



## SECTOR DE SUELO URBANIZABLE: SSG1 (SAN GINÉS 1)

Localización en planos de clasificación: 04.10/05.10/06.10

Ordenación: La ordenación de este sector esta recogida en el Plan General y proviene de planeamiento parcial aprobado con anterioridad.

La modificación de la misma se sujetará a las siguientes condiciones:

Categoría: Residencial de Mínima Densidad.

Aprovechamiento de Referencia: 0,155 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Techo máximo de uso residencial: 661.064 m<sup>2</sup>c.

Superficie mínima de Sistema General de Espacios Libres vinculada o adscrita: 259.775 m<sup>2</sup>  
(excluidos los SGEL de Protección Natural)

Superficie mínima de Sistema General de Equipamientos vinculada o adscrita: 383.298 m<sup>2</sup>

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.

Sistemas generales adscritos:

- SGEC.028: Terrenos en Santa Lucía destinados al futuro hospital de Cartagena.
- SGEC.029: Terrenos de equipamiento Santa Lucía.
- SGEL.022.2: Espacio libre I en Santa Lucía. Área II.
- SGEL.901: SG Protección Natural: Espacio libre de protección natural junto al Mar Menor.
- SGCO.501: Terrenos para la colada del Mar Menor.
- SGCO.703.2: Rambla de El Beal. Tramo II.

Otras condiciones de desarrollo:

- La edificación deberá tener una altura máxima de tres plantas.
- Se cumplirá la siguiente proporción de usos:
  - Edificabilidad de uso residencial (máximo): 75% del total.
  - Edificabilidad de uso turístico-hotelerero (mínimo): 20% del total.
  - El resto de la edificabilidad se destinará al uso de equipamientos turísticos.
- Los Espacios libres públicos y privados se situarán estratégicamente siguiendo los cauces de las ramblas.
- La ordenación pormenorizada impedirá la edificación en altura en toda la superficie incluida dentro del ámbito definido por la declaración de Bien de Interés Cultural del Monasterio de San Gines de la Jara estableciendo, en el Plan Parcial, las limitaciones oportunas para ello. Particularmente y como condición de carácter vinculante para la ordenación pormenorizada se establece que, en el ámbito de declaración de Bien de Interés Cultural del Monasterio de San Gines de la Jara situado al Este del mismo, en el espacio comprendido entre el Sistema General viario y el Límite de la Autovía, habrá de ubicarse un Espacio Libre de Sistema Local del sector.
- De acuerdo con las indicaciones contenidas en el informe de la Dirección General de Cultura de fecha 6 de agosto de 2004, el planeamiento de desarrollo habrá de recoger las siguientes determinaciones, para su cumplimiento en el proceso de ejecución de la actuación urbanística:
  1. Ampliar la actuación arqueológica desarrollada en el yacimiento de la Huertecita, a fin de precisar y completar la documentación de las estructuras localizadas durante la primera fase



2. Ejecutar una intervención de sondeos bajo supervisión arqueológica en el yacimiento de Los Urrutias, a fin de confirmar, o, en su caso de descartar, la presencia de estructuras de interés arqueológico.
3. Los indicios arqueológicos localizados en el entorno del Monasterio de San Ginés de la Jara, deberán ser tenidos en cuenta a la hora de planificar las intervenciones previstas de dicho entorno.

El desarrollo y ejecución de la actuación urbanizadora se regirá por las siguientes condiciones:

1. La ejecución del planeamiento en los suelos afectados por la protección de cauces de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia se adecuará al régimen de usos permitidos por su normativa, hasta tanto se modifique la zona afectada mediante la aprobación del Estudio de Inundabilidad previsto en el artículo 24 de las DPOTL en tramitación.
2. En la ordenación pormenorizada así como en la ejecución de la actuación urbanizadora que se derive de la misma habrán de respetarse las condiciones establecidas en la Memoria Ambiental del Plan General Municipal de Ordenación, y de manera específica las medidas indicadas en el Punto 4) del Anexo I-D de Consideraciones finales del órgano ambiental, y que son:

Condiciones para la compatibilidad del proyecto con la conservación de los valores naturales.

- a) Los terrenos incluidos en los lugares de la Red Natura 2000 y espacios protegidos se clasifican como SNU de Protección Específica, protección ambiental y calificado como Sistema General de Espacios Libres de Protección Natural exterior y adscrito al sector, al objeto de preservar dichos terrenos de la transformación urbanística.
- b) Bandas de amortiguación. Se establecerá una banda de amortiguación del Espacio Natural Protegido del Saladar de lo Poyo, así como en la zona sur del proyecto en su contacto con el Cabezo de San Ginés:
  1. Banda de amortiguación de 100 metros de anchura colindante con el Cabezo de San Ginés. Los usos incorporarán medidas de restauración vegetal, incluyendo medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
  2. Banda de amortiguación del Espacio Natural Protegido del Saladar de lo Poyo. Debe respetarse una banda de amortiguación para mitigar los efectos del desarrollo urbanístico colindante de este Sector de San Ginés de la Jara, que se diseñará de conformidad con los siguientes criterios:
    3. Es necesario que el Proyecto de Ejecución de Medidas de Integración Paisajística elaborado y presentado junto al Proyecto de Urbanización del Sector se haga extensivo a la totalidad de la zona que cumplirá con la función de banda de amortiguación y que ocupará un área mínima de 163.854 m<sup>2</sup> colindante con el Espacio Natural Protegido.
    4. Para la correcta interpretación de esta medida será necesario que en dicho proyecto aparezca una representación cartográfica en la que se pueda reconocer con claridad la configuración definitiva de la zona de amortiguación.

