
**- TEXTO REFUNDIDO -
PLAN PARCIAL LOS BELONES BL-1**

4.- ORDENANZAS REGULADORAS.

José A. Muro Cordón – Arquitecto



- TEXTO REFUNDIDO - PLAN PARCIAL LOS BELONES BL-1

4.1.- PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 90 DEL P.G.O.U. DE CARTAGENA.

Examinada la documentación presentada por el promotor, se establecen en el presente anexo ambiental, sin perjuicio de las medidas correctoras contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental, las siguientes condiciones, de manera que se asegure la minoración de los posibles efectos ambientales negativos, a fin de que la realización del proyecto pueda considerarse viable:

1º) Protección del sistema hidrogeológico

a) Los deslindes del dominio público hidráulico deberán realizarse en relación con la normativa vigente, realizándose de acuerdo a lo que dictamine el Organismo de Cuenca.

b) Dado que en el ámbito de estudio se encuentra la Rambla de La Carrasquilla, la cual posee especies valiosas de la flora y fauna silvestre, se evitará cualquier afección a la funcionalidad hidráulica del cauce de la Rambla, así como se integrará con las zonas verdes previstas, empleando especies autóctonas propias de los hábitats característicos de la zona.

c) Quedan prohibidos sin la expresa autorización del Organismo de Cuenca cualquier vertido o depósito o arrastres de aguas residuales y de residuos sin un previo o adecuado tratamiento depurador, para que no se afecten las aguas continentales, y cualquier derivación de aguas superficiales y/o aguas subterráneas, para no afectar a aprovechamientos preexistentes.

d) Las industrias implantadas deberán contemplar un sistema de evacuación que conecte con la red de saneamiento propia de esta zona industrial terciaria, que dirigirá las aguas residuales hacia la depuradora municipal de Cartagena, y que garantice que los distintos parámetros de vertido, estén por debajo de los límites establecidos por la Ordenanza municipal y el Decreto 16/1999, de 22 de abril, sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado.

e) Dada la posible incidencia que podrían producir las conducciones de

José A. Muro Cordón – Arquitecto



- TEXTO REFUNDIDO - PLAN PARCIAL LOS BELONES BL-1

saneamiento, éstas deberán impermeabilizarse con el objeto de no afectar en ningún supuesto (fugas, escapes, etc.) a las aguas subterráneas.

2.º) Protección del suelo:

a) Los residuos generados durante la urbanización del sector o la construcción de las edificaciones deberán ser retirados por gestor autorizado para su traslado a vertedero autorizado o valorización.

b) En caso de utilizar en las explanaciones o en la urbanización materiales de préstamo, éstos procederán de canteras legalmente autorizadas.

c) Tanto los acopios de materiales, como las zonas de aparcamiento de la maquinaria se localizarán en zonas que no afecten al medio natural y provistas de las medidas necesarias para evitar la afección de los suelos.

d) En el supuesto de instalar algún depósito/s de combustible éstos estarán dotados de una doble barrera estanca de materiales impermeables y estables física y químicamente para las condiciones de trabajo que le son exigibles (contacto con sustancias peligrosas, enterramiento, humedades, corrosión, paso de vehículos, etc.) de forma que impida que cualquier fuga alcance el exterior. Así mismo se instalará un sistema de registro en el subsuelo para detectar cualquier posible fuga.

e) Los aceites usados procedentes de la maquinaria utilizada serán recogidos por gestores autorizados, debiéndose evitar la acumulación de residuos, escombros, restos de materiales, etc., que deberán ser retirados a un vertedero controlado.

3.º) Protección contra el ruido:

a) Durante la fase de construcción, tanto de las obras de urbanización como las de construcción de las instalaciones industriales futuras, se deberá dotar a las máquinas ejecutoras de los medios necesarios para minimizar los ruidos.

b) En la fase de funcionamiento de las industrias, éstas deberán ajustarse a la normativa de ruidos vigente. Se garantizará en todo momento el cumplimiento de Decreto 48/1998, de 30 de julio, de protección del medio ambiente frente al ruido.

