspectos esenciales de la configuración física de esos ámbitos.

En el ámbito privado, estas reglas deben definir la organización interna del referente esencial de dicho espacio: la parcela. Existen por tanto condiciones predeterminadas, de carácter normativo, sobre el qué, el cuánto y el cómo, en la definición tanto del espacio edificado como de la superficie libre de edificación. Estas condiciones, que regulan la ordenación urbana y su sistema de relaciones, deben huir de un exceso de celo en la normativa, que invadiría el campo de la creación arquitectónica y



bloquearía las posibilidades de ésta en el enriquecimiento del espacio urbano. Cuanto más, cuando en la naturaleza propia del espacio productivo, se requiere la conformación de un núcleo urbanístico y edificatorio de características singulares, referente a los criterios de calidad estética, de integración paisajística y tratamiento medioambiental de las soluciones constructivas empleadas.

Por último, es conveniente definir condiciones de edificación para edificios singulares de carácter dotacional, si bien los parámetros de esta regulación normativa dependerán del uso y destino específico de los mismos.

### **3.3. Descripción de la ordenación**

Partiendo de los condicionantes existentes, con los objetivos que se pretendían conseguir, los criterios para la ordenación del ámbito, así como la ordenación orientativa del P.A.U., se distinguieron en el Plan Parcial aprobado diferentes zonas según su uso característico.

Esta ordenación, manteniendo los criterios básicos expuestos, se ha visto ligeramente modificada en la presente modificación de planeamiento, quedando reflejada en el plano "O.1.R. Zonificación" respetando las siguientes zonas:

- Zona de ACTIVIDADES ECONÓMICAS. Están incluidas en esta zona las áreas señaladas en el plano de ordenación como:
  - Vial, industrial-productivo (nido)
  - Aislada, industrial-productivo
  - Aislada, industrial-comercial
  - Aislada, industrial-tecnológico
  - Aislada, terciario-servicios
  - Aislada, terciario-comercial

- Zona DOTACIONAL. Están incluidas en esta zona las áreas señaladas en el plano de ordenación como:
  - Equipamiento
  - Espacios libres locales
  - Sistema General de Zonas Verdes
  
- Zona de RED VIARIA. Están incluidas en esta zona las áreas señaladas en el plano de ordenación como:
  - Viario Básico
  - Viario Secundario
  - Reserva de Viario
  - Áreas de estacionamiento
  - Resto de viario (público o privado): aquel que resulte como consecuencia del estudio pormenorizado de la ordenación de las manzanas.
  
- Zona de INFRAESTRUCTURAS. Están incluidas en esta zona las áreas señaladas en el plano de ordenación como:
  - Redes eléctricas existentes
  - Infraestructuras: aquellas parcelas calificadas para tal fin por necesidades de la ordenación pormenorizada.

### **3.3.1. Distribución espacial**

La ordenación propuesta en la modificación de planeamiento parcial que ahora se redacta mantiene la cuidada localización inicialmente prevista de los usos de actividades económicas, así como las reservas de equipamientos y espacios libres locales, en función de su adecuación al entorno, su grado de accesibilidad y su imagen desde el exterior.

En los dos accesos principales al ámbito, desde la glorieta del nudo de la autovía (variante de la N-332) en Los Camachos y desde la glorieta sur en la carretera F-37 de Santa Ana, se respetan las zonas de espacios libres locales inicialmente dispuestas para que junto con los viarios previstos enfatizen los accesos y contribuyan a lograr una imagen atractiva de la actuación. También se han mantenido los espacios libres locales dispuestos en las zonas sensibles del perímetro de la actuación.

La localización del Sistema General de Zonas Verdes del Cabezo Ventura (determinación de la Modificación Puntual nº 8), finalizando a mitad de ladera de dicho cabezo determinó la solución del Plan Parcial aprobado de disponer gran parte de los espacios libres locales entorno al Cabezo Ventura, al menos hasta lograr su transición topográfica de manera aceptable. Su destino puede tener un carácter de espacio libre dinámico, con la posibilidad de ubicar en él algún tipo de equipamiento, en virtud de las previsiones contenidas en la Modificación Puntual. El resto de los espacios libres lo siguen formando una céntrica parcela que por sus características puede ajardinarse y destinarse a zona de tipo más estancial, así como las parcelas en las que se ubican los yacimientos arqueológicos números 3 y 7.

Por último en los bordes de la actuación que dan frente a la carretera N-332 se dispusieron bandas perimetrales de espacios libres al objeto de que mediante su adecuada plantación y tratamiento pudieran aportar una imagen atractiva del polígono.

En cuanto a los equipamientos se optó por no concentrarlos en una única ubicación. Parte se sitúan complementando a los espacios libres del yacimiento nº 3 y el resto se han localizado colindantes con el núcleo de Los Camachos para lograr así una suave transición de usos y minimizar el efecto de las actividades de la actuación sobre el núcleo urbano. Para atender necesidades reales de la población de Los Camachos en la

modificación de planeamiento que ahora se redacta, se intercambia una parte de usos pormenorizados de equipamientos Cívico-Social y Deportivo entre la Etapa 1 y 3, manteniendo, en todo caso, su cuantificación total inicial. Se respeta en la ordenación inicial una pequeña pieza situada en la zona de Actividades Económicas.

Para la distribución de los usos que comprenden las actividades económicas se tuvieron en cuenta y conjugado varios factores que son:

- la búsqueda del mejor funcionamiento de la actuación
- el menor impacto al entorno y los usos colindantes
- aportar una imagen atractiva desde el exterior.

De esta manera la zona de industrial productivo se sigue situando separada del núcleo urbano de Los Camachos por una zona de equipamientos. Primó la funcionalidad en cuanto a su ordenación, por un lado con un gran viario central que atraviesa esta zona en sentido sudeste-noroeste, el Eje de Actividades Productivas, y por otro con una vía de servicio en el Eje del Sifón que a su vez se desdobra convirtiéndolo en una vía bulevar.

Se respeta la disposición de manzanas de mayor tamaño en el perímetro de la actuación, colindantes con estos grandes viarios para la implantación de industrias de tamaño medio y grande (aislada, industrial-productivo, grados II y III), mientras que las manzanas destinadas a industrias nido (vial, industrial-productivo) y ligeras (aislada, industrial-productivo grado I), se localizaron hacia el interior de esta zona, apoyándose en viarios de segundo orden que parten de los grandes ejes ya descritos. Con ello se pretendía una adecuada transición, ocupando el ámbito de manera progresiva y creciente desde el exterior hacia el interior, puesto que la zona de las industrias más “densas” en lo que a ocupación de parcela se

refiere están en el corazón de la actuación y las de menor coeficiente de ocupación en los bordes.

La inicial asignación de Grados entre las distintas manzanas de industrial-productivo podrá modificarse mediante la formulación de Estudios de Detalle. Se persigue con ello poder redistribuir la edificabilidad inicial asignada entre las parcelas objeto del Estudio de Detalle, siempre que no se supere la edificabilidad máxima permitida, flexibilizando así la ordenación y facilitando la adaptación a posibles cambios en la demanda parcelaria.

En esta zona occidental del ámbito se siguen situando un par de parcelas de terciario-servicios, si bien su superficie se ha reducido ahora para dar equilibrio a la demanda real de mercado, dando mayor cabida a uso industrial productivo. Al sur de la carretera F-37 de Santa Ana se mantiene la ordenación de una pequeña parcela de uso terciario-comercial, rodeada de espacios libres, cuyo objetivo es dar servicio a esta zona sur del ámbito, así como satisfacer posibles demandas exteriores al ámbito.

En el interior de las áreas ordenadas con tipología de industria nido (vial, industrial-productivo) se situaron sendas parcelas destinadas a uso terciario-comercial para satisfacer la demanda de pequeños comercios, bares, etc., propios de las actividades productivas. El mismo fin persigue la ordenación del área Industrial Productivo situada al final del Eje de Actividades Productivas.

En el borde Este del ámbito, el más irregular, que da frente a la Autovía, se situaron los usos más atractivos visualmente como son los destinados a la llamada industrial-comercial, (además de los Equipamientos anteriormente referidos). Con ello se pretende una doble finalidad: ofrecer una imagen de calidad arquitectónica de la actuación y a la vez, debido a la situación perimetral de las parcelas, evitar introducir excesivas cargas de tráfico al

interior del ámbito. Estas parcelas son inmediatamente accesibles desde el Eje del Sifón y desde la Carretera de Santa Ana y/o acceso Sur del ámbito.

Apoyándose en el Viario Básico de la ordenación (Eje del sifón y Viario Distribuidor) se siguen disponiendo las parcelas destinadas al industrial-tecnológico y a terciario-servicios. Si bien en esta modificación se han realizado algunos ajustes en la cuantificación de estos usos para dar mayor cabida a usos industrial productivo se sigue cuidando su disposición, ubicando el industrial-tecnológico colindante con la zona de industrial-productivo, y el terciario-servicios como transición desde el núcleo de Los Camachos (aunque ya contaba previamente con las manzanas de equipamientos). Al servicio de toda esta zona Este de la actuación se disponen sendas parcelas de uso terciario-comercial, que por su ubicación a ambos lados de la Glorieta Central del Eje del Sifón, también son susceptibles de albergar demandas exógenas a la actuación.

### **3.3.2. Red viaria**

El primer condicionante de la ordenación propuesta del Plan Parcial aprobado es la preexistencia de una red viaria, consecuencia del desarrollo del Plan Especial de Infraestructuras Básicas de la actuación Los Camachos.

No obstante, el brazo sur del “distribuidor lineal” articulador, previsto en la M.P. nº 8, está pendiente de realizarse, por lo que el Plan Parcial asumió en principio el trazado propuesto en el PAU, bordeando el Cabezo Ventura por su ladera sur, hasta conectar con la carretera F-37 en una glorieta que también se propuso. En las inmediaciones del yacimiento arqueológico nº 7 se ha procedido a su desvío, bordeando dicho yacimiento con cada uno de los sentidos de circulación, con el fin de mantenerlo en su integridad. La sección mínima del “viario básico” que conforma este distribuidor lineal es

la establecida en el PAU: treinta (30) metros entre alineaciones de parcelas.

En segundo lugar se potenció la conexión lineal con el exterior, desdoblado el Eje del Sifón, transformándose en una vía tipo bulevar, con una sección mínima de cuarenta (40) metros. Dicha sección llega hasta los (52) metros al disponerse un carril de servicio para el acceso a la zona de industrial-productivo.

Los accesos al recinto se plantearon mediante glorietas en las intersecciones de los viarios descritos con las carreteras F-37 y F-39 colindantes. De esta forma sobre la carretera de Santa Ana F-37 se dispondrán de tres conexiones con la actuación: un acceso oeste mediante glorieta en la intersección con el Eje del Sifón desdoblado, un acceso central en la glorieta ya existente en la intersección con el viario distribuidor ya ejecutado, y un acceso sudeste en la glorieta propuesta en la intersección con el nuevo brazo sur propuesto del viario distribuidor.

El Plan Parcial calificó estos viarios como VIARIO BÁSICO. Con todos estos viarios, que se reflejaron en el plano "O.2. Alineaciones y rasantes. Red viaria y aparcamientos", se logra una correcta conexión del ámbito con el exterior así como con futuras actuaciones colindantes.

Por último, el Plan Parcial propuso una estructura viaria que calificó como VIARIO SECUNDARIO. Este Viario Secundario lo conforman el "Eje de Actividades Económicas" y el resto de los viarios previstos en la ordenación. Se organizó el acceso al ámbito en la glorieta propuesta sobre la carretera F-37 de Santa Ana (a la que acomete también el ramal sur del Viario Distribuidor). Desde esta glorieta parte un viario denominado "Eje de Actividades Económicas" con el que se perseguía lograr una autonomía funcional de la ordenación, independiente de las carreteras colindantes. Así este Eje estructura la zona más occidental del ámbito, desde el

mencionado acceso hasta su intersección con en Eje del Sifón. El resto de las calles de la actuación se apoyan en estos viarios configurando una estructura sensiblemente reticular. Se persiguió en todo momento la continuidad viaria de los trazados, evitado soluciones del tipo “fondo de saco”. La sección mínima entre alineaciones de parcelas para el Eje de Actividades Económicas es de 30 metros y la del resto del viario secundario es de 20 metros. La carretera F-40 que conecta con el núcleo de Los Camachos, asegura su continuidad a través de esta red viaria propuesta. Se procuró diseñar los trazados viarios de manera que no se supere el 5% de pendiente en ningún caso.

El Plan Parcial aprobado grafía unos trazados como RESERVA DE VIARIO en aquellos puntos en los que se estima conveniente prever la posible continuidad viaria ante futuras actuaciones colindantes. Se prestó especial cuidado en la conexión de la actuación con el núcleo de Los Camachos, mediante la prolongación de sendas calles del núcleo pero evitando, por su trazado, que estos viarios lleguen a adquirir el carácter de acceso principal al ámbito, situación ésta no deseable.

En cuanto a la dotación de aparcamientos públicos su disposición se diseñó bajo una doble óptica: en primer lugar obtener el máximo número de plazas mediante el adecuado y cuidado diseño del viario, con bandas de aparcamiento, en línea en los viarios más representativos: Eje del Sifón, Viarios Distribuidores y Eje de Actividades Productivas, y en batería en el resto de las calles de actuación. En segundo lugar mediante la disposición de áreas específicas de aparcamientos. Estas áreas se situaron en las zonas destinadas a albergar actividades productivas de industria nido y en las inmediaciones de las líneas eléctricas aéreas logrando así alejar de las mismas las futuras edificaciones. Además la Glorieta Central de intersección del Viario Distribuidor con el Eje del Sifón así como los espacios libres y viarios podrían albergar zonas de estacionamiento en el subsuelo. Por lo que respecta a las plazas para usuarios minusválidos,



éstas se deberán disponer en los lugares más accesibles de las zonas de estacionamiento.

La estructura viaria y la disposición de aparcamientos se respeta en la modificación de planeamiento que ahora se redacta. sin que sea esta última vinculante, por lo que el Proyecto de Urbanización podrá reconsiderar sus ubicaciones y diseño, cumpliendo siempre el estándar mínimo fijado por el artículo 106 h) de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia (1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos). En virtud del informe de los Servicios Técnicos Municipales: “se deberá disponer arbolado tanto en bulevares como en las aceras de 3 ó más metros de anchura”.

### **3.3.3. Líneas eléctricas**

En la modificación de planeamiento que ahora se redacta no se altera lo contemplado en el Plan Parcial aprobado sobre estas infraestructuras.

Las tres líneas eléctricas de alta tensión que atraviesan el ámbito (dos existentes y otra en proyecto) se han tratado de diferente manera en función de las zonas de la ordenación que atraviesan, y así se han dispuesto los usos colindantes con ellas de tal manera que se respecta sobradamente la denominada “zona de edificación prohibida” prevista en la legislación sectorial aplicable. A continuación se detallan las consideraciones realizadas en función del uso colindante:

- Espacios Libres: El Plan Parcial aprobado ha considerado necesario la calificación como espacio libre local de los terrenos que discurren bajo las líneas eléctricas más próximos al Cabezo Ventura para lograr así una continuidad en su tratamiento y evitar que estos espacios intersticiales se conviertan en “zonas de nadie”, sin cuidado ni mantenimiento. No obstante, siguiendo las determinaciones de la

Modificación Puntual nº 8 del PGMO de Cartagena, estos espacios no se han tenido en cuenta a la hora de efectuar el cómputo de la reserva del 10% de terrenos para este fin. Es decir son espacios libres “de más”, cuya función es lograr la máxima homogeneidad de estos espacios libres locales en la ordenación prevista.

- Actividades Económicas: En las líneas eléctricas que atraviesan manzanas lucrativas (futura nueva línea de 400 kv) se ha calificado un pasillo eléctrico de Sistema General de Infraestructuras, con el fin de asegurar el acceso a los apoyos de las torres y su correspondiente mantenimiento (en virtud del artículo “158. Servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica” del Real Decreto 1955/2000) Los fondos de las parcelas colindantes con dicho pasillo poseen además una zona de servidumbre de la línea eléctrica en la que está prohibida la edificación y plantación de árboles.
- Áreas de Estacionamiento: En la zona colindante al oeste del Cabezo Ventura, donde se cruzan todas las líneas eléctricas, se ha dispuesto una gran área de aparcamiento. En los terrenos aledaños al resto de los trazados de las líneas eléctricas se han dispuesto igualmente áreas de aparcamiento con lo que se logra evitar que las futuras edificaciones de las parcelas lucrativas se sitúen en la zona de servidumbre de dichas líneas. El diseño de estas Áreas de Estacionamiento no es vinculante por lo que el Proyecto de Urbanización podrá plantear soluciones alternativas.

### **3.4. Redes de infraestructuras y sus conexiones**

En la modificación de planeamiento que ahora se redacta no se altera lo contemplado en el Plan Parcial aprobado sobre las determinaciones de las redes de infraestructuras.

Las redes de infraestructuras diseñadas en el Plan Parcial aprobado responden a las determinaciones del artículo 106 i) de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia. Sus esquemas de trazado se representan en los planos "O.7" a "O.13".

Las conexiones de las redes de infraestructuras quedan reflejadas en el plano "O.14. Acciones exteriores" y tienen en cuenta las obras ya realizadas como consecuencia del desarrollo del Plan Especial de Infraestructuras de la Actuación Industrial Los Camachos.

Tanto los esquemas de las redes de infraestructuras de servicios como los precálculos efectuados en el Plan Parcial (y sobre todo la referencia a marcas comerciales concretas) son indicativos y no vinculantes. Será en el Proyecto de Urbanización donde deban calcularse y definirse con precisión estas redes, en virtud de lo regulado en el artículo 159 de la Ley 1/2001.

#### **3.4.1. Abastecimiento**

En la modificación de planeamiento que ahora se redacta no se altera lo contemplado en el Plan Parcial aprobado sobre esta infraestructura.

En la actualidad existe un depósito de abastecimiento en la ladera sur del Cabezo Ventura desde el que se dará servicio a la actuación. Este depósito es alimentado desde los depósitos que el municipio de Cartagena tiene en el noroeste de la ciudad junto al Cabezo Beaza, con capacidad suficiente para atender la demanda.

A través del Plan Especial de Infraestructuras Básicas se realizó un anillo distribuidor que, partiendo del mencionado depósito situado en el Cabezo Ventura con tubería de fundición de diámetro 400 mm, recorre todo el ámbito

de LOS CAMACHOS discurriendo bajo el viario “distribuidor lineal”. El tramo en anillo esta realizado con tubería de diámetro 250 mm .

La red de abastecimiento existente aparece reflejada en el plano del Plan Parcial aprobado “1.5. Redes de Infraestructuras existentes”.

El Plan Parcial aprobado establece el correspondiente esquema del trazado de la red de abastecimiento partiendo desde este anillo de distribución, permitiendo la toma de agua para todas las parcelas industriales y dotacionales así como para el riego de los espacios libres y viario. La red será mallada, alimentándose de la existente en los cruces o intersecciones de los viales. Esta red será independiente para las tres etapas en que se prevé realizar el desarrollo de la urbanización.

La red se estructura según el viario, alimentándose en diversos puntos del anillo distribuidor existente, e intentando que el reparto se realice de lo más uniforme posible.

La red tendrá tubería por ambas aceras de viales cuando la anchura de estos sea mayor de 15 m, disponiendo de válvulas de corte que permitan independizar polígonos interiores de la red en caso de avería. Se prevé que el número de válvulas a cerrar en caso de avería no sea mayor de 6,00 unidades para facilitar el mantenimiento. En los puntos bajos de la red se establecerán desagües para vaciado de ésta, mientras que en los puntos altos se pondrán purgadores automáticos para vaciado del aire interior en tuberías.

Se dispondrán hidrantes a una separación máxima de 200 m con conexión a tubería de diámetro no menor de 150 mm.

El esquema de la red de abastecimiento propuesto aparece grafiada en el plano del Plan Parcial aprobado “O.7”.

Para facilitar en su momento las futuras conexiones se dejarán piezas especiales en “T” y bridas ciegas en los fondos de ramales.

El criterio para el cálculo de la demanda es de 0,5 l/seg por cada Ha de suelo bruto (tomado del Proyecto de Obra para la ejecución del Plan Especial de Infraestructuras Básicas). Por lo tanto una primera estimación para el esquema de la red en el Plan Parcial es de:

$$0,5 \times 261,23 \text{ Ha} \simeq 130 \text{ litros/segundo}$$

#### **3.4.2. Saneamiento**

En la modificación de planeamiento que ahora se redacta no se altera lo contemplado en el Plan Parcial aprobado sobre esta infraestructura.

##### **AGUAS RESIDUALES**

Al igual que sucede con la red de abastecimiento, bajo el Eje del Sifón y el viario distribuidor discurren los colectores de recogida de aguas residuales para todo el ámbito de Los Camachos.

El Plan Parcial aprobado completa la red de saneamiento en función de las necesidades del ámbito y de la ordenación propuesta. La red de saneamiento se proyecta separativa para aguas residuales y pluviales.

Para la evacuación de las aguas residuales, los colectores a proyectar enlazarán con el emisario de saneamiento, ya existente, y que conducirá las aguas hasta su vertido final a la depuradora municipal situada en Cabezo Beza. No obstante, según se refleja en la Cédula de urbanización emitida por el Ayuntamiento de Cartagena “... ante la falta de capacidad actual de la Depuradora de Cabezo Beza para absorber nuevas actuaciones, deberá

*preverse el correspondiente sistema de depuración para aguas residuales específico para la actuación Los Camachos”.*

Para dicha previsión de la depuración, se suscribirá el correspondiente convenio de gestión entre el Ayuntamiento de Cartagena y SEPES.

La red de saneamiento de aguas residuales se estructura de acuerdo a la disposición general del viario y de la topografía existente del ámbito de actuación. Esto hace que no se independice totalmente para las tres etapas la red de saneamiento ya que obligaría a bombeos que de esta forma se eliminan. Se aprovecha la red existente para conectarse a ella en los diversos puntos de encuentro de las calles proyectadas.

La red de saneamiento de aguas residuales se grafía en el plano del Plan Parcial aprobado “O.8”.

### **AGUAS PLUVIALES**

Por lo que respecta a las aguas pluviales, éstas serán recogidas y conducidas fuera de los terrenos de la actuación. Para ello se aprovechará la topografía de los mismos, hasta las cercanas Rambla de Miranda y Rambla del Miedo. Los vertidos a las conexiones exteriores se realizan en tres puntos mediante arquetas denominadas en planos A-1, A-2 y A-3 que se corresponden respectivamente con las conexiones C-1, C-2 y C-3.

La red de pluviales propuesta y sus conexiones exteriores se grafian en los planos “O.9.1” y “O.9.2.” del Plan Parcial aprobado.

La conexión C-1 queda integrada en la cuenca de la Rambla del Miedo, al sur del ámbito de actuación. Se prevé una conducción a cielo abierto principal cuyo trazado es paralelo a la carretera F-39 mediante canal de hormigón armado de sección trapezoidal de ancho 1,00 en fondo, altura 1,00 m y talud

1:2. La conducción C-2 es de nuevo trazado, excepto en los últimos 700 m que se utiliza el cauce artificial de la red de drenaje del Sifón XVI del trasvase Tajo-Segura. Se estudia un tramo enterrado con tubular de hormigón armado de diámetro 1800 mm y otro a cielo abierto mediante canal de sección trapezoidal de ancho 2,00 en fondo, altura 1,00 y talud 1:2. La denominada como C-3 resulta un cauce artificial por gravedad en superficie que coincide en la mayoría de su trazado con los desagües del sifón XVI del trasvase Tajo-Segura y que desemboca en la rambla de Miranda al igual que la C-2. Un tramo se desarrolla con dos tubulares de diámetro 1800 mm y el resto a cielo abierto con canal de iguales características que los anteriores pero con anchura de 5,00 m.

Los estudios realizados al amparo del Plan Especial de Infraestructura Básicas justificaron que no se agotaba la capacidad de la Rambla, así como el Estudio Hidrológico aprobado por la Confederación Hidrográfica del Segura que concluyó lo siguiente:

*“A tenor de lo expuesto llegamos a la conclusión de que los caudales de cálculo para el período de retorno de 50 años (T.R. = 50 años) son asimilados por el cauce de la Rambla de Miranda en su sección crítica aguas abajo de los puntos de vertido de la Actuación Industrial “Los Camachos”.*

Para el dimensionado de los colectores de aguas pluviales, se calculará el caudal máximo con la siguiente expresión:

$$Q = \frac{CxIxAxK}{3,6}$$

Siendo:

Q= caudal máximo en m<sup>3</sup>/seg.

C= coeficiente de escorrentía (adimensional)

I= intensidad de lluvia en mm/hora

A= área vertiente en Km<sup>2</sup>

K= coeficiente de uniformidad = 3 (por estar el área en Km<sup>2</sup> y el caudal en m<sup>3</sup>/seg)

Los caudales de referencia se determinan a partir del Método Hidrometeorológico según indica la Instrucción 5.2. I-C “Drenaje Superficial del Ministerio de Fomento”.

La intensidad de lluvia considerada para un período de retorno de 50 años es de 42 mm/h (correspondiente a la estación meteorológica número 7016 El Algar).

### **DEPURACIÓN**

De acuerdo con las especificaciones del PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS, la dotación de agua considerada se considera equivalente a la del consumo de abastecimiento. Con los datos obtenidos de consumo en el punto anterior el consumo punta resultaría de 130 l/s, pudiendo evacuar dicho caudal con tubería de hormigón en masa de diámetros 300 y 400 mm. No obstante será en el Proyecto de Urbanización donde se ajusten y pormenoricen estos cálculos.

Los caudales recogidos se conducirán, ya sea por impulsión y/o gravedad hasta la EDAR de Cartagena.

#### **3.4.3. Instalaciones eléctricas**

En la modificación de planeamiento que ahora se redacta no se altera lo contemplado en el Plan Parcial aprobado sobre estas infraestructuras.



## **DESCRIPCIÓN DE LA INSTALACIÓN**

### **Energía eléctrica**

El abastecimiento de energía eléctrica al polígono de LOS CAMACHOS SUR en Cartagena se realizará desde una subestación eléctrica transformadora específica, que se ubicará dentro del propio polígono, en la zona Noroeste del mismo, en uno de los márgenes del vial Eje sifón.

La subestación se alimentará de la línea aérea de distribución en Alta Tensión (AT) 220KV, "Escombreras – El Palmar", perteneciente a la compañía suministradora Iberdróla S.A., que atraviesa el polígono en sentido Sur-Norte.

Se prevé una parcela de unos 12.500 m<sup>2</sup> para la ubicación de la subestación, que se realizará de acuerdo con la normativa y condiciones técnicas particulares de la Compañía Iberdrola.

La conexión se realizará desde un apoyo metálico existente próximo a la subestación hasta el apoyo principal de entrada a la misma. En dicho espacio se implantará el embarrado de AT 220 KV, los elementos de medida y protección, los transformadores y el embarrado, protecciones y elementos de medida de salida.

La tensión nominal de salida será 20 KV, y el embarrado, de celdas de Hexafluoruro de Azufre, será capaz de alimentar a 4 redes independientes de configuración en anillo.

La potencia total instalada calculada por asignación según se describe en apartados posteriores asciende a 186.547 KVA. La potencia simultánea estimada aplicando los coeficientes usuales de la compañía suministradora para este tipo de urbanización asciende a 72.772 KVA.

### **Red de media tensión**

Desde la subestación partirán 4 anillos de Media Tensión (MT) 20 KV, que alimentarán el polígono, con objeto de sectorizar las zonas, atender por separado las 3 etapas de urbanización previstas para la realización del polígono, y obtener anillos de dimensiones y potencias razonables. La distribución de la red de media tensión puede observarse en el plano del Plan Parcial aprobado "O.10.1".

La red de media tensión se realiza en canalización subterránea, mediante conductor unipolar HEPRZ1 20/24 KV de sección 240 mm<sup>2</sup> de sección, en disposición 3(1x240). Se realizará bajo tubo de polietileno reticulado PE, corrugado por fuera liso por dentro, de 160 mm de diámetro. La canalización estará compuesta por 2 tubos, uno de ellos de reserva, en canalizaciones bajo acera, y por 3 tubos en cruce de calzada.

Los 79 centros de transformación necesarios de Media Tensión (MT) 20KV a Baja tensión (BT) 380V/220V, se ubican en función de la demanda de las parcelas, viales y servicios previstos.