En relación con lo anterior y al objeto de conseguir los fines establecidos para esta banda de amortiguación, se ha comprobado que, según el plano de ordenación recibido, está previsto el desarrollo de actuaciones tales como viales, rotondas, aparcamientos, equipamientos deportivos, parcelas de uso residencial y de uso hotelero que podrían comprometer su funcionalidad al verse interrumpida su continuidad (especialmente por los viales y rotondas). Dado que ésta es una de las medidas fundamentales para evitar los perjuicios indirectos sobre la integridad del espacio protegido Natura 2000 colindante, se considera imprescindible que se lleve a cabo un estudio técnico, similar o integrado en el Proyecto de Ejecución de Medidas de Integración Paisajística elaborado y presentado junto al Proyecto de Urbanización del Sector, en el que se analice e identifique cartográficamente la superficie a ocupar por cada uno de los usos previstos y se realice un análisis ambiental detallado de dicha banda, de manera que se establezcan las condiciones y los criterios ambientales a considerar para que se garantice su



continuidad y funcionalidad. Este documento servirá de referencia para los proyectos de ejecución de las actuaciones urbanizadoras que se lleven a cabo en el Sector, los cuales deberán adaptarse e incorporar sus prescripciones.

- c) Corredores ecológicos. Al objeto de hacer efectivas las funciones de conexión entre espacios e intercambio genético, se deberán adaptar los usos en los corredores ecológicos de tal forma que incorporen medidas de restauración vegetal, y de conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, estableciéndose las bases de un proyecto de Regeneración de Ramblas y Corredores Ecológicos que deberá incorporarse al proyecto de urbanización. Asimismo, cualquier actuación o proyecto de acondicionamiento o encauzamiento de estos cauces debe realizarse garantizando el funcionamiento como corredores ecológicos y, en todo caso, bajo la supervisión y aprobación previa de la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad.

De acuerdo a lo convenido en la Comisión Técnica de Evaluación de Impacto Ambiental, de 4 de enero de 2011, los criterios puestos de manifiesto, en informes técnicos previos de los órganos competentes, en relación a los corredores ecológicos y los suelos contaminados, se tendrán en cuenta en el procedimiento de evaluación ambiental de proyectos del proyecto de obras de urbanización del ámbito.

- d) Vías Pecuarias. La ordenación establecida implica la afección a las vías pecuarias denominadas Colada del Mar Menor (16,71 m de anchura legal) y Colada de Cantarranas (33,43 m de anchura legal), en ambos casos se deberá respetar su anchura y garantizar su uso y carácter público. La delimitación de las vías pecuarias, su restauración y cambio de trazado (en el caso de la Colada de Cantarranas) deberán supeditarse a las indicaciones y posterior aprobación de la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad, una vez solicitada la autorización del cambio de trazado, ya que existen deslindes previos parciales de ambas coladas y deberán concretarse las condiciones de transitabilidad al plantearse algunos cruces de los nuevos viales.
- e) Filtro verde. En el proyecto de urbanización se diseñará un sistema de retención del agua procedente de la escorrentía superficial de la zona urbanizada, mediante “filtros verdes”, que facilite el encharcamiento del criptohumedal, y la continuidad de su funcionamiento natural.
- f) Tendidos eléctricos. Los tendidos eléctricos no afectarán al Espacio Natural Protegido, a los Corredores Ecológicos ni a las Bandas de Amortiguación. Los tendidos eléctricos se instalarán preferentemente de forma soterrada; todos los tendidos eléctricos que se instalen de forma aérea adoptarán las medidas necesarias para minimizar los riesgos de colisión y electrocución de las aves, previa aprobación por la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad.
- g) Protección del suelo y del relieve.
1. El proyecto de urbanización se diseñará con el objetivo de minimizar los movimientos de tierra y desmontes mediante una adecuada planificación y zonificación de las distintas acciones vinculadas al Proyecto.
  2. Se habilitarán, durante el periodo de ejecución de las obras, recipientes estancos, depósitos impermeabilizados, cubetas u otros sistemas alternativos para el almacenaje provisional de residuos de carácter tóxico y peligroso (aceites usados, carburantes, alquitranes de desecho), generados en la ejecución de las obras con vistas a su posterior y correcta gestión. Estos departamentos estancos se ubicarán alejados de cauces de la Rambla del Beal y del Pichorro, y del Espacio Natural Protegido. Con anterioridad a la ubicación de dichos recipientes se procederá a la impermeabilización del suelo mediante su compactado. Dicho recinto se encontrará vallado, impidiendo la entrada de terceros.
  3. Se situarán las instalaciones auxiliares de obra (parque de maquinaria, almacenes, etc.) en suelos de escaso valor o de zonas que no supongan o no puedan suponer la molestia a los habitantes de la zona, determinándose las siguientes zonas de exclusión:
    - Proximidades de los cauces del Beal y del Pichorro.
    - Ámbito del Espacio Natural Protegido (incluidos los Regadíos de Miramar).
    - Palmerales.



