



MEMORIA DE ORDENACIÓN

INDICE

1	LAS PROPUESTAS GENERALES DEL PLAN	2
1.1	RESPECTO A LA “CIUDAD CONSOLIDADA”: REORDENACIÓN Y MEJORA DE LAS HERENCIAS URBANÍSTICAS.....	2
1.2	POR EL “ESTE”: POSIBILITAR EL CRECIMIENTO URBANO EN EL EJE CARTAGENA-LA UNION.2	
1.3	POR EL “NORTE”: CONSOLIDAR LOS CRECIMIENTOS DE BORDE DE LA CIUDAD.....	3
1.4	POR EL “OESTE”: EQUILIBRAR LA RELACION CIUDAD-CAMPO.....	3
1.5	POR EL “LITORAL LEVANTE Y LITORAL PONIENTE”: LA OFERTA TURISTICA.	4
1.6	POR EL “ESTE”: AREAS DE USOS PRODUCTIVOS.....	4
1.7	LA ORDENACION EN “RED” DE LOS NUCLEOS DE LAS “DIPUTACIONES”.....	5
1.8	LA PUESTA EN VALOR PAISAJISTICA DEL ESPACIO RURAL Y EL ESPACIO NATURAL PROTEGIDO.....	5
2	PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PLAN.....	6
2.1	AREA URBANA CENTRAL Y PERIURBANA	6
2.1.1	CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO	6
2.1.2	CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	10
2.1.3	CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR.....	12
2.1.4	SUELO NO URBANIZABLE	12
2.2	CRECIMIENTOS METROPOLITANOS AL ESTE.....	13
2.2.1	CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO	13
2.2.2	CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	14
2.2.3	CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR.....	15
2.2.4	SUELO NO URBANIZABLE	15
2.3	SUELOS TURÍSTICOS DEL LITORAL LEVANTE	15
2.3.1	CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO	16
2.3.2	CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	19
2.3.3	CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR.....	20
2.3.4	SUELO NO URBANIZABLE	21
2.4	SUELOS AGRÍCOLAS DEL CAMPO DE CARTAGENA.....	21
2.4.1	CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO	21
2.4.2	CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	23
2.4.3	CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO....	24
2.4.4	SUELO NO URBANIZABLE	25
2.5	ZONA RURAL DEL OESTE	25
2.5.1	CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO	25
2.5.2	CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	26
2.5.3	CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR.....	26
2.5.4	SUELO NO URBANIZABLE	26
2.6	SUELOS TURÍSTICOS DEL LITORAL PONIENTE.....	27
2.6.1	CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO	27
2.6.2	CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	28
2.6.3	CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR.....	28
2.6.4	SUELO NO URBANIZABLE	28



1 LAS PROPUESTAS GENERALES DEL PLAN

Partiendo de las diferentes escalas de los problemas urbanísticos que se plantean en la ciudad, se han diferenciado una serie de intervenciones con el fin de seleccionar estratégicamente sus diversas ofertas y objetivos, y plantear así sus correspondientes criterios de ordenación espacial y organización funcional que requieren los distintos sectores en donde se ubican.

Son propuestas que nacen desde el conocimiento de los diferentes problemas a resolver en la ciudad, partiendo del análisis de la información consultiva realizada durante la redacción técnica de este documento con todas las partes implicadas en el proceso de construcción de la ciudad. Una reflexión y análisis cuyo método ha consistido en concretar y seleccionar estratégicamente el conjunto de los problemas de la ciudad en sus **diferentes escalas**, resolviendo mediante las diversas y específicas intervenciones que requiere cada uno de ellos. Concretas propuestas que nacerán desde su propia viabilidad económica que las puede hacer realidad, y desde el equilibrio entre la rentabilidad productiva y la rentabilidad social que las legitima.

Atendiendo a la naturaleza de estos problemas, sus escalas y objetivos, y sus plazos de ejecución, definiremos las diferentes áreas de intervención que se plantean en la propuesta global del Plan.

