

## **4. NORMAS URBANÍSTICAS**

### **4.0.- DETERMINACIONES GENERALES.**

#### **INTRODUCCION. MARCO LEGAL**

El Plan del cual forman parte las presentes Ordenanzas, tiene la consideración de Plan Parcial de Ordenación, en desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena y de la MPG 114, con el contenido y alcance previsto en el Texto Refundido de la vigente Ley del Suelo y sus Reglamentos.

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 Normas desarrollarán los aspectos contenidos en los artículos 106 y 123 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y supletoriamente el art. 61. del Reglamento de Planeamiento.

Su vigencia será igual a la del Plan Parcial al cual documentan y siempre y cuando no se contradigan con disposiciones de rango superior. Su modificación y adaptación, en su caso, se realizará cuando la Ley en materia de planeamiento urbanístico así lo disponga en función de la situación física y jurídica del Plan.

Cuantas veces se empleen los términos y definiciones que estas Normas establecen, tienen el sentido que taxativamente aquí se establece y son de obligada utilización en todo documento que desarrolle este Plan Parcial.

#### **EJECUTORIEDAD Y EFECTOS.**

El Ayuntamiento y los particulares, promotores o propietarios presentes o futuros, quedan vinculados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en las presentes Ordenanzas, así como a los restantes documentos del Plan Parcial.

Cualquier acto en materia urbanística que a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial, se realice dentro de su ámbito tendrá que ajustarse a las Normas que le afecten.

Con carácter general, los efectos de las presentes Normas serán los establecidos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y Reglamentos vigentes.

#### **REGIMEN JURIDICO**

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.

#### **TERMINOLOGIA Y DEFINICION DE CONCEPTOS**

Estas Ordenanzas se remiten expresamente a la "Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena", en cuanto a todas las definiciones y terminología expresadas en sus Normas Urbanísticas de las mismas y habida cuenta del espíritu que dimana de dicho



Plan, de homogeneización de la normativa del término municipal.

En razón de las peculiaridades de la ordenación en el Hondón, se definen conceptos específicos en el apartado Régimen Urbanístico del Suelo.

#### **4.1. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION**

##### **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.

- sección 1ª: parámetros que afectan a la parcela
- sección 2ª: parámetros que afectan a la posición de la edificación
- sección 3ª: parámetros de ocupación
- sección 4ª: parámetros de aprovechamiento

Redactado que se modifican:

Art .3.1.5.6. Se suprime el supuesto 2. No se permite la cubierta inclinada en parcelas de uso residencial.

##### **CONDICIONES DE ILUMINACION, HIGIENICAS Y SERVICIOS**

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.

Adicionalmente a los requisitos exigidos en el planeamiento general, las edificaciones proyectadas habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- previsión de preinstalación de paneles solares para la producción de agua caliente sanitaria, en cubierta general del edificio,
- previsión en cubierta general del edificio del espacio para ubicación de aparatos de aire acondicionado, antenas y paneles solares, con medidas de integración arquitectónica y paisajística en la edificación, en su caso,
- las cubiertas de edificación situadas por debajo de las 6 plantas deberán ser tratadas como una quinta fachada en el proyecto arquitectónico, integrando las instalaciones en ellas albergadas en la definición formal de esta quinta fachada.

##### **CONDICIONES ESTETICAS**

Se deberá tener en cuenta todo lo especificado en el Capítulo 3º del Título III de las Normas del Plan General.

##### **NORMAS DE SEGURIDAD**

Será de aplicación lo establecido en el Capítulo 4º del Título 3º de las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### **4.2.- REGIMEN 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.



- Uso global residencial colectivo

Serán de aplicación las compatibilidades que se determinan en el cuadro de usos de las referidas normas, para cada una de las actividades, situaciones y categorías, salvo que se prohíba expresamente en las normas particulares de zona.

- Uso global terciario

Responde a aquellas zonas de suelo urbano para la implantación de actividades de carácter mercantil, administrativas o burocráticas.

Dado que en el PGMO no se definen las compatibilidades de este uso, vendrán reguladas en las correspondientes normas particulares.

## 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:

1º.- Según el tipo de ordenación.

2º.- Según el uso que caracteriza el ámbito de aplicación.

3º.- Dentro de cada norma se incluyen, asimismo, varias categorías o grados, que se establecen en función de sus parámetros específicos. De esta manera existe, pues, una correspondencia entre las presentes Normas y las del Plan General, aunque con las características específicas de este Plan Parcial.

## TIPOS DE ORDENACIÓN

El presente Plan Parcial define con algunas adaptaciones específicas el siguiente tipo del Plan General:

### Tipo de Ordenación con alineación a vial (V)

Es aquella en que la edificación se sitúa en relación con la calle, conformando manzanas abiertas con espacios libres de uso comunitario de manzana o privativos. La tipología propia de este tipo de ordenación es la edificación agrupada formando edificios a cuatro vientos y alineados a la calle.

En algunos supuestos especificados en los planos de ordenación se permiten y favorecen los retranqueos voluntarios o entrantes, con las condiciones especificadas en el apartado 4.1.4. de las normas del Plan General y las propias de las Normas Particulares.

## USOS CARACTERISTICOS

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

\* Residencial colectivo (c).

\* Terciario (t)

\* Equipamientos (E).

Estos usos caracterizan los ámbitos regidos por estas normas particulares de zona. A los efectos de implantación de usos compatibles con los característicos, se aplicará el cuadro de usos compatibles que figura en el apartado 3.6.3.2 de las Normas del Plan General como anexo el Título VI, con las restricciones que se indiquen expresamente por estas normas particulares o por Ordenanzas Municipales.

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

## REPRESENTACION DOCUMENTAL

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

Para el uso residencial, son tres las siglas empleadas.

- \* La primera, corresponde al tipo de ordenación.
- \* La segunda, corresponde al uso característico.
- \* La tercera, corresponde al grado asignado.

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

La edificabilidad, viene determinada en las normas particulares y se grafía en los planos de ordenación con un índice entre paréntesis, expresado en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### 4.3. TIPOLOGIA DE ZONAS CON APROVECHAMIENTO URBANISTICO

El conjunto de las manzanas del Plan Parcial con aprovechamiento urbanístico tiene un uso característico común residencial (C) y corresponde a viviendas colectivas.

La edificabilidad se organiza en manzanas y cada una de ellas responde a un tipo de ordenación.

Las manzanas del Plan parcial se ordenan según los siguientes sistemas y categorías:

1 Sistema de ordenación a vial (V) y viviendas colectivas (c). Tipos o categorías:

A – Manzanas cuadradas de 57m x 57m, con edificación alineada a vial en dos de sus lados según planos de ordenación;

- A1 VPP – con espacio libre público y planta baja residencial
- A1 – con espacio libre público y planta baja comercial opcional
- A2 – con espacio libre privado y planta baja residencial
- A3 – con espacio libre público y planta baja comercial
- A4 – con planta baja comercial en toda la superficie de la manzana.