- Inmediaciones del cementerio.
  - Inmediaciones del Monasterio de San Ginés de la Jara
4. No se permitirá el relleno de las zonas contiguas al ámbito del Plan Parcial o su uso como vertedero de tierras sobrantes de las excavaciones durante la ejecución de las obras de urbanización y edificación.
  5. El relleno de zonas, cuando sea necesario el aporte de materiales de origen externo a la propia obra, procederá de excavaciones o canteras debidamente legalizadas y lo más cercanas posibles. Se estudiará el trayecto a describir por los vehículos que realicen los aportes, de tal modo que se use lo menos posible el acceso mediante el vial F-34, dando prioridad al acceso por la vía rápida Cartagena-La Manga. Los requisitos que deberán cumplir los remolques en cuanto a condiciones de transporte en pro de evitar emisión de polvo serán descritos más adelante.
  6. Se delimitarán las zonas de tránsito de la maquinaria pesada, en particular se evitará la afección a los bienes privados o públicos colindantes a la misma. Se establecen las siguientes zonas de tráfico controlado:
    - Al norte de la F-34.
    - Cauces de las ramblas.
    - Artineras y Monasterio de San Ginés.
    - Los palmerales y las arboledas que se conservan.
  7. Se usará, en la medida de lo posible, maquinaria ligera para evitar la compactación del suelo. Se evitará el tránsito de maquinaria, en la medida de lo posible, en las inmediaciones de las ramblas de la zona, prohibiendo en todo caso el tránsito por el interior de las mismas, excepto en las obras de rehabilitación y mejora (aprobadas) de las mismas, o para las obras de infraestructuras que las crucen.
  8. Con la finalidad de no afectar a más terreno del previsto durante el desarrollo de las obras, se realizará una delimitación concreta del área de afección máxima, quedando debidamente representada en la cartografía que acompañe al proyecto de urbanización. Se impedirá el tránsito de maquinaria o aparcamiento de la misma fuera de la zona de obras, y en su caso, de la zona delimitada para su movimiento. Quedarán excluidas del tránsito de maquinaria, ante todo:
    - Cauces de las ramblas del Beal y el Pichorro, excepto en las obras de rehabilitación y mejora (aprobadas) de las mismas, o para las obras de infraestructuras que las crucen.
    - Zonas pertenecientes al Espacio Natural Protegido.
    - Cualquier otra área no comprendida por la cartografía de delimitación del área de afección máxima.
  9. En las zonas verdes de la urbanización se practicará una jardinería lo más biológica posible, evitándose en todo caso el uso de fertilizantes químicos contaminantes (se usarán abonos orgánicos o de lenta liberación) y los insecticidas de amplio espectro.
  10. Se habilitarán zonas para el depósito temporal de residuos inertes (tierras, rocas) evitando la creación de vertederos ilegales. Dichos depósitos se encontrarán alejados de la Vía Rápida de la Manga, de los cauces de las Ramblas del Beal y del Pichorro y del Espacio Natural Protegido, y no podrán ubicarse en las inmediaciones de vías pecuarias. Dicho recinto se encontrará cercado y debidamente señalizado tanto visual como cartográficamente para evitar el acceso de terceros y será compactado y regado antes del depósito de cualquier material. Tras la ejecución de los proyectos y obras se procederá a retirar los escombros y materiales sobrantes o restos de las zonas de obra y alrededores. Se procederá a la limpieza de los terrenos afectados, depositando los residuos inertes en vertederos debidamente legalizados e identificados, o en su caso, contratando un gestor autorizado para que proceda a la recogida y adecuada gestión de



los escombros o materiales sobrantes (la duración de estos depósitos temporales estará a lo establecido por la normativa vigente).