Otros parámetros a tener en cuenta a la hora de la cuantificación del número de centros de transformación son las longitudes máximas de los circuitos de baja tensión (en torno a 200 m).

Los centros de transformación son prefabricados de disposición subterránea, con un transformador de 630 KVA y otro de 400 KVA.

### **Red de baja tensión**

La red de baja tensión de cada zona partirá del transformador asignado, y estará compuesta por conductores de Aluminio RV 0.6/1KV 3 (1x240) mm<sup>2</sup> +

1x150 mm<sup>2</sup>. Se realizará en canalización subterránea bajo tubo de polietileno reticulado PE, corrugado por fuera liso por dentro, de 160 mm de diámetro.

La red de baja tensión proporcionará puntos de alimentación repartidos en el perímetro de las parcelas previendo la subdivisión de las mismas, así mismo cubrirá la alimentación a los centros de control y protección de circuitos de alumbrado.

La distribución de la red y los centros de transformación asociados puede observarse en el Plano del Plan Parcial aprobado "O.10.2".

#### **Otros puntos de consumo**

Asociados al desarrollo del polígono se producen otros puntos de consumo dentro y fuera del mismo relacionados con otras instalaciones, para los mismos debe preverse alimentación eléctrica.

Para los puntos nuevos de consumo dentro del propio polígono como pueden ser, alumbrado viario, fuentes o riego automático de parques y jardines, se han dispuesto salidas adicionales en los centros de transformación y puntos de alimentación de, la red de baja tensión.

Para los puntos de consumo existentes antes de la presente actuación, implantados al amparo del Plan Especial de Infraestructuras (bombeo de aguas residuales, bombeo de agua potable), no se ha previsto alimentación adicional puesto que no se producen ampliaciones de maquinaria de consumo eléctrico en dichas instalaciones.

El funcionamiento del polígono implica el tratamiento de aguas residuales. El Plan Parcial prevé la red principal de bombeo hasta la depuradora; la puesta en funcionamiento de los procesos de depuración implicará un aumento de consumo eléctrico.

## **CONDICIONANTES DE DISEÑO:**

### **Disposición de la línea AT**

Para la ubicación de la subestación eléctrica es condicionante el trazado de la línea aérea de alta tensión 220 KV Escombreras – El Palmar, de la Compañía Iberdrola, sobre el polígono Los Camachos Sur.

La subestación se ubica a pie de uno de los apoyos de la línea de modo que no implique una conexión de elevado coste.

### **Disposición de viales**

La subestación se ubica a pie de un vial de importancia de modo que se realice un adecuado trazado y reparto de los anillos de distribución de media tensión.

El trazo de los anillos de media tensión se realiza de modo que se cubra la alimentación cercana a todas las parcelas pasando por al menos un vial de cada una.

La disposición de los centros de transformación subterráneos se realiza de acuerdo con la distribución de parcelas y su potencia asignada, de modo que queden a pie de la propia parcela.

### **Desarrollo en 3 etapas**

En previsión de que la urbanización se realice en tres etapas constructivas, la red de distribución de media tensión y la de baja tensión se diseñan de modo que puedan ejecutarse también en 3 etapas.

### **CRITERIOS DE DISEÑO:**

#### Estimación y asignación de potencias

La estimación de la potencia asociada a cada parcela se obtiene tomando en cuenta el uso al que se destina la parcela, la potencia específica asociada ( $W/m^2$ ) según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y según la edificabilidad asociada a la parcela.

El criterio general utilizado para los diferentes usos puede resumirse en:

<b>USO</b>	<b>Potencia (<math>W/m^2</math>)</b>	<b>Edificabilidad</b>
Terciario servicios	100	1,2
Industrial productiva	125	0,6 / 0,75 / 0,9 / 1,25
Industrial tecnológico	125	0,7
Equipamiento	100	1,5
Actividad comercial	100	0,8

Sobre la potencia así obtenida se aplicarán los factores correctores (propios de la compañía suministradora) debidos al factor de potencia (se estima en 0,9), y debido a la simultaneidad para el cálculo de la potencia en Media Tensión (se estima en 0,4) para evitar una inversión innecesaria.

#### **3.4.4. Instalación de alumbrado**

En la presente modificación no se altera lo contemplado sobre este aspecto en el Plan Parcial aprobado.

### **DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA INSTALACIÓN**

La solución de alumbrado adoptada, para las vías de circulación se caracteriza por el empleo de luminarias con lámpara tubular de vapor de sodio alta presión de 250 y 150 W, sobre báculos de 9 y 10 m de altura con brazos de 1.5 m y luminarias con lámpara VSAP de 150 W sobre columnas de 4 m de altura con la distribución reflejada en el documento Planos.

La alimentación a los puntos de luz, se efectuará desde los centros de transformación, suministrada a la tensión de 380/220 V, procedente de la red de distribución de B.T. y se realizará a través de los centros de mando de alumbrado protegidos e instalados en el interior de un armario de chapa galvanizada, montados sobre bancada a 160 mm sobre el nivel del suelo terminado.

Para la elección de las luminarias, se han tenido en cuenta, no sólo las características fotométricas, con objeto de cumplir las exigencias impuestas de nivel de iluminancia, con sus correspondientes uniformidades y grado de deslumbramiento, sino también las características constructivas, a fin de que sean las más adecuadas, en orden a minimizar los gastos de explotación y conservación de las mismas.

### **DESCRIPCIÓN DE LOS VIALES**

Los criterios utilizados para la redacción de proyectos del alumbrado provienen del Plan General de Cartagena y son los siguientes:

Categoría de la vía	Nivel luminoso mínimo	Coeficiente uniformidad mínimo		Potencia instalada máxima
		Medio	General	
Primer Orden	25 lux	0,65	0,35	3 w/m <sup>2</sup>
Segundo Orden	20 lux	0,55	0,30	2 w/m <sup>2</sup>
Tercer Orden	16 lux	0,50	0,25	1,5 w/m <sup>2</sup>
Parques, jardines y paseos	10 lux			1 w/m <sup>2</sup>

- Iluminación de sección tipo Eje del Sifón 1:  
El viario "Eje del Sifón 1" consta de acera de 4 m, calzada de 1 carril de 5,5 m, aparcamiento de 5 m, acera de 4 m, calzada de 7 m (2 carriles) y bulevar de 13 m.
- Iluminación de sección tipo Eje del Sifón 2:  
El viario "Eje del Sifón 2" consta de acera de 4 m, calzada de 7 m (2 carriles), aparcamiento de 2,5 m y bulevar de 13 metros.
- Iluminación de sección tipo Calle 1:  
El viario "tipo Calle 1" consta de acera de 1,5 m, aparcamiento de 5 m, calzada de 7 m (2 carriles), aparcamiento de 5 m y acera de 1,5 m.
- Iluminación de sección tipo Calle 2:  
El viario "tipo Calle 2" consta de acera de 3,5 m, aparcamiento de 2,5 m, calzada de 8 m (2 carriles), aparcamiento de 2,5 m y acera de 3,5 m.
- Iluminación de sección tipo Actividades productivas:  
El viario "tipo actividades productivas" consta de acera de 3 m, aparcamiento de 2,5 m, calzada de 7 m (2 carriles), mediana de 5 m, calzada de 2 carriles de 7 m, aparcamiento de 2,5 m y acera de 3 m.
- Iluminación de sección tipo Viarios distribuidores:  
El viario "tipo viarios distribuidores" consta de acera de 5 m, aparcamiento de 2,5 m, calzada de 15 m (4 carriles), aparcamiento de 2,5 m y acera de 5 m.

- Iluminación de sección tipo Glorieta:  
El viario “tipo glorieta” consta de acera de 8 m, calzada de 16 m (3 carriles) y acera de 6 m.

### **DISPOSICIÓN DE LUMINARIAS.**

Atendiendo a los criterios establecidos anteriormente se han adoptado las siguientes luminarias:

- En el vial tipo “Eje del Sifón 1” se ha establecido una disposición bilateral de báculos de 10 m de altura y brazo de 1,5 m, con una interdistancia de 27 m, y luminarias con lámpara VSAP de 250 W.
- En el vial “Tipo Calle 2” se ha establecido una disposición bilateral de báculos de 9 m de altura y brazo de 1,5 m, con una interdistancia de 27 m, y luminarias con lámpara VSAP de 150 W.
- En los viarios “Eje del Sifón 2” “Tipo Calle 1”, y se han establecido una disposición bilateral de báculos de 9 m de altura y brazo de 1,5 m, con una interdistancia de 22 m, y luminarias marca con lámpara VSAP de 150 W.
- En el vial “Tipo Actividades Productivas” se ha establecido una disposición unilateral en las aceras de ambos lados de las calzadas de báculos de 9 m de altura y brazo de 1,5 m, con una interdistancia de 32 m, y luminarias marca con lámpara VSAP de 150 W y una disposición unilateral en la mediana de báculos de 9 m de altura y doble brazo de 1,5 m, con una interdistancia de 32 m, y luminarias marca con lámpara VSAP de 150 W
- En el vial “Tipo Varios distribuidores” se ha establecido una disposición bilateral de báculos de 9 m de altura y brazo de 1,5 m, con una interdistancia de 20 m, y luminarias con lámpara VSAP de 150 W.
- En el viario “Tipo Glorieta” se ha establecido una disposición bilateral de báculos de 9 m de altura y brazo de 1,5 m, con una interdistancia de 24 m, y luminarias con lámpara VSAP de 150 W y se ha reforzado la iluminación en el lado acerado de 8 m de anchura con una disposición unilateral de



columnas de 4 m de altura, con una interdistancia de 24 m, y luminarias marca con lámpara VSAP de 150 W.

Los resultados de iluminancia y uniformidades de cada uno de los viales quedan reflejado en la siguiente tabla:

Vial	Iluminancia (lux)			Uniformidad (%)	
	Mínimo	Medio	Máximo	Media	Extrema
Eje Sifón 1	27,51	41,08	66,66	0,67	0,41
Eje Sifón 2	27,39	43,14	57,44	0,63	0,48
Tipo Calle 1	28,94	48,20	66,30	0,60	0,44
Tipo Calle 2	26,89	38,44	50,15	0,70	0,54
Tipo Act. Productivas	29,70	45,30	67,14	0,66	0,44
Tipo Viarios distribuidores	26,65	36,80	50,25	0,72	0,53
Tipo Glorieta	25,87	32,17	45,21	0,80	0,57

Para el cálculo lumínico se ha utilizado el Programa Informático "INDALWIN", elaborado por el departamento informático de INDALUX ILUMINACIÓN TÉCNICA, S.L

### 3.4.5. Instalación de gas

En la modificación de planeamiento que ahora se redacta no se altera lo contemplado en el Plan Parcial aprobado sobre esta infraestructura.

La red parte de la Red General de la Compañía distribuidora, a través de dos conexiones exteriores en cada una de las glorietas que separan el viario "Eje del sifón 1 y 2". Cada conexión contendrá un armario de regulación donde reparte de alta presión a media presión, será del tipo AR-04 APA/MPA. A partir de los reguladores se deriva al nuevo Área con tubería de polietileno de 250 mm de diámetro formando 1 anillo que una ambas conexiones. A él

estarán conectados los ramales en tubería de polietileno de diámetros entre 160 y 90 hasta completar el entramado para abastecimiento de todas las manzanas.

### **DIMENSIONADO DE LA RED.**

Para el dimensionado de la red se ha considerado que la presión de servicio de la red será en media presión A (M.P.A) (0,055 bar).

Para el dimensionado de la red se utilizarán la fórmula de Renouard para MPA:

$$P_1^2 - P_2^2 = 48,6 \times s \times L \times Q^{1,82} \times D^{-4,82}$$

( $P_1$  y  $P_2$  presiones absolutas inicial y final en mbar).

donde:

s: es la densidad relativa al aire (0,68 para gas natural y 0,55 para el manufacturado).

L: es la longitud de la conducción (m).

Q: es el caudal ( $m^3/h$ ).

D: es el diámetro interior (mm).

Para poder aplicar esta fórmula, la relación entre el caudal ( $m^3/h$ ) y el diámetro interior (mm) ha de ser menor o igual de 150.

La velocidad del gas en la tubería será calculada mediante la fórmula dada, teniendo en cuenta que la relación entre el caudal ( $m^3/h$ ) y el diámetro interior (mm) sea menor o igual de 150.

$$v = 353 \times (Q \times Z) / (P \times D^2)$$

v = velocidad del gas (m/s).

Q = caudal ( $m^3/h$ ).

Z = factor de compresibilidad (aproximadamente 1 hasta MPB).

P = presión absoluta (bar).

D = diámetro interior (mm).

La velocidad máxima admisible es de 10 m/s para redes diseñadas en MPA.

#### **3.4.6. Red integral de comunicaciones audiovisuales**

En la modificación de planeamiento que ahora se redacta no se altera lo contemplado en el Plan Parcial aprobado sobre esta infraestructura.

Se proyecta el desarrollo de una canalización nueva para la red de comunicaciones audiovisuales y transmisión de datos, con el fin de dotar de dicho servicio a las distintas parcelas y servicios que componen este polígono. Dicha red comprende el entronque con la red exterior existente, o a instalar por la empresas operadoras, las distintas canalizaciones, arquetas y acometidas a las parcelas proyectadas.

Se realizarán dos acometidas a la red exterior existente en dos puntos, situados en la glorieta más occidental del Eje del Sifón y en la glorieta más oriental del mismo vial. Estos dos puntos de conexión se realizarán a través de una cámara prefabricada de registro tipo “gBR”.

A partir de las cámaras de registro, se desarrolla la red interior de la Urbanización, compuesta por arquetas de distinto tipo; “D” y “H”, así como por las correspondientes canalizaciones para interconectarlas hasta las parcelas. Dichas canalizaciones están realizadas con tubos de PVC de 110 mm de diámetro.

Las canalizaciones laterales proyectadas desde arquetas a parcelas deben terminarse en puntos tales que la conexión para distribución de la red interior sea de la menor longitud posible, es decir, la entrada a los distintos puntos de consumo deberá realizarse en un punto próximo al previsto para la instalación de la citada arqueta.

Las canalizaciones y arquetas a realizar serán polivalentes para albergar las redes de los distintos operadores que prestan servicio en la zona.

### 3.4.7. Condiciones de la urbanización

Las condiciones y parámetros que a continuación se señalan se consideran como mínimos adecuados para garantizar la correcta urbanización de la actuación. No obstante podrán adoptarse condiciones y parámetros diferentes a instancias del Ayuntamiento de Cartagena, organismos oficiales o compañías suministradoras, mediante su adecuada justificación.

- **ALCANTARILLADO**

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de alcantarillado serán:

- El sistema de alcantarillado será separativo, es decir mediante redes independientes a las aguas pluviales y residuales.
- Velocidad de circulación del agua a caudal punta no será mayor de 3 m/s para aguas residuales y 5 m/s para aguas pluviales. La velocidad del caudal mínimo no será menor de 1 m/s.
- Cámaras de descarga: se dispondrán en cabecera de colectores con capacidad de 600 litros.
- Los diámetros de las tuberías comprendidos entre 30 y 60 cm, serán de hormigón vibrado o centrifugado y para diámetros superiores de hormigón armado.
- Se dispondrán acometidas independientes para las redes de aguas pluviales y residuales, mediante tubular de diámetro mínimo 30 cm.
- Se dispondrá resalto en los pozos de registro con diferencia de cota entre las conducciones de entrada y salida mayor de 1,00 m.
- Las tapas de las de los pozos de registro serán resistentes al tráfico pesado.
- Se dispondrán sumideros a distancia necesaria para recoger un caudal máximo de 15 l/seg.

- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 m (excepto en emisario). Las acometidas de las parcelas industriales y de los equipamientos, así como los sumideros, se efectuarán siempre en pozos de registro.
- La profundidad mínima de la red será de 1,60 m.
- La distancia mínima aconsejable entre esta red y otras conducciones – en especial de abastecimiento- será de 1,50 m medidos en proyección horizontal.
- Las conducciones irán bajo zona de servicios o aceras, preferentemente en la zona de aparcamientos reservado en el diseño de las vías a este efecto.

En cualquier caso, se estará a lo que disponga al respecto la normativa municipal. Además se cumplirá la siguiente normativa:

- Orden del MOPU del 29-04-77. Instrucciones de vertido al mar: aguas residuales por emisiones.
- Orden del MOPU del 14-04-80. Medidas para corregir y evitar la contaminación de las aguas.
- RD 849/86 MOPU del 11-04-86. Ley del Agua. Tit.3cap.2º: vertidos. deroga. apdo.2 anexo RD 2473/85.
- LEY 23/86 JE del 02-08-86 Ley de Costas, cap.4 secc.2: Vertidos en Subsuelos, cauce, balsas.
- Orden del MOPU del 15-09-86 Pliego de Prescripciones Técnicas de tuberías de saneamiento de poblaciones.
- Orden del MOPU del 12-23-86. Normas a aplicar por las confederaciones hidrográficas: legalización de vertidos.
- Orden del MOPU del 12-11-87. Reglamento dominio público hidráulico. Vertidos Residuales.
- Orden del MOPU del 13-03-89 Incluida O.12-11-87; Sustancias Nocivas en vertidos de aguas residuales.
- Orden del MOPU del 03-02-91 Emisión y sustancias peligrosas (HCH).

- Orden del MOPU del 28-10-98. Sustancias peligrosas que forman parte de vertidos al mar.
- Orden del MOPU del 22-03-93. Plan Nacional de residuos industriales: ayudas.
- Orden del Ministerio de la Vivienda del 31-07-73 NTE-ISS: Instalación de evacuación de salubridad: saneamiento del edificio.
- Orden del Ministerio de la Vivienda del 09-01-74 NTE-ISD. Depuración y vertido de aguas residuales.
- Orden del Ministerio de la Vivienda del 18-04-77 NTE-ASD: Sistema de drenajes.
- Ordenanzas municipales y Normativa del Plan General de Cartagena.

- **RED DE ABASTECIMIENTO**

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán:

- Tuberías de fibrocemento, PVC o fundición con diámetro mínimo de 100 mm.
- Presión mínima de trabajo de las tuberías: 10 atmósferas.
- Velocidad máxima admisible: 0,5 a 1,5 m/s.
- Las tuberías irán bajo aceras, o zonas verdes.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
- La dotación de agua será como mínimo 0,3 litros/segundo/hectárea, con punta de 2,4.
- Si la red general de suministro no dispusiera de regulación de caudal se proyectará la instalación de un depósito regulador con capacidad para el consumo total del Polígono en un día. Si no hubiera presión suficiente se adoptarán las medidas oportunas para garantizarla.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes (a distancia máxima de 200 m) según la normativa municipal.

- La red de distribución será mallada, únicamente en los lugares donde no sea posible continuar la red de distribución, como en los viales en fondo de saco podrá ser ramificada.
- En los viales de mas de 15 m de ancho se instalaran dos tuberías bajo ambas aceras.
- Las válvulas de corte que definan los polígonos se instalaran próximas a las derivaciones y en los puntos bajos. Dispondrán de desagües con acometidas a la red de alcantarillado.
- Se instalaran mecanismos de purga automática.
- En los cruces no se permitirá la instalación accesorios en forma de cruz.
- La red de agua estará siempre por encima de la red de alcantarillado y a ser posible por debajo de la de gas, manteniendo las distancias que marca la normativa municipal.
- El diámetro de las tuberías no será menor de 150 mm excepto en aquellos ramales cortos que no dispongan de hidrantes.

En cualquier caso, se estará a lo que disponga al respecto la normativa municipal. Además se cumplirá la normativa siguiente:

- Orden del 22-08-63 Pliego de condiciones de Abastecimiento de agua: Tuberías
- Orden del 28-07-74 Tuberías de abastecimiento. BOE - 02 - 1074 03 - 10 - 74. Corrección de errores: 30 - 10 -74. BOE. 14 -05 -77.
- Ley 29/1.985, de aguas.(sobre la calidad exigida a las aguas que emplearán como potables). BOE: 08- 08- 85.
- Orden del 22-09-86 Proyectos de abastecimiento de agua y saneamiento de poblaciones. DON 06-10-86.
- Ley 7/86 Abastecimiento de agua y riego. DOGV. 24-1286.
- Ordenanzas municipales y Normativa del Plan General de Cartagena

- **REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

Los elementos proyectados, integrantes de la red de distribución eléctrica, deben cumplir en su totalidad con:

- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (B.T.) e Instrucciones Técnicas Complementarias. (R.D.) 2413/1973 de 20 de Septiembre. Orden de 31.10.1973.
- Modificación del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (B.T.). Adición de un párrafo al artículo 2º. Real Decreto 2295/1985 de 9 de octubre, del Ministerio de Industria y Energía.
- Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación. (R.D.) 3275/1982 de 12 de Noviembre. Y posteriores modificaciones.
- Reglamento de Verificaciones Eléctricas y Regularidad en el Suministro de Energía. Decreto de 12 de marzo de 1.954.
- Real Decreto 1.725/1.984 de 18 de julio por el que se modifica el Reglamento de Verificaciones Eléctricas y Regularidad en el Suministro de Energía y el modelo de póliza de abono para el suministro de energía eléctrica y las condiciones de carácter general de la misma.
- Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto 3.151/1968 de 28-11-68, y publicado en el B.O.E. del 27-12-68.
  - Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación y las Instrucciones Técnicas Complementarias aprobadas por Decreto 12.224/1984, y publicado en el B.O.E. 1-8-84.
- Normas de Régimen Interno y Recomendaciones de las Empresas Suministradoras de Energía Eléctrica (IBERDROLA, UNIÓN FENOSA, etc.)
- Recomendaciones UNESA
- Normas UNE
- Ordenanzas municipales y Normativa del Plan General de Cartagena.



- **GAS**

Todas las tuberías de distribución de gas se realizarán mediante canalizaciones de polietileno de alta densidad, PEAD (SDR11/17,6) enterradas de zanjas, con un trazado que en ningún caso se superponga con las de los demás servicios de la urbanización y efectuándose previamente a las obras de pavimentación para evitar posibles roturas. Las tuberías irán enterradas en zanjas a una profundidad no inferior a 600 mm para conducciones bajo acera en zona urbana y a una profundidad no inferior a 800 mm para conducciones bajo calzada en zona urbana), sobre una capa de arena de río, y recubiertas de arena de miga, una capa de arena de relleno y finalmente el relleno de hormigón en masa de 200 Kg/cm<sup>3</sup> (HM-20)

Los elementos proyectados, integrantes de la red de gas natural, deben cumplir en su totalidad con:

- Reglamento del Servicio Público de Gases Combustibles. Decreto 2913/1973 del 26 de octubre de 1973. B.O.E. nº 279 del 21 de noviembre de 1973.
- Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles gaseosos, Orden del Ministerio de Industria de 18 de noviembre de 1973.
- Instrucciones Técnico Complementarias M.I.E.
- Norma ASME B.31.8.
- Normas UNE.API y ASTM.
- Especificaciones de Gas Natural S.D.G., S.A.:
  - \* Instalación de válvulas mecánicas enterrables para redes de distribución con presión de servicio hasta 4 bar, NT-120-GN.
  - \* Obra Civil para redes y acometidas con presión de servicio hasta 4 bar, NT-131-GN.
  - \* Pruebas de estanquidad en canalizaciones de gas con presión máxima de servicio hasta 4 bar, NT-135-GN.

- \* Instalación de tapa, marco y tubo guarda para válvulas enterrables, NT-171-GN.
  - \* Especificación de montaje de tubería de PE.
  - \* Instrucciones de seguridad para contratistas en trabajos de instalaciones de gas, PS-01-IC.
  - \* Criterios para el diseño de acometidas y su conexión con la instalación receptora en redes de polietileno en media y baja presión, NT-110-GN.
  - \* Accesorios de polietileno polivalentes, NT-042-GN.
  - \* Maquinaria y utillaje para realizar uniones de tubos y accesorios de polietileno, NT-44-GN.
  - \* Revisión de maquinaria y utillajes para obra mecánica de Redes y acometidas de polietileno, NT-151-GN.
  - \* Instalación de protecciones entre redes y acometidas de gas y otros servicios públicos enterrados, NT-142-GN.
  - \* Criterios para el diseño de prolongaciones y derivaciones en Redes de polietileno en media y baja presión, NT-109-GN.
  - \* Operativa general para la realización de soldaduras y perforaciones en Redes y Acometidas de PE con presión de servicio hasta 4 bar, NT-104-GN.
  - \* Accesorios de polietileno electrosoldables, NT-041-GN.
  - \* Embalaje y mantenimiento del tubo de polietileno, NT-012-GN.
  - \* Tubo de polietileno para redes y acometidas hasta 4 bar, NT-011-GN.
- Ordenanzas municipales y Normativa del Plan General de Cartagena

- **RED INTEGRAL DE COMUNICACIONES AUDIOVISUALES**

### **Canalizaciones subterráneas**

La separación entre las canalizaciones de la red integral de comunicaciones audiovisuales y las tuberías o conductos de otros servicios deberán ser como mínimo las siguientes:

- Con canalizaciones de alumbrado o baja tensión: 20 cm.
- Con canalizaciones de electricidad alta tensión: 25 cm.
- Con tuberías de otros servicios, tales como agua, gas, etc.: 30 cm.
- Cuando la canalización cruce con cañerías ó canalizaciones de otros servicios se dejará el suficiente espacio entre los conductos y los tubos, para que de modo fácil, se pueden retocar las uniones, efectuar reparaciones ó tomas de derivaciones. Esta distancia será de 30 cm, entre los tubos y el lecho de piedra partida y arena, ó firme de la canalización.
- La explanación de la zanja se ejecutará de forma que siempre se encuentre pendiente hacia una de las arquetas.
- Las curvas en las canalizaciones han de ser sencillas, para simple cambio de dirección, pudiendo efectuar en plano horizontal o en plano vertical.

Al objeto de eliminar perturbaciones en los cables de comunicaciones se procurará evitar el paralelismo entre éstos y los eléctricos de alta tensión, alejando ambos la mayor distancia posible al construir la canalización.

Las zanjas se excavarán con una ligera pendiente hacia las arquetas que delimitan el tramo a ejecutar con objeto de dar salida a las aguas.

Efectuada la apertura de la zanja y limpia ésta de materiales extraños, se realizara una solera de hormigón de ocho centímetros (8 cm) de espesor, sobre la cual se coloca la primera capa de tubos y sobre ellas los soportes distanciadores a intervalos de setenta centímetros (70 cm), se rellenan los

espacios libres hasta cubrir los tubos con los tres centímetros de espesor que tienen los soportes, sobre éstos se coloca la siguiente capa de tubos introduciéndolos en los citados soportes. Finalmente y una vez colocadas las distintas capas de tubos que forman el prisma de la canalización se continua hormigonando hasta formar una protección superior del conjunto de ocho centímetros (8 cm) de espesor.

En las canalizaciones telefónicas se admitirá para los tubos de PVC un radio de curvatura en frío mínimo de 30 m y se procurará efectuar los empalmes de tubos lo más alejados posible del centro de la curva a fin de realizarlos con los tubos en posición recta, sin la presencia de tensiones en la zona de unión. Se podrán realizar curvas directamente con los tubos, siempre que su radio sea superior a 25 m. En el caso de emplear codos, estos deberán tener un radio mínimo de 5 m.

La longitud máxima de canalización subterránea será de 180 m entre arquetas. La distancia mínima entre la parte superior de la canalización y la rasante de la acera o terreno será de 45 cm, construyéndose un mínimo de 2 conductos por cada sección. Cuando la canalización discurra bajo calzada, la altura mínima de relleno desde el pavimento al techo del prisma será de 60 cm.

Los conductos donde se alojarán los cables telefónicos, coaxiales o fibra óptica, en la red de distribución interior serán de PVC y tendrán un diámetro exterior 110 mm, e irán separados exteriormente a una distancia no inferior a 3 cm, mediante los correspondientes elementos distanciadores.

Los conductos irán recubiertos con hormigón en masa de 200 Kg/cm<sup>3</sup> (HM-20), formando un prisma continuo.

### **Arquetas**

En las arquetas donde se alojarán los empalmes o derivaciones de los cables telefónicos, coaxiales o fibra óptica, sólo pasarán cables de la red integral de comunicaciones audiovisuales.

Las arquetas serán prefabricadas, construidas con hormigón armado y barras corrugadas de diámetro 6 mm. Las tapas serán también prefabricadas de hormigón y los techos estarán contruidos por tapas metálicas convenientemente ancladas a las paredes mediante tacos y tornillos.