B1 y B2 – Manzanas rectangulares de 130m x 57m con planta baja comercial en el lado este, a excepción de las parcelas B1/6.1-B1'/6.2 que tiene unas dimensiones de 128m x 57m; y las topologías B3 con planta baja comercial en toda la superficie de la manzana

C – Manzanas de 57m x 57m con planta baja comercial en toda la superficie de la manzana y tres edificaciones alzadas sobre la base comercial de 2, 6 y 15 plantas de altura máxima.

D.- Manzanas de 57m x 57m la con planta baja comercial en toda la superficie de la manzana y una edificación alzada sobre la base comercial de 15 plantas de altura máxima.

El plano 3.4 se establece la localización precisa de parcelas y sus correspondientes tipologías, y el plano 3.5 refleja los parámetros espaciales de la ordenanza para cada tipología según el cuadro adjunto:



SUBSANA ERRORES MATERIALES  
SEGUN DECRETO DE FECHA:

15.10.10

EL SECRETARIO DE LA GERENCIA

TEXTO REFUNDIDO  
Recoge condiciones del acuerdo plenario  
de fecha 23.07.09  
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA

SINTESIS Y CUADRO DE CARACTERISTICAS



Nº PARCELA	NORMA	USO	INDICE	SUPERFICIE	SUPERFICIE	TECHO RESIDENCIAL	TECHO COMERCIAL OBLIGATORIO
			EDIFICABILIDAD	PARCELA	EDIFICABLE PRIVADA		
			m²/m²	m²	m²	m²	m²
1	Vc-A1-VPP	residencial	4.830	1.880	9.081	9.081	-
2.1	Vc-B1	residencial	2.726	3.705	10.100	10.100	-
2.2	Vc-B1	residencial	2.726	3.705	10.100	9.400	700
3	Vc-A1-VPP	residencial	4.830	1.880	9.081	9.081	-
4.1	Vc-B1	residencial	2.726	3.705	10.100	10.100	-
4.2	Vc-B1	residencial	2.726	3.705	10.100	9.400	700
5	Vc-A1-VPP	residencial	4.830	1.880	9.081	9.081	-
6.1	Vc-B1	residencial	2.726	3.705	10.100	10.100	-
6.2	Vc-B1'	residencial	2.757	3.591	9.900	9.900	-
7	Vc-A2	residencial	2.647	3.249	8.600	8.600	-
8.1	Vc-B2	residencial	2.341	3.705	8.675	8.675	-
8.2	Vc-B2	residencial	2.341	3.705	8.675	7.975	700
9.1	Vc-B2	residencial	2.341	3.705	8.675	8.675	-
9.2	Vc-B2	residencial	2.341	3.705	8.675	7.975	700
10	Vc-A2	residencial	2.647	3.249	8.600	8.600	-
11	Vc-A1	residencial	4.063	1.880	7.638	7.638	opcional en PB
12.1	Vc-B1	residencial	2.726	3.705	10.100	10.100	-
12.2	Vc-B1	residencial	2.726	3.705	10.100	9.400	700
13	Vc-A1-VPP	residencial	4.830	1.880	9.081	9.081	-
14.1	Vc-B1	residencial	2.726	3.705	10.100	10.100	-
14.2	Vc-B1	residencial	2.726	3.705	10.100	9.400	700
15	Vc-A1	residencial	4.063	1.880	7.638	7.638	opcional en PB
16	Vc-A2	residencial	2.647	3.249	8.600	8.600	-
17.1	Vc-B2	residencial	2.341	3.705	8.675	8.675	-
17.2	Vc-B2	residencial	2.341	3.705	8.675	7.975	700
18	Vc-A2	residencial	2.647	3.249	8.600	8.600	-
19.1	Vc-B2	residencial	2.341	3.705	8.675	8.675	-
19.2	Vc-B2	residencial	2.341	3.705	8.675	7.975	700
20	Vc-A2	residencial	2.647	3.249	8.600	8.600	-
21	Vc-A1	residencial	4.063	1.880	7.638	7.638	opcional en PB
22.1	Vc-B1	residencial	2.726	3.705	10.100	10.100	-
22.2	Vc-B1	residencial	2.726	3.705	10.100	9.400	700
23	Vc-A1-VPP	residencial	4.830	1.880	9.081	9.081	-
24.1	Vc-B1	residencial	2.726	3.705	10.100	10.100	-
24.2	Vc-B1	residencial	2.726	3.705	10.100	9.400	700
25	Vc-A1-VPP	residencial	4.830	1.880	9.081	9.081	-
26	Vc-A2	residencial	2.647	3.249	8.600	8.600	-
27.1	Vc-B2	residencial	2.341	3.705	8.675	8.675	-
27.2	Vc-B2	residencial	2.341	3.705	8.675	7.975	700
28.1	Vc-B2	residencial	2.341	3.705	8.675	8.675	-
28.2	Vc-B2	residencial	2.341	3.705	8.675	7.975	700
29	Vc-A2	residencial	2.647	3.249	8.600	8.600	-
30	Vc-A3	residencial	6.436	1.880	12.100	10.220	1.880
31.1	Vc-B3	residencial	3.328	3.705	12.330	8.625	3.705
31.2	Vc-B3	residencial	4.310	3.705	15.970	12.265	3.705
32	Vc-A4	residencial	4.155	3.249	13.500	10.251	3.249
33.1	Vc-B3	residencial	3.328	3.705	12.330	8.625	3.705
33.2	Vc-B3	residencial	4.310	3.705	15.970	12.265	3.705
34	Vc-A3	residencial	6.436	1.880	12.100	10.220	1.880
35	Vc-C	residencial	3.940	3.249	12.800	9.551	3.249
36	Vc-D	residencial	3.386	3.249	11.000	7.751	3.249
37	Vc-C	residencial	3.940	3.249	12.800	9.551	3.249
38	Vc-C	residencial	3.940	3.249	12.800	9.551	3.249
39	Vc-D	residencial	3.386	3.249	11.000	7.751	3.249
40	Vc-C	residencial	3.940	3.249	12.800	9.551	3.249
41	Vc-C	residencial	3.940	3.249	12.800	9.551	3.249
42	Vc-D'	residencial	5.044	2.181	11.000	8.819	2.181
43	Vc-A2	residencial	2.647	3.249	8.600	8.600	-
44	Vc-A2	residencial	2.647	3.249	8.600	8.600	-
45	Vc-A2	residencial	2.647	3.249	8.600	8.600	-
TOTAL Vc			3.119	192.379	600.000	544.847 90,81%	55.153 9,19%