11. Se desarrollarán campañas para promocionar en la urbanización la separación selectiva de basuras domésticas, del mismo modo se establecerá un servicio de contenedores y de recogida que garantice su posterior tratamiento en plantas de tratamiento de residuos lo más cercanas posibles.
- h) Protección del sistema hidrológico.
1. Se diseñará un proyecto y una programación de riego de las zonas verdes acorde a las características climáticas semiáridas de la zona. Los riegos se realizarán durante periodo nocturno para evitar grandes pérdidas de agua por evaporación.
  2. Se controlará el uso de fertilizantes y abonos en las zonas verdes de nueva ubicación, intentando en cualquier caso, reducir al máximo su uso. Los abonos a emplear en las zonas verdes serán de lenta liberación.
  3. Se garantizará el funcionamiento como corredor ecológico de las ramblas del Beal y Pichorro, compatibilizando con su adecuación hidrológica, en los términos que, en su caso, apruebe la Confederación Hidrográfica del Segura.
  4. Se evitarán las acumulaciones de residuos, escombros, restos de materiales de obra (cascotes, restos de hormigón, etc.), etc., debiendo ser retirados a un vertedero autorizado. Otros residuos como chatarras, baterías usadas, envases y embalajes desechados, deberán ser entregados a gestores autorizados. En referencia a este punto se ha de considerar lo siguiente:
    - Se delimitarán zonas para el acopio de restos de hormigón, lavado de cubas y otros inertes, por otro lado restos plásticos, y por otro lado restos metálicos. Estas zonas han de estar debidamente señaladas y cartografiadas.
    - Las zonas de acopio se situarán, preferentemente, en la zona central del sector de tal modo que sean equidistantes a la misma todas las grandes unidades de obra a desarrollar (a destacar, los bloques de viviendas proyectados), modificándose la ubicación en función de la evolución de la obra, pero siempre teniendo en cuenta los factores detallados a continuación.
    - Todas las zonas se dispondrán alejadas de los cauces de las ramblas, y del Espacio Natural Protegido.
    - La zona será perfectamente llana, disponiéndose la zona propiamente entendida de vertido en un socavón de entre 1 y 1,5 metros (y diámetro variable) debidamente impermeabilizado mediante lámina plástica de más de 5 mm de grosor, contará con una mota de tierra envolvente aguas abajo, de altura suficiente para evitar posibles desbordamientos de la misma, lo cual tiene especial interés para el caso de la zona de lavado de cubas de hormigón.
    - La gestión de los vertidos (recogida/vaciado de las zonas de acopio) se realizará semanalmente, aumentando la frecuencia según precise la obra y, como norma general, antes de que se alcance el 80% de la capacidad máxima admisible de vertidos.
  5. Se extremarán las precauciones al efectuar cualquier operación en la que pudieran producirse vertidos contaminantes a las ramblas y al Espacio Natural Protegido, procediendo a su rápida limpieza en caso de desencadenarse tal, siguiendo un protocolo de actuación que estará previsto en el proyecto de urbanización. En todo caso, el manejo de sustancias tóxicas y peligrosas (como, por ejemplo, repostajes) se realizará alejado de las zonas antes citadas y sobre un sector debidamente delimitado e impermeabilizado si así fuese preciso por la naturaleza de la sustancia.
  6. Se establecerá un parque de maquinaria para el estacionamiento, y en caso de que fuese necesario, el mantenimiento de la misma (el cual se realizará en talleres debidamente autorizados y habilitados de las inmediaciones en caso de que sea posible). El polígono se acondicionará correctamente señalado, impermeabilizado y recogido por la



cartografía de la obra, de modo que se evite, en medida de lo posible, vertidos contaminantes de aceites, líquidos refrigerantes etc. Así mismo, se deberá contratar previo inicio de la obra un gestor autorizado para que se ocupe del tratamiento de los residuos generados durante el ya comentado mantenimiento (en caso de que se realice en el lugar), así como de las tierras contaminadas por posibles derrames de aceites y combustibles. Se consideran las siguientes zonas de exclusión para el parque de maquinaria:

- Proximidades de los cauces del Beal y del Pichorro.
  - Ámbito del Espacio Natural Protegido (incluidos los Regadíos de Miramar).
  - Palmerales.
  - Inmediaciones del cementerio.
  - Inmediaciones del Monasterio de San Ginés de la Jara.
7. En las zonas verdes se limitará el uso de herbicidas y plaguicidas en las operaciones de mantenimiento de siembras y plantaciones, usando productos de toxicidad mínima y dándose preferencia a los procedimientos mecánicos y biológicos.
8. No se acumulará, de forma permanente o temporal, materiales o equipos en los cauces de las ramblas o su área de inundación, salvo cuando fuera estrictamente imprescindible para la correcta ejecución de las obras de restauración de las mismas o para las obras de infraestructuras que las crucen.
9. En la fase de obras se usará agua no potable para el desarrollo de las obras, el regado de las pistas y el lavado de los vehículos.
10. Las fosas sépticas o los WC químicos instalados durante la fase de obras se ubicarán alejados de los cauces de las ramblas y del Espacio Natural Protegido.
- i) Protección de la flora, la vegetación y los hábitats de interés comunitario.
1. Se reubicarán dentro del ámbito del Plan Parcial los ejemplares de palmera existentes que deban trasladarse, quedando fuera de esta condición el palmeral de San Ginés de la Jara, cuyo valor paisajístico y de contextualización del BIC hacen necesaria su preservación en el lugar actual.
  2. Con carácter general, los ejemplares de árboles y arbustos singulares identificados en el correspondiente apartado de Inventario se mantendrán en su ubicación actual si esta ubicación es coherente con la ordenación pormenorizada establecida. En caso contrario, y siempre que el estado físico de los pies lo permita, el arbolado existente se reubicará dentro del sector. En caso de que el estado físico del ejemplar no permita materialmente su traslado, se compensará con la plantación de cinco plantones de esa especie. Este trasplante será realizado por una empresa con experiencia y se adoptarán cuantas medidas culturales (escayolado, podas, riegos, entutorado) sean necesarios para asegurar el éxito del trasplante. El trasplante será aplicado a las siguientes especies: algarrobo, granados, olivos, higueras, palmeras, palmitos, olmo, lentiscos y azufaiños que se vean afectados por las obras de construcción.
  3. El diseño del SLELP2 será compatible con la conservación de las poblaciones de especies vegetales protegidas en la zona. Por tanto, se procederá a la restauración de la zona mediante la retirada de escombros y tierras vertidas, procediendo al diseño de un jardín blando con especies autóctonas de la Sierra de Cartagena. Dicho Parque podrá configurarse como un itinerario ambiental interpretativo.
  4. Las especies a emplear en jardinería serán preferentemente autóctonas o cultivadas tradicionalmente (por ejemplo: olivo, algarrobo, granado, higuera, palmera, etc.). Asimismo, se permite el uso de plantas aclimatadas al clima mediterráneo semiárido. Esta medida resulta de especial interés en la zona perimetral y en el resto de zonas peatonales habilitadas como paseos.
  5. Las arboledas existentes en la zona de proyecto serán consideradas de cara a su integración en el futuro desarrollo urbanístico.