Los elementos proyectados integrantes de la red de comunicaciones, deben cumplir en su totalidad con:

- Normativa Técnica de Telefónica, S.A. NT-f1-010: Obra Civil y Redes.
- Normativa de C.T.N.E.
- Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, aprobada por Orden del 7.4.70, B.O.E. del 16 de Abril.
- Ordenanzas municipales y Normativa del Plan General de Cartagena.

#### • **ALUMBRADO PÚBLICO**

Los soportes utilizados estarán homologados por el Ministerio de Industria y serán báculos troncocónicos para una luminaria o dos luminarias, de chapa de acero galvanizado en caliente de 9 y 10 m de altura y equipados con brazo de 1,5 m de longitud. Las columnas elegidas también serán troncocónicas, para una luminaria, de chapa de acero galvanizado en caliente de 4 m de altura y ambos con una sección tal que resista las solicitaciones a las que se encuentre sometido, con un coeficiente de seguridad de 3,5.

Tanto los báculos como las columnas irán provistas de puertas de registro de acceso para la manipulación de sus elementos de protección y maniobra, por

lo menos a 0,30 m. del suelo, dotada de una puerta o trampilla con grado de protección contra la proyección del agua, que sólo se pueda abrir mediante el empleo de útiles especiales. En su interior se ubicará una tabla de conexiones de material aislante, provista de alojamiento para los fusibles y de fichas para la conexión de los cables.

La sujeción a la cimentación se hará mediante placa de base a la que se unirán los pernos anclados en la cimentación, mediante arandela, tuerca y contratuerca. La cimentación de las columnas se realizará con dados de hormigón en masa HM-15 de resistencia característica  $R_k = 150 \text{ Kg/cm}^2$ , con pernos embebidos para anclaje y con comunicación a columna por medio de codo.

La instalación eléctrica irá enterrada, bajo tubo de PVC, liso interior y corrugado exterior, unidas por termofusión, de 90 mm de diámetro, a una profundidad mínima de 60 cm. en aceras y de 90 cm. en cruces de calzadas. En la canalización bajo las aceras, el tubo apoyará sobre lecho de arena "lavada de río" de 5 cm de espesor y sobre él se ubicará cinta de "Atención al cable" y relleno de tierra compactada al 95 % del proctor normal. Para la canalización en cruce de calzada, el tubo irán embutido en macizo de hormigón de en mas HM-15,  $150 \text{ Kg/cm}^2$  de resistencia característica y 30 cm de espesor, ubicándose igualmente cinta de "Atención al cable" y relleno de tierra compactada al 95 % del proctor normal.

Los conductores a emplear en la instalación serán unipolares de Cu, RV 0,6/1 KV, enterrados bajo tubo de PVC corrugado de 90 mm de diámetro, con una sección mínima de  $6 \text{ mm}^2$  (MIE BT 009). La instalación de los conductores de alimentación a las lámparas se realizará en Cu bipolares RFV 0,6/1 kV de  $2 \times 2,5 \text{ mm}^2$  de sección, protegidos por c/c fusibles calibrados de 6A.

A fin de hacer completamente registrable la instalación, cada uno de los soportes llevará adosada una arqueta de fábrica de ladrillo cerámico macizo

(cítara) enfoscada interiormente, con tapa de fundición de 60 x 60 cm; estas arquetas se ubicarán también en cada uno de los cruces, derivaciones o cambios de dirección. La arqueta de salida del centro de mando será de las mismas características de dimensiones 60 x 60 cm.

La red de alumbrado público diseñada estará protegida contra los efectos de las sobreintensidades (sobrecargas y cortocircuitos) que puedan presentarse en la misma (MIE BT 020), utilizándose sistemas de protección contra sobrecargas y contra cortocircuitos; también estarán protegidas contra contactos indirectos utilizándose un sistema de puesta a tierra de las masas y dispositivos de corte por intensidad de defecto, consistente en el tendido ha tendido un conductor de Cu desnudo de 35 mm<sup>2</sup> de sección enterrado a 50 cm y en contacto con el terreno, a lo largo de toda la canalización, el cual se conectará con picas de Cu de 14 mm de diámetro ubicadas en las arquetas adosadas a columnas, sirviendo ambos de electrodos artificiales (MIE BT 039). Esta red de tierra quedará unida a todas las masas metálicas de la instalación (columnas y cuadro de mando), del mismo modo también se utilizará un interruptor diferencial de 30 mA ubicado en el cuadro de mando, desde donde parte toda la red eléctrica.

Los elementos proyectados integrantes de la red de alumbrado público, deben cumplir en su totalidad con:

- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias (Decreto 2413/1973 de 20 de septiembre, B.O.E. nº 242 de fecha 9 de octubre de 1973 y Real Decreto 2295/1985 de 9 de octubre, B.O.E. nº 297 de 12 de diciembre de 1985) y en especial la MIE BT 009 – Instalaciones de Alumbrado Público.
- Normas Tecnológicas de la Edificación NTE IEE – Alumbrado Exterior (B.O.E. 12.8.78).
- Norma EN-60 598.

- Real Decreto 2642/1985 de 18 de diciembre (B.O.E. de 24-1-86) sobre Homologación de columnas y báculos.
- Real Decreto 401/1989 de 14 de abril, por el que se modifican determinados artículos del Real Decreto anterior (B.O.E. de 26-4-89).
- Orden de 16 de mayo de 1989, que contiene las especificaciones técnicas sobre columnas y báculos (B.O.E. de 15-7-89).
- Orden de 12 de junio de 1989 (B.O.E. de 7-7-89), por la que se establece la certificación de conformidad a normas como alternativa de la homologación de los candelabros metálicos (báculos y columnas de alumbrado exterior y señalización de tráfico).
- Decreto de 12 de marzo de 1954 por el que se aprueba el Reglamento de Verificaciones eléctricas y Regularidad en el suministro de energía.
- Normas particulares y de normalización de la Cía. Suministradora de Energía Eléctrica.
- Ley 31/1995, de 8 de noviembre, sobre Prevención de Riesgos laborales.
- RD 1627/97 sobre Disposiciones mínimas en materia de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción.
- Ordenanzas municipales y Normativa del Plan General de Cartagena.

- **RED VIARIA**

- a) Para el dimensionado de la red viaria, se consideran los siguientes ratios:
  - 1,6 camiones/día para cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.
  - 6 turismos/día para cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.
- b) Se prohíbe cualquier solución viaria con mediana acusada, excepto en los viarios básicos (Viarios Distribuidores y Eje de Actividades Productivas) y de acceso, con dos carriles a cada lado de la mediana central.
- c) Las calzadas se realizarán con firmes adecuados para el paso de vehículos pesados; los bordillos serán de hormigón, preferentemente achaflanados para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas; las aceras serán de hormigón reglado o ruleteado, baldosa hidráulica, terrazo, etc. (que en todo caso se definirán en el Proyecto de Urbanización).



- d) Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme las “Recomendaciones para el proyecto y diseño del viario urbano” de la Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo (1996).
- e) Los perfiles establecidos para el viario incluirán, en todos los casos, bandas destinadas a aparcamientos, en línea o en batería, para cubrir parte del estándar que fija la legislación (artículo 106 h) de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, como mínimo una (1) plaza de aparcamiento de uso público por cada cien metros cuadrados construibles, así como la dotación de plazas especiales para personas con movilidad reducida (1 plaza por cada cincuenta plazas o fracción) que establece el artículo 5.6. de la Orden de 15 de octubre de 1991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación.

Las dimensiones mínimas de las plazas serán de doscientos veinte (220) centímetros de ancho por cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de largo para los vehículos pequeños y de doscientos cuarenta (240) por quinientos (500) centímetros para los vehículos grandes. Las plazas para usuarios minusválidos serán de trescientos treinta (330) centímetros de ancho por cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de largo como mínimo, y se procurará su ubicación en los lugares de máxima accesibilidad y cercanía a las áreas peatonales y aceras.

### **3.5. Afecciones de carreteras**

El ámbito del Sector se ve afectado en mayor o menor medida por las siguientes carreteras:

- Autovía Cartagena – Murcia, variante de la carretera N-332, de carácter estatal que discurre paralelamente por el borde este de la actuación.
- Carretera F-37, de Santa Ana, autonómica Tercer Nivel, que bordea y atraviesa el ámbito por el sur.

- Carretera F-39, que bordea la actuación por el este en paralelo con ella y con la Autovía, también de Tercer Nivel.
- Carretera F-40, que atraviesa el ámbito diagonalmente, desde el noroeste al sudeste, llegando al núcleo de Los Camachos, de Tercer Nivel.

En los planos "1.4" e "1.6" del Plan Parcial aprobado se grafían, esquemáticamente estas carreteras, así como el dominio público y las zonas de protección (para las carreteras autonómicas, según la Ley 9/1990 de carreteras de la Región de Murcia), y de afección y servidumbre (para la Autovía, según la Ley 25/1988 de Carreteras del MOPU). Igualmente se indica la línea límite de edificación.

Las afecciones de las carreteras son las siguientes:

- N-332
  - línea límite de edificación: 50 metros medidos desde la línea exterior de la calzada, y a 25 metros en los ramales de enlace.
  - zona de afección: 100 metros medidos desde la arista exterior de la explanación.
- F-37 y F-39
  - línea límite de edificación: 18 metros medidos desde la arista exterior de la calzada
  - zona de protección: 30 metros medidos desde la arista exterior de la explanación.

Las correspondientes administraciones titulares de las carreteras deberán aprobar las ordenaciones que se planteen en las márgenes de las mismas, desde la línea de edificación hasta el dominio público. Sobre las carreteras existentes, la ordenación del Plan Parcial aprobado considera las siguientes actuaciones:

- Carretera F-37. Se consideran glorietas partidas que faciliten el acceso al ámbito desde el Eje del Sifón y el Viario Distribuidor-Brazo Sur. Las dimensiones mínimas de estas glorietas son:
  - Diámetro interior: 60 metros
  - Diámetro exterior: 80 metros
  
- Carretera F-39. Se considera ampliar la glorieta actual en el nudo de Los Camachos, para poder recoger adecuadamente el Eje del Sifón una vez desdoblado (de 40 metros de sección), así como otro posible eje que estructure en el futuro el ámbito colindante (su sección se estima que también sería de 40 metros). Las nuevas dimensiones propuestas para esta glorieta son:
  - Diámetro interior: 60 metros
  - Diámetro interior: 90 metros

Por último para la carretera F-40 que atraviesa el ámbito se propone un cambio de trazado, dándole continuidad a través de los viarios del Plan Parcial hasta llegar al Eje del Sifón (a través del cual ya está desviada esta carretera en la actualidad hasta el núcleo de Los Camachos) conectándose con la carretera F-39 en la glorieta ya existente.

### **3.6. Parámetros de la ordenación**

#### **3.6.1. Aprovechamiento y adscripción de Sistemas Generales**

La obtención del Cabezo Ventura como Sistema General de Espacios Libres estaba adscrita (en la Modificación Puntual nº 8) en principio a la totalidad de la actuación LOS CAMACHOS correspondiéndole el mismo aprovechamiento que al resto de la actuación. Como quiera que el Cabezo Ventura se encuentra situado en su totalidad dentro de los límites del presente Plan Parcial y para formalizar cuanto antes su cesión al Ayuntamiento de

Cartagena, el PAU adscribió la totalidad de su superficie al ámbito del presente Sector. Ello planteó, el pertinente equilibrio en la distribución de las cargas y beneficios entre la totalidad de la actuación. Para evitar futuras transferencias de aprovechamiento el PAU estableció la siguiente equidistribución:

Ámbito	Superficie Total (m <sup>2</sup> )	SS.GG. (m <sup>2</sup> )	Superficie Neta (m <sup>2</sup> )	Aprovechamiento Medio del Sector (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> )	Intensidad de Uso (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
CAMACHOS SUR	2.612.305	180.640	2.431.665	0,465425	1.215.833	0,500000
RESTO	3.541.871	0	3.541.871	0,525501	1.861.256	0,525501
<b>TOTAL</b>	<b>6.154.176</b>	<b>180.640</b>	<b>5.973.536</b>	<b>0,500000</b>	<b>3.077.088</b>	

Aprovechamiento Medio =	0,500000 m <sup>2</sup> <sub>c</sub> /m <sup>2</sup> <sub>s</sub>
-------------------------	---

No obstante a estos parámetros hay que añadir el Sistema General de la Colada del Puerto del Saladillo de 41.452 m<sup>2</sup> de superficie, (según propuesta de modificación de trazado aceptado por la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente de la Región de Murcia), por lo que la Superficie Neta del Plan Parcial será de 2.390.213 m<sup>2</sup>, en vez de los 2.431.665 previstos en el PAU.

### 3.6.2. Señalamiento de usos y niveles de intensidad

Los parámetros que se utilizaron para la implantación de ACTIVIDADES ECONÓMICAS establecidos en el PAU para la ordenación del Plan Parcial aprobados fueron:

Superficie del Sector .....	261,23 Ha
Uso característico .....	INDUSTRIAL
Categorías.....	INDUSTRIA TRADICIONAL INDUSTRIA INNOVADORA INDUSTRIA ESCAPARATE
Usos compatibles.....	ACTIVIDADES EMPRESARIALES ..... TERCARIO- COMERCIAL
Aprovechamiento Medio del Ámbito de ordenación .....	0,465425 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento Medio del Sector de ordenación .....	0,500000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima .....	1.215.832 m <sup>2</sup>

Conforme a la legislación urbanística vigente, los propietarios de suelo urbanizable deben ceder obligatoriamente y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del Sector o ámbito correspondiente.

No obstante, en virtud de la Estipulación Tercera del Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Cartagena y SEPES, las cesiones de aprovechamiento urbanístico que legalmente pudieran corresponder al Ayuntamiento se aplicarán a la finalidad de reducir los costes unitarios e incentivar los precios de oferta de los terrenos urbanizados.

En virtud de lo regulado en el artículo 106 apartado d) de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, el aprovechamiento del sector se puede incrementar o disminuir en un diez por ciento (10%), debiéndose modificar en la misma cuantía las reservas de terrenos para dotaciones y cesiones.

### 3.6.3. Cuadro de características de la ordenación

PLAN PARCIAL LOS CAMACHOS SUR			SUPERFICIE CALIFICADA		OCUPACIÓN MÁXIMA		COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
ZONA DE ORDENACIÓN	PARCELA MÍNIMA	A m <sup>2</sup>	% sobre actuación		B %	A x B m <sup>2</sup>	C m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	D = A x C m <sup>2</sup>	
			ACTIVIDADES ECONÓMICAS						VIAL, INDUSTRIAL-PRODUCTIVO
AISLADA, INDUSTRIAL-PRODUCTIVO	I. Industria ligera	1.001 / 2.500	151.473	6,34%	85,0%	128.752	0,90	136.326	
	II. Industria media	2.501 / 5.000	257.938	10,79%	70,0%	180.557	0,75	193.454	
	III. Gran industria	> 5.001	145.717	6,10%	50,0%	72.859	0,60	87.430	
		AISLADA, INDUSTRIAL-COMERCIAL	3.000	264.662	11,07%	60,0%	158.797	0,80	211.730
		AISLADA, INDUSTRIAL-TECNOLÓGICO	3.000	154.129	6,45%	50,0%	77.065	0,70	107.890
		AISLADA, TERCARIO-SERVICIOS	2.000	179.588	7,51%	40,0%	71.835	1,20	215.506
		AISLADA, TERCARIO-COMERCIAL	2.000	93.731	3,92%	50,0%	46.866	0,80	74.985
<b>TOTAL ACTIVIDADES ECONÓMICAS</b>			<b>1.316.618</b>	<b>55,08%</b>	<b>61,2%</b>	<b>806.110</b>	<b>0,85</b>	<b>1.114.045</b>	
EQUIPAMIENTOS		CIVICO Y SOCIAL		76.652	3,21%	60,0%	45.991	1,50	114.978
		DEPORTIVO		43.424	1,82%	50,0%	21.712	0,80	34.739
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS</b>			<b>120.076</b>	<b>5,02%</b>	<b>56,4%</b>	<b>67.703</b>	<b>1,25</b>	<b>149.717</b>	
ESPACIOS LIBRES		ESPACIOS LIBRES LOCALES (EL-J/P)		267.620	11,20%			0,02	5.352
		+ LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN		71.481				no computables a efectos del estándar mínimo obligatorio	
<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES LOCALES</b>			<b>339.101</b>	<b>14,19%</b>			<b>0,02</b>	<b>5.352</b>	
RED VIARIA		VIARIO BÁSICO		252.872	10,58%				
		VIARIO SECUNDARIO		201.098	8,41%				
		RESERVA VIARIO		7.549	0,32%				
		PLAYAS DE APARCAMIENTOS		136.862	5,73%				
<b>TOTAL RED VIARIA</b>			<b>598.381</b>	<b>25,03%</b>					
SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES		SUBESTACIÓN , PASO INSTALACIONES (SI)		13.245	0,55%				
		PASILLO ELÉCTRICO		2.792	0,12%				
<b>TOTAL INFRAESTRUCTURAS</b>			<b>16.037</b>	<b>0,67%</b>					
<b>TOTAL PLAN PARCIAL</b>			<b>2.390.213</b>	<b>100,00%</b>	<b>33,7%</b>	<b>806.110</b>	<b>0,466086</b>	<b>1.114.045</b>	
(valores medios contabilizando solo las actividades económicas)									
ZONAS VERDES		CABEZO VENTURA (SG)		180.640		0,5%	903		
VÍAS PECUARIAS		COLADA DEL PUERTO DEL SALADILLO		41.452					
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES</b>			<b>222.092</b>						
<b>TOTAL ACTUACIÓN (Plan Parcial + Sistemas Generales)</b>			<b>2.612.305</b>		<b>30,9%</b>	<b>806.110</b>	<b>0,426461</b>	<b>1.114.045</b>	
(valores medios contabilizando solo las actividades económicas)									

Como puede comprobarse en el cuadro anterior, la presente modificación de Plan Parcial no agota la totalidad de la edificabilidad máxima permitida, puesto que la ordenación propuesta consume 1.114.045 m<sup>2</sup> en lugar de los 1.215.832 m<sup>2</sup> máximos fijados por el PAU del ámbito de Los Camachos.

Ello supone que el Aprovechamiento del Sector es de 0,466086 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> frente al 0,500000 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> máximo fijado por el PAU del ámbito de Los Camachos, siendo por tanto el Aprovechamiento del Ámbito de Ordenación (Plan Parcial + Sistemas Generales) de 0,426461 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> frente al máximo permitido por el PAU de 0,465425 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En este sentido se sigue cumpliendo lo dispuesto en el artículo 106 d.1) de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, tal y como lo hacía el Plan Parcial aprobado..

Fundamentalmente esta circunstancia se debe a que ha primado en el diseño de la actuación la correcta distribución y asignación de usos frente a intentar agotar la edificabilidad a toda costa. También hay que mencionar que se ceden 41.452 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales adicionales sobre los previstos en el PAU, correspondientes al trazado de la vía pecuaria Colada del Puerto del Saldillo.

#### **3.6.4. Estándares de dotaciones**

Las dotaciones mínimas que dispone la modificación del Plan Parcial son las que contemplaba el Plan Parcial aprobado, y son las establecidas en el artículo 106 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia. Con arreglo a dicho artículo resultan:

- Parques, jardines y zonas de recreo, de dominio y uso público: 10% de la superficie total ordenada, lo que supone un mínimo de 239.021 m<sup>2</sup>. El Plan Parcial destina 267.620 m<sup>2</sup> que suponen el 11,20 %, por lo que se cubre el estándar mínimo.

- Equipamientos de dominio y uso público: 5% de la superficie del sector con destino a usos deportivos y sociales, lo que supone 119.511 m<sup>2</sup>. El Plan Parcial destina 120.076 m<sup>2</sup> que suponen un 5,02%, por lo que se cubre el estándar mínimo.
- Aparcamientos públicos:
  - 1/100 m<sup>2</sup> construidos, que implica 11.951 plazas.
  - 1 plaza para usuarios minusválidos por cada 50, que implica 239 plazas\*(a distribuir entre las 11.951 totales).

\* Dotación en virtud del artículo 5.6. de la Orden de la Consejería de Política Territorial, Obras Publicas y Medio Ambiente sobre accesibilidad en espacios públicos

El Plan Parcial prevé 12.151 plazas dispuestas en viario y áreas de aparcamiento según el cuadro adjunto, por lo que se cubre el estándar mínimo.

TIPO	IDENTIFICACIÓN	APARCAMIENTO	TOTAL PLAZAS
VIARIO BÁSICO	Eje del Sifón	LÍNEA	606
	Vía de Servicio (Eje del Sifón)	BATERÍA	357
	Varios Distribuidores	LÍNEA	1.280
VIARIO SECUNDARIO	Eje Actividades Productivas	LÍNEA	481
	Calles	LÍNEA	313
		BATERÍA	4.859
ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO	1 (zona de naves nido)	MIXTO	441
	1' (zona de naves nido)	MIXTO	230
	2 (línea eléctrica de 400kv)	BATERÍA	1.180
	2' (nueva línea eléctrica de 400kv)	BATERÍA	368
	3 (línea eléctrica de 220Kv)	BATERÍA	911
	4 (cruce de líneas)	BATERÍA	948
	Eje A.Productivas	MIXTO	177
<b>TOTALES</b>			<b>12.151</b>

DOTACIÓN MÍNIMA	(2.390,213 X 0,5) = 1.195.107 m <sup>2</sup> c	1 plaza / 100 m <sup>2</sup> c	11.951
-----------------	--	--------------------------------	--------

Parte de las reservas para parques, jardines y zonas de recreo se disponen en continuidad con el Sistema General de Cabezo Ventura para



lograr un conjunto de espacios libres coherente y accesible, en virtud de las determinaciones establecidas en el PAU. Las zonas de espacios libres entre las líneas de alta tensión no computan a efectos del cumplimiento del estándar de dotaciones. Asimismo parte de los espacios destinados a equipamientos se disponen en la zona colindante con el núcleo de Los Camachos, para que actúen de “filtro” hacia las actividades productivas a desarrollar en el ámbito.

La dotación de aparcamientos públicos se cubre íntegramente en suelo público: viario y playas de aparcamiento. Además podrían disponerse bajo los espacios libres locales y el viario (lo que implicará el compromiso y garantías de su ejecución). No obstante el diseño y disposición de las plazas de aparcamiento en el viario y en las áreas de estacionamiento, que la presente ordenación del Plan Parcial propone, podrá ser modificada por el Proyecto de Urbanización siempre que se demuestre el cumplimiento del estándar mínimo exigible.

Fdo.: Francisco Gómez Castillo  
Arquitecto

## II. NORMAS URBANÍSTICAS

La modificación del Plan Parcial que ahora se redacta no altera el contenido sustancial de las Normas Urbanísticas del documento de Plan Parcial aprobado por lo que sigue siendo válido el del documento tramitado con los pequeños ajustes de superficies introducidos en la modificación del Plan Parcial que ahora se redacta.

## **0. CONSIDERACIONES GENERALES**

### **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, con el contenido y alcance previsto en la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia.

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 el artículo 123 de la LSRM y complementariamente 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.

### **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 de materia urbanística que a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial, se realice dentro de su ámbito, tendrá que ajustarse a lo establecido en las presentes Normas, teniendo en cuenta asimismo las disposiciones contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena.

Con carácter general, los efectos de las presentes Ordenanzas serán los establecidos en la Ley del Suelo.

### **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.

### **0.4. Intervención en Actividades Urbanísticas**

Sin perjuicio de las disposiciones contenidas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y supletoriamente en el Reglamento de Disciplina Urbanística, serán de aplicación las determinaciones establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena.

Estarán sujetos a previa licencia municipal todos los actos previstos en el Capítulo 4 del Título I, apartado 1.4.1., del P.G.M.O. de Cartagena.

El Programa de Actuación, en su caso, fijará los importes en función de los cuales se establecerán los avales que garanticen la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los beneficiarios de las parcelas.

## **0.5. Terminología y Definición de los 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 teniendo en cuenta el espíritu que se desprende de dicho Plan, de homogeneización de la normativa del término municipal.

## **1. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN**

### **1.1. Condiciones de Volumen**

Serán de aplicación todos los conceptos, definiciones y parámetros que sobre este particular figuran en el capítulo 1º del Título III de las Normas del Plan General, con las siguientes particularidades para el presente Plan Parcial:

#### **PARÁMETROS QUE AFECTAN A LA PARCELA**

##### **1.1.1. Parcela urbanística**

El Plan Parcial no establece una parcelación vinculante. Las parcelas serán las que se requieran para cada implantación siempre que la relación entre frente y fondo no supere la proporción 1:3 (salvo excepciones debidamente justificadas), debiendo cumplir el resto de las determinaciones reguladas en su zona de ordenación.

##### **1.1.2. Alineación**

El Plan Parcial define y establece la alineación como la línea que delimita las manzanas frente al viario y frente a las zonas verdes y espacios libres de uso y dominio público.

##### **1.1.3. Rasantes, niveles de edificación y rampas**

En cada plano perpendicular al lindero frontal, las rasantes de la parcela deberán quedar comprendidas entre las rectas que, con pendientes del quince por ciento en más o en menos (15%), tienen su origen en aquel lindero a nivel de acera. Si el desnivel del terreno hiciese necesario disponer rampas de acceso al interior de la parcela, éstas no podrán invadir la acera pública.

Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo, con una longitud no inferior a cinco (5) metros contados a partir del lindero frontal

de la vía pública en dirección al interior de la parcela, con una pendiente inferior al dos por ciento (2%).

El nivel de la planta baja se mantendrá entre  $-0,15$  y  $+1,00$  metros sobre el nivel de la rasante del terreno a lo largo de toda la edificación, pudiéndose escalonar la misma.

Toda planta situada por debajo de la cota de la planta baja tendrá la consideración de planta bajo rasante.

### **PARÁMETROS QUE AFECTAN A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACION**

#### **1.1.4. Área de movimiento**

El área de movimiento de la edificación será el resultado de la aplicación simultánea de los retranqueos establecidos en cada norma zonal y los que fueren de aplicación por normativas sectoriales (carreteras, líneas eléctricas, etc...).

La forma y posición de la edificación es libre dentro de este área.

Los vuelos de la edificación permitidos no podrán invadir las zonas de retranqueo obligatorio, salvo los elementos necesarios de acceso y control (caseta y/o cámaras).

### **PARÁMETROS DE OCUPACIÓN**

#### **1.1.5. Ocupación máxima**

La ocupación máxima de la parcela por la edificación, sobre y bajo rasante, será la resultante de la aplicación simultánea del área de movimiento de la edificación y el porcentaje máximo establecido para cada zona.

Los vuelos de la edificación y elementos salientes no computarán a efectos de la ocupación máxima permitida.

En los espacios libres de parcela resultantes de efectuar los retranqueos que se establecen para cada zona se permiten los siguientes usos:

PERMITIDOS	PROHIBIDOS
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ajardinamiento</li> <li>- Aparcamiento</li> <li>- Carga – descarga</li> <li>- Zonas de maniobra y paso de vehículos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Almacén</li> <li>- Instalaciones de servicios</li> <li>- Construcciones auxiliares (salvo caseta de control)</li> <li>- Depósito de residuos</li> <li>- Obstaculizar el paso de vehículos</li> </ul>

Los espacios destinados a aparcamientos en el interior de las parcelas podrán ser cubiertos con elementos de protección abiertos del tipo pérgola, marquesina o similar.

## **PARÁMETROS DE FORMA**

### **1.1.6. Altura máxima y número de plantas**

La altura máxima se establece para cada zona, en forma de cota desde la rasante de planta baja hasta el alero o plano inferior del forjado de cubierta, o bien al apoyo de la cercha en el pilar.

También se establece para cada zona la altura máxima expresada en número de plantas, incluida la planta baja.

Previo informe favorable de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Cartagena, con carácter especial se podrá aumentar la altura máxima, única y exclusivamente, y siempre y cuando la reglamentación vigente de carácter sectorial de la actividad que se desea implantar imponga y exija unos condicionantes de tipo técnico, tecnológico y/o de habitabilidad de los espacios arquitectónicos, que imposibiliten el desarrollo de la actividad dentro de la altura máxima establecida para cada zona. Este aumento de altura nunca podrá conllevar un aumento de la edificabilidad máxima permitida.