egi  
Ingeniería y Gestión  
de Infraestructuras SLP

*[Handwritten signature]*

46	EP	equipamiento local público	--	10.189
47	EP	equipamiento local público	--	8.184
48	EP	equipamiento local público	--	8.355
49	EP	equipamiento local público	--	8.400
50	EP	equipamiento local público	--	20.103
51	EP	equipamiento local público	--	3.249
52	EP	equipamiento local público	--	16.563
53	EP	equipamiento local público	--	1.594
54	EP	equipamiento local público	--	3.249
55	EP	equipamiento local público	--	22.310
56	EP	equipamiento local público	--	2.344
57	EP	equipamiento local público	--	16.853
58	EP	equipamiento local público	--	30.490
59	EP	equipamiento local público	--	5.247
60	EP	equipamiento local público	--	2.658
<b>TOTAL EP</b>				<b>159.788</b>
61	EL	JAR	--	6.186
62	EL	PP	--	1.369
63	EL	PP	--	1.369
64	EL	PP	--	1.369
65	EL	JAR	--	6.301
66	EL	PP	--	1.369
67	EL	PP	--	1.369
68	EL	PP	--	1.369
69	EL	JAR	--	5.175
70	EL	PP	--	1.369
71	EL	PP	--	1.369
72	EL	PP	--	1.369
73	EL	JAR	--	1.646
74	EL	JAR	--	5.434
75	EL	PP	--	1.369
76	EL	PP	--	1.369
77	EL	AP	--	2.831
78	EL	AP	--	1.924
79	EL	AP	--	4.150
80	EL	AP	--	1.924
81	EL	AP	--	4.150
82	EL	AP	--	1.924
83	EL	JAR	--	4.271
84	EL	PP	--	1.675
85	EL	JAR	--	1.308
<b>TOTAL EL</b>				<b>63.958</b>
<b>TOTALVIARIO</b>				<b>222.908</b>
<b>TOTAL SECTOR</b>				<b>639.033</b>
<b>RESUMEN DE SUPERFICIES</b>				
PARCELAS RESIDENCIALES				192.379
EQUIPAMIENTOS LOCALES (25%)				159.788
ESPACIOS LIBRES LOCALES (10%)				63.958
VIALIDAD LOCAL				222.908
<b>TOTAL SECTOR</b>				<b>639.033</b>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS				
SG - Sistema General Viario				95.844
SG - Sistema General Ferroviario				9.432
SG - Sistema General de Espacios Libres				100.545
SG - Sistema General de Equipamientos				81.500
<b>TOTAL AREA DEL HONDON</b>				<b>926.354</b>
SISTEMAS GENERALES NO VINCULADOS				
Sistema General Espacios Libres (Cabeza de la Viuda)				49.455
<b>UNIDAD URBANISTICA</b>				<b>975.809</b>

#### 4.4. NORMAS GENERALES PARA LAS ZONAS

##### EDIFICABILIDAD

La edificabilidad de cada parcela se especifica en los planos de ordenación con una cifra que expresa el techo construible máximo sobre rasante. Dicha cifra, que prevalece siempre, es inferior al cómputo del gálibo admisible (la envolvente) según estas normas. Dicha diferencia es un argumento de flexibilidad que permite absorber las variaciones programáticas y de arquitectura que se quieran establecer en los proyectos edificatorios, sin distorsionar los parámetros generales del nuevo ensanche. La mayor dimensión de la envolvente deberá fomentar la formación de vacíos, terrazas, porches, y demás espacios exteriores, y hace posible que se pueda agotar el techo sin llegar a edificar el número máximo de plantas, hecho que enriquecerá el perfil del alzado urbano.

Las parcelas mínimas son las definidas en el cuadro de características y se desarrollarán por proyecto único.

Las parcelas tipo B1.1/B1.2 y B2.1/B2.2 podrán desarrollarse indistintamente como proyecto único o unificándolas.

##### TIPOS EDIFICATORIOS

Los tipos edificatorios que propone el plan parcial son los siguientes:

- 1- **Bloque en L en altura**, con profundidad edificable máxima de **18 metros** y seis plantas de altura máxima. La profundidad edificable de 18 metros es una definición de envolvente máxima para favorecer la diversificación tipológica de los edificios. Los vuelos sobre las envolventes de fachada en alineación a vial podrán ser como máximo de 1'2 metros de profundidad.

En los planos de ordenación se precisa la disposición de la envolvente de 18 metros a la cual estarán sujetas las edificaciones cerradas. **Las viviendas deberán ser preferentemente pasantes a excepción de las soluciones en esquina.** Esta tipología se propone para las manzanas tipo A1 VPP, A1, A2, A3, A4, B1, B1', B2 y B3

En las manzanas 30, 31, 32, 33 y 34, la edificación con alineación obligatoria frente a la Avenida de Alfonso XIII deberán tener obligatoriamente 10 plantas alzadas sobre la base comercial.

- 2- **Torre en altura y a cuatro vientos**. La ocupación y disposiciones precisas se concretan en los planos de ordenación. La indicación de perímetro tiene el carácter de envolvente máxima para las edificaciones cerradas, definiéndose - para cada torre - dos de los cuatro lados como alineaciones obligatorias. La altura máxima de cada torre se define con precisión en los planos de ordenación. Esta tipología se propone para las sub-zonas C y D.
- 3- **Edificio placa**. Se entiende el edificio extensivo en planta baja, para usos terciarios. La cubierta tendrá el carácter de 5ª fachada. Se prohíben los cuerpos salientes. El techo terciario incluye los accesos y servicios a las residencias colectivas. Esta tipología se propone para las manzanas tipo A3, A4, B3, C, D y D'

##### PLANTA BAJA

La altura libre de la planta baja permitida será de cinco metros en las parcelas con alguno de sus frentes alineados a la Avenida de Alfonso XIII.

Se permite el uso de vivienda en planta baja a excepción de las manzanas con usos comerciales obligatorios en Planta Baja. (plano 3.6)

En el caso de viviendas en Planta Baja será obligatorio establecer jardines/ terrazas de uso privativo de la planta baja en el interior de manzana. El cerramiento será complementado con



muros vegetales.

## **SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACIÓN**

Se entiende por superficie libre de edificación las áreas de suelo privado que el proyecto no destina a ocupación de los edificios ni a otros usos. El plan parcial permite el uso privativo de las plantas bajas una franja de dicho suelo verde próximo a las plantas bajas de uso residencial cuando se destinen a viviendas para mejorar el confort de los usuarios. El resto de verde privado tendrá la consideración de espacio libre comunitario de libre disposición uso y regulación por parte de los propietarios de la parcela.

Las VALLAS que limiten el espacio privado favorecerán la permeabilidad visual de las zonas verdes a la calle. La parte opaca no superará 1,00 m. de altura.

Setos y arbolado perimetral conformarán el límite.

Las estaciones transformadoras (ET, definidas a nivel orientativo en el plano 3.20) deberán situarse en las zonas libres de las manzanas y siempre ubicadas en contacto con la valla, siendo obligatorio integrar la ET a la solución formal - arquitectónica de la valla, garantizando su acceso desde la vía pública.

## **VERDE ABSOLUTO**

El verde absoluto se entiende como la prohibición de construir en el subsuelo.

En todos los casos, las manzanas con espacio libre de edificación de uso privado deberán asegurar el 25% de la superficie de parcela de verde absoluto.

## **APARCAMIENTOS PRIVADOS**

Los aparcamientos bajo rasante podrán ocupar toda la superficie de las parcelas tipo A1 VPP, A1, A3, A4, B3, C, D y D' y en el resto deberán asegurar un 25% de la parcela de verde absoluto.

Los accesos a los aparcamientos bajo rasante podrán efectuarse tanto desde las zonas libres de edificación como bajo las propias edificaciones.

Se prohíbe expresamente el acceso a los aparcamientos subterráneos privados desde la Avenida de Alfonso XIII.