6. Los taludes, terraplenes y otros terrenos afectados que no vayan a soportar un uso urbanístico y que se vean por movimientos o vertidos de tierra con especies autóctonas y propias de la zona.
7. Una vez finalizadas las obras se procederá a la descompactación de las áreas próximas a la zona de proyecto sobre las que haya circulado la maquinaria.
8. Se empleará para el abonado del suelo vegetal «abono de lenta liberación», de forma que se garantice la presencia de nutrientes en el tiempo y se eviten fenómenos de nitrificación y/o contaminación.
9. La siembra de la tierra vegetal empleará mezclas comerciales de semillas autóctonas, quedando prohibido el uso de especies exóticas o cultivadas, y muy especialmente aquellas de carácter invasivo.
10. En la restauración ambiental de la Rambla del Beal se prestará especial importancia a su funcionalidad como corredor ecológico, así como, a la recuperación de las poblaciones de la especies amenazadas protegidas por la legislación regional: *Ziziphus lotus* y *Maytenus senegalensis*.
11. Para las restauraciones y ajardinamientos se emplearán de forma prioritaria especies autóctonas de la comarca útiles en jardinería sostenible del sureste ibérico, y en especial, las siguientes especies protegidas por la legislación regional:
  - En Peligro: *Juniperus turbinata*.
  - Vulnerables: *Maytenus senegalensis*, *Tamarix boveana*, *Ziziphus lotus*, *Tetraclinis articulata*.
  - Interés Especial: *Chamaerops humilis*, *Rhamnus alaternus*, *Ulmus minor*.
  - Aprovechamiento regulado: *Pistacia lentiscus*, *Pancratium maritimum*.

Esta medida es totalmente compatible con el uso de especies encespedantes del tipo C-4 también adaptadas a las condiciones áridas mediterráneas.

j) Protección de la fauna

1. En la medida de lo posible, se evitará el desmantelamiento de las balsas de riego presentes en época de reproducción, recomendándose su vaciado el invierno anterior. Se recomienda la misma observación para la demolición de ruinas y restauración de elementos etnográficos.
2. Las líneas eléctricas no podrán en ningún caso afectar al Espacio Natural Protegido, siendo necesario además señalarlas mediante dispositivos salvapájaros de dos colores distintos para aumentar su visibilidad. No obstante, los tendidos eléctricos se instalarán preferentemente de forma soterrada. En los apoyos de las líneas será posible aplicar la medida siguiente.
3. Con el objeto de compensar la pérdida de lugares de nidificación para las especies trogloditas que crían en las ruinas, se dispondrán en zonas tranquilas de edificaciones o sobre postes nidales para Lechuza común (*Tyto alba*), Mochuelo europeo (*Athene noctua*), Cernícalo vulgar (*Falco tinnunculus*) y Collalba rubia (*Oenanthe oenanthe*). Asimismo en la medida de lo posible, la tipología de las viviendas incluirá porches o similares que permitan la nidificación de las golondrinas (*Hirundo rustica*).
4. Aquellas obras que se realicen en la banda de amortiguación que puedan conllevar acciones muy ruidosas, por ejemplo, con el uso de maquinaria pesada, no se realizarán durante la fase más crítica del periodo reproductor de las aves acuáticas, entendiéndose como tal el comprendido entre los meses de marzo a principios de junio.
5. La iluminación durante las obras se reservará a situaciones extraordinarias para evitar las molestias a la fauna de hábitos nocturnos.
6. Se evitará la introducción de especies exóticas de animales y en especial aves y peces en las zonas verdes del Plan Parcial.