El Plan de Cartagena, nace con la vocación de redescubrir su **Escala Territorial**. Un Territorio cargado de expectativas ilusionantes que intenta encontrar en sus **“propuestas”** la capacidad de dinamizar y potenciar su **recuperación urbana**, manteniendo un especial interés a sus importantes espacios medioambientales. Un Plan General que pretende explicarse a través de sus **concretas actuaciones**, que mediante una **eficaz gestión** posibilite la **viabilidad económica** que las haga **realidad** en unos adecuados **plazos** y dentro de la **lógica urbanística** del documento.

A modo de resumen, podríamos destacar las siguientes grandes actuaciones urbanísticas según las distintas zonas de la ciudad:

1.1 RESPECTO A LA “CIUDAD CONSOLIDADA”: REORDENACIÓN Y MEJORA DE LAS HERENCIAS URBANÍSTICAS.

La Revisión del Plan General de Cartagena, trata de posibilitar y reordenar el desarrollo urbanístico de aquellas piezas urbanas aún pendientes de su gestión o puesta en marcha. Se trata, ante todo, de facilitar mediante medidas correctoras la ejecución urbanística de su desarrollo a través de instrumentos de planeamiento y gestión que posibiliten los objetivos de la misma. De encontrar salidas urbanísticas a estas importantes piezas de gran valor estratégico para la ciudad que requieren su ordenación y puesta en marcha.

1.2 POR EL “ESTE”: POSIBILITAR EL CRECIMIENTO URBANO EN EL EJE CARTAGENA-LA UNIÓN.

Cartagena debe compensar y recuperar el crecimiento urbano hacia el este de la ciudad tradicionalmente impedido por las grandes estructuras industriales, que han quedado obsoletas, y hoy desaparecidas, consolidando el eje metropolitano Cartagena-La Unión..

Para el crecimiento residencial plurifamiliar de la ciudad se apuesta decididamente por el “Sur” hacia el “Este” como modelo del futuro crecimiento residencial en donde se sitúan los más importantes sectores residenciales colindantes con la “Carretera Cartagena-La Unión” conformando el “Parque del Ferrocarril” cuya redefinición de

MEMORIA ORDENACIÓN	VERSIÓN 2012.1	PÁGINA 2
--------------------	-------------------	-------------



su trazado se propone en el desarrollo de estos sectores. Serán los crecimientos residenciales de mayor escala de “barrio” los que asuman la principal responsabilidad de solucionar las demandas residenciales de la ciudad.

En la propuesta residencial de este sector Sur-Este, se plantea un auténtico “ensanche” apoyado sobre su propio “eje” que lo estructura y ordena, y en donde se proyectaría otra de las más importantes ofertas residenciales a escala de “barrios”.

Los espacios de los cerros de las “cabeceras” del acceso marítimo al antiguo Puerto de Cartagena, constituyen quizás los hitos paisajísticos e históricos más importantes de la ciudad. Su preservación y puesta en valor como “parques naturales” de la ciudad, permitirá convertir estos Parques en los más importantes “miradores” de la ciudad, en donde los Castillos de Galeras, la Atalaya y S. Julián constituyen sus principales referencias.

1.3 POR EL “NORTE”: CONSOLIDAR LOS CRECIMIENTOS DE BORDE DE LA CIUDAD.

Por la zona Norte de la Ciudad de Cartagena, se han ido estableciendo de una manera discontinua diferentes asentamientos residenciales e industriales de media densidad que han ido generando desarrollos intersticiales diversos.

La construcción de la Autovía Murcia-Cartagena (antigua N-301), ha generado también ciertas expectativas de asentamientos que exigen una actuación de ordenación y definición de sus modelos de crecimientos.

Conforman el crecimiento por el Norte, con propuestas residenciales de carácter plurifamiliar y principalmente residencial mixta que pretenden “sellar” el crecimiento hasta el límite marcado por la traza de la Autovía Murcia-Cartagena (N-301), con el fin de consolidar dicho crecimiento y garantizar el límite con las zonas del “Suelo del Traspase” del Campo de Cartagena.