#### 4.5 NORMAS ESPECÍFICAS

##### **Vc A1 VPP** (viviendas de protección pública)

ALINEACIÓN A VIAL / VIV. COLECTIVA. 6 uds.

Superficie parcela = 1.880 m<sup>2</sup>  
coef. edificabilidad = 4'830 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
TECHO TOTAL = 9.081 m<sup>2</sup>  
Techo residencial máximo = 9.081 m<sup>2</sup>  
Profundidad máxima edificable = 18 m  
Altura máxima edificable no obligatoria = PB+6

La parcela tiene la condición de unidad mínima edificable y por lo tanto es la unidad indivisible de proyecto edificatorio a todos los efectos.

La ocupación máxima de la edificación principal será la definida geoméricamente en los planos de ordenación y en el plano 3.5 de tipologías edificatorias.

Se permite edificar los lados de la L con diferente número de plantas, siempre que en la fachada del lado de mayor número de plantas no se produzca ningún salto de altura.

El aparcamiento subterráneo podrá ocupar el 100% de la parcela.

##### **Vc A1**

ALINEACIÓN A VIAL / VIV. COLECTIVA. 3 uds.

Superficie parcela = 1.880 m<sup>2</sup>  
coef. Edificabilidad = 4'063 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
TECHO TOTAL = 7.638 m<sup>2</sup>  
Techo residencial máximo = 7.638 m<sup>2</sup>  
Techo comercial opcional en PB  
Profundidad máxima edificable = 18 m  
Profundidad máxima edificable en PB comercial = 100%  
Altura máxima edificable no obligatoria = PB+6

La parcela tiene la condición de unidad mínima edificable y por lo tanto es la unidad indivisible de proyecto edificatorio a todos los efectos.

La ocupación máxima de la edificación principal será la definida geoméricamente en los planos de ordenación y en el plano 3.5 de tipologías edificatorias.

Se permite edificar los lados de la L con diferente número de plantas, siempre que en la fachada del lado de mayor número de plantas no se produzca ningún salto de altura.

El aparcamiento subterráneo podrá ocupar el 100% de la parcela.

## Vc A2

ALINEACIÓN A VIAL / VIV. COLECTIVA. 10 uds.

Superficie parcela = 3.249 m<sup>2</sup>

coef. Edificabilidad = 2'647 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

TECHO TOTAL = 8.600 m<sup>2</sup>

Techo residencial = 8.600 m<sup>2</sup>

Profundidad máxima edificable = 18 m

Altura máxima edificable no obligatoria = PB+6

Superficie verde absoluto interior mínima = 25% de la parcela

La parcela tiene la condición de unidad mínima edificable y por lo tanto es la unidad indivisible de proyecto edificatorio a todos los efectos.

La ocupación máxima de la edificación principal será la definida geométricamente en los planos de ordenación y en el plano 3.5 de tipologías edificatorias.

Se permite edificar los lados de la L con diferente número de plantas, siempre que en la fachada del lado de mayor número de plantas no se produzca ningún salto de altura.

Los aparcamientos subterráneos puede sobrepasar la profundidad máxima edificable siempre que se asegure un 25% de la parcela de verde absoluto.

## Vc A3

ALINEACIÓN A VIAL / VIV. COLECTIVA. 2 uds.

Superficie parcela = 1.880 m<sup>2</sup>

coef. Edificabilidad = 6'436 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

TECHO TOTAL = 12.100 m<sup>2</sup>

Techo residencial = 10.220 m<sup>2</sup>

Techo comercial = 1.880 m<sup>2</sup>

Profundidad máxima edificable = 18 m

Profundidad máxima edificable en PB comercial = 100%

Altura máxima edificable no obligatoria = PB+6

Altura edificable obligatoria en frente a Alfonso XIII = PB+10

La parcela tiene la condición de unidad mínima edificable y por lo tanto es la unidad indivisible de proyecto edificatorio a todos los efectos.

La ocupación máxima de la edificación principal será la definida geométricamente en los planos de ordenación y en el plano 3.5 de tipologías edificatorias.

El aparcamiento subterráneo podrá ocupar el 100% de la parcela

Se prohíbe el acceso a los aparcamientos del interior de las parcelas por el frente a la avenida Alfonso XIII.

## Vc A4

ALINEACIÓN A VIAL / VIV. COLECTIVA. 1 uds.

Superficie parcela = 3.249 m<sup>2</sup>  
coef. edificabilidad = 4'155 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
TECHO TOTAL = 13.500 m<sup>2</sup>  
Techo residencial = 10.251 m<sup>2</sup>  
Techo comercial obligatorio (incluidos vestíbulos de PB) = 3.249 m<sup>2</sup>  
Profundidad máxima edificable = 18 m  
Profundidad máxima edificable en PB comercial = 100%  
Altura máxima edificable no obligatoria = PB+6  
Altura edificable obligatoria en frente a Alfonso XIII = PB+10

La parcela tiene la condición de unidad mínima edificable y por lo tanto es la unidad indivisible de proyecto edificatorio a todos los efectos.

La ocupación máxima de la edificación principal será la definida geométricamente en los planos de ordenación y en el plano 3.5 de tipologías edificatorias.

La cubierta de la planta comercial debe tener tratamiento de 5ª fachada.

El aparcamiento subterráneo puede ocupar el 100% de la parcela

Se prohíbe el acceso a los aparcamientos del interior de las parcelas por el frente a la avenida Alfonso XIII.

## Vc B1, Vc B1'

ALINEACIÓN A VIAL / VIV COLECTIVA. 7 uds.

**B1** , parcela rectangular que se divide en dos subparcelas **n.1 y n.2** ;

**B1 / n.1**

Superficie parcela = 3.705 m<sup>2</sup>  
coef. Edificabilidad = 2'726 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
TECHO TOTAL = 10.100 m<sup>2</sup>  
Techo residencial = 10.100 m<sup>2</sup>  
Profundidad máxima edificable = 18 m  
Superficie verde absoluto interior mínima = 25% de la parcela  
Altura máxima edificable no obligatoria = PB+6

**B1 / n.2**

Superficie parcela = 3.705 m<sup>2</sup>  
coef. edificabilidad = 2'726 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
TECHO TOTAL = 10.100 m<sup>2</sup>  
Techo residencial máximo= 9.400 m<sup>2</sup>  
Techo comercial obligatorio mínimo (incluidos vestíbulos de PB) = 700 m<sup>2</sup> (en el frente de 57metros)  
Profundidad máxima edificable = 18 m  
Altura máxima edificable no obligatoria = PB+6  
Superficie verde absoluto interior mínima = 25% de la parcela

## **B1' / n.2**

Superficie parcela = 3.591 m<sup>2</sup>  
coef. edificabilidad = 2'757 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
TECHO TOTAL = 9.900 m<sup>2</sup>  
Techo residencial = 9.900 m<sup>2</sup>  
Profundidad máxima edificable = 18 m  
Altura máxima edificable no obligatoria = PB+6  
Superficie verde interior mínima = 25% de la parcela

La parcela tiene la condición de unidad mínima edificable y por lo tanto es la unidad indivisible de proyecto edificatorio a todos los efectos.

La ocupación máxima de la edificación principal será la definida geoméricamente en los planos de ordenación y en el plano 3.5 de tipologías edificatorias.