7. Se adecuarán, en los pasos inferiores de las ramblas del Pichorro y Beal en la carretera F-34, pasos para la fauna vertebrada. Se tendrán en cuenta las preferencias de la fauna silvestre a la hora de llevar a cabo el diseño de estas estructuras.
  8. Las zanjas asociadas a la ejecución de las obras permanecerán abiertas el menor tiempo posible para evitar la caída de animales en ellas.
  9. Se realizarán taludes y terraplenes en los nuevos viales con una inclinación suficiente (2/3), lo que cumplirá una importante función como barrera para la fauna sin que pierdan estabilidad y faciliten la erosión.
  10. Se colocarán en los tendidos eléctricos dispositivos salvapájaros y aislantes con objeto de evitar la electrocución o choque de las aves (esta medida correctora será para aquellos casos en los que no sea posible la instalación de los tendidos eléctricos de forma soterrada).
  11. En los corredores biológicos se ejecutarán plantaciones de arbustos autóctonos para facilitar su uso como corredor.
  12. Durante toda la fase de obras, se establecerá un mecanismo de rescate para la correcta gestión de todos aquellos ejemplares que pudieran verse afectados por las obras.
  13. El diseño de la banda de amortiguación tendrá en cuenta sistemas de control de accesos y paso a través del Espacio Natural Protegido, con la previsión en su caso de vallado disuasorio para evitar la intrusión descontrolada en el Espacio Natural Protegido, pero permeable a la fauna silvestre existente.
  14. No se realizarán trabajos nocturnos en las inmediaciones del Espacio Natural Protegido con profusión de luces y emisión de ruidos para evitar molestias innecesarias a la fauna.
- k) Protección del paisaje.
1. Se diseñarán las construcciones, cromática y tipológicamente, en consonancia con el exterior de la zona: alturas, formas, líneas, cromatismo, etc.
  2. Se emplearán materiales autóctonos para la construcción de elementos decorativos o construcciones menores asociadas a los equipamientos públicos (roca, cañizo) en la medida de lo posible.
  3. En fase de obras, se procurará que el parque de maquinaria y las zonas de acopio de materiales se ubiquen en zonas poco visibles, además se procurará emplear pantallas de camuflaje y vegetales a fin de reducir el impacto visual.
  4. Se imitará, en las zonas verdes de la urbanización, la distribución natural de la vegetación del entorno.

#### Condiciones para la compatibilidad del proyecto con la Calidad Ambiental.

- a) El proyecto de urbanización relativo al Sector SG1 “San Ginés de La Jara”, se someterá al procedimiento de Evaluación Ambiental de Proyectos. El resto de nuevas infraestructuras, proyectos o actividades previstas que se deriven del desarrollo de este sector, deberán someterse, en función de su naturaleza y de la normativa vigente, al trámite ambiental que les corresponda.
- b) La normativa aplicable al sector, así como los proyectos y actuaciones derivados de éste deberán garantizar el cumplimiento de la normativa vigente en materia de vertidos, residuos, emisiones a la atmósfera, suelos contaminados y ruido, así como de los planes nacionales y regionales en estas materias.
- c) Se deberá garantizar la efectividad de las obras de saneamiento necesarias para la evacuación de las aguas residuales. Las conducciones de saneamiento deberán incorporar las medidas necesarias al objeto de no afectar en ningún supuesto (fugas, roturas, etc) a las aguas subterráneas.

Las redes de recogida para las aguas pluviales y las aguas residuales serán de carácter separativo.

- d) Protección del ambiente atmosférico.



1. Se regarán en la fase de obra, las superficies expuestas para evitar la emisión de partículas en suspensión, incrementando los riegos en días calurosos y/o con mucho viento, siendo necesarios un mínimo de tres regados al día. Incrementándose a 5 durante periodo estival.
2. Se cubrirán con lonas los remolques de los camiones que lleven tierra o escombros, para evitar la emisión de partículas.
3. Se limitará a un máximo de 30 km/h la velocidad de los vehículos dentro del sector durante la fase de obras.
4. Antes de abandonar la zona de obras, los camiones y otros vehículos serán sometidos a un proceso de lavado de ruedas. El lavadero de ruedas se dispondrá junto a los accesos a la carretera F-34 y vía rápida Cartagena-La Manga, evitando su cercanía al Espacio Natural Protegido o a los cauces de las ramblas de la zona. El agua será no potable y se reutilizará mediante recirculación previo decantado.
5. Se regarán los accesos a la zona de obra para evitar el levantamiento de polvo por el tránsito de vehículos. Estas acciones se realizarán con mayor frecuencia en:
  - Periodo estival.
  - Entorno de la vía rápida de la Manga (monasterio, artineras, cementerio, tráfico).
  - Carretera F-34.
  - Entorno de cultivos de cítricos colindantes (finca Lo Poyo).
6. Se estabilizará físicamente las vías de acceso principales (compactación, regado y aporte de grava) antes del inicio de las obras. El hormigonado o asfaltado se restringirá la máximo posible.
7. Se mantendrá la maquinaria en condiciones óptimas para evitar la emisión de humos, especialmente los sistemas antipartículas, catalizadores y colectores de escape. La maquinaria debe pasar periódicamente las inspecciones técnicas que requiera.
8. Se evitará el vertido de materiales desde grandes alturas durante la fase de construcción. Asimismo se realizará un riego de los mismos previo y durante el vertido para evitar la suspensión de polvo.
9. Se evitará especialmente el vertido de arenas u otros materiales pulverulentos durante días especialmente ventosos, en particular se evitarán los episodios de levante en verano o aquellos días de fuertes vientos que pudiesen ocasionar problemas de visibilidad en la vía rápida de La Manga o en la carretera F-34.
10. Se considerará, en el diseño de los proyectos urbanísticos, la posibilidad de incorporar paneles solares para complementar, como mínimo, la dotación de agua caliente de las casas. Lo cual repercutirá muy favorablemente en los consumos energéticos, y por tanto, en las emisiones atmosféricas originadas a fin de obtener dicha energía.
11. Se promocionará el uso del transporte público tanto en el interior del complejo como en las conexiones con otros núcleos poblacionales.
12. Deberán tenerse en cuenta para el alumbrado público, tanto en zonas verdes como en viales, aparcamientos, zonas de espacios libres y equipamientos, el uso de sistemas de iluminación especiales, como luminarias que proyecten toda la luz generada hacia el suelo, además de usar lámparas de vapor de sodio de baja presión o en su caso cualquier otro tipo de bajo consumo, que conduzcan a una reducción de la contaminación lumínica. El cumplimiento de este punto es de especial interés en las cercanías del Espacio Natural Protegido, el cual debe registrar la densidad de luminarias mínima, a fin de no afectar a la avifauna presente en la zona.
13. Durante los movimientos de tierras se procederá al riego las superficies expuestas para evitar la emisión de partículas en suspensión, incrementando los riegos en días calurosos y/o con mucho viento. En particular se incrementarán dichas actuaciones en las inmediaciones de la carretera F-34 y de la vía rápida de la Manga en el periodo