Serán propuestas que, por un lado tratan de conformar y consolidar los crecimientos existentes de los Barrios del Bohío, Santa. Ana, Ventorrillos, El Plan..., y por otro lado, refachadizar el “sellado” de la Autovía Murcia-Cartagena como límite del crecimiento por el Norte para salvaguardar los suelos protegidos del traspase.

Estas extensiones residenciales serán de densidades bajas y medias, apoyadas en la Autovía Cartagena-Alicante, se consolida como las zonas de extensión residencial que concretan la tendencia del crecimiento hacía el Este.

1.4 POR EL “OESTE”: EQUILIBRAR LA RELACION CIUDAD-CAMPO.

Por los sectores del “Oeste” de la ciudad, el principal objetivo que se plantea es equilibrar la relación urbanística de la ciudad con las zonas no urbanizables, mediante cuidadosas propuestas unifamiliares de baja densidad como transición entre las franjas de “lo urbano” de la ciudad con los suelos inadecuados del “campo” para el crecimiento residencial.

En este sentido, se plantean estos “Suelos de Transición” apoyados sobre las “ramblas” como principales elementos territoriales de la estructuración de estos territorios, sellando de esta manera (al igual que señalábamos en los sectores del “Norte”) los crecimientos residenciales por el “Oeste”, cuya principal justificación es definir las transiciones “ciudad-campo” con productos de residencias unifamiliares de baja densidad.

MEMORIA ORDENACIÓN	VERSIÓN 2012.1	PÁGINA 3
--------------------	-------------------	-------------



Serán propuestas residenciales de baja densidad (unifamiliares) que se integran en los suelos no urbanizables permitiendo crear unos “grandes pasillos verdes” que se introducen en la ciudad de manera que se equilibre la transición “campo-ciudad” como principal objetivo de esta intervención, sellando los crecimientos residenciales por este sector “Oeste”.

Se concentran estas extensiones residenciales de mínima y baja densidad en el entorno de Molinos Marfagones, Pozo de los Palos, etc..., junto con la operación de la “Cartagena Joven” que se pretende no sólo consolidar sino también potenciar como importante oferta social de dotaciones públicas con el fin de potenciar su cualificación y uso.

1.5 POR EL “LITORAL LEVANTE Y LITORAL PONIENTE”: LA OFERTA TURÍSTICA.

Es evidente, que Cartagena posee uno de los mayores potenciales medioambientales para posibilitar acoger las demandas de un proceso turístico de “alta calidad”.

La franja territorial en donde se sitúa la oferta turística tiene una oportunidad estratégica de aprovechar estas nuevas demandas turísticas para ordenar sus capacidades territoriales. Cuenta hoy con un extenso territorio lleno de recursos derivados de su paisaje natural, cuya oferta agregada es atraída por la proximidad de una demanda concentrada que podría permitirle contar con una oferta cualificada y diversificada, respecto su patrimonio natural y medioambiental como principal soporte de esta cualificada oferta.

Se puede formular una opción estratégica cualificada y limitada de la oferta turística en su conjunto y para ello se requiere un objetivo fundamental: ordenarla y diversificarla. Y esta apuesta de cualificación de sus capacidades territoriales se debe entender claramente unida a la protección y reconocimiento del alto valor de su medio físico y paisaje.

Hoy en día, existe la convicción común de que el viejo modelo de desarrollo turístico, basado en la intensiva explotación de recursos medio ambientales, no sólo está agotado sino que está empezando a perder atractivo en los mercados turísticos internacionales. La oferta turística innovadora requiere romper la tendencia que ha mostrado hasta ahora: la concentración del alojamiento en el borde costero o la ocupación indiscriminada y diseminada que se ha producido sobre algunos territorios costeros y en donde la referencia de la Manga es un ejemplo negativo de estos deteriorados modelos de masificación. Crear un producto novedoso que sea el contrapunto de la imagen especializada de turismo de playa y concentración homogénea, exige poner las condiciones para que se hagan cosas nuevas y diversas. Además, la integración entre ellas no se debe organizar como indiferenciada continuidad, sino que se ha de articular a través de elementos territoriales generales y atractivos que aseguren la relación entre piezas turísticas-urbanas manteniendo la independencia e identidad diferencial de cada cual para el disfrute flexible de todas, su economía de escala, y la captación de demandas especializadas y de alta calidad.