Se permite edificar los lados de la L con diferentes numero de plantas, siempre que en la fachada del lado de mayor numero de plantas no se produzca ningún salto de altura.

El aparcamiento subterráneo puede sobrepasar la profundidad máxima edificable siempre que se asegure un 25% de la parcela de verde absoluto.

Las vallas de separación entre parcelas seguirán los mismo criterios de definición establecidas para las vallas de limite de parcela con el exterior.

En proyectos unitarios de parcelas n.1 y n.2 se permite la conexión bajo rasante de los dos aparcamientos, pudiéndose unificar también el espacio interior libre comunitario.

## **Vc B2**

ALINEACIÓN A VIAL / VIV COLECTIVA. 6 uds.

**B2** , parcela rectangular que se divide en dos subparcelas **n.1 y n.2** ;

### **B2 / n.1**

Superficie parcela = 3.705 m<sup>2</sup>  
coef. Edificabilidad = 2'341 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
TECHO TOTAL = 8.675 m<sup>2</sup>  
Techo residencial = 8.675 m<sup>2</sup>  
Profundidad máxima edificable = 18 m  
Altura máxima edificable no obligatoria = PB+6  
Superficie verde interior mínima = 25% de la parcela

### **B2 / n.2**

Superficie parcela = 3.705 m<sup>2</sup>  
coef. Edificabilidad = 2'341 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
TECHO TOTAL = 8.675 m<sup>2</sup>  
Techo residencial máximo= 7.975 m<sup>2</sup>  
Techo comercial obligatorio mínimo (incluidos vestíbulos de PB) = 700 m<sup>2</sup> (en el frente de 57metros)  
Profundidad máxima edificable = 18 m  
Altura máxima edificable no obligatoria = PB+6  
Superficie verde interior mínima = 25% de la parcela

La parcela tiene la condición de unidad mínima edificable y por lo tanto es la unidad indivisible de proyecto edificatorio a todos los efectos.

La ocupación máxima de la edificación principal será la definida geométricamente en los planos de ordenación y en el plano 3.5 de tipologías edificatorias.

Se permite edificar los lados de la L con diferente número de plantas, siempre que en la fachada del lado de mayor número de plantas no se produzca ningún salto de altura.

El aparcamiento subterráneo puede sobrepasar la profundidad máxima edificable siempre que se asegure un 25% de la parcela de verde absoluto.

Las vallas de separación entre subparcelas seguirán los mismo criterios de definición establecidas para las vallas de límite de parcela con el exterior.

En proyectos unitarios de parcelas n.1 y n.2 se permite la conexión bajo rasante de los dos aparcamientos, pudiéndose unificar también el espacio interior libre comunitario.

## Vc B3

ALINEACIÓN A VIAL / VIV COLECTIVA. 2 uds.

**B3** , parcela rectangular que se divide en dos subparcelas **n.1 y n.2** ;

### B3 / n.1

Superficie parcela = 3.705 m<sup>2</sup>

coef. Edificabilidad = 3'328 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

TECHO TOTAL = 12.330 m<sup>2</sup>

Techo residencial = 8.625 m<sup>2</sup>

Techo comercial obligatorio (incluidos vestíbulos de PB) = 3.705 m<sup>2</sup>

Profundidad máxima edificable = 18 m

Profundidad máxima edificable en PB comercial = 100%

Altura máxima edificable no obligatoria = PB+6

### B3 / n.2

Superficie parcela = 3.705 m<sup>2</sup>

coef. Edificabilidad = 4'310 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

TECHO TOTAL = 15.970 m<sup>2</sup>

Techo residencial = 12.265 m<sup>2</sup>

Techo comercial obligatorio = 3.705 m<sup>2</sup> (incluidos vestíbulos de PB)

Profundidad máxima edificable = 18 m

Altura máxima edificable no obligatoria = PB + 6 plantas

Altura edificable obligatoria en frente a Alfonso XIII = PB + 10 plantas

Profundidad máxima edificable en PB comercial = 100%

La subparcela tiene la condición de unidad mínima edificable y por lo tanto es la unidad indivisible de proyecto edificatorio a todos los efectos.

La ocupación máxima de la edificación principal será la definida geométricamente en los planos de ordenación y en el plano 3.5 de tipologías edificatorias.

Se permite edificar los lados de la L con diferente número de plantas, siempre que en la fachada del lado de mayor número de plantas no se produzca ningún salto de altura.

La cubierta de la planta comercial deberá tener tratamiento de 5ª fachada.

El aparcamiento subterráneo puede ocupar el 100% de la parcela

En proyectos unitarios de parcelas n.1 y n.2 se permite la conexión bajo rasante de los dos aparcamientos, pudiéndose unificar también los locales comerciales de PB.

Se prohíbe el acceso a los aparcamientos del interior de las parcelas por el frente a la avenida Alfonso XIII.

## VC C

ALINEACIÓN A VIAL / VIV. COLECTIVA . 5 uds.

Superficie parcela = 3.249 m<sup>2</sup>

coef. Edificabilidad = 3'940 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

TECHO TOTAL = 12.800 m<sup>2</sup>

Techo residencial máximo= 9.551 m<sup>2</sup>

Techo comercial obligatorio = 3.249 m<sup>2</sup> (incluidos vestíbulos de PB)

Profundidad máxima edificable = 18 m / 30 m

Profundidad máxima edificable en PB comercial = 100%

Alturas máximas edificables no obligatorias = PB + 15 / PB + 6 / PB +2

La parcela tiene la condición de unidad mínima edificable y por lo tanto es la unidad de proyecto edificatorio a todos los efectos.

La ocupación y disposiciones precisas se concretan en los planos de ordenación y en el plano 3.5 de tipologías edificatorias. La indicación de perímetro tiene el carácter de envolvente máxima para las edificaciones cerradas, definiéndose - para cada edificio - dos de los cuatro lados como alineaciones obligatorias.

La altura máxima reguladora de la edificación queda definida en los planos de ordenación y establece tres edificaciones sobre la base comercial de 2, 6 y 15 plantas como máximo.

La cubierta de la planta comercial debe tener tratamiento de 5ª fachada.

El aparcamiento subterráneo puede ocupar el 100% de la parcela

Se prohíbe el acceso a los aparcamientos del interior de las parcelas por el frente a la avenida Alfonso XIII.

## Vc D, Vc D'

ALINEACIÓN A VIAL / VIV. COLECTIVA . 3 uds.

### VC D

Superficie parcela = 3.249 m<sup>2</sup>

coef. Edificabilidad = 3'386 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

TECHO TOTAL = 11.000 m<sup>2</sup>

Techo residencial = 7.751 m<sup>2</sup>

Techo comercial obligatorio = 3.249 m<sup>2</sup> (incluidos vestíbulos de PB)

Profundidad máxima edificable = 28 m / 27 m

Profundidad máxima edificable en PB comercial = 100%

Altura máxima edificable no obligatoria = PB + 15 plantas

### VC D'

Superficie parcela = 2.181 m<sup>2</sup>  
coef. Edificabilidad = 5'044 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
TECHO TOTAL = 11.000 m<sup>2</sup>  
Techo residencial = 8.819 m<sup>2</sup>  
Techo comercial obligatorio = 2.181 m<sup>2</sup> (incluidos vestíbulos de PB)  
Profundidad máxima edificable = 28 m / 27 m  
Profundidad máxima edificable en PB comercial = 100%  
Altura máxima edificable no obligatoria = PB + 15 plantas

La parcela tiene la condición de unidad mínima edificable y por lo tanto es la unidad de proyecto edificatorio a todos los efectos.