veraniego. Del mismo modo, se considerará la paralización o minimización de movimientos de tierra en días excesivamente ventosos. En cualquier caso, las medidas adoptadas serán coherentes con lo establecido por los documentos de análisis de evaluación de riesgos asociados a la contaminación por metales pesados.

e) Protección contra el ruido.

1. Debido a la ordenación pormenorizada, que se incorpora para el sector SG1 “San Ginés de La Jara”, el Plan General deberá incluir de forma explícita, de acuerdo al artículo 13 del Real Decreto 1367/2007, la delimitación correspondiente a la zonificación acústica, incorporando los usos pormenorizados, establecidos para el sector.

Se deberá garantizar que la ordenación pormenorizada propuesta cumpla los objetivos de calidad acústica establecidos en el Real decreto 1367/2007, de 19 de octubre, así como los niveles establecidos en los anexos I y II del Decreto 48/98, y/o en las Ordenanzas municipales en caso de ser más restrictivas.

Se zonificarán los usos en aquellas áreas de equipamientos genéricos, donde no haya sido establecidos por la ordenación pormenorizada, de tal modo que se asegure el cumplimiento de las determinaciones regionales y nacionales sobre ruidos, tanto en cuanto a las emisiones, como en cuanto a las inmisiones

2. Se ha dispuesto no sólo de un retranqueo de al menos 3 metros, según el análisis realizado en el correspondiente apartado, sino de uno considerablemente mayor (25 metros) -aprovechando la zona de afección de la Ley de Carreteras-, en todas las áreas residenciales u hoteleras a desarrollar entorno al futuro trazado de la F-34.
3. En el interior del sector, se mantendrán todos los retranqueos especificados en el Plan Parcial con la finalidad de salvaguardar la calidad acústica de los residentes. Así mismo, se establecerá una velocidad máxima en todo el sector de 50 km/h. Del mismo modo se recomienda el retranqueo de la zona hotelera prevista en el interior del sector (al sureste de la misma) en igual proporción al ya considerado para el resto de zonas residenciales del sector a pie de vía.
4. Será necesaria la elaboración de un estudio acústico de detalle en las inmediaciones de la vía rápida Cartagena–La Manga con vistas a los futuros usos de las zonas libres de equipamientos locales y generales, con vistas a hacerlas compatibles con los usos propuestos y según lo dispuesto en el Real decreto 1367/2007, de 19 de octubre, así como los niveles establecidos en los anexos I y II del Decreto 48/98, y/o en las Ordenanzas municipales en caso de ser más restrictivas.
5. Se usarán silenciadores en todos los equipos móviles durante la fase de construcción. Del mismo modo, se llevará un seguimiento de todo el parque móvil ligado a la obra para asegurarse que cumple con las normativas de emisión y tiene correctamente realizadas sus revisiones, de tal modo que apruebe las pertinentes inspecciones técnicas de vehículos.
6. Se dispondrá y seguirá el uso de silenciadores de escape en toda la maquinaria.
7. Se dispondrá de silentblocks en todas las partes móviles que puedan ser objeto de tal, cambiándolos en caso de que se deterioren.
8. La maquinaria empleada en la compactación de taludes serán preferiblemente compactador de rodillo, de tal modo que generen ruidos y vibraciones prácticamente inapreciables.
9. Se evitará la carga/descarga de materiales en las inmediaciones de zonas más sensibles, tales como:
  - Cementerio.
  - Monasterio de San Ginés de la Jara.
  - Espacios Naturales Protegidos.



