



## SECTOR DE SUELO URBANIZABLE: SCC11 (CC1.1)

Ordenación: El Plan General convalida el Plan Parcial del sector CC1.1 Cartagena Centro aprobado definitivamente el 14.12.2006, que mantiene su vigencia.

La modificación o adecuación del planeamiento de desarrollo se sujetará a las siguientes condiciones:

Categoría: Residencial de Alta Densidad.

Aprovechamiento de Referencia:  $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Techo máximo de uso residencial: 412.500  $\text{m}^2\text{c}$ .

Superficie mínima de Sistema General de Espacios Libres vinculada o adscrita: 457.136  $\text{m}^2$

Superficie mínima de Sistema General de Equipamientos vinculada o adscrita: 73.654  $\text{m}^2$

Sistemas Generales vinculados:

- Tienen la condición de sistemas generales vinculados al sector todas las superficies grafiadas como sistemas generales en los planos de clasificación que resulten incluidas en la delimitación del sector.
- La proporción de sistemas generales vinculados proviene de las condiciones heredadas del Programa de Actuación Urbanística aprobado con anterioridad, por lo que el sector queda incluido en la categoría de Alta Densidad.

Requisitos de Infraestructura:

- Sistema Viario
  - El acceso Norte a Cartagena, se desarrolla dentro de la franja de 30m. prevista para el mismo, con dos calzadas en cada uno de los dos sentidos. Se dispondrá de una mediana de 10 m. para permitir futuras ampliaciones.
- Sistema ferroviario
  - El trazado de la actual línea de ferrocarril Cartagena-Madrid, se contempla dentro de una franja de 30 m.
  - Se encuentra calificado como Sistema ferroviario, destinado, por tanto, a zona de servicio ferroviario, con posibilidad de albergar futuras ampliaciones de la plataforma por duplicación de la vía actual.

Otras condiciones de desarrollo:

- Se deben establecer vías de servicios paralelas al vial de sistema general sobre el que se plantea el Acceso Norte a la ciudad. Dado que el Sector es discontinuo, será en el Plan Parcial donde se concreten los viales de conexión entre la estructura general viaria propuesta y dicho sector; estos viales tendrán una anchura de 10m., computará como superficie de sector y el intervalo entre los mismo no será inferior a 100 m.
- Los espacios libres y los equipamientos públicos se situarán convenientemente según su función y no en espacios residuales. Deben ser elementos separadores de los usos residenciales para dar permeabilidad a las edificaciones. Junto a la Calle Pajarita y con el fin de compensar el déficit existente en el Bº Peral, se reservará una superficie para equipamientos públicos colectivos, con una superficie aproximada de 20.000  $\text{m}^2$ , y de baja densidad edificatoria.
- La tipología de las edificaciones estará de acuerdo con la categoría a la que se adscribe el sector, que es el Residencial de Alta Densidad, lo que supone la edificación en altura, con el número de plantas necesario para poder materializar la edificabilidad prevista.
- La sección del vial previsto de forma coincidente con el antiguo trazado del ferrocarril a Madrid, en el tramo que va desde "la pinada de las Seiscientas" hasta el límite del sector seguirá el mismo criterio que se ha considerado en los Planes de los sectores BH1 (Bohío 1) y LD1 (Los Dolores 1), tendente a que éste se convierta en la principal vía de relación urbana de la ciudad, con carácter preferentemente peatonal, a integrar en el Plan Especial que recoja el itinerario 9, previsto por la Dirección General de Infraestructuras de Turismo a realizar desde Cartagena a



Totana. Se deberá resolver la continuidad de la vía peatonal y carril bici en el cruce con el acceso Norte.

- Se destinará el 10% de la edificabilidad residencial al uso de vivienda sometida a algún régimen de protección pública.