José A. Muro Cordón – Arquitecto

**PLANEAMIENTO
URBANÍSTICO**
**GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena**



- TEXTO REFUNDIDO - PLAN PARCIAL LOS BELONES BL-1

4.º) Protección de la atmósfera:

a) Durante la fase constructiva, los caminos de tránsito de la maquinaria, así como las explanaciones previstas, serán regados con la frecuencia necesaria para que no se genere polvo. La maquinaria empleada dispondrá de las revisiones referentes a la emisión de gases.

b) Las empresas relacionadas con la contaminación atmosférica y que estén dentro de lo previsto en el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, que desarrolla la Ley de 22 de diciembre de 1972, de Protección del Ambiente Atmosférico, deberán obtener la autorización correspondiente de la Secretaría Sectorial de Agua y Medio Ambiente.

5.º) Protección de la biocenosis:

a) Los ejemplares de árboles existentes en el interior de la zona de actuación se conservarán formando parte de las futuras zonas verdes.

b) En la implantación de las zonas verdes previstas, se deberán utilizar especies autóctonas. En la ejecución del ajardinamiento y/o plantación, se deberá buscar la naturalidad de ésta y los suelos más adecuados.

c) Se deberá vigilar el funcionamiento correcto de la red de riegos de las zonas verdes, tanto en la adecuación de consumos, como en el mantenimiento de la instalación. El mantenimiento de las zonas ajardinadas se hará sin el empleo de herbicidas, de forma manual o con el empleo de desbrozadoras.

d) Se deberán respetar y contemplar en el proyecto de urbanización, las zonas con vegetación arbórea y especies protegidas dentro de la zona a recalificar.

6.º) Protección del paisaje:

a) Se recuperará en todos los aspectos el territorio ocupado por las obras, trasladando los materiales sobrantes a los centros de almacenaje y tratamiento, restaurando en todos los aspectos los caminos abiertos específicamente para las obras.

José A. Muro Cordón – Arquitecto



- TEXTO REFUNDIDO - PLAN PARCIAL LOS BELONES BL-1

y recuperando la funcionalidad de los caminos rurales afectados.

b) Se realizará de forma previa, el acopio de la tierra vegetal resultante de los trabajos de explanación y/o urbanización al objeto de ser utilizada posteriormente en los ajardinamientos y zonas verdes.

c) En relación a la restauración de revegetación de taludes (desmante y terraplén), se abanclarán los taludes, con el fin de evitar riesgos de erosión, deslizamientos y favorecer su colonización por especies vegetales. Se repondrá la capa de suelo vegetal, extendiéndola sobre los taludes, y se realizarán siembras y plantaciones, según indicaciones establecidas.

d) Así mismo deberá realizarse la integración arquitectónica-cromática de las edificaciones industriales y comerciales, al objeto de favorecer la integración paisajística de la zona.

7.º) Protección de las vías pecuarias:

a) Se deberán respetar las vías pecuarias existentes en la zona: Colada de la Carrasquilla y Colada de Cantarranas, de acuerdo a la Ley 3/ 1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias, y se adoptarán medidas de ordenación del sector que garanticen en todo caso, que no se verá limitado su uso público.

8.º) Protección del patrimonio histórico cultural:

a) Cuando se realicen los movimientos de tierras relativos a desmontes y cimentaciones se contará con la presencia de un técnico competente para la valoración de cualquier presencia de restos de interés cultural, sobre todo en la zona de mayor concentración de fragmentos cerámicos y lo que ha quedado sin prospectar por su escasa visibilidad, en virtud de la Resolución de la Dirección General de Cultura relativa a este Proyecto de fecha 4-02-03.

b) Si durante la fase constructiva, trabajos de movimientos de tierra, etc, se produjera un hallazgo arqueológico causal, deberán paralizarse los trabajos emprendidos y comunicar el hecho a la Dirección General de Cultura, de acuerdo con la

José A. Muro Cordón – Arquitecto



- TEXTO REFUNDIDO - PLAN PARCIAL LOS BELONES BL-1

Ley del Patrimonio Histórico Español, artículo 44,1.