En el cómputo de la altura máxima no se incluyen las alturas de chimeneas, antenas y aparatos de instalaciones especiales necesarias para las funciones de las actividades que se han de realizar, siempre que no supongan un incremento de la edificación permitida.

#### **1.1.7. Sótanos y semisótanos**

Se permiten plantas bajo rasante de acuerdo con las necesidades de la actividad, quedando prohibido su uso como locales de trabajo.

Se permite la construcción de una (1) planta bajo rasante, para uso exclusivo de garaje aparcamiento y/o cuartos de servicio de las instalaciones de la edificación. No se permiten pues locales de trabajo ni ningún uso que suponga la estancia prolongada de personas. Su altura libre será igual o superior a dos con cuatro (2,4) metros. Se admite igualmente el uso de almacén, ligado a la actividad.

### **PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**

#### **1.1.8. Edificabilidad**

##### **Elementos computables**

Son computables dentro de la superficie total máxima edificable:

1. La superficie edificable de todas las plantas sobre rasante, con independencia del uso a que se destinen.
2. Todo aquel cuerpo volado: terrazas, balcones, miradores, etc., que dispongan de cerramiento y/o que sean accesibles (transitables); exceptuando las azoteas de las edificaciones aunque sean transitables.
3. Las construcciones secundarias sobre los espacios libres de parcela (salvo las expresamente excluidas) siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida volumen cerrado y de carácter permanente.

### Elementos excluidos

Quedan excluidos del cómputo del conjunto edificable las siguientes superficies y elementos:

1. En el cómputo de la superficie máxima edificable no computará la planta bajo rasante, cuando ésta esté permitida en la zona de ordenación, y siempre que su uso sea de garaje-aparcamiento o cuartos de servicio de las instalaciones del edificio.
2. Los patios interiores aunque sean cerrados.
3. Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves (bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc.); pero sí computará la superficie que ocupen cuando se dispongan en los espacios libres de parcela.
4. Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras de seguridad aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (depósitos de almacenamiento, torres de proceso, paneles solares, chimeneas, instalaciones en general, etc.).
5. El espacio destinado a pabellón de vigilancia o control de acceso a la parcela, siempre que no sobrepase los doce (12) metros cuadrados construidos, ni una (1) planta y tres (3) metros de altura máxima.

### **1.2. Condiciones de Iluminación e Higiénicas**

Será de aplicación todo lo establecido en el capítulo 2º del Título III de las Normas de Plan General, en lo referente a la iluminación, ventilación, servicios de la edificación y dotación de aparcamientos, excepto que se establezcan otras condiciones en las Normas Particulares de la Zona.

### **1.3. Patios**

Se permiten patios, abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios será tal que permita que en planta se pueda inscribir un círculo de diámetro

igual a la altura de la más alta de las edificaciones que den al mismo si éstas tienen locales de trabajo, o a la mitad de altura si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o almacenes.

#### **1.4. Condiciones Estéticas**

Se deberá tener en cuenta todo lo especificado en el Capítulo 3º del Título III de las Normas del Plan General, referente al particular, con las siguientes particularidades:

##### **1.4.1. Cerramientos de parcelas**

El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras, se materializará con un cerramiento tipo que se fije para la Actuación en el Proyecto de Urbanización ó, en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal. En todo caso su altura no será inferior a dos (2) metros.

##### **1.4.2. Cuerpos volados**

Se permiten cuerpos volados de la edificación siempre que se dispongan a tres (3) metros como mínimo de la rasante de la parcela y no invadan los espacios públicos, en cuyo caso serán de aplicación las condiciones del Plan General.

##### **1.4.3. Medianerías**

Tanto las paredes medianeras como los paramentos que sean susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

##### **1.4.4. Anuncios, letreros luminosos**

Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales

inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable –en todo momento- de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Los rótulos indicativos de la urbanización deberán ser secuenciales de manera que dirijan el recorrido desde los accesos hasta cada industria, y podrán ser los siguientes:

- Señales de acceso: en cada acceso se situará un plano callejero con la localización de las empresas.
- Itinerarios: en cada cruce debe situarse información sucesiva que vaya conformando el itinerario desde el acceso.
- Señales de localización: compuestas por los rótulos de identificación de cada calle situados en los cruces, y la numeración de cada parcela en el acceso a éstas.
- Rótulos de señalización de empresas: deben ser normalizados en cuanto a tamaño y colocarse en el acceso a la parcela y en la fachada.

#### **1.4.5. Fachadas**

- Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada los que dan frente a cualquier vía pública o espacio libre.
- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.
- Se admiten elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.
- Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.
- Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas propietarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

- Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que los que no queden pavimentados se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc..., siempre concretando su uso específico.
- En cualquier caso, se estará a lo que disponga al respecto la Normativa municipal vigente.

## **1.5. Normas de Seguridad**

Será de aplicación lo establecido en el Capítulo 4º del título 3º de las Normas Urbanísticas del Plan General, con las siguientes particularidades:

### **1.5.1. Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas**

En la urbanización y en todos los edificios de nueva construcción, así como en las obras de rehabilitación y reestructuración deberá cumplirse la legislación y normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, en especial el Decreto 39/1987 de 4 de junio sobre supresión de barreras arquitectónicas y la Orden de 15 de octubre de 1991 sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación (ambos de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas).

### **1.5.2. Accesos a parcelas**

El ancho de cada acceso no será mayor de cinco (5) metros, y en la medida de lo posible deberá situarse entre dos plazas de aparcamiento en batería o una si es en línea. El propietario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos cuando éstos corran por su cuenta.

### **1.5.3. Servidumbres**

Las servidumbres generadas por instalaciones de cualquier tipo, ubicadas dentro de las zonas de retranqueo de las parcelas, deberán ser respetadas en todo momento.

#### 1.5.4. Instalaciones de protección contra el fuego

Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI en vigor, Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones legales vigentes que les sean de aplicación.

Serán de obligatorio uso, como mínimo, las siguientes instalaciones de protección:

##### a) Extintores manuales

Son aparatos de manejo manual que contengan en su interior una carga (espuma, polvo seco, ó anhídrido carbónico), que impulsada por presión, permita sofocar fuegos incipientes. Llevará incorporado un soporte para su fijación a paramentos verticales y el modelo a utilizar deberá estar homologado por el Ministerio de Industria.

La carga de los extintores se sustituirá cada año o después de un incendio.

El número mínimo de extintores a colocar se determinará atendiendo las siguientes determinaciones (u otras más restrictivas que puedan ser de aplicación como consecuencia de la normativa vigente):

- En Oficina: Un extintor por cada planta situado en la caja de la escalera y como mínimo cada doscientos (200) metros cuadrados construidos o fracción.
- En naves de fabricación o almacenaje: Un extintor por cada doscientos (200) metros cuadrados construidos o fracción.
- Además, se deberá colocar un extintor, como mínimo, en cada uno de los locales que alberguen: contadores de electricidad, depósitos de combustible, centros de transformación, etc.
- Se justificará la eficacia y tipo de agente extintor en base a la carga de fuego previsible y tipo de fuego, según el proceso industrial de que se trate.

b) Equipos de manguera:

Son instalaciones de extinción de incendios formados por una conducción independiente del resto de la red de fontanería, y que tendrá como mínimo las siguientes características:

- Toma de la red general, con llaves de paso y válvula de retención.
- Conducción de diámetro mínimo 45 mm. ó 25 mm. y capaz de soportar una presión de 15 atmósferas.
- Equipos de manguera, con el correspondiente armario de alojamiento, instalados en paramentos verticales, a 120 cm del pavimento y con las características especificadas en la normativa vigente.
- Cuando la red de suministro no garantice una presión dinámica mínima en punta de lanza de 3,5 Kg/cm<sup>2</sup> (344 Kpa), se instalará un grupo de presión alimentado por un depósito de capacidad suficiente para mantener durante una (1) hora el funcionamiento simultáneo de dos bocas de incendio con un caudal mínimo unitario de 3,3 l/seg. para la B.I.E. de 45 mm, y 1,6 l/seg para las de 25 mm de diámetro. El grupo de presión y el depósito de agua se situarán siempre bajo la rasante del pavimento y en las zonas de retranqueo de parcela o en espacios libres de la misma, no permitiéndose su ubicación en el interior de las oficinas o naves.

El número mínimo de equipos de manguera a instalar se determinará atendiendo las siguientes determinaciones (u otras más restrictivas que puedan ser de aplicación como consecuencia de la normativa vigente):

- Oficinas: En cada planta, se instalará un equipo por cada cuarenta (40) metros o fracción de longitud de fachada principal.
- Naves de fabricación o almacenaje: En cada planta se instalará un equipo por cada seiscientos (600) metros cuadrados de nave, situados a una distancia no superior a cuarenta (40) metros uno de otro y con un mínimo de dos equipos para naves inferiores a seiscientos (600) metros cuadrados. En cada caso, ambos equipos se instalarán junto a las puertas de entrada y salida de la nave y por el interior de la misma.

- En las parcelas comprendidas entre doscientas cincuenta (250) metros cuadrados y mil quinientos (1.500) metros cuadrados se instalarán dos (2) equipos de manguera con toma directa a la red general de la Actuación, pudiendo prescindir del grupo de presión y depósito de reserva especificado anteriormente.
- En todo caso prevalecerán las disposiciones que en esta materia se dicten por el Ayuntamiento o Administraciones competentes.



## **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 6º del Título III de las Normas Urbanísticas del Plan General, con las particularidades que se establecen en las presentes Ordenanzas.

### **2.1. Uso Global Productivo**

#### **2.1.1. Concepto**

Como uso global se establece el PRODUCTIVO para todo el ámbito, con un Aprovechamiento del Sector de 0,491770 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, aplicable sobre la superficie neta del ámbito, excluyendo el sistema general del Cabezo Ventura y la vía pecuaria Colada del Puerto de Saladillo, lo que arroja una Edificabilidad máxima de 1.175.435 m<sup>2</sup>.

El uso PRODUCTIVO es el que corresponde a la transformación y almacenaje de materias y a la producción de bienes y prestación de servicios.

#### **2.1.2. Usos pormenorizados del uso global productivo**

El uso global productivo comprende como usos pormenorizados:

##### **2.1.2.1. Uso terciario, mercantil, oficinas y servicios complementarios.**

Se regulará por lo especificado en el Capítulo 6 del Título III del Plan General, tanto en su concepto como en las categorías, situaciones y condiciones de los locales, salvo lo específicamente referido en las presentes Normas.

Para el caso del Plan Parcial que nos ocupa, 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 de Los Camachos 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.

#### **2.1.2.2. Uso comercial**

Se regulará por lo especificado en el Capítulo 6 del Título III del Plan General, tanto en su concepto como en las categorías, situaciones y condiciones de los locales, salvo lo específicamente referido en las presentes Normas.

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.

#### **2.1.2.3. 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 igualmente incluidas en este uso: los almacenes destinados a la guarda, conservación y materia prima y manufacturadas para suministro a mayoristas, instaladores y fabricantes; las industrias innovadoras que emplean personal especializado y que aportan I+D, vendiendo fundamentalmente servicios con alto grado de competitividad, diseño y calidad; las industrias escaparate, para

la comercialización directa de los productos fabricados por la propia industria o bien de terceros, como distribuidores, concesionario o servicio técnicos de los mismos.

Se regulará por lo especificado en el Capítulo 6 del Título III del Plan General, tanto en su concepto como en las categorías, situaciones y condiciones de los locales, salvo lo específicamente referido a continuación, así como cualquier otra particularidad recogida en las presentes Norma.

#### **A. CONDICIONES DE LOS LOCALES**

Los locales en los que se sitúen puestos de trabajo deberán reunir, como mínimo las condiciones siguientes:

- a) Tendrán una superficie mínima por cada puesto de trabajo de 10 m<sup>2</sup> y un volumen de 25 m<sup>3</sup>.
- b) La anchura mínima de pasillos, rampas y accesos será de 1 m.
- c) Todos los locales tendrán iluminación y ventilación directa del exterior, permitiéndose para los aseos conductos de ventilación. La superficie de iluminación será, como mínimo, de un décimo (1/10) de la del local correspondiente pudiendo reducirse la de ventilación a la mitad de la de iluminación como mínimo.
- d) Tendrán aseos independientes para los dos sexos que contarán con un retrete o inodoro, un lavabo y una ducha para cada 20 trabajadores o fracción superior a 10, y por cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a 500 m<sup>2</sup>.
- e) Las escaleras tendrán una anchura no menor a 100 cm cuando den acceso a un local con capacidad de hasta 50 puestos de trabajo; de 110 cm hasta una capacidad de 150, y de 130 cm para capacidades mayores de 150 puestos de trabajo.
- f) Los locales situados en planta baja, se impermeabilizarán contra las humedades del subsuelo.

## **B. EMISIONES GASEOSAS**

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por el Reglamento aprobado por Decreto 833/1975 que desarrolla la Ley 38/1972 de Protección del Ambiente Atmosférico y regulada por la O.M. de 18 de octubre de 1976 para la Prevención y Corrección de la Contaminación Atmosférica de Origen Industrial. Y en todo caso las emisiones deberán cumplir la Normativa municipal así como la de los Organismos y Administraciones competentes en la materia.

## **C AGUAS RESIDUALES**

Ninguna persona física ó jurídica descargará, depositará o permitirá que se descarguen o depositen al sistema de saneamiento cualquier agua residual que contenga:

- Aceites y grasas: Concentraciones o cantidades totales de sebos, ceras, grasas y aceites que superen los índices de calidad de los efluentes industriales, ya sean emulsionados o no, o que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0º y 40º en el punto de descarga.
- Mezclas explosivas: Líquidos, sólidos o gases que por su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes por sí solos o por interacción con otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones o ser perjudiciales en cualquier otra forma a las instalaciones de alcantarillado o al funcionamiento en los sistemas de depuración. En ningún momento dos medidas sucesivas efectuadas con un explosímetro, en el punto de descarga a la red de alcantarillado, deberán ser superiores al 5% del límite inferior de explosividad, ni tampoco una medida aislada superará en un 10% dicho límite.

Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: gasolina, queroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, alcoholes, cetonas,

- aldehídos, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, carburos, hidruros y sulfuros.
- Materiales nocivos: Sólidos, líquidos o gases malolientes o nocivos, que ya sea por si solos o por interacción con otros desechos, sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida, o que sean o puedan ser suficientes para impedir la entrada en una alcantarilla para su mantenimiento o reparación.
  - Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado e interferir en cualquier otra forma con el adecuado funcionamiento de sistema de depuración. Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva: basura no triturada, tripas o tejidos animales, estiércol o suciedades intestinales, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal gastada, polvos de piedra o mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos gastados, lúpulo gastado, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes, sustancias similares y en general sólidos de tamaño superior a 1,5 cm en cualquiera de sus dimensiones.

Por lo que respecta a la recogida de basuras, los contenedores se situarán a la entrada de cada parcela debiendo preverse un espacio para ellos y dejando libre el espacio necesario para el acceso del vehículo de recogida de residuos.

- Sustancias tóxicas inespecíficas: Cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o leyes aplicables, compuestos químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables, o toda sustancia que no sea susceptible de tratamiento, o que pueda interferir en los procesos biológicos o en la eficiencia del sistema de tratamiento o que pase a través del sistema.
- Materiales coloreados: Materiales con coloraciones, no eliminables con el proceso de tratamiento empleado en las Estaciones Depuradoras, como lacas, pinturas, barniz, tintas, etc.
- Materiales calientes: La temperatura global del vertido no superará los 40°.

- Desechos corrosivos: Cualquier desecho que provoque corrosión o deterioro de la red de alcantarillado o en el sistema de depuración. Todos los desechos que se descarguen a la red de alcantarillado deben tener un valor del índice de pH comprendido en el intervalo de 6 a 8 unidades. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros y fluoruros concentrados y sustancias que reaccionen con el agua para formar productos ácidos.
- Gases o vapores: El contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos (tales como los citados en el Anexo nº 2 del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de 30 de Noviembre de 1961), debe limitarse en la atmósfera de todos los puntos de la red, donde trabaje o pueda trabajar el personal de saneamiento, a los valores máximos señalados en el citado Anexo nº 2.

Para los gases más frecuentes, las concentraciones máximas permisibles en la atmósfera de trabajo serán:

- Dióxidos de azufre: 5 partes por millón.
- Monóxido de carbono: 100 partes por millón.
- Cloro: 1 parte por millón.
- Sulfuro de hidrógeno: 20 partes por millón.
- Cianuro de hidrógeno: 10 partes por millón.

A tal fin, se limitará en los vertidos el contenido en sustancias potencialmente productoras de tales gases o vapores a valores tales que impidan que, en los puntos próximos al de descarga del vertido, donde pueda trabajar el personal, se sobrepasen las concentraciones máximas admisibles.

- Índices de calidad: Los vertidos de aguas residuales a la red de alcantarillado no deberán sobrepasar las siguientes concentraciones máximas que se relacionan:
  - Sólidos rápidamente sedimentables 15 mg/l
  - Temperatura (°C) 40
  - pH6-8
  - Grasas 100 mg/l
  - Cianuros libres 2 mg/l
  - Cianuros 5 mg/l
  - Dióxido de azufre 20 mg/l
  - Fenoles totales 5 mg/l
  - Formaldehído 15 mg/l

- Amoniaco 1,5 mg/l
- Sulfuros 10 mg/l
- Sulfuros libres 0,5 mg/l
- Aluminio 30 mg/l
- Arsénico 2 mg/l
- Bario 20 mg/l
- Boro 4 mg/l
- Cadmio 1 mg/l
- Cobre 1 mg/l
- Cromo Hexavalente 1 mg/l
- Cromo total 5 mg/l
- Zinc 5 mg/l
- Estaño 4 mg/l
- Hierro 2 mg/l
- Manganeso 4 mg/l
- Mercurio 0,2 mg/l
- Níquel 3 mg/l
- Plomo 2 mg/l
- Selenio 2 mg/l

La dilución en cualquier vertido de aguas residuales practicada con la finalidad de satisfacer estas limitaciones será considerada una infracción a esta Norma, salvo en casos declarados de emergencia o peligro.

- Desechos radiactivos: Desechos radioactivos o isótopos de tal vida media o concentración que no cumplan con los Reglamentos u Órdenes emitidas por la autoridad pertinente de la que dependa el control sobre su uso, y que provoquen o puedan provocar daños o peligros para las instalaciones o a las personas encargadas de su funcionamiento.
- La D.B.O.: (demanda bioquímica de oxígeno) en mg/l, será inferior a 40 mg de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18°C.  
Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 mg/l.
- Vertidos que requieren tratamiento previo: La relación que se indica a continuación contiene un listado de los productos que es preciso y obligatorio tratar antes de su vertido a la red de saneamiento, hasta alcanzar los límites de concentración que se establecen como permisibles.
- Lodo de la fabricación de hormigón (y de sus productos derivados).
- Lodos de fabricación de cemento.
- Lodo de galvanización conteniendo cianuro.
- Limpiadores en seco conteniendo halógeno.
- Benceno y derivados.
- Residuos de barnizar.
- Materias colorantes.
- Restos de tintas de imprentas.
- Residuos de colas y artículos de pegar.
- Resinas intercambiadoras de iones.
- Resinas intercambiadoras de iones con mezclas específicas de proceso.
- Lodo de industria de teñido textil.

- Lodos de lavandería.
- Restos de productos químicos de laboratorio.
- Combustibles sucios (carburante, sucio).
- Aceites (petróleos) de calefacción sucios.
- Lodos especiales de coquerías y fábricas de gas.
- Materias frigoríficas (hidrocarburo de flúor y similares).
- Tetrahidrocarburo de flúor (tetra).
- Tricloroetano.
- Triclorotileno (tri).
- Lodo de galvanización conteniendo cromo VI.
- Lodo de galvanización conteniendo cromo III.
- Lodo de galvanización conteniendo cobre.
- Lodo de galvanización conteniendo zinc.
- Lodo de galvanización conteniendo níquel.
- Lodo de galvanización conteniendo cadmio.
- Óxido de zinc.
- Sales de curtir.
- Residuos de baños de sales.
- Sales de bario.
- Sales de baño de temple conteniendo cianuro.
- Sales de cobre.
- Ácidos, mezclas de ácidos, ácidos corrosivos.
- Lejías, mezclas de lejías, lejías corrosivas (básicas).
- Hipoclorito alcalino (lejía sucia)
- Concentrados conteniendo cromo VI.
- Concentrados conteniendo cianuro.
- Aguas de lavado y aclarado conteniendo cianuro.
- Concentrados conteniendo sales metálicas.
- Semiconcentrados conteniendo cromo VI.
- Semiconcentrados conteniendo cianuro.
- Baños de revelado.
- Soluciones de sustancias frigoríficas (refrigerantes).
- Residuos de fabricación de productos farmacéuticos.
- Miceliso de hongos (fabricación de antibióticos).
- Residuos ácidos de aceite (mineral).
- Aceite viejo (mineral).

Cualquier instalación industrial quedará sometida a las especificaciones, controles y normas que se establecen en la Ordenanza Municipal y Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena.

#### **D. INSTALACIONES DE PRETRATAMIENTO**

Para aquellas instalaciones que no cumplan las determinaciones del apartado C, será exigible una determinada instalación de pretratamiento de los vertidos. El usuario deberá presentar el proyecto de la misma y la información complementaria al Ayuntamiento de Cartagena para su revisión y aprobación



previa, sin que pueda alterarse posteriormente los términos y especificaciones del proyecto presentado.

Podrá exigirse la instalación de medidores de caudal de vertidos, en los casos en que no exista fiabilidad respecto a los datos o estimaciones dados por el usuario.

El usuario será el responsable de la construcción, explotación y mantenimiento de las instalaciones a que hubiere lugar, con objeto de satisfacer las exigencias de la presente Normativa. La inspección y comprobación del funcionamiento de las instalaciones es facultad y competencia del Ayuntamiento de Cartagena.

#### **E. DESCARGAS ACCIDENTALES**

Cada usuario deberá tomar las medidas adecuadas para evitar las descargas accidentales de vertidos que infringen la presente Normativa, realizando las instalaciones necesarias para ello, con el criterio establecido anteriormente sobre instalaciones de pretratamiento.

Si se produjese alguna situación de emergencia, el usuario deberá comunicar al Ayuntamiento de Cartagena tal circunstancia, con objeto de que éste tome las medidas oportunas de protección de sus instalaciones. A continuación remitirá un informe completo detallando el volumen, duración, características del vertido producido y las medidas adoptadas en previsión de que se produzcan de nuevo.

El Ayuntamiento tendrá la facultad de investigar las posibilidades a que pudiera haber lugar en cada caso.

#### **F. ACCIONES REGLAMENTARIAS**

Los vertidos a la red de alcantarillado que no cumplan cualquiera de las limitaciones o prohibiciones que se especifican en la presente Normativa,

darán lugar a que el Ayuntamiento adopte alguna o algunas de las medidas siguientes:

- a) Prohibición total del vertido cuando, existiendo el incumplimiento, éste no pueda ser corregido en las instalaciones del usuario ni en las de la Actuación.
- b) Exigir al usuario la adopción de las medidas necesarias en orden a la modificación del vertido, mediante un pretratamiento del mismo, o modificación en el proceso que lo origina.
- c) Exigir al responsable de efectuar, provocar o permitir la descarga, el pago de todos los gastos y costos adicionales a que la Administración haya tenido que hacer frente como consecuencia de los vertidos, por desperfectos, averías, limpieza, etc.
- d) Aplicación de sanciones.

## **G. RUIDOS**

Se permite la emisión de ruidos, siempre que no sobrepasen los niveles establecidos en el Decreto 48/1998, de Protección del medio ambiente frente al ruido de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Agua.

<b>VALORES LÍMITE DE RUIDO EN EL MEDIO AMBIENTE EXTERIOR</b>		
<b>Uso del suelo</b>	<b>Nivel de ruido permitido Leq dB (A)</b>	
	<b>Día</b>	<b>Noche</b>
Sanitario, docente, cultural (teatros, museos, centro de cultura, etc.) espacios naturales protegidos, parques públicos y jardines locales	60	50
Viviendas, residencias temporales (hoteles, etc.), áreas recreativas y deportivas no masivas	65	55
Oficinas, locales y centros comerciales, restaurantes, bares y similares, áreas deportivas no masiva	70	60
Industria, estaciones de viajeros	75	65
<b>VALORES LÍMITE DE RUIDO EN EL MEDIO AMBIENTE EXTERIOR</b>		
<b>Tipo de receptor</b>	<b>Nivel de ruido permitido Leq dB (A)</b>	
	<b>Día</b>	<b>Noche</b>
Sanitario, Docente y Cultural	45	35
Viviendas y hoteles	50	40

Nota: Los períodos son Día de 7:00 a 22:00 h, y Noche de 22:00 a 7:00 h.

## H. APLICACIÓN GENERAL DE NORMAS HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD

Además de lo preceptuado en las presentes Normas, los usuarios de las Industrias y edificaciones deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

- Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo, de 9 de marzo de 1971 (B.O.E. de 16 marzo de 1971) y demás disposiciones complementarias.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2114/1961).
- Ley 1/1995, de 8 de marzo, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.
- Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.
- Ordenanzas municipales y Normativa del Plan General de Cartagena.

Si en un caso concreto concurriesen circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos incluidos en las presentes Normas se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

## **2.2. Uso Global Dotacional**

### **2.2.1. Concepto**

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. Su implantación es considerada por este Plan como de interés social por lo que se debe dar un tratamiento preferencial.

### **2.2.2. Uso pormenorizados del global dotacional**

- Uso de equipamientos
- Uso de espacios libres
- Usos ligados al transporte
- Uso de infraestructuras
- Uso de servicios públicos

## **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 Plan Parcial.

### **3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

#### **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:

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

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

Con independencia de la zona de que se trate, en cada una de ellas se ha definido, conforme al apartado 3.6.0.1. del Capítulo 6 del Título III del Plan General, la siguiente clasificación de usos pormenorizados según sus interrelaciones, excluyendo el uso complementario, que no se ha fijado:

**USO CARACTERÍSTICO:** es el que caracteriza a cada zona y su implantación es mayoritaria en el área a la que se asigna.

**USO COMPATIBLE:** Puede coexistir con el uso característico sin perder cada uno su carácter propio.

En el caso del Plan Parcial que nos ocupa, es aquél uso cuya implantación puede contribuir al desarrollo del uso característico, o bien aquél que aporte diversidad funcional a la zona.

Como caso particular y con carácter general para todas las zonas, se establece genéricamente como uso compatible, el de vivienda para el

personal de vigilancia y conservación de las instalaciones o equipamientos, con el límite de una vivienda por parcela industrial (salvo el uso Vi(p) y Ai(p) grado I, que será una por manzana), y una vivienda por manzana de equipamientos, en las siguientes condiciones:

- a) La vivienda se someterá a la normativa aplicable (Legislación de viviendas de protección oficial u Ordenanzas Municipales).
- b) En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:
  - Acceso independiente de la industria.
  - Ventilación directa de todos los locales vivideros.
  - Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.
- c) La unidad "vivienda" debe constituir un sector de incendio independiente respecto a la industria.
- d) La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m<sup>2</sup> ni superior a 150 m<sup>2</sup>.

**USO PROHIBIDO:** son aquellos usos no permitidos explícitamente en la normativa zonal.

Con carácter general, en todas las zonas del presente Plan Parcial, queda prohibida la instalación de todas aquellas actividades definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre. No obstante estos usos podrán ser autorizados mediante informe favorable de la Consejería u Organismo competente, en el que deberán indicarse las medidas correctoras necesarias para su instalación que permitan su ubicación en el ámbito del Plan Parcial.

### **3.1.1. Tipos de Ordenación**

Como tipos de ordenación del presente Plan Parcial se señalan los siguientes:

#### **3.1.1.1. Tipo de ordenación con alineación a vial (V)**

Es aquella en que la edificación se sitúa en relación con la calle, conformando manzanas, con o sin patio. La tipología propia de este tipo de ordenación es la edificación agrupada entre medianera, adosada los linderos colindantes y al frontal, y trasero en su caso, salvo que en los planos se grafíe un retranqueo. Se permiten los retranqueos voluntarios o entrantes, con las condiciones específicas en el apartado 4.2.4. de las normas del Plan General.

La edificabilidad se establece en este caso, con un índice superficial.