10. Las labores mas problemáticas desde el punto de vista acústico se desarrollarán a lo largo del periodo laboral ordinario, prohibiendo las actividades ruidosas durante la noche.
11. No se realizarán actividades ruidosas en el entorno del monasterio de San Ginés durante la celebración de la romería ni en el entorno del cementerio cuando sea previsible una afluencia masiva de personas. También quedarán limitadas las acciones que pudieran producir ruidos en el entorno del carrizal en el periodo reproductor.
12. Se empleará, en la medida de lo posible, como ruta de acceso al sector durante las obras constructivas la vía rápida de Cartagena-La Manga, con la finalidad de no crear molestias por tránsito de maquinaria pesada sobre los núcleos de población cercanos. Esta medida será especialmente considerada durante el periodo estival.
13. Junto al vial interno paralelo a la vía rápida de La Manga, en el lado inmediato al mismo (lindando con la zona de cesión al Ayto. de Cartagena) se dispondrá de una banda de vegetación, preferentemente de porte arbóreo, con la finalidad de limitar la visión de dicha vía por parte de los transeúntes y residentes, y colaborar a atenuar las inmisiones.
14. Las características constructivas de las viviendas, principalmente en lo que a parámetros de aislamiento y evitación de generación de ruidos y vibraciones se trata, atenderán a lo dispuesto por el Real decreto 1367/2007, de 19 de octubre, así como los niveles establecidos en el Decreto 48/98, y/o en las Ordenanzas municipales en caso de ser más restrictivas, a fin de garantizar el confort acústico de los residentes.
15. En la ordenación interna de las zonas residenciales, se considerará la presencia de los viales (tanto internos como externos al sector) a fin de ordenar las distintas dependencias con la finalidad de evitar la orientación, principalmente de dormitorios y salas estanciales, hacia dichos viales. Estas consideraciones serán especialmente consideradas en las zonas cercanas a la carretera F-34 y a pie de los viales internos del sector.

Condiciones para la compatibilidad de la propuesta con la existencia de suelos potencialmente contaminados.

En el ámbito de la actuación, con carácter previo a cualquier labor de urbanización, edificación o de cualquier otra índole, se deberá proceder, por parte de los agentes que lleven a cabo la ejecución y desarrollo de la misma, a realizar lo siguiente:

1. 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. La metodología, estudios y resultados para tal delimitación e inventario deberán ser validados por esta Dirección General de Planificación, Evaluación y Control Ambiental.
2. 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 Planificación, Evaluación y Control Ambiental.
3. 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 Planificación, Evaluación y Control Ambiental, que se recogerán en el proyecto de urbanización.

Los criterios para delimitar e inventariar emplazamientos con suelos contaminados en los terrenos afectados por la actuación serán inicialmente los definidos en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (B.O.E. n.º 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 aún no ejecutadas, tales obras o actuaciones deberán ajustarse a lo que disponga el referido Real Decreto.

La documentación relativa a los puntos antes indicados deberá contemplar de manera específica la definición, justificación y presupuesto de, entre otros, los siguientes aspectos(\*):

1. Medidas de adecuación del emplazamiento derivadas de la presencia de otros metales contaminantes diferentes del plomo.
2. Las actuaciones de prevención y control aplicables a los posibles procesos de dispersión de los materiales contaminantes en la fase de ejecución de los respectivos proyectos.
3. Las condiciones técnicas de control de la calidad en la ejecución de tales actuaciones.
4. Las medidas de mantenimiento y control de las actuaciones ejecutadas.
5. Las medidas de comunicación del riesgo.

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.

*(\*) De acuerdo a lo convenido en la Comisión Técnica de Evaluación de Impacto Ambiental de 4 enero de 2011, los criterios puestos de manifiesto en informes técnicos previos de los órganos competentes, en relación a los corredores ecológicos y los suelos contaminados, se tendrán en cuenta en el procedimiento de evaluación ambiental de proyectos del proyecto de obras de urbanización del ámbito.*

No obstante todo lo anterior, en aquellos sitios en los que se identifique la presencia de residuos mineros, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras.

Condiciones para la compatibilidad de la propuesta con la conservación del patrimonio histórico y cultural.

Siguiendo las indicaciones de la Dirección General de Cultura contenidas en el informe de 24 de agosto de 2005, se deberá realizar, con anterioridad a la ejecución urbanística, la intervención de sondeos con metodología arqueológica en el yacimiento de Los Urrutias / La Calzada; además se atenderá a otras premisas e indicaciones que se establecen en el mencionado informe, así como, en su caso, a las determinaciones posteriores que realice el órgano competente).

Además se evitará la realización de obras especialmente ruidosas o que supongan un elevado tráfico de maquinaria pesada en las fechas coincidentes con la romería de San Ginés de la Jara.

El responsable del programa ambiental dispondrá de un contacto previo con un arqueólogo para que éste sea avisado en el caso de la aparición de restos cerámicos u otros elementos arqueológicos, en cuyo caso, la obra se paralizará atendiendo a las prescripciones del técnico de Patrimonio, hasta que de cuenta de ello mediante visita presencial a la zona.

Se respetarán los perímetros de protección establecidos por la Dirección General de Cultura para garantizar la no afección de las obras a los Bienes de Interés Cultural de recinto. Los molinos de viento y la noria de sangre del área del proyecto no se verán afectados en ningún momento por cualquier tipo de actividad a desarrollar posterior.

Con el objeto de minimizar las alteraciones paisajísticas de elementos singulares, se conservarán, en la medida de lo posible, o en su caso se trasplantarán o compensarán en forma de nuevas plantaciones, según proceda, los setos arbustivos, arbóreos y arboledas separadores de las parcelas de cultivo.

Se integrarán los diversos elementos de valor etnológico existentes en la zona (molinos, aljibes, pozos) en el diseño de las zonas ajardinadas y del proyecto de urbanización en general.