9.º) Programa de vigilancia ambiental:

a) El programa de Vigilancia Ambiental, incluirá todas aquellas medidas y equipos necesarios para que el funcionamiento de las instalaciones sea lo más efectivo posible. Deberá garantizar entre otras cuestiones, el control de los niveles de emisión e inmisión sonora, el control de los vertidos, de las emisiones atmosféricas y de los residuos generados

4.2.- ORDENANZAS REGULADORAS.

Las definidas en el título tercero del Plan General Municipal de Ordenación, normas de edificación y usos del suelo, además deberán tener en cuenta las Prescripciones Técnicas de la Declaración de Impacto Ambiental, así como las determinaciones de la Modificación Puntual Nº 90 del P.G.O.U. de Cartagena

4.3.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA

4.3.1.-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, teniendo en cuenta que no se admitirá industrias que requieran agua en su proceso productivo. Los usos característicos son los definidos en el punto 4.3.1.1. de esta memoria, y los usos compatibles son los definidos en el cuadro anexo Nº 1 - apartado 3.6.0.6. del P.G.O.U de Cartagena

José A. Muro Cordón – Arquitecto



- TEXTO REFUNDIDO - PLAN PARCIAL LOS BELONES BL-1

4.3.1.1.- USO GLOBAL PRODUCTIVO

4.3.1.1.1.- Concepto.

Es el que corresponde a la transformación y almacenaje de materias y a la producción de bienes y prestación de servicios.

4.3.1.2.-Usos pormenorizados del uso global productivo.

El uso global productivo comprende como usos pormenorizados:

1º.- Uso terciario, mercantil, oficinas y servicios complementarios.

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; 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.

2º.- Uso comercial.

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

José A. Muro Cordón – Arquitecto

- TEXTO REFUNDIDO - PLAN PARCIAL LOS BELONES BL-1

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.

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 incluidos los almacenes destinados a la guarda, conservación y materia prima y manufacturadas para suministro a mayoristas, instaladores y fabricantes.

En este plan parcial no se admitirán industrias que requieran agua en su proceso productivo.

4.3.2.- USO CARACTERÍSTICO INDUSTRIAL

Vi.- VOLUMETRIA INDUSTRIAL

4.3.2.1.- Definición.

Responde a aquellas zonas para la implantación de nuevas formas industriales y actividades complementarias del uso industrial, de carácter comercial, mercantil, administrativas o burocráticas; actividades bancarias; despachos profesionales de cualquier clase, etc., serán compatibles con este uso las definidas en el cuadro anexo N° 1 - apartado 3.6.0.6. del P.G.O.U de Cartagena

José A. Muro Cordón – Arquitecto

PLANEAMIENTO
URBANÍSTICO
GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena



- TEXTO REFUNDIDO - PLAN PARCIAL LOS BELONES BL-1

4.3.2.2.- Ordenación.

Son solamente condicionantes de la edificación a realizar en dichas zonas, el índice de edificabilidad asignado, así como las alturas y alineaciones que se grafíen en los planos.

4.3.2.3.- Volumen.

Vi.- (LB) (0,958) Los Belones

- Parcela mínima: 1.200 m²
- Forma parcela: Deberá poderse inscribir
en un círculo de 22 m.

0,9318 m²/m²

Las alineaciones exteriores e interiores que se señalan en los planos se consideran envolventes de las edificaciones

1 ó 2 plantas 8 metros; 3 plantas 12 metros. Se puede establecer una altura mayor de forma excepcional para usos que así lo requieran (teatros o cines).

Trabaja con proyecto de conjunto o estudio de detalle.