#### **3.1.1.2. 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.

En este tipo de ordenación se puede admitir, según lo regulado en cada Zona, la edificación pareada o agrupada a linderos comunes, en los siguientes supuestos:

- Realización de edificaciones adosadas a linderos comunes, entre dos o entre cuatro parcelas colindantes en al menos dos linderos por parcela, si existe acuerdo entre los dos o los cuatro propietarios y con la inscripción de este compromiso en el Registro de la Propiedad, de no realizarse la construcción de las edificaciones simultáneamente, cumpliéndose los parámetros de parcela mínima, ocupación, edificabilidad y separación al resto de los linderos, en cada una de las parcelas.
- Realización de las edificaciones en una parcela cuya dimensión sea superior a dos veces la parcela mínima, bien sea existente o resultante de

agrupar parcelas, reguladas en régimen de propiedad horizontal, existan o no elementos comunes.

- En el caso de que existan elementos o espacios comunes (accesos, zonas de maniobra, servicios. etc.), se deberá establecer en la escritura de división horizontal el régimen de uso y mantenimiento de los mismos, lo cual habrá de justificarse en el trámite de concesión de la licencia de obra de cada uno de los elementos.
- Cuando así venga establecido expresamente en el plano parcelario general del Sector o así se determine en la documentación correspondiente al solicitar licencia de parcelación en alguna de las manzanas.
- En la agrupación de edificaciones deberá respetarse siempre el retranqueo, como separación mínima a la alineación o vial o espacios libres públicos y en ningún caso, la longitud de fachada resultante de la agrupación nunca será superior a 120 m.
- La superficie edificable admitida en cada parcela, puede desarrollarse en varias edificaciones principales o destinarse parte de ella para las construcciones auxiliares.

### **3.1.2. Usos Característicos**

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

- Industrial – productivo i(p)
- Industrial – comercial i(c)
- Industrial – tecnológico i(t)
- Terciario – servicios t(s)
- Terciario – comercial t(c)
- Equipamientos (E)
- Espacios Libres (EL)
- Red viaria (RV)
- Infraestructuras (I) y Servicios Técnicos (ST)



Estos usos caracterizan los ámbitos regidos por las Normas Particulares de Zona que figuran a continuación.

### 3.1.3. Representación Documental

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

- Para el uso productivo, son cuatro las siglas empleadas.
- La primera, corresponde al sistema de ordenación.
- La segunda, corresponde al uso característico.
- La tercera corresponde al uso específico.
- La cuarta, 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, o bien se establecerá mediante Estudio de Detalle. La primera, corresponde el uso característico (E) y la segunda al uso específico.

Según lo anterior, se establecen las siguientes normas particulares:

- Vi (p), - industrial - productivo
- Ai (p), - Aislada, industrial - productivo
- Ai (c), - Aislada, industrial - comercial
- Ai (t), - Aislada, industrial - tecnológico
- At (s), - Aislada, terciario - servicios (o bien Et(s))
- At (c), - Aislada, terciario – comercial (o bien Et(c))
- E ( ), - Equipamiento, en sus distintos tipos
- EL ( ), - Espacios Libres, en sus distintas categorías y tipos
- RV ( ), - Red viaria
- I( ), - Infraestructuras, Servicios Técnicos (ST)

#### **4. Normas Particulares de Zona del P.P. LOS CAMACHOS SUR**

##### **USO CARACTERÍSTICO INDUSTRIAL**

#### **4.1. Vi(p). Vial, Industrial-Productivo (PP-LC)**

##### **4.1.1. Definición**

Responde a aquellas zonas destinadas a implantar talleres e industrias no molestas, almacenes complementarios y servicios auxiliares, dentro de la Actuación Industrial de Los Camachos.

##### **4.1.2. Tipo de Ordenación**

La edificación se ordena siguiendo la alineación a vial.

Su tipología será la edificación adosada (Industria Nido).

La agrupación de naves con un frente superior a 120 m, dejará un retranqueo lateral de 5 m de anchura mínima, bien en una de las naves o compartido en dos colindantes.

##### **4.1.3. Categorías**

Se establece una única categoría.

##### **4.1.4. Condiciones de Volumen**

- Parcela mínima: superficie entre 250 y 1000 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo: 10 m.
- Forma de la parcela: será tal que permita en su interior la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo.
- Retranqueos:  
No se establecen de forma obligatoria.

Se permiten las separaciones a linderos laterales para establecer pasillos de acceso necesarios para las operaciones de la actividad propia de la instalación, con una anchura mínima de 3m, exceptuándose por tanto la regla establecida por el apartado 3.3.4. de las normas del Plan General, sobre entrantes.

- Edificabilidad máxima: 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima sobre y bajo rasante: 100%.
- Altura máxima: es de 9 m, medida según los criterios del apartado 1.1.6., pudiéndose sobrepasar con las instalaciones necesarias para el proceso industrial. El número de plantas máximo es de dos (2), y de una (1) planta bajo rasante.
- Altura mínima de planta: 4,50 m libre de obstáculos en el uso industrial.  
3,50 m libre en las plantas de servicios y zona administrativa.

#### **4.1.5. Aparcamientos**

Según normas del Plan General.

#### **4.1.6. Condiciones estéticas**

En los casos de parcelas con fachadas o dos calles o en las que lindan con el suelo no urbanizable, la fachada posterior tendrá el mismo tratamiento que la fachada principal, así como los entrantes o retranqueos laterales.

#### **4.1.7. Usos**

- Uso característico:  
*Industrial.* Básicamente industrias y almacenes, así como servicios complementarios de todo tipo.
- Usos compatibles:  
*Equipamientos:* En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.  
*Infraestructuras:* de cualquier clase.  
*Vivienda:* para el personal de vigilancia, según lo regulado en el artículo 3.1 del presente Plan Parcial.

## **4.2. Ai(p). Aislada, Industrial-Productivo (PP-LC)**

### **4.2.1. Definición**

Responde a aquellas zonas destinadas a implantar talleres e industrias, almacenes complementarios y servicios complementarios, dentro de la Actuación Industrial de Los Camachos.

### **4.2.2. Tipo de Ordenación**

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

Mediante Estudio de Detalle se podrá alterar la categoría de una manzana, cumpliendo entonces las condiciones de edificación para las parcelas de la categoría a implantar, sin sobrepasar en conjunto la edificabilidad asignada a esa manzana en el plano de ordenación.

### **4.2.3. Categorías**

Se establecen las siguientes categorías de cara a su posible implantación y parcelación.

- Ai (p)1. Grado I: *Industria ligera*. Cuya tipología responde a naves exentas, pareadas o adosadas, pero sin el carácter de la industria-nido o taller (Vi(p))
- Ai (p)2. Grado II: *Industria media*. Naves exentas o pareadas.
- Ai (p)3. Grado III: *Gran Industria*. Naves de tipologías exentas exclusivamente.

#### 4.2.4. Condiciones de Volumen

- Parcela mínima:

GRADO	PARCELA MÍNIMA
Grado I	$1001 \leq \text{superficie} \leq 2500$
Grado II	$2501 \leq \text{superficie} \leq 5000$
Grado III	$5001 \leq \text{superficie}$

- Frente mínimo:

GRADO	FRENTE MÍNIMO
Grado I	20 m
Grado II	30 m
Grado III	45 m

- Forma de la parcela: será tal que permita en su interior la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo establecido para cada categoría.
- Retranqueos:

	Grado I	Grado II	Grado III
Lateral público	5,00 m	7,50 m	10,00 m
Lateral privado	0,00 m en lindero adosado 3,00 (*) m en lindero libre	0,00 m en lindero adosado 5,00 m en lindero libre	5,00 m
Posterior	3,00 m	5,00 m	5,00 m

Los retranqueos a vías peatonales que dividan hileras de naves adosadas serán nulos. Cuando una parcela contenga varios edificios que no se encuentren adosados, éstos deberán separarse entre sí, como mínimo, una distancia igual a la altura (H) de cornisa del edificio más alto, con un mínimo de diez (10) metros.

(\*) Para el Grado I: Las industrias se podrán construir pareadas, dejando un retranqueo lateral de 5m, en los linderos opuestos al medianero y adosadas en éste, o de cuatro en cuatro, de la misma manera, con linderos posteriores comunes y con los retranqueos frontales mínimos correspondientes.

- Edificabilidad máxima:

GRADO	EDIFICABILIDAD. MÁXIMA S/RASANTE
Grado I	0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Grado II	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Grado III	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

- Ocupación máxima:

GRADO	OCUPACIÓN MÁXIMA
Grado I	85%
Grado II	70%
Grado III	50%

Los espacios libres resultantes al frente de la parcela deberán destinarse a zonas ajardinadas y aparcamiento. El resto podrá dedicarse a espacios complementarios de la actividad industrial. Se dispondrá en el interior de la parcela una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínima de un camión por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie industrial o fracción.

- Altura máxima: 11 m, medida según los criterios del apartado 1.1.6., se podrá sobrepasar dicha altura con las instalaciones necesarias para el proceso industrial.

El número de plantas máximo será de dos (2) sobre rasante y de una (1) bajo rasante.

- Altura mínima de planta: 4,50 m libre de obstáculos en el uso industrial.  
3,50 m libre en las plantas de servicios y zona administrativa.

#### **4.2.5. Aparcamientos**

Cada instalación deberá resolver los problemas de aparcamiento que genere, con el mínimo de una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> construidos, dentro de la edificación o en el resto de la parcela no ocupada por la edificación. Las plazas de aparcamiento en superficie se localizarán preferentemente en el frente de la parcela.

#### **4.2.6. Condiciones estéticas**

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, quedan obligadas a que todos sus parámetros 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 paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán de tratarse como una fachada, ofreciendo la calidad de ésta.

Se deberá ajardinar como mínimo el frente de la parcela. Deberá garantizarse el estándar mínimo de 1 árbol/150 m<sup>2</sup> de parcela no ocupada por la edificación.

#### **4.2.7. Usos**

- Uso característico:

*Industrial*, que hace referencia a la implantación de industrias de actividades productivas, en cada una de las categorías, cuyo fin es la elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje, distribución de productos de naturaleza industrial y suministro a mayoristas.

- Usos compatibles:

*Equipamientos:* En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

*Infraestructuras:* de cualquier clase.

*Vivienda:* para el personal de vigilancia, según lo regulado en el artículo 3.1 del presente Plan Parcial.



### 4.3. Ai(c). Aislada, Industrial-Comercial (PP-LC)

#### 4.3.1. Definición

Responde a aquellas zonas destinadas a implantar industria escaparate, dentro de la actuación industrial Los Camachos.

#### 4.3.2. Tipo de Ordenación

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

La tipología de la edificación podrá ser de construcciones exentas o pareadas.

#### 4.3.3. Categorías

Se establece una única categoría.

#### 4.3.4. Condiciones de Volumen

- Parcela mínima: tres mil (3.000) m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo: cuarenta (40) metros.
- Forma de la parcela: será tal que permita en su interior la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo establecido.
- Retranqueos:

Lindero frontal:	7,50 m
Lindero lateral público:	5,00 m
Lindero lateral privado:	5,00 m en edificación aislada
	0,00 m en lindero adosado
Lindero posterior:	5,00 m

Cuando una parcela contenga varios edificios que no se encuentren adosados, éstos deberán separarse entre sí, como mínimo, una distancia igual a la altura (H) de cornisa del edificio más alto, con un mínimo de diez (10) metros.

- Edificabilidad máxima: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima sobre y bajo rasante: 60%

Los espacios libres resultantes al frente de la parcela deberán destinarse a zonas ajardinadas y aparcamiento. El resto podrá dedicarse a espacios complementarios de la actividad industrial. Se dispondrá en el interior de la parcela una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínima de un camión por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie industrial o fracción.

- Altura máxima: será de once (11) metros para la zona de producción industrial pudiéndose sobrepasar dicha altura con las instalaciones necesarias para el proceso industrial.

Y será de quince (15) metros para el frente representativo de uso administrativo-comercial.

El número de plantas máximo sobre rasante será de dos (2) para la zona industrial y de tres (3) para el bloque representativo, y de una (1) planta bajo rasante en ambas zonas.

- Altura mínima de planta: 4,50 m libre de obstáculos en el uso industrial.  
3,50 m libre en las plantas de servicios y zona administrativa.

#### **4.3.5. Aparcamientos**

Cada instalación deberá resolver los problemas de aparcamiento que genere, con el mínimo de una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> construidos, dentro de la edificación o en el resto de la parcela no edificada. Las plazas de aparcamiento en superficie se localizarán preferentemente en el frente de la parcela.

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 edificación o en la propia parcela.

#### 4.3.6. Condiciones estéticas

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, quedan obligadas a que todos sus parámetros 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 paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán de tratarse como una fachada, ofreciendo la calidad de ésta.

Se deberá ajardinar como mínimo el frente de la parcela. Deberá garantizarse el estándar mínimo de 1 árbol/150 m<sup>2</sup> de parcela no ocupada por la edificación.

#### 4.3.7. Usos

- Uso característico:

*Industrial*, ligado a la actividad comercial, que hace referencia a aquellas actividades de carácter industrial con la posibilidad de realizar exposición y comercialización de productos.

- Usos compatibles:

*Equipamiento*: en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

*Terciario-Comercial*: se admite el uso comercial ligado directamente a la actividad principal y cumpliendo todos los requisitos establecidos en la normativa para este uso.

*Infraestructuras*: de cualquier clase

*Vivienda*: para el personal de vigilancia, según lo regulado en el artículo 3.1 del presente Plan Parcial.

*Hotelero*: solo será compatible si se plantea en parcela independiente y edificación aislada a todos los linderos.

#### **4.4. Ai(t). Aislada, Industrial-Tecnológico (PP-LC)**

##### **4.4.1. Definición**

Responde a aquellas zonas destinadas a implantar industria innovadora dentro de la Actuación Industrial Los Camachos.

##### **4.4.2. Tipo de Ordenación**

Las edificaciones e instalaciones deben de ser aisladas respecto a los viales y espacios libres públicos y a los otros linderos.

La tipología de las edificaciones será por tanto, aislada.

##### **4.4.3. Categorías**

Se establece una única categoría.

##### **4.4.4. Condiciones de Volumen**

- Parcela mínima: tres mil (3.000) m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo: cuarenta (40) metros.
- Forma de la parcela: será tal que permita en su interior la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo establecido.
- Retranqueos:

Lindero frontal:	7,50 m
Lindero lateral público:	5,00 m
Lindero lateral privado:	5,00 m
Lindero posterior:	5,00 m

Cuando una parcela contenga varios edificios que no se encuentren adosados, éstos deberán separarse entre sí, como mínimo, una distancia

igual a la altura (H) de cornisa del edificio más alto, con un mínimo de diez (10) metros.

- Edificabilidad máxima: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Ocupación máxima sobre y bajo rasante: 50%

Los espacios libres resultantes deberán destinarse a zonas estanciales y de paseo, a zonas ajardinadas y aparcamiento.

Se dispondrá en el interior de la parcela una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínima de un camión por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie industrial o fracción.

- Altura máxima: será de once (11) metros para la zona de producción industrial, pudiéndose sobrepasar dicha altura con las instalaciones necesarias para el proceso industrial; y será de quince (15) metros para el frente representativo de uso administrativo-comercial.

El número de plantas máximo sobre rasante será de dos (2) para la zona industrial y de tres (3) para el bloque representativo, y de una (1) planta bajo rasante en ambas zonas.

- Altura mínima de planta: 4,50 m libre de obstáculos en el uso industrial.  
3,50 m libre en las plantas de servicios y zona administrativa.

#### **4.4.5. Aparcamientos**

Cada instalación deberá resolver los problemas de aparcamiento que genere, con el mínimo de una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> construidos, dentro de la edificación o en el espacio libre de parcela. Las plazas de aparcamiento en superficie se localizarán preferentemente en el frente de la parcela.

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 edificación o en el espacio libre de la propia parcela.

#### **4.4.6. Condiciones estéticas**

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, quedan obligadas a que todos sus parámetros 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 paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán de tratarse como una fachada, ofreciendo la calidad de ésta.

Se deberá ajardinar como mínimo el 20% de la parcela.

#### **4.4.7. Usos**

- Uso característico:

*Industria innovadora*, para la implantación de nuevas formas industriales, laboratorios talleres y centros de investigación y servicios I+D, de diseño, electrónica, informática, etc.

- Usos compatibles:

*Equipamiento*: en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

*Terciario-Comercial*: se admite el uso comercial ligado directamente a la actividad principal y cumpliendo todos los requisitos establecidos en la normativa para este uso.

*Industrial-Productivo*: en ordenaciones de manzanas completas.

*Hotelero*: solo será compatible si se plantea en parcela independiente y edificación aislada a todos los linderos.

*Infraestructuras*: de cualquier clase.

*Vivienda*: para el personal de vigilancia, según lo regulado en el artículo 3.1 del presente Plan Parcial.

## **USO CARACTERÍSTICO TERCIARIO**

### **4.5. At(s). Aislada, Terciario-Servicios (PP-LC)**

#### **4.5.1. Definición**

Responde a aquellas zonas para la implantación de actividades complementarias del uso industrial, de carácter administrativo o burocrático: actividades bancarias; despachos profesionales de cualquier clase, etc.

#### **4.5.2. Tipo de Ordenación**

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

La tipología responderá a edificaciones aisladas o agrupadas, formando conjuntos arquitectónicos singulares y evitando la tipología de nave industrial.

Mediante Estudio de Detalle que comprenda una o varias parcelas, se podrá realizar la reordenación del volumen edificable permitido en las mismas.

#### **4.5.3. Tipología**

Se establece una única categoría

#### **4.5.4. Condiciones de Volumen**

- Parcela mínima: dos mil (2.000) m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo: treinta (30) metros.
- Forma de la parcela: será tal que permita en su interior la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a treinta (30) metros.
- Retranqueos:

Lindero frontal:	5,00 m
Lindero lateral público:	5,00 m
Lindero lateral privado:	0,00 m en el lindero adosado
	5,00 m en el lindero libre
Lindero posterior:	5,00 m

Cuando una parcela contenga varios edificios que no se encuentren adosados, éstos deberán separarse entre sí, como mínimo, una distancia igual a la altura (H) de cornisa del edificio más alto, con un mínimo de diez (10) metros.

- Edificabilidad máxima: 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima sobre y bajo rasante: 40%  
Los espacios libres resultantes deberán destinarse a zonas estanciales y de paseo, a zonas ajardinadas y aparcamiento.
- Altura máxima: será de quince (15) metros.  
El número de plantas máximo sobre rasante será de tres (3); y no se establece limitación de plantas bajo rasante para el uso de garaje aparcamiento.
- Altura mínima de planta: la altura libre de pisos, sobre rasante, será igual o superior a tres metros con cincuenta centímetros (3,5 m).

#### 4.5.5. Aparcamientos

El número mínimo de plazas para aparcamiento, al servicio de la edificación en sótano o dentro de cada parcela (o en su caso, en el ámbito completo del Estudio de Detalle), será el que corresponda por aplicación del siguiente coeficiente: 1 plaza/100m<sup>2</sup> construidos.

#### 4.5.6. Condiciones estéticas

Todos los paramentos de la edificación a realizar que den a vial o espacio público, deberán tener tratamiento de fachada principal.



La composición arquitectónica de los edificios evitará la tipología industrial.

Las cubiertas deben tratarse con materiales adecuados, de acuerdo con lo anterior, prohibiéndose como material de cubrición las chapas de fibrocemento y las chapas galvanizadas, en su color.

Se deberá ajardinar como mínimo el treinta por ciento (30%) de la parcela.

#### **4.5.7. Usos**

- **Uso característico:**

Actividades cuyo principal recurso es al capital humano, y que está orientado a la implantación de empresas o actividades mercantiles, o de carácter administrativo o burocrático, actividades bancarias, despachos profesionales de cualquier clase, consultorías, etc. Se incluyen las actividades globales, los centros logísticos y los centros especializados de gerencia y administración de grandes y medianas empresas; los servicios administrativos de las futuras empresas de la Actuación Industrial de los Camachos y en otras zonas del término municipal; edificios para servicios complementarios de información y apoyo logístico, salas de conferencias, atención a clientes, etc.

- **Usos compatibles:**

*Equipamiento:* en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

*Terciario-Comercial:* se admite el uso comercial ligado directamente a la actividad principal y cumpliendo todos los requisitos establecidos en la normativa para este uso.

*Industrial-Tecnológica:* mediante ordenación detallada de la parcela.

*Infraestructuras:* de cualquier clase.

#### **4.6. At(c). Aislada, Terciario-Comercial (PP-LC)**

##### **4.6.1. Definición**

Responde a aquellas zonas para la implantación actividades complementarias del uso industrial, de carácter comercial, mercantil, y servicios de ocio.

##### **4.6.2. Tipo de Ordenación**

Las edificaciones e instalaciones deben de ser aisladas respecto a los viales y espacios libres públicos y a los otros linderos. En caso de agrupación de parcela, según se establece en las determinaciones de carácter general de las presentes Ordenanzas, deberán de mantenerse los retranqueos en los nuevos linderos.

La edificación responderá a la tipología aislada o agrupada, formando conjuntos arquitectónicos singulares y evitando la tipología de nave industrial.

Mediante Estudio de Detalle que comprenda una o varias parcelas, se podrá realizar la reordenación del volumen edificable permitido en las mismas.

##### **4.6.3. Tipología**

Se establece una única categoría

##### **4.6.4. Condiciones de Volumen**

- Parcela mínima: dos mil (2.000) m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo: treinta (30) metros.
- Forma de la parcela: será tal que permita en su interior la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a treinta (30) metros.
- Retranqueos:

Lindero frontal:	5,00 m
Lindero lateral público:	5,00 m
Lindero lateral privado:	0,00 m en el lindero adosado
	3,00 m en el lindero libre
Lindero posterior:	3,00 m

Cuando una parcela contenga varios edificios que no se encuentren adosados, éstos deberán separarse entre sí, como mínimo, una distancia igual a la mitad de la altura (H/2) de cornisa del edificio más alto, con un mínimo de seis (6) metros.

- Edificabilidad máxima: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima sobre y bajo rasante: 50%

Los espacios libres resultantes deberán destinarse a zonas estanciales y de paseo, a zonas ajardinadas y aparcamiento.

Los espacios necesarios de carga y descarga deberán disponerse en el interior de la edificación.

- Altura máxima: será de once (11) metros.  
El número de plantas máximo sobre rasante será de dos (2); y no se establece limitación para el número de plantas bajo rasante, para el uso de garaje aparcamiento.
- Altura mínima de planta: la altura libre de pisos, sobre rasante, será igual o superior a cuatro (4) metros.

#### 4.6.5. Aparcamientos

El número mínimo de plazas para aparcamiento, al servicio de la edificación en sótano o dentro de cada parcela (o en su caso, en el ámbito completo del Estudio de Detalle), será el que corresponda por aplicación del siguiente coeficiente: 1 plaza/50m<sup>2</sup> construidos.

Las plazas de aparcamiento en superficie y sus espacios de maniobra no podrán ocupar más de treinta por ciento (30%) de la superficie de la parcela.

#### 4.6.6. Condiciones estéticas

Todos los parámetros de la edificación a realizar que den a vial o espacio público, deberán tener tratamiento de fachada principal.

La composición arquitectónica de los edificios evitará la tipología industrial.

Las cubiertas deben tratarse con materiales adecuados, de acuerdo con lo anterior, prohibiéndose como material de cubrición las chapas de fibrocemento y las chapas galvanizadas, en su color.

Se deberá ajardinar como mínimo el veinte por ciento (20%) de la parcela.

#### 4.6.7. Usos

- Uso característico:

Actividades relacionadas con el comercio al por menor, incluyendo supermercados y centros comerciales, con la prestación de servicios de ocio y actividades lúdicas de reunión y recreo, ya sean al servicio de la propia actuación como para la demanda exterior.

- Uso compatible:

*Equipamiento:* en todas sus clases, (incluido el equipamiento turístico) en situación de edificio exclusivo.

*Infraestructuras:* de cualquier clase

## **USO CARACTERÍSTICO DOTACIONAL**

### **4.7. Equipamientos (PP-LC)**

#### **4.7.1. Definición**

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

#### **4.7.2. Tipo de Ordenación**

La composición de las edificaciones será libre.

En caso de situar más de una edificación por parcela, deberá realizarse mediante Estudio de Detalle.

La edificación responderá a la tipología aislada.

#### **4.7.3. Categorías**

Todos los equipamientos son de carácter local

#### **4.7.4. Condiciones de Volumen**

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

- Parcela mínima: No se establece condición de parcela mínima, pudiéndose construir en cualquier parcela edificable.
- Frente mínimo: No se establece.
- Forma de la parcela: No se establece.
- Retranqueos:

Lindero frontal:	5,00 m
Lindero lateral público:	5,00 m
Lindero posterior:	5,00 m

Cuando una parcela contenga varios edificios que no se encuentren adosados, éstos deberán separarse entre sí, como mínimo, una distancia igual a la altura (H) de cornisa del edificio más alto, con un mínimo de diez (10) metros.

- Edificabilidad máxima:
  - EQUIPAMIENTO CÍVICO Y SOCIAL (EC): 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (EJ): 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima sobre y bajo rasante:
  - EQUIPAMIENTO CÍVICO Y SOCIAL (EC): 60%
  - EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (EJ): 50% (para todas las instalaciones, incluso las descubiertas).

Los espacios libres resultantes deberán destinarse a zonas estanciales y de paseo, a zonas ajardinadas y aparcamiento.

Los espacios necesarios de carga y descarga deberán disponerse en el interior de la edificación o de la parcela.

- Altura máxima:
  - EQUIPAMIENTO CÍVICO Y SOCIAL (EC): La altura máxima de la edificación se establece en quince (15) metros. El número máximo de plantas permitidas es de tres (3) plantas.
  - EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (EJ): La altura máxima de la edificación será la requerida por la instalación. El número máximo de plantas permitidas es de dos (2) plantas.
- Altura mínima de planta: la altura libre de pisos, sobre rasante, será igual o superior a tres con cinco (3,5) metros en planta baja, e igual o superior a tres (3) metros en el resto de plantas.

#### **4.7.5. Aparcamientos**

EQUIPAMIENTO CÍVICO Y SOCIAL (EC): El número mínimo de plazas para aparcamiento al servicio de la edificación en sótano, o dentro de cada

parcela (o, en su caso, en el ámbito completo del Estudio de Detalle), será de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (EJ): Se deberá dotar de una (1) plaza por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de parcela.

Las plazas de aparcamiento en superficie y sus espacios de maniobra no podrán ocupar más del veinte por ciento (20%) de la superficie de parcela.

#### 4.7.6. Condiciones Estéticas

EQUIPAMIENTO CÍVICO Y SOCIAL (EC): Se deberá ajardinar como mínimo el veinte por ciento (20%) de la parcela.

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (EJ): Se deberá ajardinar como mínimo el treinta por ciento (30%) de la parcela.

#### 4.7.7. Usos

- Uso característico:

EQUIPAMIENTO CÍVICO Y SOCIAL (EC): Parcela reservada para la construcción de locales destinados para el desarrollo de la vida de relación y actividades administrativas, de carácter público:

*Equipamiento asistencial:* como pueden ser, entre otros, servicios médicos, asistencia social, guardería, etc.

*Equipamiento docente-cultural:* como colegios, academias, biblioteca técnica, hemeroteca, sala de exposiciones, etc.

*Equipamiento de contingencia:* comprende aquellas actividades más representativas de carácter general y singulares de la actuación tales como centro rector, centro de control y vigilancia, pabellón de congresos, banco de datos, servicios de traducciones, servicios informáticos y de microfilmación, etc.

*Equipamiento de reunión y recreo:* Locales destinados para el desarrollo de vida de relación y el recreo, de carácter público.

*Equipamiento Administrativo:* Actividades administrativas de carácter público.

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (EJ): Su uso característico es el deportivo, para la práctica de esta actividad en sus diversas modalidades, y en instalaciones deportivas de todo tipo ya sean cubiertas, polideportivos, pistas al aire libre, etc. Su utilización estará regulada por las normas que establezcan el Ayuntamiento u organismo en el que éste delegue.

- Uso compatible:

*Infraestructuras:* de cualquier clase en ambos equipamientos.

*Vivienda:* para el personal de vigilancia, según lo regulado en el artículo 3.1 del presente Plan Parcial.



#### **4.8. Espacios libres (PP-LC)**

##### **4.8.1. Definición**

Responde a aquellas zonas destinadas a plantaciones de arbolado y/o jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, a mejorar las condiciones ambientales y estéticas del propio polígono, así como contribuir a la protección medioambiental de su entorno.

##### **4.8.2. Categorías, Ordenación y Tipología**

En función de su calificación se distinguen:

- SISTEMA GENERAL
- SISTEMA LOCAL

A efectos de su ordenación detallada se distinguen:

- PARQUE (P)
- JARDÍN (JAR)
- JUEGO DE NIÑOS (JN)
- ZONA DEPORTIVA (ZD)

Las edificaciones que, en su caso, se puedan realizar en las zonas verdes, deberán adoptar una tipología similar a la de las zonas colindantes.

##### **4.8.3. Condiciones de Volumen**

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:

- Retranqueos: Los mismos que se establezcan para las zonas colindantes.
- Edificabilidad máxima: 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Altura máxima: 10 m o excepcionalmente 15 m para aquellos elementos que requieran una altura superior por una especial función significativa.
- Otras condiciones: Aquellas edificaciones o instalaciones que puedan llegar a autorizarse deberán emplazarse de forma que no produzcan ningún impacto visual o ambiental, ni afecten a la calidad y mantenimiento de la jardinería y arbolado, ni limiten el uso y disfrute de los espacios libres y zonas verdes.

#### 4.8.4. Usos

- Uso característico:  
*Dotacional de zonas verdes y espacios libres:* de dominio y uso público en todas sus clases, destinadas a plantaciones de arbolado y/o jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, a mejorar las condiciones ambientales y estéticas del propio polígono, así como contribuir a la protección medioambiental de su entorno. De cara a su calificación se distinguen:
  - 1) SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES, integrado por el Cabezo Ventura
  - 2) ESPACIOS LIBRES LOCALES, correspondientes a las reservas que prevé la ordenación.
- Uso compatible:  
*Infraestructuras:* excepcionalmente podrá autorizarse la instalación de algún elemento auxiliar de estos servicios, únicamente si se demuestra la imposibilidad de encontrar otra solución técnica o ubicación alternativa.  
*Equipamiento:* en todas sus clases, en situación de edificio exclusivo.  
*Aparcamientos:* bajo rasante.

## **4.9. Red Viaria (PP-LC)**

### **4.9.1. Definición**

Es el espacio destinado a facilitar el movimiento de los peatones, automóviles y demás vehículos habituales en las áreas urbanas y el estacionamiento anexo o específico de los mismos

### **4.9.2. Aparcamientos**

En cumplimiento del artículo 106 h) "Determinaciones (de los planes parciales)", de la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia, se dota la red viaria con zonas de estacionamiento, para cubrir el estándar de una (1) plaza de aparcamiento de uso público por cada cien (100) metros cuadrados construibles.

Los estacionamientos en la red viaria podrán ser de dos tipos:

- Bandas laterales en el viario: en cuyo caso la anchura mínima de la franja reservada para aparcamiento en línea será de dos metros y medio (2,5), y cinco (5) metros para aparcamientos en batería.
- Áreas de estacionamiento: siendo el ancho de la banda de aparcamiento de cinco (5,00) metros para vehículos normales y de siete (7,00) metros para vehículos comerciales ligeros. Los viarios de acceso y maniobra tendrán como mínimo la misma dimensión que la banda de aparcamiento.

En cumplimiento del artículo 5.6 de la Orden de 15 de octubre de 1991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación, se reservará del total de plazas de aparcamiento como mínimo una plaza especial para personas con movilidad reducida por cada cincuenta plazas o fracción. Estas plazas tendrán una dimensión mínima de 3,30 por 4,50 metros.

#### 4.9.3. Condiciones estéticas

Se deberá disponer arbolado tanto en bulevares como en las aceras de tres (3) o más metros de anchura, mediante plantaciones arbóreas en alcorques dispuestos a tal fin, con arbolado cuya altura media supere la altura de los báculos y farolas del alumbrado público, garantizando así una correcta iluminación viaria.

Las zonas de estancia y paseo, se ajardinarán mediante la plantación de plantas arbustíferas, preferentemente de hoja perenne, de composición libre.

#### 4.9.4. Usos

- Uso Característico

*Dotacional ligado al transporte:* espacios de dominio y uso público destinados a facilitar el transporte de superficie habitual en las áreas urbanas; asimismo alberga aquellos espacios de estancia y paseo con acondicionamiento vegetal opcional, constituyendo elementos cualificadores del espacio productivo.

Se distinguen las siguientes categorías:

- 1) VIARIO BÁSICO: formado por el Eje del Sifón y los Viarios Distribuidores
- 2) VIARIO SECUNDARIO: formado por Eje de Actividades Productivas y el resto del viario que propone el Plan Parcial en su ordenación.
- 3) ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO: que contribuyen a satisfacer la dotación de aparcamientos públicos.
- 4) RESERVA DE VIARIO: formado por aquellas conexiones viarias posibles con futuras actuaciones.

- Usos Compatibles

*Infraestructuras:* podrá autorizarse la instalación de algún elemento auxiliar de estos servicios, si se demuestra la imposibilidad de encontrar otra solución técnica o ubicación alternativa.

#### **4.10. Infraestructuras (I) y Servicios Técnicos (ST) (PP-LC)**

##### **4.10.1. Definición**

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

##### **4.10.2. Tipo de Ordenación**

Las instalaciones y edificaciones responderán a la tipología aislada. Todas las instalaciones y edificaciones auxiliares se realizarán guardando armonía con su entorno, y deberán emplazarse de forma que no produzcan impacto visual o ambiental.

##### **4.10.3. Condiciones de Volumen**

- Parcela mínima: No se establece.
- Frente mínimo: No se establece.
- Forma de la parcela: No se establece.
- Retranqueos: Los mismos que se establezcan para las zonas colindantes.
- Edificabilidad máxima: No se fija para las instalaciones. En caso de ser necesaria alguna edificación complementaria a la instalación, su superficie máxima edificable será de cero con uno metros cuadrados por metro cuadrado (0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) de parcela edificable.
- Ocupación máxima sobre y bajo rasante: La ocupación máxima será la requerida por la instalación. Los espacios libres resultantes deberán destinarse a zonas ajardinadas y de paseo, y/o aparcamiento.
- Altura máxima: Las instalaciones tendrán la altura necesaria para su correcto funcionamiento. La edificación auxiliar tendrá una altura máxima de tres (3) metros y una única planta.

#### **4.10.4. Condiciones estéticas**

Todas las instalaciones así como las edificaciones que se realicen para las mismas deberán guardar armonía con su entorno y emplazarse de manera que no produzcan impacto visual o ambiental, debiendo en todo caso rodearse de seto vivo y/o arbolado para minimizar dicho impacto.

#### **4.10.5. Usos**

- **Uso Característico**

*Instalaciones e infraestructuras*, que sean necesario implantar para el buen funcionamiento de la actuación, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, gas etc., así como las redes de infraestructuras ya existentes.

Parcelas reservadas para la instalación de centros de transformación u otras instalaciones técnicas de las empresas suministradoras.

## **5. NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL**

### **5.1. Entidades actuantes**

El Excelentísimo Ayuntamiento de Cartagena conjuntamente con la Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES), serán las entidades actuantes en el desarrollo y ejecución del Sector, en virtud del Convenio suscrito a tal fin con fecha 3 de diciembre de 1991 por ambos Organismos Públicos (y que figura incluido al final del presente documento en el ANEXO 5).

### **5.2. Sistema de actuación**

El sistema de actuación previsto para el desarrollo de este Plan Parcial es el de EXPROPIACIÓN, acorde con el carácter público de la actuación y con las determinaciones de planeamiento general.

Los terrenos del “Enclave B” (grafados en el plano “I.3. Parcelario catastral Propiedad del suelo”) quedan liberados de la expropiación por ser acordes con la ordenación urbanística a desarrollar, según lo establecido en el artículo 193 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia y el Decreto 458/1972 sobre liberación de expropiaciones urbanísticas.

### **5.3. Régimen urbanístico del suelo**

Una vez aprobado el Plan Parcial, los propietarios de la totalidad de los terrenos objeto de la ordenación están sujetos a los siguientes deberes:

- a) Proceder a la efectiva equidistribución de beneficios y cargas derivadas del planeamiento, debiendo promover, en caso de iniciativa privada, los instrumentos de gestión y urbanización en los plazos previstos por el Plan (Programa de Actuación) y costeados en la proporción que les corresponda.
- b) Obtener y ceder gratuitamente los terrenos destinados a sistemas generales vinculados o adscritos al sector.

- c) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes y equipamientos públicos de carácter local establecidos por el Plan Parcial (de conformidad con los estándares que se determinan en la Ley del suelo 1/2001 de la Región de Murcia).
- d) Ceder al Ayuntamiento los terrenos en que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector o adquirir, a requerimiento de la Administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.
- e) Costear y en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales y las obras de ampliación o refuerzo requeridas por la dimensión y características del sector, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general, o en su caso, la Cédula de Urbanización (o Programa de Actuación).
- f) Costear, conforme a lo establecido en la Ley 1/2001 y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del sector, de conformidad con el planeamiento (o el Programa de Actuación) en los plazos previstos.
- g) Solicitar la licencia de edificación y edificar los solares en los plazos previstos en el presente Plan Parcial, y en la preceptiva licencia municipal.

#### **5.4. Gestión urbanística y unidades de actuación**

Debido a la singularidad de tratarse de una actuación de iniciativa pública mediante el sistema de expropiación, pero con la existencia de terrenos liberados de tal expropiación, debe garantizarse una correcta equidistribución de beneficios y cargas derivadas del presente Plan Parcial.

A tal fin se delimitan dos Unidades de Actuación de cara a su posterior desarrollo (urbanización y edificación) de manera independiente. La Unidad de Actuación correspondiente a los terrenos del Enclave B deberá elaborar el pertinente Programa de Actuación (por tratarse de terrenos de iniciativa privada). Las Unidades de Actuación delimitadas quedan reflejadas en el plano "O.6. Plan de Actuación"



## **5.5. Plazos de Ejecución**

El Plan de Actuación del presente Plan Parcial fija las Etapas y los plazos de ejecución de la totalidad de la urbanización expresando la duración de las distintas fases.

El plazo máximo para solicitar la licencia de edificación de las distintas parcelas y solares, y materializar de este modo el derecho al aprovechamiento urbanístico adquirido por los propietarios de los mismos, será el señalado en el Plan de Etapas.

## **5.6. Proyecto de Urbanización**

### **5.6.1. Generalidades**

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la ejecución integrada de las obras de urbanización del Sector o Unidades de Actuación, en desarrollo de las previsiones fijadas en el presente Plan Parcial, conteniendo la supresión de barreras arquitectónicas y garantizando la accesibilidad.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las determinaciones propias del Plan Parcial, sin perjuicio de poder efectuar adaptaciones exigidas por el desarrollo y ejecución de las obras.

El proyecto de urbanización deberá diseñar las redes de infraestructuras de servicios, justificando la adecuación y suficiencia de sus trazados.

Para ello los proyectos de urbanización se ajustarán a las determinaciones de la Ley del Suelo, del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena y del presente Plan Parcial.

Los planos correspondientes a los esquemas de las distintas redes de infraestructuras de servicios del presente Plan Parcial no son vinculantes a estos efectos.

Los proyectos de urbanización comprenderán todos los documentos necesarios para la completa definición y ejecución de las obras comprendidas en su ámbito, según lo estipulado en el apartado “1.3.1.2. Documentación” del PGMO de Cartagena.

En la Unidad de Actuación- B de iniciativa privada, el Proyecto de Urbanización podrá estar contenido y aprobarse conjuntamente con el Programa de Actuación.

#### **5.7. Condiciones para la Ejecución de los Servicios**

Para la redacción de los proyectos de urbanización para la implantación de los servicios, se deberán tener en cuenta las condiciones de la Ordenanza Municipal para la Redacción de Proyectos de Urbanización, Control de las Obras y Recepción de las mismas en el T.M. de Cartagena y las que expresamente figuran en el apartado 3.4. de la memoria de ordenación del presente Plan Parcial.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 9 y 10 de la Ley Regional 5/95 de Condiciones de habitabilidad en Edificios de viviendas y de promoción de la Accesibilidad en General, en lo referente al diseño de los elementos de urbanización y respecto, se deberán tener en cuenta las condiciones de la Orden de la Consejería de Política Territorial del 15 de octubre de 1991, de Accesibilidad a Espacios Públicos, debiendo incluir los proyectos de urbanización, de forma expresa, las soluciones adoptadas para la supresión de las barreras arquitectónicas, en planos a escala y acotados.

## **5.8. Estudios de Detalle**

### **5.8.1. 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

En desarrollo y pormenorización del presente Plan Parcial podrán formularse Estudios de Detalle, regulándose en el artículo 120 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, y tendrán por finalidad:

- a) Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.
- c) Reordenar manzanas completas de acuerdo con lo regulado en el epígrafe “Régimen especial de ordenación”, que figuran más adelante.

Los estudios de Detalle respetarán las determinaciones básicas del Plan Parcial que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél, ni reducir la superficie de uso y dominio público.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados.

La documentación y tramitación de Estudios de Detalle se ajustarán a la regulación contenida en los artículos 125 y 142 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia.

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.

#### Régimen especial de ordenación

Podrán llevarse a cabo ordenaciones con tipología nido (adosada) o de parque empresarial (manzana), mediante la formulación de Estudios de Detalle, cumpliendo los siguientes requisitos:

- La superficie mínima de la parcela de actuación ha de ser de diez mil (10.000) metros cuadrados como mínimo.
- La ordenación resultante ha de ser acorde con las determinaciones de la zona Vi (p) ó At(s).
- La superficie de la parcela resultante de la ordenación deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad en régimen de propiedad horizontal.
- La porción de parcela no ocupada por la edificación deberá tener una continuidad física. Dicho espacio libre resultante se deberá ordenar, teniendo en cuenta básicamente los requerimientos de circulación, accesos a las edificaciones, espacios de maniobras y aparcamientos, así como las condiciones de seguridad.
- Se establece una dotación obligatoria de plazas de aparcamiento que será la resultante de aplicar el coeficiente de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados construibles (1 plaza /100 m<sup>2</sup> construibles), que se resolverá en el interior de la ordenación ya sea en el espacio no ocupado por las edificaciones o en sótano que deberá ser común a toda la edificación.

- Se deberán centralizar las infraestructuras y dotaciones de servicio de la edificación.
- En estas ordenaciones sólo se admite la existencia de una vivienda vinculada a la edificación, para la custodia del conjunto resultante.

### Documentación

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

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 estas con las anteriormente existentes.

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.

### **5.8.2. Condiciones y limitaciones**

El estudio de detalle no podrá alterar los conceptos y parámetros fundamentales de las Normas de Edificación como son: los usos y la edificabilidad.

En el caso de Unidades de Actuación completas, 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.

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 10m.

La separación de los viales privados entre sí, 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. Sólo se utilizarán para acceso a las edificaciones y sus aparcamientos.

Se deberá justificar la adscripción 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.

## **5.9. Parcelaciones y Reparcelaciones**

### **5.9.1. 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 artículo 1.4.2. de las Normas del Plan General.

### Objeto

Consiste en la subdivisión simultánea o sucesiva de los terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de las parcelas previstas en la ordenación del Plan Parcial.

En la propuesta de ordenación del presente Plan Parcial se realiza una parcelación indicativa, que justifica la ordenación prevista. Dicho Plano Parcelario no es vinculante, si bien permite identificar cada una de las parcelas de cara al diseño de los esquemas de las redes de infraestructuras de servicios.

El número y tamaño de las parcelas serán los que se requieran para cada implantación siempre que la relación entre frente y fondo no supere la proporción 1:3, (salvo excepción debidamente justificada), debiendo cumplir el resto de las determinaciones reguladas en su zona de ordenación.

Se tolerará la parcelación en tipología de nave “nido” en el uso Aislada, Industrial-Productivo A<sub>i</sub>(p), con parcela mínima de 250 m<sup>2</sup>, para un máximo del 25% de la superficie edificable asignada en el Plan Parcial a la Zona de Industrial-Productivo.

#### **5.9.2. Agrupación de parcelas**

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas Normas señalan para el nuevo tamaño obtenido.

### **5.9.3. Segregación de parcelas**

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Las parcelas resultantes no serán interiores a la superficie mínima regulada en su zona de ordenanza y la superficie edificable no superará la de la parcela originaria.
- b) Cada una de las nuevas parcelas, cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación determinada por el Plan Parcial.
- c) Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización éstas se realizarán con cargo al titular de parcela originaria.
- d) La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.
- e) La nueva parcelación será objeto de un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes, según el artículo 120 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia.

### **5.9.4. Reparcelaciones**

Tendrán lugar para la equidistribución de los beneficios y cargas en las Unidades de Actuación que pudieran delimitarse con posterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan Parcial. Se estará a lo dispuesto en los artículos 164, 175, 176 y 177 de la LSRM.

## **5.10. Protección del Patrimonio**

### **5.10.1. Yacimientos arqueológicos. Normas generales**

En aquellas zonas en las que se señala la existencia de restos arqueológicos toda actividad edificatoria o de transformación del medio que modifique las condiciones del yacimiento esta sujeta a autorización del órgano competente, autonómico o estatal.



Si durante el transcurso de una obra aparecieran restos arqueológicos, será de aplicación el párrafo anterior como medida cautelar. Si una vez aparecidos dichos restos se continuase la obra, ésta se considerará clandestina a pesar de contar, en su caso, con licencia de obras e informes arqueológicos previos.

A continuación se relacionan los yacimientos arqueológicos con presencia de depósito arqueológico constatado, así como las propuestas de actuación y medidas correctoras a adoptar:

YACIMIENTO		MEDIDAS DE PROTECCIÓN
Nº	Nombre	
3	Los Caños II	Prohibición de su alteración
6	Cabezo Ventura II	Seguimiento arqueológico de los trabajos de desfonde del viario que lo circunda
7	Cabezo Ventura IV	Prohibición de su alteración
11	Cabezo Ventura I	Prohibición de su alteración

### 5.10.2. Régimen de aplicación

Las áreas de suelo señaladas como yacimientos arqueológicos se regularán a través de la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español, y de los Reales Decretos 111/1986 de 10 de enero de desarrollo parcial de la Ley antes mencionada y 64/1994 de 21 de enero por el que se modifica el Real Decreto 111/1986.

Dentro de ellas será precisa la intervención arqueológica, tanto en aquellas obras que impliquen movimientos de tierras con afección al subsuelo, como las que estando sobre la cota cero puedan afectar a elementos de interés histórico que necesiten valoración previa con metodología arqueológica.

### **5.10.3. Grados de protección**

La Carta Arqueológica de la Región de Murcia establece los siguientes grados de protección.

#### **A) ZONAS DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA.**

Comprenden aquellos monumentos con valores arqueológicos y zonas arqueológicas declaradas como B.I.C., así como aquellos otros que aún no teniendo dicha declaración específica, precisan o merecen por su monumentalidad, singularidad o interés científico de una protección especial.

#### **B) ZONAS CON RESTOS ARQUEOLÓGICOS.**

Comprenden el conjunto de yacimientos con restos arqueológicos de carácter inmueble o mueble "in situ", no incluidos en el apartado A.

#### **C) ZONAS DE ENTORNO ARQUEOLÓGICO**

Comprende aquellas áreas con presencia de restos arqueológicos de carácter mueble presumiblemente descontextualizados por procesos naturales o artificiales, o aquellas otras para las que, pese a la ausencia de testimonios superficiales, su ubicación no permita descartar la presencia de estratos y estructuras de carácter arqueológico en el subsuelo.

### **5.10.4. Actuaciones en los yacimientos**

#### **A) ZONAS DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA**

No se permite ningún tipo de obra, salvo las encaminadas al descubrimiento, protección y acondicionamiento de los restos arqueológicos y/o monumentales.

## **B) ZONAS CON RESTOS ARQUEOLÓGICOS**

1. En la instrucción del expediente de otorgamiento de licencia municipal a las actuaciones en zonas con grado de protección B que comporten obras de nueva planta, remociones de tierras o excavaciones, se solicitará informe previo del Servicio de Patrimonio Histórico de la Dirección General de Cultura. Dicho informe expresará como mínimo los siguientes aspectos:
  - a) Si se estima necesaria la ejecución de una actuación arqueológica previa al otorgamiento de la licencia municipal de actuación y razones. Caracteres de la misma. Dicha actuación será financiada por el promotor del proyecto, con independencia de las ayudas que pudiesen puntualmente arbitrar la administración regional o municipal. A tal fin, en su momento el promotor propondrá al técnico arqueólogo para la concesión por la Dirección General de Cultura del pertinente permiso de excavación arqueológica.
  - b) En el caso negativo, es necesario el seguimiento de las obras en parte o en su totalidad por técnicos designados por la Dirección General de Cultura.
  
2. En el caso de que se efectúe una actuación arqueológica, tras la finalización de la misma, un informe redactado por el Servicio de Patrimonio Histórico de la Dirección General de Cultura, incluirá como mínimo:
  - a) Valoración cultural de los restos documentados
  - b) Valoración de los restos de carácter inmueble exhumados y de su interés, y, en su caso, necesidades de conservación y propuesta de modificación del proyecto.
  
3. Las propuestas de modificación de proyectos de obras que en su caso realice la Dirección General de Cultura, se informarán por los Servicios Técnicos Urbanísticos municipales, en cuanto a la posibilidad de mantenimiento de la edificabilidad de la parcela o solar objeto de la actuación, mediante reordenación de volúmenes, o

cualquier instrumento previsto en la legislación urbanística, que posibilite la conservación de los restos.

4. A partir de estos informes, será preceptiva la autorización de la Dirección General de Cultura.

### **C) ZONAS DE ENTORNO ARQUEOLÓGICO**

1. La licencia municipal de otorgamiento de permiso de obras que implique remoción de terrenos, incorporará una cláusula que especifique la necesidad de que las obras sean supervisadas por un técnico arqueólogo designado por la Dirección General de Cultura. A tal fin, el concesionario de la licencia deberá comunicar con la suficiente antelación al Servicio de Patrimonio Histórico de la Dirección General de Cultura el inicio de las obras.
2. Si en el transcurso de los trabajos apareciesen restos arqueológicos que a juicio del arqueólogo responsable aconsejasen la ejecución de una actuación arqueológica específica, se procederá a la suspensión de las obras, redactándose por el Servicio de Patrimonio Histórico de la Dirección General de Cultura un informe que confirme dicha necesidad y, en su caso, exprese como mínimo el plazo previsible de duración de los trabajos, programa de los mismos y necesidades de personal. A partir de este momento se seguirá el procedimiento contemplado en la Carta Arqueológica para las actuaciones en zonas con grado de protección "B) Zonas con restos arqueológicos".

#### **5.10.5. Bienes de interés etnográfico**

Dentro del ámbito Plan Parcial se localizan los siguientes elementos:

- a) Aceña al norte de Los Camachos
- b) Aceña paraje Los Riscuales I
- c) Aceña paraje Los Riscuales II

A estos elementos les son de aplicación la normativa de protección que se establece el Plan General de Cartagena. No obstante a instancias de la Orden de aprobación definitiva del “PAU Los Camachos Sur” de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes *“deberán restaurarse y protegerse adecuadamente”*.

### **5.11. Afecciones**

Las edificaciones e instalaciones a implantar en el ámbito de la ordenación deberán respetar los retranqueos derivados de la aplicación de la legislación sectorial de que se trate en cada situación.

#### **5.11.1. Infraestructuras eléctricas**

Se deberán respetar las servidumbres de paso aéreo establecidas en el Real Decreto 1955/2000. Dicha servidumbre limita la edificación y plantación de árboles. Estas zonas de servidumbre son:

- 21,60 metros a cada lado del eje de la línea de 220 Kv.
- 32,40 metros a cada lado del eje de la línea de 400 Kv.

#### **5.11.2. Red de carreteras**

Se deberán respetar las servidumbres establecidas en la Ley 25/1988 del MOPU de Carreteras, y de aplicación a la Autovía Cartagena-Murcia (variante de la carretera N-332), y que son las siguientes:

- Línea límite de edificación: 50 metros, medidos desde la línea exterior de la calzada y 25 metros en los ramales de enlace.
- Zona de afección: 100 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación.

Igualmente se deberán respetar las servidumbres establecidas en la Ley 9/1990 de Carreteras de la Región de Murcia, de aplicación a las carreteras F-37, F-39 y F-40, y que son:

- Línea límite de edificación: 18 metros, medidos desde la arista exterior de la calzada.
- Zona de afección: 30 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación.

### **5.11.3. Vías Pecuarias**

Se deberá respetar el ancho legal de 33,43 metros de la Colonia del Puerto de Saladillo, a lo largo de todo el trazado de la misma que discurre por el ámbito del Plan Parcial.

El Proyecto de Urbanización deberá contemplar las siguientes determinaciones:

- El tratamiento que se realizará sobre la vía pecuaria no podrá ser asfáltico, ni pavimentarse. Se permitirá realizar un encachado con acabado superficial de arena batida o albero, debidamente compactado.
- En caso de que fuera necesario modificar la anchura legal de la carretera F-37, se deberá compensar el terreno ocupado.
- El borde de la vía pecuaria que limita con el ámbito de ordenación del Plan Parcial deberá quedar bien delimitado, evitando que se utilice como zonas de aparcamiento, por lo que se deberán disponer barreras físicas (bordillos, arcos, pilotes, bolardos, etc...) que lo impidan.
- No se podrán instalar elementos aéreos o excavaciones, tales como válvulas, arquetas, hidrantes, casetas para la ubicación de elementos de impulsión, zanjas de drenaje, etc. De forma excepcional, en el caso de que fuera imprescindible la ubicación de alguno de estos elementos, deberá instalarse en una arqueta situada a ras de suelo, del tamaño más pequeño posible, y situada en uno de los bordes de la vía pecuaria.