La ocupación y disposiciones precisas se concretan en los planos de ordenación y en el plano 3.5 de tipologías edificatorias. La indicación de perímetro tiene el carácter de envolvente máxima para las edificaciones cerradas, definiéndose dos de los cuatro lados como alineaciones obligatorias.

La cubierta de la planta comercial debe tener tratamiento de 5ª fachada.

El aparcamiento subterráneo puede ocupar el 100% de la parcela

Se prohíbe el acceso a los aparcamientos del interior de las parcelas por el frente a la avenida Alfonso XIII.

#### 4.6. USO CARACTERISTICO EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Tipos de ordenación:

- a) Grandes equipamientos, vinculados al parque Deportivo y edificios de uso Cultural en el Parque Lineal del Arco Ferroviario y otros pabellones en los parques.
- b) Se establece una distribución homogénea de suelo para equipamiento local en manzanas, sin usos predeterminados, como respuesta a la necesidad actual y futura de servicios públicos de proximidad a la vivienda.
- c) Manzanas enteras de mayor dimensión dedicadas a equipamiento público, de distintas medidas y distribuidas en la red regular de calles sin usos predeterminados, debiéndose ubicar el equipamiento educativo en alguna de las parcelas que por su dimensión, geometría y afecciones acústicas, se adecuan mejor a este uso: EP 52 y EP 58.
- d) Los usos permitidos en las parcelas de Uso característico Equipamiento Público serán los educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales con las particularidades indicadas en los párrafos anteriores y atendiendo a las limitaciones definidas en las consideraciones del "Informe Relativo al Impacto Acústico" exp 289/08 emitido por la Dirección General de Planificación, Evaluación y control Ambiental de la Consejería de Agricultura y Agua de la Región de Murcia.

#### 4.7. ESPACIOS LIBRES

##### 4.7.1 ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

a) **Verde generalizado en todas las calles**, de dominio público, formado por arbolado y parterres, con soluciones y mobiliario específico en los jardines colindantes.

b) **Grandes parques públicos:**

- *Parque geológico en el Cabezo de la Viuda.*
- *Parque lineal equipado en el arco ferroviario, el cual tendrá continuidad, a través de una zona de equipamiento público con el verde del ámbito del Plan Especial de RENFE.*

##### 4.7.2 ESPACIOS LIBRES PRIVADOS



a) **Verde comunitario de manzana**, definido como área para el desarrollo de actividades comunitarias afectas a una unidad discreta de viviendas. En este ámbito se propone un 25 % de la superficie de la manzana con la calificación de verde absoluto, para favorecer el porte de la vegetación y para reducir el impacto de la impermeabilización del suelo de acuerdo con los criterios de sostenibilidad de aplicación al nuevo sector Hondón.

b) **Verde privado**, como espacio privativo de las viviendas en planta baja allí donde existan, de tal modo que establezca una banda de protección respecto a los usos públicos y comunitarios.

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

##### 4.8.1 NORMAS DE GESTIÓN, SISTEMAS Y PLAZOS

Una vez aprobado definitivamente el presente Plan Parcial se deberá proceder a la gestión y urbanización del sector y sistemas adscritos, de acuerdo con lo previsto en el Plan de Actuación y el sistema de gestión establecido para la unidad de actuación, que podrá ser cualquiera de los de iniciativa privada contemplado en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia. Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio.

Esta obligación deberá hacerse efectiva en los plazos definidos en el capítulo 5. – Plan de Actuación del presente Plan Parcial.

##### 4.8.2 NORMAS DE URBANIZACIÓN. CONDICIONES PARA LA EJECUCION DE LOS SERVICIOS.

En la redacción de los proyectos de urbanización para la implantación de los servicios, así como en la ejecución de las obras se estará a lo dispuesto en la “Ordenanza Municipal para la redacción de los Proyectos de Urbanización, control de las obras y recepción de la mismas en el T.M. de Cartagena” y las condiciones específicas que figuran en este Plan Parcial, así como a las prescripciones de los estudios medio ambientales y sobre contaminación del suelo.

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

La propiedad y en su caso el agente urbanizador deberá cumplir con los Criterios de referencia elaborados por la Dirección General de Calidad Ambiental de la Consejería de Agricultura Agua y Medio Ambiente de la Región de Murcia, en la recuperación de los suelos del emplazamiento “El Hondón” en Cartagena según consta en documento de 24 de marzo de 2004 firmado por el Jefe de Servicio de Vigilancia e Inspección Ambiental, D. José Antonio Rubio López. Muy particularmente deberá considerarse la resolución “primero F” en el sentido de que “la comunidad autónoma declarará que el suelo es utilizable para los usos propuestos tras la comprobación de que se han realizado de forma adecuada las operaciones de limpieza y recuperación del mismo”.

El Proyecto de Urbanización deberá contemplar las observaciones de mejora definidas en el informe favorable exp.PLPP2004/4-OUIN2006/48 emitido en Diciembre de 2008 por la Demarcación de Carreteras de Murcia de la Dirección General de Carreteras de la Secretaría General de Infraestructuras del Ministerio de Fomento, así como las consideraciones del “Informe Relativo al Impacto Acústico” exp 289/08 emitido por la Dirección General de Planificación, Evaluación y control Ambiental de la Consejería de Agricultura y Agua de la Región de Murcia.

#### 4.8.3 NORMAS DE PROTECCIÓN:

##### 4.8.3.1 Arqueológicas:

Dentro del ámbito de desarrollo del Plan Parcial se encuentran los yacimientos del Cabezo de la Viuda y de Torreciega - catalogados como zonas de protección arqueológica por la Dirección General de Cultura - así como el Molino inventariado nº159 que también tiene la consideración de Bien de Interés Cultural, de acuerdo con la Carta arqueológica del Termino municipal de Cartagena, en las que - conforme a la resolución del 13 de marzo de 2008 de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales - se han efectuado sondeos previos, no habiéndose localizado restos significativos según queda reflejado en la "Memoria de supervisión y seguimiento de los sondeos practicados mediante pala mecánica en la Torreciega y ámbito general del paraje conocido como el Hondón, Cartagena" presentado ante la DGC en fecha 11 de julio de 2008 y que se adjunta como anexo al presente Plan Parcial. (anexo II)

En cualquier caso se deberán adoptar las medidas correctoras ordenadas por la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales relativa a la finalización de intervención arqueológica en el ámbito del Plan Parcial según RESOLUCIÓN de 22 de julio de 2008 que transcribimos :

*1.- Ordenar, en relación a la actuación urbanística prevista en el ámbito del Plan Parcial "El Hondón", la adopción de las siguientes medidas correctoras en relación al patrimonio cultural que podría verse afectado por el mismo:*

*- Llevar a cabo la supervisión arqueológica de los trabajos de retirada y remoción de terrenos a realizar en los sectores marcados como D y F de la memoria de la actuación arqueológica (antiguas instalaciones de Potasas y Derivados, junto a la carretera N-332, tramo Cartagena-La Unión).*

*- Llevar a cabo la supervisión arqueológica de los trabajos de retirada y remoción de terrenos a realizar en el ámbito del Sistema General de Equipamientos previstos por el Plan Parcial al sur del Cabezo de la Viuda (sectores M, N Y O delimitados en la memoria de la actuación arqueológica, entre las antiguas pistas polideportivas y la N-333 de aCCeSO al puerto de Cartagena).*

*En ningún caso podrán practicarse remociones de terreno bajo la rasante actual sin la supervisión especificada, que deberá realizarse por parte de técnicos arqueólogos designados por la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales a propuesta de los interesados. Los resultados de dicha supervisión podrán dar lugar, en su caso, a la ejecución de una actuación arqueológica específica, destinada a la salvaguarda y documentación de los posibles restos arqueológicos documentados.*

*- A fin de evitar posibles afecciones directas e indirectas derivadas de la ejecución del Plan Parcial, deberá hacerse constar de forma expresa en la documentación gráfica del citado Plan, así como en la parte normativa del mismo, la presencia del yacimiento catalogado del Cabezo de la Viuda como zona de protección arqueológica, a los efectos previstos en la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Región de Murcia, para los bienes catalogados por su relevancia cultural.*

*2.- Si durante las obras apareciesen elementos arquitectónicos o arqueológicos, se dará inmediata cuenta a la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales, para que ésta pueda ordenar lo pertinente relativo a su conservación o traslado, cuidando, entretanto, que los mismos no sufran deterioro y permitiendo el acceso a las obras a técnico debidamente autorizado. En cualquier caso, los objetos arqueológicos que se pudieran hallar quedarán sometidos al régimen que señalan los arts. 54.3 y 58 de la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.*

3.- Esta autorización va vinculada al cumplimiento del ordenamiento urbanístico vigente, y al derivado de la aplicación de la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. La presente Resolución no exime de la obligación de obtener las licencias y permisos municipales que corresponda, y del cumplimiento de las condiciones de los mismos.

#### 4.8.3.2 Ambientales / contaminación

Tal como ya se ha puesto de manifiesto anteriormente, los terrenos del Sector del Hondón están parcialmente contaminados por la presencia de metales pesados y de fosfoyesos. En cumplimiento de la normativa medioambiental vigente en la región de Murcia, PODECASA y ERCROS presentaron con fecha 24 de agosto de 2004 el "Proyecto de Limpieza de los antiguos terrenos industriales en el Hondón. Cartagena" ante la D. G. de Calidad Ambiental y se ha trabajado activamente en la preparación del "Proyecto de descontaminación de los terrenos" en el cual se contemplan todas las actuaciones necesarias para la limpieza y recuperación de los suelos del ámbito del Hondón. En el verano de 2004, como consecuencia de la experiencia derivada de procesos similares a los desarrollados en la factoría de Cartagena, se procedió a una nueva caracterización de los fosfoyesos, lo que ha llevado la redacción de un nuevo proyecto de descontaminación, avalado por resolución de la D.G. de Calidad Ambiental.

Por otra parte, y con simultaneidad a las actuaciones descritas, directamente relacionadas con el estado de los suelos, el Ayuntamiento de Cartagena tramitó la modificación del Plan General de Ordenación Urbana, para el área del Hondón. La tramitación administrativa de esta modificación incluye la realización de una Evaluación de Impacto Ambiental ante el Órgano Ambiental de la Comunidad Autónoma; esta Evaluación de Impacto Ambiental se resolvió mediante la emisión de Declaración de Impacto Ambiental por la Dirección General de Calidad Ambiental, relativa a la modificación 114 del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena (BORM nº 162, de 16 de julio de 2005), que, en su anexo de prescripciones técnicas, y en lo que hace referencia a suelos contaminados, establece las siguientes Condiciones para la compatibilidad de la Modificación Puntual propuesta con la existencia de suelos potencialmente contaminados:

*"PRIMERA. Con carácter previo a cualquier labor de urbanización, edificación o de cualquier otra índole, asociada a actuaciones derivadas de la Modificación Puntual nº 114 del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena, se deberá proceder, por parte de los agentes que lleven a cabo la ejecución y desarrollo de la misma, a realizar lo siguiente:*

- a) *Delimitación e inventario de detalle de los emplazamientos con suelos que estén contaminados debido a la presencia de componentes de carácter peligroso, de origen antrópico, evaluando los riesgos para la salud humana o el medio ambiente, de acuerdo con los criterios y estándares que, en función de la naturaleza de los suelos y de los usos, se determinen según los criterios definidos en la condición segunda de este punto 1. La metodología, estudios y resultados para tal delimitación e inventario deberán ser validados por esta Dirección General de Calidad Ambiental.*
- b) *La redacción de los proyectos y programas de detalle de las actuaciones necesarias para proceder a la limpieza y recuperación de aquellos emplazamientos identificados con suelos contaminados, que deberán ser aprobados por la Dirección General de Calidad Ambiental.*
- c) *Las actuaciones necesarias para la limpieza y recuperación de los emplazamientos identificados con suelos contaminados en la forma y plazos en que se determine por la Dirección General de Calidad Ambiental, en la aprobación de los proyectos y programas de detalle.*

*SEGUNDA. Los criterios para delimitar e inventariar emplazamientos con suelos contaminados en los terrenos afectados por la Modificación Puntual nº 114 del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena serán inicialmente los definidos en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (B.O.E. nº 15, 18 de enero de 2005). En caso de que este Real Decreto resulte de aplicación a obras de urbanización, edificación o de cualquier otra índole asociadas a actuaciones derivadas de la citada Modificación Puntual aún no ejecutadas, tales obras o actuaciones deberán ajustarse a lo que disponga el referido Real Decreto.*

*TERCERA. La Comunidad Autónoma declarará que los suelos afectables pueden ser destinados a los usos propuestos tras la comprobación de que se han realizado de forma adecuada las operaciones de limpieza y recuperación aprobadas y que se cumplen los criterios y estándares que, en función de la naturaleza de los suelos y de los usos, hayan sido definidos según la condición segunda establecida en el párrafo anterior.”*

#### 4.8.3.3 Ambientales / ruido

La aprobación de la declaración de impacto ambiental de la MPPGOU-114, por la Dirección General de Calidad Ambiental, en fecha 7.6.2005, publicada en el BORM número 162, de fecha 16.07.2005, establece que se deberá dar cumplimiento a la normativa que respecto al ruido sean de aplicación y en concreto el Decreto 48/98, de 30 de julio, sobre protección del Medio Ambiente frente al Ruido en la Región de Murcia.

Se adjunta como documento anexo al presente Texto Refundido el “Estudio de Impacto Ambiental Acústico Plan Parcial Sector- “El Hondón” CARTAGENA”, redactado por Acre Ambiental SL en abril de 2009

Atendiendo a los requerimientos de su aplicación, el presente Texto Refundido contempla las consideraciones del “Informe Relativo al Impacto Acústico” exp 289/08 emitido por la Dirección General de Planificación, Evaluación y control Ambiental de la Consejería de Agricultura y Agua de la Región de Murcia, y que reproducimos a continuación:

*“ 1.- En las parcelas destinadas a equipamientos más cercanas a la actual F-46, en las zonas más próximas a dicha carretera, el nivel de ruido es superior al permitido para los usos más restrictivos (sanitario, docente, cultural...), por lo que, en caso de que se optara por dichos usos, deberán ubicarse en las zonas de la parcela donde se cumplan los valores límite de ruido establecidos por la normativa vigente.*

*2.- En la parcela JAR-85 (zonas verdes), puesto que se superan ligeramente los valores límite de ruido establecidos en la normativa, para los usos mas restrictivos (parques públicos y jardines locales), se deberán tomar las medidas correctoras adecuadas, a fin de que en función del uso del suelo al que se destine esta parcela, se cumplan dichos valores.*

*3.- La medida correctora consistente en un apantallamiento de la F-46, “compuesto por talud o dique de tierra de 1 metro de altura recubierto con tierra vegetal u otros elementos que faciliten la revegetación y crecimiento de plantas y levantar sobre el talud una barrera acústica de 3 metros*



de altura y una longitud de 950 m.” propuesto en el punto 7.2.1. del “Estudio de Impacto Ambiental Acústico Plan Parcial “El Hondón” CARTAGENA”, y cuya ubicación se establece en Anexo III – “BARRERAS ACÚSTICAS”, habrán de ser **concretadas y presupuestadas a nivel de proyecto constructivo y ser incorporadas al Proyecto de Urbanización.**

4.- Con **carácter previo a la aprobación del proyecto de urbanización**, se remitirá al Servicio de Calidad Ambiental la documentación a que se refiere los apartados anteriores (1, 2 y 3) para su **validación definitiva.** “

#### 4.8.3.4 Afecciones ferrocarril:

Tal como se ha indicado en la Memoria Justificativa del presente Plan Parcial, la vía del ferrocarril de la línea Cartagena-Madrid discurre en sentido Norte-Sur hasta la estación terminal y el ramal al Valle de Escombreras lo hace hacia el oeste y es el límite norte de la actuación, existiendo una tercera para formar el triángulo de maniobras entre las dos anteriores. Dado que está previsto el soterramiento de la vía de acceso a la estación término, la afección existente en la actualidad se transformaría en una servidumbre subterránea sobre el dominio público, y desaparecería la vía de maniobra, quedando solamente el ramal al Valle de Escombreras.

El Ministerio de Fomento, el Gobierno de la Región de Murcia, el Ayuntamiento de Cartagena y el Administrador de Infraestructuras ferroviarias firmaron en fecha 22 de junio de 2006 un Protocolo para la remodelación de la red arterial ferroviaria de la ciudad de Cartagena, que recoge actuaciones de soterramiento del pasillo ferroviario de acceso a la estación y liberación de suelo no necesario para el uso ferroviario que deberá ejecutarse previamente a la ejecución de la segunda fase de urbanización.

En el plano 3.3 “Clasificación del suelo: Zonas y Sistemas Locales y Generales. Afecciones” quedan reflejadas las afecciones y dominios públicos que generan el Sistema General Ferroviario determinadas por el “Real Decreto 2378/2004 de 30 de diciembre sobre el Reglamento del Sector Ferroviario”, y que deberá contemplar el proyecto de urbanización.

#### 4.8.3.5 Afecciones carreteras:

Tal como se especifica en la memoria de la MP114: “Los terrenos objeto del presente Plan Parcial están afectados por el trazado de la Autovía A-30 en su acceso a Cartagena y por el nudo y los ramales de acceso al Puerto de la CT-333.”

El presente Plan Parcial permite abordar un cambio radical en la estructura urbana de la zona este de la ciudad, mejorando su accesibilidad y la conexión viaria y recuperando la idea de prolongación del Paseo Alfonso XIII.

Para ello se ha previsto la desmantelación del viaducto actual de acceso desde la N301 y la construcción de un paso elevado sobre la rotonda que garantizará los accesos directos al puerto.

En el plano 3.3 “Clasificación del Suelo, Zona y Sistemas Locales y Generales, Afecciones” quedan reflejadas las afecciones y dominios públicos que generan el Sistema General Viario determinadas por el “Real Decreto 1812/1994 de 2 de Septiembre, sobre el Reglamento General de Carreteras” y que deberán contemplar los proyectos constructivos y de urbanización.



## 4.9 ESTUDIOS DE DETALLE

### Objeto y contenido:

#### Concepto:

Es el instrumento mediante el cual es posible completar o adaptar las determinaciones del presente Plan Parcial, relativas a alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes.

#### Determinaciones:

Los Estudios de Detalle han de respetar las determinaciones básicas del presente Plan Parcial. En ningún caso podrán reducir la anchura de los viales ni las superficies destinadas a espacios libres, ni como consecuencia de las previsiones sobre alineaciones originar aumentos de volumen.

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

#### Documentación:

- a) Memoria justificativa en la que se explicarán las razones de la formación. Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que le da cobertura y las establecidas por el Estudio de Detalle.
- b) Planos a la escala adecuada en los que se representen gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle, en su posición altimétrica y planimétrica y en la disposición de su forma volumétrica, cuando proceda y expresen, en su caso, la relación de estas con las anteriormente existentes.
- c) De plantearse viales o espacios interiores para acceso a las edificaciones, se deberá incorporar un plano con las instalaciones, justificando la conexión con los servicios generales así como el suministro a cada una de dichas edificaciones.

#### Condiciones y limitaciones.

- 1.- El estudio de detalle no podrá alterar los conceptos y parámetros fundamentales de las Normas de Edificación como son: los usos, la edificabilidad y el nº de plantas sobre rasante.
- 2.- En el caso de Unidades de Ejecución, se podrá realizar el ajuste de alineaciones de aquellos viales propios de la misma, que no tengan continuidad fuera de esta, y reordenar la edificabilidad entre manzanas, siempre con anterioridad a la aprobación de la reparcelación.
- 3.- En el caso establecerse viales o espacios interiores de manzanas para el acceso a las edificaciones, estos serán privados y con un ancho mínimo de 10 ms.

La separación de los viales privados entre si, y sus afecciones a los viales públicos, (separación a las esquinas, giros, etc), deberá de justificarse de forma expresa, de acuerdo con la normativa al respecto.

Los viales y espacios privados se diferenciarán de los públicos en el tratamiento de su pavimento, no interrumpiéndose en ningún caso la continuidad de la acera, excepto el correspondiente vado. Solo se utilizarán para acceso a las naves y sus aparcamientos.

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

Los servicios serán privados y conectarán con las redes públicas en la fachada con los viales públicos, donde se situarán los contadores. Se establecerá el sistema de ejecución para dichos servicios, en el caso de plantearse varias fases.

## 4.10. REPARCELACION

Se deberán cumplir las condiciones establecidas en las presentes Normas para cada una de las tipologías.

Teniendo en cuenta la equidistribución de los beneficios y cargas. Se estará a lo dispuesto en los artículos 71 a 114 del Reglamento de Gestión.