300 m²

Deberá poderse inscribir
en un círculo de 11 m.

Edificabilidad: 0,90 m²/m²

- Retranqueos: Las alineaciones exteriores e interiores que se señalan en los planos se consideran envolventes de las

José A. Muro Cordón – Arquitecto

**- TEXTO REFUNDIDO -
PLAN PARCIAL LOS BELONES BL-1**

edificaciones.

- Altura máxima 1 ó 2 plantas 8 metros.
- Esta manzana se resolverá con proyecto de conjunto o estudio de detalle.

Vi.- (LB (0,20)

- Parcela mínima: 300 m²
- Forma parcela: Deberá poderse inscribir un círculo de 11 m.
- Edificabilidad: 0,20 m²/m²
- Retranqueos: Las alineaciones exteriores e interiores que se señalan en los planos se consideran envolventes de las edificaciones.
- Altura máxima 1 ó 2 plantas 8 metros.
- Esta manzana se resolverá con proyecto de conjunto o estudio de detalle.

4.3.2.4.- Aparcamientos.

1 plaza c/ 50 m² edificados, si el uso es comercial, espectáculos o reunión; 1 plaza c/ 200 m², en el resto, siempre dentro de la propia parcela.

El 2 % de las plazas estarán adaptadas y tendrán las dimensiones mínimas para minusválidos, (3,3 x 4,50).

4.3.2.5.- 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.

José A. Muro Cordón – Arquitecto

- TEXTO REFUNDIDO - PLAN PARCIAL LOS BELONES BL-1

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

4.3.2.6.- Usos

Característicos:

Implantación de nuevas formas industriales y actividades complementarias del uso industrial, de carácter comercial, mercantil, administrativas o burocráticas; actividades bancarias; despachos profesionales de cualquier clase, etc.

Compatibles:

- Incompatible el uso residencial - vivienda
- Compatible uso residencial - hotelero.
- Comercial, en todas las categorías y situaciones.
- Industrial, categorías 1,2 y 3 (no molestas), situaciones 2 y 3.
- Educativo cultural, sanitario, deportivo, religioso, reunión y recreo, espectáculos: en toda categoría y situación

4.3.3.- EQUIPAMIENTO GENÉRICO

Parcela señalada como EG para uso deportivo o social de carácter público

Las edificaciones deberán adaptar una tipología similar a la de las zonas colindantes de uso industrial.

Se establecen las siguientes condiciones:

- * Edificabilidad: 0,8 m²/m²
- * Altura 1 o 2 plantas; 8 metros

José A. Muro Cordón – Arquitecto

- TEXTO REFUNDIDO - PLAN PARCIAL LOS BELONES BL-1

- * Retranqueos: 3 m. mínimo a todos los linderos, respetando la zona inedificable que se señala en los planos de ordenación como protección de la antigua carretera de Cabo de Palos.

4.3.4.- SERVICIOS TÉCNICOS

Espacio reservado a las instalaciones de empresas suministradoras, centros de transformación u otras instalaciones técnicas

- * Edificabilidad .- La necesaria para su uso
* Altura: Según necesidades funcionales.

4.3.5.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (EL) Y (JAR)

Para las edificaciones de carácter público o bien para las que, mediante concesión administrativa puedan autorizarse un carácter lucrativo, se establecen como máximo los siguientes parámetros:

- * Edificabilidad: 0,02 m²/m²
* Altura 10 m o excepcionalmente 15 m., para aquellos elementos que requieran una altura superior con una espacial función significativa
* Retranqueos: los mismos que se establezcan para las zonas colindantes.

4.3.6.- VIALES Y MEDIANAS AJARDINADAS

Zona reservada para la circulación de vehículos y peatones.

La mediana ajardinada puede sufrir modificaciones dependiendo de la solución de acceso a la actuación.

José A. Muro Cordón – Arquitecto

PLANEAMIENTO
URBANÍSTICO
GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena