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

### 6.1. Parcelación indicativa

El presente Plan Parcial contiene una parcelación indicativa, tal y como queda señalada en el Plano O-5, "Parcelación Indicativa". La relación de las parcelas y sus parámetros son los siguientes:

#### 6.1.1. Cuadro resumen por manzanas

IDENTIFICACIÓN		SUPERFICIE CALIFICADA (m2)	USO y GRADO	OCUPACIÓN MÁXIMA		EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
Manzana	Parcelas			(%)	(m2)	(m2/m2)	(m2)
1	12	55.405	Ai(p) II	70,0%	38.784	0,75	41.554
	1	731	I	0,0%	0	0,00	0
2	1	3.100	At(c)	50,0%	1.550	0,80	2.480
3	1	12.514	I	0,0%	0	0,00	0
	2	7.293	Ai(p) II	70,0%	5.105	0,75	5.470
4	4	7.038	Ai(p) I	85,0%	5.982	0,90	6.334
5	4	15.561	Ai(p) II	70,0%	10.893	0,75	11.671
6	1	48.988	EC	60,0%	29.393	1,50	73.482
	1	19.772	EL-J	0,0%	0	0,02	395
7	2	29.236	At(c)	50,0%	14.618	0,80	23.389
8	4	12.068	Ai(p) II	70,0%	8.448	0,75	9.051
9	9	35.588	Ai(c)	60,0%	21.353	0,80	28.470
10	2	8.490	Ai(p) II	70,0%	5.943	0,75	6.368
	4	23.528	Ai(c)	60,0%	14.117	0,80	18.822
11	2	14.247	Ai(c)	60,0%	8.548	0,80	11.398
	1	509	EL-J	0,0%	0	0,02	10
12	1	8.216	EL-J	0,0%	0	0,02	164
	6	49.448	Ai(c)	60,0%	29.669	0,80	39.558
13	1	7.375	EJ	50,0%	3.688	0,80	5.900
14	4	26.179	Ai(c)	60,0%	15.707	0,80	20.943
	16	52.192	Ai (p) II	70,0%	36.534	0,75	39.144
15	7	35.158	Ai(c)	60,0%	21.095	0,80	28.126
	11	27.867	Ai(p) II	70,0%	19.507	0,75	20.900
16	1	17.672	EL-J	0,0%	0	0,02	353
17	3	24.415	At(c)	50,0%	12.208	0,80	19.532
18	5	25.655	Ai(t)	50,0%	12.828	0,70	17.959
	8	29.481	Ai(p) II	70,0%	20.637	0,75	22.111
19	6	10.047	Ai(p) I	85,0%	8.540	0,90	9.042
20	13	30.836	Ai(p) I	85,0%	26.211	0,90	27.752

IDENTIFICACIÓN		SUPERFICIE CALIFICADA (m <sup>2</sup> )	USO y GRADO	OCUPACIÓN MÁXIMA		EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
Manzana	Parcelas			(%)	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
21	24	56.062	Ai(p) I	85,0%	47.653	0,90	50.456
22	3	33.378	Ai(p) III	50,0%	16.689	0,60	20.027
	7	52.359	Ai(p) III	50,0%	26.180	0,60	31.415
	3	12.990	Ai(p) II	70,0%	9.093	0,75	9.743
23	14	34.980	Ai(p) I	85,0%	29.733	0,90	31.482
24	12	11.460	Vi(p)	100,0%	11.460	1,25	14.325
25	12	11.452	Vi(p)	100,0%	11.452	1,25	14.315
26	2	6.574	At(c)	50,0%	3.287	0,80	5.259
27	12	10.828	Vi(p)	100,0%	10.828	1,25	13.535
28	12	10.672	Vi(p)	100,0%	10.672	1,25	13.340
29	9	36.591	Ai(p) II	70,0%	25.614	0,75	27.443
30	12	6.832	Vi(p)	100,0%	6.832	1,25	8.540
31	12	6.704	Vi(p)	100,0%	6.704	1,25	8.380
32	1	4.063	At(c)	50,0%	2.032	0,80	3.250
33	20	5.788	Vi(p)	100,0%	5.788	1,25	7.235
34	20	5.644	Vi(p)	100,0%	5.644	1,25	7.055
35	6	12.510	Ai(p) I	85,0%	10.634	0,90	11.259
	1	4.960	EC	60,0%	2.976	1,50	7.440
36	1	13.574	Ai(p) III	50,0%	6.787	0,60	8.144
37	8	81.617	Ai(t)	50,0%	40.809	0,70	57.132
38	7	22.908	Ai(t)	50,0%	11.454	0,70	16.036
	7	23.949	Ai(t)	50,0%	11.975	0,70	16.764
39	9	43.433	At(s)	40,0%	17.373	1,20	52.120
40	18	48.020	At(s)	40,0%	19.208	1,20	57.624
41	1	36.049	EJ	50,0%	18.025	0,80	28.839
	1	7.375	EC	60,0%	4.425	1,50	11.063
42	10	28.913	At(s)	40,0%	11.565	1,20	34.696
	1	16.381	EL-J	0,0%	0	0,02	328
43	1	15.329	EC	60,0%	9.197	1,50	22.994
44	2	26.343	At(c)	50,0%	13.172	0,80	21.074
45	1	4.532	EL-J	0,0%	0	0,02	91
46	6	46.406	Ai(p) III	50,0%	23.203	0,60	27.844
	1	31.364	EL-J	0,0%	0	0,02	627
47	5	27.212	At(s)	40,0%	10.885	1,20	32.654
48	1	180.640	SG	0,0%	0	0,00	0
	2	220.964	EL-P	0,0%	0	0,02	4.419
49	1	4.934	EL-J	0,0%	0	0,02	99
50	1	9.374	At(s)	40,0%	3.750	1,20	11.249
	9	49.273	Ai(c)	60,0%	29.564	0,80	39.418
	2	14.757	EL-J	0,0%	0	0,02	295
51	4	16.644	At(s)	40,0%	6.658	1,20	19.973
	6	23.260	Ai(c)	60,0%	13.956	0,80	18.608
52	2	7.981	Ai(c)	60,0%	4.789	0,80	6.385
	1	5.992	At(s)	40,0%	2.397	1,20	7.190
<b>TOTALES</b>	<b>423</b>	<b>1.969.680</b>	<b>0</b>	<b>44,4%</b>	<b>873.813</b>	<b>0,65</b>	<b>1.270.544</b>



### 6.1.2. Cuadro desglosado por parcelas

IDENTIFICACIÓN		SUPERFICIE CALIFICADA	USO Y GRADO
Manzana	Parcela	(m <sup>2</sup> )	
1	1A	4.417	Ai(p) II
	1B	4.714	
	2	4.946	
	3	4.624	
	4	4.007	
	5	4.850	
	parcial	<b>27.558</b>	<b>6</b>
	6	731	I
	parcial	<b>731</b>	<b>1</b>
	7A	4.251	Ai(p) II
	7B	4.902	
	8A	4.355	
	8B	4.939	
	9A	4.843	
9B	4.557		
parcial	<b>27.847</b>	<b>6</b>	
<b>Subtotal</b>	<b>13</b>	<b>56.136</b>	
2	10	3.100	At(c)
<b>Subtotal</b>	<b>1</b>	<b>3.100</b>	
3	11	12.514	I
	parcial	<b>12.514</b>	<b>1</b>
	12	3.653	Ai(p) II
	13	3.640	
parcial	<b>7.293</b>	<b>2</b>	
<b>Subtotal</b>	<b>3</b>	<b>19.807</b>	
4	14	1.785	Ai(p) I
	15	1.785	
	16	1.734	
	17	1.734	
<b>Subtotal</b>	<b>4</b>	<b>7.038</b>	
5	18	4.167	Ai(p) II
	19	4.114	
	20	3.712	
	21	3.568	
<b>Subtotal</b>	<b>4</b>	<b>15.561</b>	
6	22	48.988	EC
	parcial	<b>48.988</b>	<b>1</b>
	23	19.772	EL-J
parcial	<b>19.772</b>	<b>1</b>	
<b>Subtotal</b>	<b>2</b>	<b>68.760</b>	
7	24	14.618	At(c)
	25	14.618	
<b>Subtotal</b>	<b>2</b>	<b>29.236</b>	

IDENTIFICACIÓN		SUPERFICIE CALIFICADA	USO Y GRADO
Manzana	Parcela	(m <sup>2</sup> )	
8	26A	3.105	Ai(p) II
	26B	3.052	
	27A	2.985	
	27B	2.926	
<b>Subtotal</b>	<b>4</b>	<b>12.068</b>	
9	28	3.125	Ai(c)
	29	3.116	
	30	3.116	
	31	3.100	
	32	3.300	
	33	3.280	
	34	4.395	
	35	7.000	
36	5.156		
<b>Subtotal</b>	<b>9</b>	<b>35.588</b>	
10	37	4.316	Ai(p) II
	38	4.174	
	parcial	<b>8.490</b>	<b>2</b>
	39	4.182	Ai(c)
	40	4.317	
	41	9.282	
	42	5.747	
parcial	<b>23.528</b>	<b>4</b>	
<b>Subtotal</b>	<b>6</b>	<b>32.018</b>	
11	43	8.678	Ai(c)
	44	5.569	
	parcial	<b>14.247</b>	<b>2</b>
	45	509	EL-J
parcial	<b>509</b>	<b>1</b>	
<b>Subtotal</b>	<b>2</b>	<b>14.756</b>	
12	46	8.216	EL-J
	parcial	<b>8.216</b>	<b>1</b>
	47	11.792	Ai(c)
	48	8.657	
	49	6.230	
	50	6.380	
	51	6.364	
	52	10.025	
parcial	<b>49.448</b>	<b>6</b>	
<b>Subtotal</b>	<b>7</b>	<b>57.664</b>	
13	53	7.375	EJ
<b>Subtotal</b>	<b>1</b>	<b>7.375</b>	

IDENTIFICACIÓN		SUPERFICIE CALIFICADA	USO Y GRADO
Manzana	Parcela	(m <sup>2</sup> )	
14	54	6.683	Ai(c)
	55	6.540	
	56	8.404	
	57	4.552	
	<b>parcial</b>	<b>26.179</b>	
	58	2.990	Ai(p) II
	59	2.960	
	60	2.990	
	61	2.960	
	62	2.990	
	63	2.960	
	64	2.990	
	65	2.960	
	66	2.990	
	67	2.960	
	68	2.990	
	69	2.960	
	70A	3.678	
	70B	4.560	
	71	4.133	
72	4.121		
<b>parcial</b>	<b>52.192</b>	<b>16</b>	
<b>Subtotal</b>	<b>20</b>	<b>78.371</b>	
15	73	4.510	Ai(c)
	74	5.515	
	75	4.552	
	76	4.545	
	77	5.112	
	78	4.538	
	79	6.386	
	<b>parcial</b>	<b>35.158</b>	<b>7</b>
	80	2.470	Ai(p) II
	81	2.995	
	82	2.470	
	83	2.670	
	84	2.470	
	85	2.495	
86	2.470		
87	2.445		
88	2.425		
89	2.532		
90	2.425		
<b>parcial</b>	<b>27.867</b>	<b>11</b>	
<b>Subtotal</b>	<b>18</b>	<b>63.025</b>	
<b>16</b>	91	17.672	EL-J
<b>Subtotal</b>	<b>1</b>	<b>17.672</b>	

IDENTIFICACIÓN		SUPERFICIE CALIFICADA	USO Y GRADO
Manzana	Parcela	(m <sup>2</sup> )	
17	92	9.225	At(c)
	93	7.595	
	94	7.595	
<b>Subtotal</b>	<b>3</b>	<b>24.415</b>	
18	95	6.975	Ai(t)
	96	4.990	
	97	4.430	
	98	4.760	
	99	4.500	
	<b>parcial</b>	<b>25.655</b>	<b>5</b>
	100	4.530	Ai(p) II
	101	4.500	
	102	4.295	
	103	4.500	
	104A	2.693	
	104B	2.742	
	105	3.012	
	106	3.209	
<b>parcial</b>	<b>29.481</b>	<b>8</b>	
<b>Subtotal</b>	<b>13</b>	<b>55.136</b>	
19	107	1.706	Ai(p) I
	108	1.764	
	109	1.700	
	110	1.684	
	111	1.698	
	112	1.495	
<b>Subtotal</b>	<b>6</b>	<b>10.047</b>	
20	113	2.357	Ai(p) I
	114	2.345	
	115	2.362	
	116	2.345	
	117	2.362	
	118	2.380	
	119	2.478	
	120	2.500	
	121	2.460	
	122	2.395	
	123	2.305	
	124	2.293	
	125	2.254	
<b>Subtotal</b>	<b>13</b>	<b>30.836</b>	

IDENTIFICACIÓN		SUPERFICIE CALIFICADA	USO Y GRADO
Manzana	Parcela	(m <sup>2</sup> )	
21	126	2.500	Ai(p) I
	127	2.500	
	128	2.500	
	129	2.481	
	130	2.466	
	131	2.500	
	132	2.492	
	133	2.491	
	134	2.275	
	135	2.348	
	136	2.348	
	137	2.158	
	138	2.332	
	139	2.348	
	140	2.348	
	141	2.278	
	142	2.031	
	143	2.065	
	144	2.091	
	145	2.143	
146	2.208		
147	2.304		
148	2.389		
149	2.466		
<b>Subtotal</b>	<b>24</b>	<b>56.062</b>	
22	150	9.898	Ai(p) III
	151	9.480	
	152	14.000	
	subparcial	33.378	3
	153	7.690	Ai(p) III
	154	7.192	
	155	6.780	
	156	6.844	
	157	7.449	
	158	6.897	
	159	9.507	
	subparcial	52.359	7
	<b>parcial</b>	<b>85.737</b>	<b>10</b>
	160	4.677	Ai(p) II
161	4.320		
162	3.993		
<b>parcial</b>	<b>12.990</b>	<b>3</b>	
<b>Subtotal</b>	<b>13</b>	<b>98.727</b>	

IDENTIFICACIÓN		SUPERFICIE CALIFICADA	USO Y GRADO
Manzana	Parcela	(m <sup>2</sup> )	
23	163	2.460	Ai(p) I
	164	2.460	
	165	2.460	
	166	2.460	
	167	2.460	
	168	2.460	
	169	2.730	
	170	2.730	
	171	2.460	
	172	2.460	
	173	2.460	
	174	2.460	
	175	2.460	
	176	2.460	
<b>Subtotal</b>	<b>14</b>	<b>34.980</b>	
24	177	955	Vi(p)
	178	955	
	179	955	
	180	955	
	181	955	
	182	955	
	183	955	
	184	955	
	185	955	
	186	955	
	187	955	
	188	955	
<b>Subtotal</b>	<b>12</b>	<b>11.460</b>	
25	189	963	Vi(p)
	190	950	
	191	950	
	192	950	
	193	950	
	194	963	
	195	963	
	196	950	
	197	950	
	198	950	
	199	950	
	200	963	
<b>Subtotal</b>	<b>12</b>	<b>11.452</b>	
26	201	3.371	At(c)
	202	3.203	
<b>Subtotal</b>	<b>2</b>	<b>6.574</b>	

IDENTIFICACIÓN		SUPERFICIE CALIFICADA	USO Y GRADO
Manzana	Parcela	(m <sup>2</sup> )	
27	203	907	Vi(p)
	204	900	
	205	900	
	206	900	
	207	900	
	208	907	
	209	907	
	210	900	
	211	900	
	212	900	
	213	900	
	214	907	
<b>Subtotal</b>	<b>12</b>	<b>10.828</b>	
28	215	890	Vi(p)
	216	889	
	217	889	
	218	889	
	219	889	
	220	890	
	221	890	
	222	889	
	223	889	
	224	889	
	225	889	
	226	890	
<b>Subtotal</b>	<b>12</b>	<b>10.672</b>	
29	227	4.480	Ai(p) II
	228	4.205	
	229	3.905	
	230	2.805	
	231	3.771	
	232	4.030	
	233	4.175	
	234	4.475	
	235	4.745	
<b>Subtotal</b>	<b>9</b>	<b>36.591</b>	
30	236	568	Vi(p)
	237	570	
	238	570	
	239	570	
	240	570	
	241	568	
	242	568	
	243	570	
	244	570	
	245	570	
	246	570	
247	568		
<b>Subtotal</b>	<b>12</b>	<b>6.832</b>	

IDENTIFICACIÓN		SUPERFICIE CALIFICADA	USO Y GRADO
Manzana	Parcela	(m <sup>2</sup> )	
31	248	556	Vi(p)
	249	560	
	250	560	
	251	560	
	252	560	
	253	556	
	254	556	
	255	560	
	256	560	
	257	560	
	258	560	
	259	556	
<b>Subtotal</b>	<b>12</b>	<b>6.704</b>	
32	260	4.063	At(c)
<b>Subtotal</b>	<b>1</b>	<b>4.063</b>	
33	261	287	Vi(p)
	262	290	
	263	290	
	264	290	
	265	290	
	266	290	
	267	290	
	268	290	
	269	290	
	270	287	
	271	287	
	272	290	
	273	290	
	274	290	
	275	290	
	276	290	
	277	290	
	278	290	
279	290		
280	287		
<b>Subtotal</b>	<b>20</b>	<b>5.788</b>	



IDENTIFICACIÓN		SUPERFICIE CALIFICADA	USO Y GRADO
Manzana	Parcela	(m <sup>2</sup> )	
34	281	283	Vi(p)
	282	282	
	283	282	
	284	282	
	285	282	
	286	282	
	287	282	
	288	282	
	289	282	
	290	283	
	291	283	
	292	282	
	293	282	
	294	282	
	295	282	
	296	282	
	297	282	
	298	282	
	299	282	
	300	283	
<b>Subtotal</b>	<b>20</b>	<b>5.644</b>	
35	301	2.030	Ai(p) I
	302	2.060	
	303	2.250	
	305	2.000	
	306	2.050	
	307	2.120	
	<b>parcial</b>	<b>12.510</b>	
	304	4.960	EC
	<b>parcial</b>	<b>4.960</b>	<b>1</b>
<b>Subtotal</b>	<b>7</b>	<b>17.470</b>	
36	308	13.574	Ai(p) III
<b>Subtotal</b>	<b>1</b>	<b>13.574</b>	
37	309	9.638	Ai(t)
	310	11.104	
	311	6.398	
	312	8.970	
	313	11.963	
	314	11.085	
	315	12.939	
	316	9.520	
<b>Subtotal</b>	<b>8</b>	<b>81.617</b>	

IDENTIFICACIÓN		SUPERFICIE CALIFICADA	USO Y GRADO
Manzana	Parcela	(m <sup>2</sup> )	
38	317	3.778	Ai(t)
	318	3.097	
	319	3.103	
	320	3.155	
	321	3.336	
	322	3.386	
	323	3.053	
	subparcial	22.908	7
	324	3.053	Ai(t)
	325	4.268	
	326	3.565	
	327	3.215	
	328	3.048	
	329	3.033	
330	3.767		
subparcial	23.949	7	
<b>Subtotal</b>	<b>14</b>	<b>46.857</b>	
39	331	4.110	At(s)
	332	4.098	
	333	4.984	
	334	4.929	
	335	4.800	
	336	4.921	
	337	4.005	
	338	4.913	
	339	6.673	
<b>Subtotal</b>	<b>9</b>	<b>43.433</b>	
40	340	2.835	At(s)
	341	2.800	
	342	2.835	
	343	2.550	
	344	2.550	
	345	2.550	
	346	2.550	
	347	2.550	
	348	2.550	
	349	2.550	
	350	2.550	
	351	2.550	
	352	2.550	
	353	2.550	
354	2.550		
355	3.000		
356	2.950		
357	3.000		
<b>Subtotal</b>	<b>18</b>	<b>48.020</b>	

IDENTIFICACIÓN		SUPERFICIE CALIFICADA	USO Y GRADO
Manzana	Parcela	(m <sup>2</sup> )	
41	358A	36.049	EJ
	358B	7.375	EC
<b>Subtotal</b>	<b>2</b>	<b>43.424</b>	
42	359	3.200	At(s)
	360	2.360	
	361	2.895	
	362	2.895	
	363	2.895	
	364	2.895	
	365	2.895	
	366	2.895	
	367	2.605	
	368	3.378	
	parcial	<b>28.913</b>	<b>10</b>
	369	16.381	EL-J
parcial	<b>16.381</b>	<b>1</b>	
<b>Subtotal</b>	<b>11</b>	<b>45.294</b>	
43	370	15.329	EC
<b>Subtotal</b>	<b>1</b>	<b>15.329</b>	
44	371	12.060	At(c)
	372	14.283	
<b>Subtotal</b>	<b>2</b>	<b>26.343</b>	
45	373	4.532	EL-J
<b>Subtotal</b>	<b>1</b>	<b>4.532</b>	
46	374	6.750	Ai(p) III
	375	6.150	
	376	7.230	
	377	6.810	
	378	6.380	
	379	13.086	
	parcial	<b>46.406</b>	<b>6</b>
	380	31.364	EL-J
parcial	<b>31.364</b>	<b>1</b>	
<b>Subtotal</b>	<b>7</b>	<b>77.770</b>	
47	381	5.530	At(s)
	382	5.975	
	383	4.665	
	384	4.865	
	385	6.177	
<b>Subtotal</b>	<b>5</b>	<b>27.212</b>	
48	387	180.640	SG
	parcial	<b>180.640</b>	<b>1</b>
	386	40.117	EL-P
	388	180.847	
parcial	<b>220.964</b>	<b>2</b>	
<b>Subtotal</b>	<b>3</b>	<b>401.604</b>	
49	389	4.934	EL-J
<b>Subtotal</b>	<b>1</b>	<b>4.934</b>	

IDENTIFICACIÓN		SUPERFICIE CALIFICADA	USO Y GRADO
Manzana	Parcela	(m <sup>2</sup> )	
50	391	9.374	At(s)
	parcial	<b>9.374</b>	<b>1</b>
	392	10.540	Ai(c)
	393	7.236	
	394	9.651	
	395	3.548	
	396	3.500	
	397	3.500	
	398	3.500	
	399	3.500	
	400	4.298	
	parcial	<b>49.273</b>	<b>9</b>
	390	2.089	EL-J
	401	12.668	
parcial	<b>14.757</b>	<b>2</b>	
<b>Subtotal</b>	<b>12</b>	<b>73.404</b>	
51	402	4.792	At(s)
	403	4.517	
	404	3.790	
	405	3.545	
	parcial	<b>16.644</b>	<b>4</b>
	406	6.000	Ai(c)
	407	5.470	
	408	3.000	
	409	3.050	
	410	2.830	
	411	2.910	
parcial	<b>23.260</b>	<b>6</b>	
<b>Subtotal</b>	<b>10</b>	<b>39.904</b>	
52	412	3.884	Ai(c)
	413	4.097	
	parcial	<b>7.981</b>	<b>2</b>
	414	5.992	At(s)
parcial	<b>5.992</b>	<b>1</b>	
<b>Subtotal</b>	<b>3</b>	<b>13.973</b>	

Fdo.: Francisco Gómez Castillo  
Arquitecto

### **III. PLAN DE ACTUACIÓN**

La modificación del Plan Parcial que ahora se redacta no altera el contenido sustancial del Plan de Actuación del documento de Plan Parcial aprobado por lo que sigue siendo válido el del documento tramitado con los pequeños ajustes de superficies introducidos en la modificación del Plan Parcial que ahora se redacta.

## **1. OBJETO**

El presente Plan de Actuación contempla la gestión del Plan Parcial, las etapas de urbanización y su conservación, y los plazos de edificación. El Plan de Actuación del Plan Parcial aprobado no se ha alterado en modificación de planeamiento que ahora se redacta.

## **2. PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN**

### **2.1. Instrumentos legales**

El Plan Parcial se desarrollará en el correspondiente Proyecto de Urbanización, recogiendo las modificaciones que la modificación que ahora se redacta pudiera planear, necesario para la ejecución integrada de las obras de urbanización que permitan dotar a todas las zonas y parcelas resultantes de la ordenación, de los servicios necesarios para su correcto funcionamiento. Es por ello que los trazados de las redes de las infraestructuras de servicios planteados en el Plan Parcial aprobado lo son a nivel de esquema indicativo, no siendo vinculantes. Será el Proyecto de Urbanización el que deberá realizar dichos cálculos y trazados definitivos.

### **2.2. Sistema de actuación**

Como consecuencia de la iniciativa de carácter público de la promoción, y en virtud de lo estipulado en los convenios suscritos, para el desarrollo de la actuación se opta por el Sistema de Expropiación contemplado en el artículo 171 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia y desarrollado en los artículos 191 a 193 de la citada Ley. Este sistema de actuación, expropiación, es el determinado por el PAU "LOS CAMACHOS SUR".

A los terrenos del "Enclave B" se les libera de la expropiación por ser acordes con la ordenación propuesta, en virtud de lo establecido en el artículo 193 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia así como en el Decreto 458/1972, de 24 de febrero, sobre liberación de expropiaciones urbanísticas.

No obstante los propietarios de los terrenos del Enclave B deberán contribuir, en proporción a su superficie, en las cesiones de Sistemas Generales, reservas para Dotaciones Locales (Equipamientos y Espacios Libres) exigibles legalmente para la totalidad del ámbito de la actuación.

### **2.3. Entidades actuantes**

La Entidad Pública empresarial de Suelo – SEPES, será el organismo actuante en el desarrollo y ejecución del Sector, en virtud de los Convenios de cooperación suscritos por ésta y ya relacionados en el apartado 1.1.5. de la Memoria Justificativa.

## **3. PROGRAMACIÓN TEMPORAL**

### **3.1. Delimitación de Unidades de Actuación**

Para el desarrollo del Plan Parcial, se delimitan DOS UNIDADES DE ACTUACIÓN, de cara a su ejecución integrada y completa según lo regulado en el artículo 170 de la Ley 1/2001.

<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>PROMOCIÓN</b>
A (SEPES)	2.578.059 m <sup>2</sup>	Pública (Ayto. Cartagena)
B (ENCLAVE B)	34.246 m <sup>2</sup>	Privada

La delimitación física de estas Unidades de Actuación queda reflejada en el plano “O.6. Plan de Actuación” del Plan Parcial aprobado. Estas superficies podrán ser objeto de ajuste, como resultado de realizar mediciones más detalladas y precisas.

En aplicación del artículo 170.3.c) de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, el aprovechamiento de cada unidad de actuación es el de Referencia del Sector (0,426461).

### 3.2. Establecimiento de Etapas

Para el desarrollo de la Unidad de Actuación - A cabe hacer una previa consideración como es su gran extensión. Por ello es deseable establecer etapas de urbanización que garanticen el perfecto funcionamiento independiente de cada una, pero permitiendo su realización (urbanización) en función de la demanda del momento, de cara a lograr una óptima comercialización del producto final, y además, en lo posible, el equilibrio financiero de la actuación.

Así se establecen TRES ETAPAS de urbanización, con las siguientes superficies aproximadas:

Etapa –1 .....	1.010.436 m <sup>2</sup>
Etapa –2 .....	499.668 m <sup>2</sup>
Etapa –3 .....	1.102.201 m <sup>2</sup>

Para la UNIDAD DE ACTUACIÓN – B (de 34.246 m<sup>2</sup>) se establece una ÚNICA ETAPA de urbanización (incluida en la Etapa 3).

La delimitación de estas Etapas queda reflejada en el plano “O.6. Plan de Actuación” del Plan Parcial aprobado y los parámetros de ordenación se incluyen en los cuadros siguientes.



## ETAPA I

PLAN PARCIAL LOS CAMACHOS SUR				SUPERFICIE CALIFICADA		OCUPACIÓN MÁXIMA		COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD MÁXIMA
ZONA DE ORDENACIÓN	PARCELA MÍNIMA			<i>A</i>	% sobre actuación	<i>B</i>	<i>A x B</i>	<i>C</i>	<i>D = A x C</i>
				m <sup>2</sup>		%	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	VIAL, INDUSTRIAL-PRODUCTIVO		250 / 1.000	0	0,00%	100,0%	0	1,25	0
	AISLADA, INDUSTRIAL-PRODUCTIVO	I. Industria ligera	1.001 / 2.500	103.983	10,36%	85,0%	88.386	0,90	93.585
		II. Industria media	2.501 / 5.000	208.357	20,75%	70,0%	145.850	0,75	156.268
		III. Gran industria	> 5.001	33.378	3,32%	50,0%	16.689	0,60	20.027
	AISLADA, INDUSTRIAL-COMERCIAL		3.000	184.148	18,34%	60,0%	110.489	0,80	147.318
	AISLADA, INDUSTRIAL-TECNOLÓGICO		3.000	25.655	2,56%	50,0%	12.828	0,70	17.959
	AISLADA, TERCIARIO-SERVICIOS		2.000	0	0,00%	40,0%	0	1,20	0
	AISLADA, TERCIARIO-COMERCIAL		2.000	56.751	5,65%	50,0%	28.376	0,80	45.401
<b>TOTAL ACTIVIDADES ECONÓMICAS</b>			<b>612.272</b>	<b>60,98%</b>	<b>65,8%</b>	<b>402.616</b>	<b>0,78</b>	<b>480.557</b>	
EQUIPAMIENTOS	CIVICO Y SOCIAL			48.988	4,88%	60,0%	29.393	1,50	73.482
	DEPORTIVO			7.375	0,73%	50,0%	3.688	0,80	5.900
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS</b>			<b>56.363</b>	<b>5,61%</b>	<b>58,7%</b>	<b>33.080</b>	<b>1,41</b>	<b>79.382</b>	
ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES LOCALES			46.169	4,60%			0,02	923
	+ LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN								no computables a efectos del estándar mínimo obligatorio
<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES LOCALES</b>			<b>46.169</b>	<b>4,60%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,02</b>	<b>923</b>	
RED VIARIA	VIARIO BÁSICO			153.020	15,24%	0,0%	0		
	VIARIO SECUNDARIO			79.713	7,94%	0,0%	0		
	RESERVA VIARIO			4.712	0,47%	0,0%	0		
	PLAYAS DE APARCAMIENTOS			38.560	3,84%	0,0%	0		
<b>TOTAL RED VIARIA</b>			<b>276.005</b>	<b>27,49%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>			
SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	SUBESTACIÓN, PASO INSTALACIONES			13.245	1,32%	0,0%	0		
	PASILLO ELÉCTRICO			0	0,00%	0,0%	0		
<b>TOTAL INFRAESTRUCTURAS</b>			<b>13.245</b>	<b>1,32%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>			
<b>TOTAL ETAPA-1</b>			<b>1.004.054</b>	<b>100,00%</b>	<b>40,1%</b>	<b>402.616</b>	<b>0,478617</b>	<b>480.557</b>	
(valores medios contabilizando solo las actividades económicas)									
ZONAS VERDES	CABEZO VENTURA			0		0,5%	0		
VÍAS PECUARIAS	COLADA DEL PUERTO DEL SALADILLO			6.382		0,0%	0		
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES</b>			<b>6.382</b>			<b>0,0%</b>	<b>0</b>		
<b>TOTAL ACTUACIÓN (Plan Parcial + Sistemas Generales)</b>			<b>1.010.436</b>			<b>39,8%</b>	<b>402.616</b>	<b>0,475594</b>	<b>480.557</b>
(valores medios contabilizando solo las actividades económicas)									

## ETAPA II

PLAN PARCIAL LOS CAMACHOS SUR			SUPERFICIE CALIFICADA		OCUPACIÓN MÁXIMA		COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
ZONA DE ORDENACIÓN	PARCELA MÍNIMA		A	% sobre	B	A x B	C	D = A x C	
			m <sup>2</sup>	actuación	%	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	VIAL, INDUSTRIAL-PRODUCTIVO		250 / 1.000	69.380	13,89%	100,0%	69.380	1,25	86.725
	AISLADA, INDUSTRIAL-PRODUCTIVO	I. Industria ligera	1.001 / 2.500	47.490	9,50%	85,0%	40.367	0,90	42.741
		II. Industria media	2.501 / 5.000	49.581	9,92%	70,0%	34.707	0,75	37.186
		III. Gran industria	> 5.001	65.933	13,20%	50,0%	32.967	0,60	39.560
	AISLADA, INDUSTRIAL-COMERCIAL		3.000	0	0,00%	60,0%	0	0,80	0
	AISLADA, INDUSTRIAL-TECNOLÓGICO		3.000	104.525	20,92%	50,0%	52.263	0,70	73.168
	AISLADA, TERCIARIO-SERVICIOS		2.000	0	0,00%	40,0%	0	1,20	0
	AISLADA, TERCIARIO-COMERCIAL		2.000	10.637	2,13%	50,0%	5.319	0,80	8.510
<b>TOTAL ACTIVIDADES ECONÓMICAS</b>			<b>347.546</b>	<b>69,56%</b>	<b>67,6%</b>	<b>235.001</b>	<b>0,83</b>	<b>287.889</b>	
EQUIPAMIENTOS	CIVICO Y SOCIAL			4.960	0,99%	60,0%	2.976	1,50	7.440
	DEPORTIVO			0	0,00%	50,0%	0	0,80	0
	<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS</b>			<b>4.960</b>	<b>0,99%</b>	<b>60,0%</b>	<b>2.976</b>	<b>1,50</b>	<b>7.440</b>
ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES LOCALES			0	0,00%			0,02	
	+ LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN			0				no computables a efectos del estándar mínimo obligatorio	
	<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES LOCALES</b>			<b>0</b>	<b>0,00%</b>		<b>0</b>		
RED VIARIA	VIARIO BÁSICO			33.695	6,74%				
	VIARIO SECUNDARIO			48.555	9,72%				
	RESERVA VIARIO			0	0,00%				
	PLAYAS DE APARCAMIENTOS			62.120	12,43%				
	<b>TOTAL RED VIARIA</b>			<b>144.370</b>	<b>28,89%</b>				
SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	SUBESTACIÓN, PASO INSTALACIONES			0	0,00%				
	PASILLO ELÉCTRICO			2.792	0,56%				
	<b>TOTAL INFRAESTRUCTURAS</b>			<b>2.792</b>	<b>0,56%</b>				
<b>TOTAL ETAPA-2</b>			<b>499.668</b>	<b>100,00%</b>	<b>47,0%</b>	<b>235.001</b>	<b>0,576160</b>	<b>287.889</b>	
(valores medios contabilizando solo las actividades económicas)									
ZONAS VERDES	CABEZO VENTURA			0	0,5%		0		
VÍAS PECUARIAS	COLADA DEL PUERTO DEL SALADILLO			0	0,0%		0		
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES</b>			<b>0</b>	<b>0,0%</b>		<b>0</b>			
<b>TOTAL ACTUACIÓN (Plan Parcial + Sistemas Generales)</b>			<b>499.668</b>		<b>47,0%</b>	<b>235.001</b>	<b>0,576160</b>	<b>287.889</b>	
(valores medios contabilizando solo las actividades económicas)									

**ETAPA III**

PLAN PARCIAL LOS CAMACHOS SUR				SUPERFICIE CALIFICADA		OCUPACIÓN MÁXIMA		COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD MÁXIMA
ZONA DE ORDENACIÓN	PARCELA MÍNIMA			<i>A</i>	% sobre actuación	<i>B</i>	<i>A x B</i>	<i>C</i>	<i>D = A x C</i>
				m <sup>2</sup>		%	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	VIAL, INDUSTRIAL-PRODUCTIVO		250 / 1.000	0	0,00%	100,0%	0	1,25	0
	AISLADA, INDUSTRIAL-PRODUCTIVO	I. Industria ligera	1.001 / 2.500	0	0,00%	85,0%	0	0,90	0
		II. Industria media	2.501 / 5.000	0	0,00%	70,0%	0	0,75	0
		III. Gran industria	> 5.001	46.406	5,23%	50,0%	23.203	0,60	27.844
	AISLADA, INDUSTRIAL-COMERCIAL		3.000	80.514	9,08%	60,0%	48.308	0,80	64.411
	AISLADA, INDUSTRIAL-TECNOLÓGICO		3.000	23.949	2,70%	50,0%	11.975	0,70	16.764
	AISLADA, TERCIARIO-SERVICIOS		2.000	179.588	20,26%	40,0%	71.835	1,20	215.506
	AISLADA, TERCIARIO-COMERCIAL		2.000	26.343	2,97%	50,0%	13.172	0,80	21.074
<b>TOTAL ACTIVIDADES ECONÓMICAS</b>			<b>356.800</b>	<b>40,25%</b>	<b>47,2%</b>	<b>168.493</b>	<b>0,97</b>	<b>345.599</b>	
EQUIPAMIENTOS	CIVICO Y SOCIAL			22.704	2,56%	60,0%	13.622	1,50	34.056
	DEPORTIVO			36.049	4,07%	50,0%	18.025	0,80	28.839
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS</b>			<b>58.753</b>	<b>6,63%</b>	<b>53,9%</b>	<b>31.647</b>	<b>1,07</b>	<b>62.895</b>	
ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES LOCALES			221.451	24,98%			0,02	4.429
	+ LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN			71.481				no computables a efectos del estándar mínimo obligatorio	
<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES LOCALES</b>			<b>292.932</b>	<b>33,04%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>		<b>4.429</b>	
RED VIARIA	VIARIO BÁSICO			66.157	7,46%	0,0%	0		
	VIARIO SECUNDARIO			72.830	8,22%	0,0%	0		
	RESERVA VIARIO			2.837	0,32%	0,0%	0		
	PLAYAS DE APARCAMIENTOS			36.182	4,08%	0,0%	0		
<b>TOTAL RED VIARIA</b>			<b>178.006</b>	<b>20,08%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>			
SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	SUBESTACIÓN, PASO INSTALACIONES			0	0,00%	0,0%	0		
	PASILLO ELÉCTRICO			0	0,00%	0,0%	0		
<b>TOTAL INFRAESTRUCTURAS</b>			<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>			
<b>TOTAL ETAPA-3</b>			<b>886.491</b>	<b>100,00%</b>	<b>19,0%</b>	<b>168.493</b>	<b>0,389851</b>	<b>345.599</b>	
(valores medios contabilizando solo las actividades económicas)									
ZONAS VERDES	CABEZO VENTURA			180.640		0,0%	0		
VÍAS PECUARIAS	COLADA DEL PUERTO DEL SALADILLO			35.070		0,0%	0		
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES</b>			<b>215.710</b>		<b>0,0%</b>	<b>0</b>			
<b>TOTAL ACTUACIÓN (Plan Parcial + Sistemas Generales)</b>			<b>1.102.201</b>		<b>15,3%</b>	<b>168.493</b>	<b>0,313554</b>	<b>345.599</b>	
(valores medios contabilizando solo las actividades económicas)									

Con independencia de las Etapas planteadas, la cesión de los Sistemas Generales podrá producirse a requerimiento del Ayuntamiento, mediante su pertinente solicitud.

El establecimiento de las Etapas previstas se ha realizado teniendo en cuenta factores de accesibilidad, eficiencia funcional, atractivo comercial y estructuración del territorio, además de aprovechar las infraestructuras existentes.

Así la delimitación de la primera etapa gravita en torno al Eje del Sifón, que se desdobra, e incluye la zona central del anillo distribuidor existente. Con ello se logra realzar la imagen de la zona, conectando con un gran viario bulevar los dos extremos con los accesos mediante sendas glorietas (una existente y otra propuesta sobre la carretera de Santa Ana) y además se consigue dar continuidad al trazado de la carretera F-40.

La segunda etapa se plantea en continuidad con la anterior apoyándose en el brazo norte del viario distribuidor ya existente. De esta forma se asegura la ampliación y conexión de las actividades en el territorio junto con una lógica conexión viaria y prolongación de las infraestructuras de servicios.

Por último, la tercera etapa abarca el resto de los terrenos hasta completar la totalidad de la actuación, en la que se realizará el brazo sur del viario así como la glorieta de acceso y el resto del Eje de Actividades Productivas, que articulan esta zona del ámbito.

### **3.3. Proyectos y estudios complementarios**

Este periodo está constituido por los proyectos, los estudios, las gestiones y los actos administrativos previos de todo tipo, ya sean técnicos, fiscales, administrativos, o de otra índole.

Se establecen a continuación los plazos, a partir de los sucesivos actos administrativos, necesarios para el desarrollo de la tramitación del planeamiento del Sector y gestión urbanística de cada Unidad de Actuación.

1. Aprobación definitiva del Plan Parcial. (Tramitación ya cumplimentada)
2. Presentación de los Proyectos de Urbanización. El plazo es de seis meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial. (Tramitación ya cumplimentada)  
Para la Unidad de Actuación - B, de iniciativa privada, deberá elaborarse y aprobarse el pertinente Programa de Actuación, cuyo Proyecto de Urbanización podrá estar contenido y aprobarse conjuntamente con dicho Programa de Actuación.
3. Presentación del Proyecto de Parcelación o Reparcelación. El plazo es de seis meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización o Programa de Actuación.
4. Presentación de los Proyectos de las acciones exteriores al ámbito del Plan Parcial, independientes del Proyecto de Urbanización, necesarias para el correcto funcionamiento de la Actuación, siendo el plazo el que demande la puesta en servicio de la primera etapa que se urbanice. Las acciones exteriores son:
  - Emisario de saneamiento, y previsión para la depuración.
  - Drenaje de las aguas pluviales hasta la Rambla de Miranda y Ramba del Miedo.
  - Acometida eléctrica desde la línea de alta tensión de 220 Kv Escombreras-El Palmar.
  - Glorietas de acceso sobre las carreteras F-37 y F-39.

### **3.4. Urbanización**

Las obras de urbanización de cada Etapa podrán a su vez contener Fases, que establecerá el Proyecto de Urbanización, que se realizarán completas, asegurando la autonomía funcional de cada una de ellas tanto a nivel formal como en el correcto funcionamiento de la estructura viaria y nivel de servicio de las infraestructuras.

La urbanización comprende los siguientes niveles:

- Infraestructura exterior
- Elementos de enlace con la infraestructura exterior

- Finalización de las infraestructuras necesarias (brazo Sur del viario Distribuidor) contempladas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas
- Infraestructura interior
- Espacios libres
- Red viaria

y se refiere a los siguientes aspectos:

- Red viaria
- Red de abastecimiento de agua
- Red de riego e hidrantes
- Red de saneamiento
- Red de energía eléctrica
- Red de alumbrado público
- Red de telefonía
- Red de gas
- Tratamiento de los espacios libres y las zonas verdes públicas

Los costes de la urbanización de la Unidad de Actuación - A , serán a cargo de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo como propietaria de la actuación. Los costes de la Unidad de Actuación - B serán por cuenta de los propietarios de los mismos.

### **3.5. Conservación de la urbanización**

Para el mantenimiento y conservación de la urbanización se estará a lo regulado en el artículo 210 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, así como en el Capítulo IV del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística.

### **3.6. Edificación**

Este periodo comprende la edificación de los equipamientos y de las parcelas de actividades económicas en sus diferentes clases y categorías.

Para esta fase, en el presente documento de Plan Parcial no se establece plazo, siendo por tanto aplicables los plazos establecidos en las ordenanzas municipales o normativa del Plan General.

El otorgamiento de la licencia determinará la facultad de ejercer el derecho a edificar siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística establecida en el planeamiento parcial de desarrollo.

### **3.7. Condiciones de ejecución simultánea**

Debido a la promoción de la presente actuación, prevista por etapas independientes entre sí en cuanto a su funcionamiento, y también debido a la gran superficie abarcada, se hace necesario regular las condiciones de ejecución simultánea de la urbanización y la edificación. Una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Parcelación.
- b) Que la infraestructura básica del ámbito esté suficientemente ejecutada como para permitir el adecuado funcionamiento de los servicios urbanos de la parcela correspondiente y que por el estado de realización de las obras de urbanización referentes a la misma, sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor o igual que el de la terminación de la edificación.
- c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

#### **IV. ESTUDIO ECONÓMICO**

La modificación del Plan Parcial que ahora se redacta no altera el contenido sustancial del Estudio Económico del documento de Plan Parcial aprobado por lo que sigue siendo válido el del documento tramitado con los pequeños ajustes de superficies consecuencia de la modificación del Plan Parcial que ahora se redacta.



## **1. OBJETO**

El presente documento tiene por objeto realizar una estimación de la dimensión económica de las obras de urbanización a realizar en el ámbito del Plan Parcial así como analizar la viabilidad económico financiera de su desarrollo.

A partir de los periodos de tiempo considerados en el capítulo correspondiente al Plan de Actuación, se describe la cronología de las inversiones necesarias para la puesta en el mercado del suelo, analizándose finalmente las inversiones.

## **2. EVALUACIÓN ECONÓMICA**

### **2.1. Análisis de actuaciones. Costes.**

En el análisis de los costes se van a considerar los gastos en concepto de proyectos y estudios complementarios, así como los gastos de urbanización, ya sean propios de la actuación así como los de las obras exteriores, y el coste del suelo.

### **2.2. Proyectos y estudios complementarios**

Este apartado incluye los gastos de planeamiento, gestión y administración del mismo: estudios complementarios y los costes del Proyecto de Parcelación y el Proyecto de Urbanización, los gastos notariales y registrales, tasas, licencias y avales, gastos de administración y otros.

Esta fase previa se estima en una cantidad de setecientos ochenta mil (780.000) euros.

### 2.3. Actuaciones previas realizadas

Los gastos que hasta ahora ha efectuado SEPES para el total de la Actuación Los Camachos, (es decir para las 610 Ha. de suelo previsto en la Modificación Puntual nº 8), han sido los siguientes:

- Adquisición de suelo ..... 19.851.429,81 euros
- Obras y otros..... 9.670.284,76 euros

Que promediados (sobre las 610 ha) arrojan los siguientes costes:

- Adquisición de suelo .....3,25 euros/m<sup>2</sup>
- Obras y otros..... 1,59 euros/m<sup>2</sup>

De lo que se deduce que los costes imputables a las 261,23 ha del presente Plan Parcial son:

- Adquisición de suelo ..... 8.849.991 euros
- Obras y otros..... 4.153.565 euros

Los gastos que hasta ahora han efectuado los propietarios de la Unidad de Actuación – B han sido:

- Adquisición de suelo ..... 480.810 euros

### 2.4. Costes de urbanización

En los costes de urbanización se valoran los costes fijos, que no dependen directamente de la superficie del suelo a urbanizar, y los costes que por ser proporcionales a la superficie del suelo pueden expresarse con precios unitarios por metro lineal o metro cuadrado.

Los costes fijos comprenden la realización de las acometidas y los elementos terminales de las infraestructuras. Si bien una valoración exacta no es posible sin haber redactado previamente el correspondiente Proyecto de Urbanización, basándose en experiencias similares se propone una valoración de los costes relativos a los elementos de la urbanización.

A continuación se incluyen, en dos apartados, los elementos de la urbanización fundamentales que pueden valorarse de forma diferenciada:

1. Acometidas y conexiones a las redes exteriores y su previsible ampliación
2. Infraestructuras interiores del sector

#### **2.4.1. Acometidas y conexiones a las redes exteriores y proyectos específicos**

En este capítulo se incluyen las siguientes actuaciones:

- a) Red de saneamiento
  - Emisarios de pluviales desde el límite del polígono hasta la Rambla de Miranda y Rambla del Miedo.
  - Emisario de residuales desde el límite del polígono hasta la Estación Depuradora.
  - Previsión para la depuración
- b) Red de abastecimiento de agua y riego
  - Conexión con infraestructura existente.
- c) Red de energía eléctrica
  - Subestación eléctrica
  - Peraltado de las líneas de alta tensión que atraviesan el ámbito
- d) Red viaria
  - Ejecución de las dos glorietas de acceso sobre la F-37 y ampliación de la glorieta existente de enlace con la N-332.

#### **2.4.2. Infraestructuras interiores al polígono**

En este capítulo se incluyen las siguientes actuaciones:

- a) Red de saneamiento
  - Colectores principales de pluviales
  - Colectores secundarios de pluviales
  - Colectores principales de residuales
  - Colectores secundarios de residuales
  - Cántaras y grupos de bombeo
  
- b) Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes
  - Arterias principales
  - Conducciones secundarias
  
- c) Red de energía eléctrica y alumbrado público
  - Línea de Media Tensión subterránea
  - Líneas de Baja Tensión subterráneas
  - Centros de Transformación
  - Red de Baja Tensión
  - Centros de Mando de alumbrado público
  - Red de alumbrado público
  
- d) Red de gas natural
  - Anillo principal
  
- e) Red de telefonía
  - Red principal
  
- f) Red viaria y aparcamientos
  - Desdoblamiento del Eje del Sifón
  - Viario Distribuidor Sur
  - Eje de Actividades Productivas
  - Calles transversales y longitudinales
  - Áreas de aparcamientos.

- e) Zonas verdes
  - Parques
  - Áreas ajardinadas

### **3. ESTIMACIÓN DE COSTES DE ACTUACIÓN**

#### **3.1. Costes unitarios de las infraestructuras básicas previstas**

Los costes indicados deben considerarse como precios compuestos e incluye la totalidad de obras necesarias, mano de obra, accesorios propios de cada elemento, etc. La definición de los mismos deberá realizarse en el Proyecto de Urbanización, ya que el alcance y determinaciones de un Plan Parcial no permiten su total definición.

##### **a) RED DE SANEAMIENTO**

- Emisario de pluviales ..... 315 euros/ml
- Previsión para depuración ..... 521.546 euros
- Colector de residuales ..... 127 euros/ml
- Colector de pluviales ..... 221 euros/ml

Se incluye:

- Apertura y relleno de zanja
- Solera sobre base de hormigón
- Absorbederos y pozos de registro e imbornales
- Cámaras de descarga
- Acometidas a parcelas

##### **b) RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**

- Conducción de distribución ..... 100,50 euros/ml

Se incluyen, por metro lineal, los siguientes conceptos:

- Apertura y relleno de zanja
- Arquetas

- Parte proporcional de válvulas, desagües, ventosas, imbornales
- Anclajes
- Hidrantes

c) RED DE RIEGO E HIDRANTES

- Conducción ..... 36 euros/ml

Se incluye, por metro lineal, los siguientes conceptos:

- Apertura y relleno en zanja
- Arquetas, y bocas de riego
- Parte proporcional de válvulas, desagües, anclajes

d) RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

- Línea subterránea de media tensión..... 35 euros/ml
- Línea subterránea de baja tensión..... 21 euros/ml
- Centro de transformación..... 37.864 euros/ud
- Columna, cimentación, luminaria, canalización 1.142 euros/ml
- Peraltado de torre de alta tensión ..... 30.000 euros/ud

Se han contemplado todos los costes de ejecución de la red de energía eléctrica salvo la subestación. Por el contrario, el coste del alumbrado público sí se considera en su totalidad.

Se incluyen, por unidad o metro lineal, los siguientes conceptos:

- Centros de transformación MT/BT subterráneos
- Centros de mando en el caso de alumbrado público
- Zanjas de M.T., B.T. y alumbrado
- Cables M.T., B.T. y alumbrado
- Elementos auxiliares, de mando y control, etc.

e) RED DE GAS

- Anillo principal ..... 38 euros/ml

Se incluye la excavación y todos los elementos constructivos auxiliares y de control necesarios para la instalación.

f) RED DE TELEFONÍA

- Red principal ..... 96 euros/ml

Se incluye la excavación, formación de prismas, cámaras y arquetas de registro.

g) RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

- Glorietas de accesos ..... 152.000 euros/ud
- Ejes de acceso y viario distribuidor.....20 euros/m<sup>2</sup>
- Resto de calles ..... 15 euros/m<sup>2</sup>
- Áreas de aparcamientos .....6 euros/m<sup>2</sup>

En estos costes de urbanización de viario se incluyen el movimiento de tierras necesario para su ejecución, aceras, calzadas, bordillos y el acceso a las parcelas, ajardinamiento de zonas de estancia y paseo, etc. Las áreas específicas de aparcamiento se han considerado independientes del viario en cuanto a la estimación de su coste.

La sección estructural del firme, con un índice de pesados notable, deberá definirse adecuadamente en el Proyecto de Urbanización.

h) ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

- Parques y áreas ajardinadas de los espacios libres públicos 0,60 euros/m<sup>2</sup>

### 3.2. Costes por capítulos

En base a las acciones a realizar tanto para la fase previa como para la urbanización, de los costes indicados en el epígrafe anterior, y una vez realizada la medición o distribución porcentual de las distintas acciones previstas se tiene la siguiente estimación de costes, diferenciados por etapas:

CONCEPTO	1ª ETAPA	2ª ETAPA	3ª ETAPA	PLAN PARCIAL
	TOTAL (euros)	TOTAL (euros)	TOTAL (euros)	TOTAL (euros)
Fase previa	780.000			780.000
Obtención de los terrenos	8.489.991		480.810	8.970.801
Obras previas ya ejecutadas	4.153.565			4.153.565
Red de saneamiento pluviales	2.250.345	1.192.990	1.423.731	4.867.066
Red de saneamiento residuales	1.495.946	793.056	946.444	3.235.446
Emisarios y depuradora	1.092.514	302.691	361.235	1.756.440
Red de abastecimiento	1.623.410	860.629	1.027.086	3.511.125
Red de energía eléctrica y alumbrado público	1.960.326	1.039.240	1.240.244	4.239.810
Red de alumbrado	966.206	512.221	611.292	2.089.719
Peraltado torres alta tensión	330.000			330.000
Red de gas	436.961	231.649	276.453	945.062
Red de telefonía	550.689	291.941	348.406	1.191.036
Red viaria y aparcamientos	4.079.859	2.125.102	2.602.369	8.807.329
Glorietas de accesos	304.000		152.000	456.000
Zonas verdes y espacios libres	27.700		173.559	201.259
<b>SUBTOTAL</b>	<b>28.541.512</b>	<b>7.349.517</b>	<b>9.643.629</b>	<b>45.534.658</b>
Imprevistos (1,5%)	428.123	110.243	144.654	683.020
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>28.969.635</b>	<b>7.459.760</b>	<b>9.788.283</b>	<b>46.217.678</b>

En consecuencia, con esta primera aproximación de coste de la actuación, se obtiene que el presupuesto de EJECUCIÓN MATERIAL asciende a cuarenta y seis millones doscientos diecisiete mil seiscientos setenta y ocho euros.

La repercusión de la urbanización sobre el total de la actuación es de:

$$46.217.678/2.612.305 = 17,69 \text{ euros/m}^2$$

La repercusión de la urbanización sobre la superficie lucrativa calificada es de:

$$46.217.678/1.316.618 = 35,10 \text{ euros/m}^2$$



#### **4. ASIGNACIÓN DE RECURSOS**

##### **4.1. Unidad de Actuación - A**

Al actuar SEPES como Empresa Pública en cooperación con el Excelentísimo Ayuntamiento de Cartagena y como organismo encargado de la ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Actuación – A, delimitada en el Plan Parcial, toda la inversión en la acción urbanizadora que se vaya a efectuar corresponde a SEPES. De acuerdo al convenio suscrito a tal efecto entre las partes, SEPES incluirá las partidas necesarias en sus presupuestos anuales para acometer la ejecución de la Actuación Industrial “LOS CAMACHOS SUR”.

##### **4.2. Unidad de Actuación - B**

Para la Unidad de Actuación - B se estará a lo establecido en su correspondiente Programa de Actuación, que deberá incluir un compromiso de prestación de aval o fianza por el urbanizador en cuantía del 10 por ciento de los gastos de urbanización previstos.

## **5. VIABILIDAD ECONÓMICA**

### **5.1. Unidad de Actuación - A**

#### **5.1.1. Compromisos**

En virtud de los convenios suscritos, la ejecución del Plan Parcial corresponde a SEPES, que ha realizado ya las operaciones de adquisición del suelo y ejecutará las obras de urbanización correspondientes del sector “LOS CAMACHOS SUR” .

#### **5.1.2. Deberes y obligaciones**

SEPES introducirá en sus programas anuales de ejecución las partidas necesarias para la realización de la presente actuación, en función de sus asignaciones presupuestarias.

#### **5.1.3. Garantías**

La voluntad de SEPES en realizar la presente actuación queda plasmada en las obras ya ejecutadas en la actualidad, además de haber adquirido la totalidad del suelo de la Actuación.

Se estima que de las obras previstas en el “Plan Especial de Infraestructuras Básicas de la Actuación Industrial Los Camachos” se encuentran ejecutadas en torno al 70% del total, cuestión ésta que abunda sobre las garantías de la realización de la Actuación.

## 5.2. Unidad de Actuación - B

Esta actuación de iniciativa privada contemplará en su Programa de Actuación las garantías que aseguren su ejecución, mediante crédito comprometido con cargo a fondos públicos, o la planificación y compromiso financiero de la inversión con fondos cuyo origen deberá acreditarse.

Fdo.: Francisco Gómez Castillo  
Arquitecto

## **V. PLANOS DEL PLAN PARCIAL APROBADO QUE MANTIENEN SU VIGENCIA**

### **1. PLANOS DE INFORMACIÓN**

- I.0. Situación y localización**
- I.1. Determinaciones Plan General Cartagena**
- I.2. Delimitación. Topografía. Estado actual (E:1/5.000)**
- I.3. Parcelario catastral. Propiedad del suelo**
- I.4. Red viaria existente (E:1/10.000)**
- I.5. Redes de infraestructuras existentes (E:1/10.000)**
- I.6. Determinaciones del PAU Los Camachos Sur (E:1/5.000)**
- I.7. Patrimonio arqueológico y cultural (E:1/5.000)**

### **2. PLANOS DE ORDENACIÓN**

- O.2. Alineaciones y rasantes. Red viaria y aparcamientos (E:1/2.000, 2 hojas)**
- O.3. Red viaria. Secciones tipo (E:1/200)**
- O.4. Red viaria. Perfiles longitudinales (E:1/2.000-1/200, 2 hojas)**
- O.7. Esquema de la red de abastecimiento (E:1/3.000)**
- O.8. Esquema de la red de saneamiento (E:1/3.000)**
- O.9.1. Esquema de la red de pluviales. Red interior (1/3.000)**
- O.9.2. Esquema de la red de pluviales. Conexión exterior (1/6.000)**
- O.10.1. Esquema de la red de energía eléctrica. Red de media tensión (E:1/3.000)**
- O.10.2. Esquema de la red de energía eléctrica. Red de baja tensión (E:1/3.000)**
- O.11. Esquema de la red de alumbrado público (E:1/3.000)**
- O.12. Esquema de la red de gas (E:1/3.000)**
- O.13. Esquema de la red de telefonía (E:1/3.000)**
- O.14. Acciones exteriores (E:1/10.000)**

## **V. PLANOS DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL QUE MODIFICAN EL CONTENIDO DE PLANOS DEL PLAN PARCIAL APROBADO**

- O.1. R      Zonificación (E:1/4.000)**
- O.5.1.R    Parcelación indicativa (no vinculante) (E:1/2.000, 1/2 hoja)**
- O.5.1.R    Parcelación indicativa (no vinculante) (E:1/2.000, 2/2 hoja)**
- O.5.2.R    Parcelación indicativa (no vinculante) (E:1/3.000)**
- O.6.R      Plan de Actuación (E:1/4.000)**

## 1. PLANOS DE ORDENACIÓN MODIFICADOS

## **ANEXO**

### **1. PROPUESTA DE REASIGNACIÓN DE OFERTA – ACTUACIÓN URBANÍSTICA INDUSTRIAL “LOS CAMACHOS SUR” 1ª ETAPA**