En este sentido, el paisaje y la calidad medioambiental del actual espacio del litoral constituyen la base sobre la que se debería apoyar cualquier futura iniciativa de alta cualificación turística. El Plan apuesta firmemente y claramente por la conservación de este cualificado paisaje medioambiental que protege y potencia como base de su discurso medioambiental.

1.6 POR EL “ESTE”: AREAS DE USOS PRODUCTIVOS.

Con el fin de plantear unas áreas de usos productivos (industriales, comerciales y terciarios) estratégicamente situadas entre la ciudad de Cartagena y las nuevas propuestas por este sector Este, se consolida la actual área industrial de “Los Camachos” potenciando su ubicación con nuevos suelos productivos que a modo de “parques empresariales”, “industriales escaparate”, “centros de servicios”..., ofrezcan las expectativas que pueden

MEMORIA ORDENACIÓN	VERSIÓN 2012.1	PÁGINA 4
--------------------	-------------------	-------------



demandar las más importantes áreas de crecimiento residencial del “Sur” (residencial) y “Este” (turístico), situándose precisamente en un punto de estratégica “centralidad” entre ambos desarrollos urbanísticos.

1.7 LA ORDENACION EN “RED” DE LOS NUCLEOS DE LAS “DIPUTACIONES”.

El conjunto de las “Diputaciones” (pedanías) de Cartagena, conforman en su globalidad un auténtico sistema de asentamientos territoriales que merecen ser tratados específicamente con la importancia y valor estructural que su realidad requiere.

Se pretende potenciar el desarrollo de los núcleos de las “diputaciones”, con el fin de “nucleizar” sus capacidades de ofertas urbanísticas evitando los “diseminados” irregulares que se están produciendo en su periferias.

1.8 LA PUESTA EN VALOR PAISAJISTICA DEL ESPACIO RURAL Y EL ESPACIO NATURAL PROTEGIDO.

Son los suelos de alto valor ambiental y paisajístico por sus especiales características de flora y fauna. El objetivo principal que se plantea en estos suelos es el de su integral protección y adecuación según las determinaciones de la planificación ambiental y de las propias determinaciones de las Directrices de Ordenación del Litoral (DOL).

Se someten al régimen de estos suelos los espacios considerados Lugares de Interés Comunitario (LIC), toda vez que la Comunidad de Murcia, en cumplimiento de las previsiones de las directivas 79/409/CEE, de 2 de abril de 1.979, relativa a la conservación de las aves silvestres, y 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1.992, relativa a la conservación de hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres, ha propuesto la delimitación de espacios destinados a integrar la Red Natural cuyo régimen de preservación se dispone en la directiva ultima citada, así como en el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre.

Son los suelos en los que la interacción “humano-medionatural” no puede resolverse prácticamente, ni en el mejor de los casos con beneficio para ambos (uno de los principios básicos de la sostenibilidad); aquellos espacios en los que no debe permitirse la edificación debido a riesgos naturales, o en los que es necesario poner de manifiesto que la intervención humana interfiere en dinámicas o recursos naturales esenciales de estos suelos.

No se entiende ningún otro uso que no fuera el de la gestión sostenible de estos espacios naturales mejorando la función protectora y ambiental de estos suelos, a través de instrumentos de Planes de Ordenación de los Recursos Naturales para el desarrollo y ejecución del Plan Forestal con el fin principal y exclusivo de ordenar sus recursos naturales rentables y la gestión integrada de los ecosistemas como principio básico de cualquier actuación en estos suelos.

Se incluyen también aquellos suelos que tiene una clara **vocación rural** y que requieren conservar su naturaleza y uso para mantener las condiciones medioambientales y paisajísticas de su medio físico. Son por tanto, suelos necesitados de gestión para ser reconducidos a los objetivos que se fijan en el presente documento, pues no sólo es necesaria una conservación de los paisajes maduros que restan en este espacio, sino una regeneración que abarque la totalidad del mismo.



2 PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PLAN

A continuación se pasa a describir la propuesta concreta de ordenación establecida por el plan estructurada en seis zonas según sus características específicas.

2.1 AREA URBANA CENTRAL Y PERIURBANA

Constituye el ámbito de la ciudad consolidada que abarca desde el Casco Histórico por el sur hasta Santa Ana por el norte, y desde Canteras y Molinos Marfagones por el oeste, hasta los antiguos suelos industriales del este, incluido Vista Alegre y la Media Legua.

2.1.1 CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO

El Plan hereda y recoge la ordenación de los suelos urbanos del anterior Plan General, tanto los suelos ordenados directamente por aquél como los que proceden de Peris, realizando un inventario de las actuaciones previstas que han sido ejecutadas y detectando aquellas que no han llegado a desarrollarse. En estas últimas, se realiza un análisis de las causas y se reordenan aquellas unidades en las que se diagnostican problemas de ejecución por inadecuación de la ordenación anterior con la situación real de los terrenos, bien sea por usos, edificaciones existentes, etc...

CRITERIOS ESPECIFICOS PARA LOS USOS DOTACIONALES Y PRODUCTIVOS

De manera general se han derivado los usos industriales en suelo urbano a usos terciarios, que permiten una mejor incardinación de los usos de actividad económica en un entorno consolidado.

Los equipamientos privados existentes, quedan fijados como dotacionales, de manera general, eliminando la anterior fijación de uso específico (sanitario, religioso, etc...) lo que permite más flexibilidad y adaptación de la actividad a nuevas necesidades urbanas, siempre dentro del uso dotacional. No obstante, para aquellos dotacionales privados para los que el plan expresamente prevé el mantenimiento de su uso, se fija éste de manera específica, fundamentalmente usos educativos (colegios existentes) y deportivos.

Los equipamientos públicos quedan recogidos expresamente como tales.

OPERACIONES DE REFORMA EN SUELO URBANO

Además de estos pequeños ajustes puntuales, se plantean dos operaciones de reforma urbana de mayor calado, en áreas mayores en las que se ha detectado un progresivo proceso de deterioro urbano y que son los barrios de San Antón y de Santa Lucía.

La descripción de las actuaciones proyectadas es la siguiente:

Casco Histórico

El Plan mantiene la remisión del Conjunto Histórico a su Plan Especial de Ordenación y Protección vigente, recientemente aprobado, recogiendo algunos ajustes en el Espacio Libre del Molinete consecuencia de la aparición de restos arqueológicos y necesidad de modificación del viario anteriormente previsto.

Santa Lucía-Los Mateos

MEMORIA ORDENACIÓN	VERSIÓN 2012.1	PÁGINA 6
--------------------	-------------------	-------------



Para las zonas no remitidas a Plan Especial se mantiene la estructura actual del barrio con algunas propuestas puntuales en las zonas de borde en las que se recoge el esquema ya testado de edificación aislada residencial en media altura como remate del frente urbano en los accesos viarios principales que rodean el sector.

San Antón

Se reordenan las UA.6 en la Avda de Colón, incorporando las actuaciones previstas de ensanchamiento de viario y obtención de espacios libres.

OTROS AJUSTES PUNTUALES

Ensanche

Se recoge el uso residencial de las viviendas existentes junto a Comisaría, en C/ Menéndez Pelayo.

Se recogen los viarios abiertos en manzanas de ensanche y que son de uso público.

Se ajustan alineaciones existentes ya consolidadas: C/ Alfonso X, C/ Mahón...

Se ordena en tipología de manzana semi-cerrada con zona verde en interior de manzana, la parcela de la Factoría de Subsistencias de la Armada, delimitando la correspondiente Unidad de Actuación para la gestión de las determinaciones establecidas por el Plan.

Se recoge el Parque de la Rosaleda como zona verde.

Se incorpora la realidad existente en los terrenos del antiguo Plan de Urbincasa, entre C/Jorge Juan y Parque de la Rosa, con la recuperación de los espacios públicos de viales y zonas verdes, conforme a lo ya consolidado.

Se recogen las modificaciones puntuales aprobadas tras la aprobación provisional: Zona de equipamientos junto a la UNED.

Se corrige error material en la asignación de edificabilidad en parcela dotacional del Centro Médico Virgen de la Caridad.

Barrio de La Concepción

Se plantea una nueva ordenación en el terreno del Asilo de Ancianos, con prolongación de la C/Peroniño, incorporando terrenos al uso residencial, y asegurando el mantenimiento del Equipamiento.

Los Barreros-Barriada Cuatro Santos-Barrio Peral

Zona de Equipamientos de Barrio Peral junto a la vía: Se estructura una nueva ordenación que viabilice la obtención del viario transversal de Sistema General de la prolongación de C/Salamanca a C/Berizo, con obtención de Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos.

Se recupera como Sistema General la nueva Via Verde del trazado de la antigua vía férrea.

Se recupera el Sistema General de Espacios Libres no obtenido del Hospital de Caridad para el uso de Equipamiento de Sistema General, que compatibilice el mantenimiento de la pinada actual con la posible ampliación y/o ejecución de nuevas dotaciones.

Se ajustan los equipamientos de sistema local previstos a los ya obtenidos: C/Mayor, etc.

Se ajusta la ordenación en las manzanas al oeste del Campo de la Rosa conforme edificabilidad y tipología del Plan Parcial, pero teniendo en cuenta la edificación existente.

Se recoge la ampliación prevista de la guardería de Barrio Peral.

Barriada Hispanoamérica-Los Dolores

MEMORIA ORDENACIÓN	VERSIÓN 2012.1	PÁGINA 7
--------------------	-------------------	-------------



Se recogen los viarios existentes en C/ Viella y Atarazanas; C/ Virgen de Guadalupe.

Se reordena la Unidad de Actuación 1.1. entre calles Purísima y Rió Ter, en función de la realidad existente, con mantenimiento de los criterios de obtención del espacio libre y equipamientos de sistema local, recogiendo alineaciones ya consolidadas.

Se elimina zona verde erróneamente prevista en C/ Llagostera por encontrarse totalmente edificada.

Barriada San Cristóbal- Polígono Santa Ana

Se reordenan al uso residencial las manzanas industriales junto al Polígono Santa Ana, uso industrial a extinguir.

Se elimina el viario previsto entre el CEIP San Cristóbal y las instalaciones deportivas adyacentes.

Tentegorra-El Rosalar

Se reestructura la ordenación en el poblado de Marina conforme a la situación actual de las propiedades de un lado, y de otro buscando una tipología en edificación aislada sobre parcela común acorde con la del entorno.

Se ajusta error en documento de aprobación provisional respecto a calle no existente en UA.1

Canteras

Se recoge el ajuste viario de la UA 6 de Canteras

Torre ciega

Se eliminan los últimos usos industriales.

SUELO URBANO REMITIDO A PLANEAMIENTO ESPECIAL

Puerto

El plan recoge el ámbito del dominio público portuario como Sistema General remitido a planeamiento especial de desarrollo según lo determinado por la Ley 27/1992 de Puertos del Estado y de la marina mercante.

Se recogen las determinaciones del plan vigente respecto a los tres ámbitos señalados, con los ajustes que proceden por causa de las modificaciones del Plan de Utilización de los Espacios Portuarios, en las cuales se excluyen determinados terrenos de la Zona de Servicio. Se utiliza de manera homogénea los criterios de edificabilidad y ocupación señalados en el Plan Especial de la Dársena de Escombreras, para la zona de la Dársena de Cartagena pendiente de redacción de planeamiento especial.

Los Planes Especiales aprobados hasta la fecha mantienen su vigencia.

Se ha recogido la modificación de la Zona de Servicio aprobada por el Ministerio de Fomento tras la aprobación provisional del Plan, así como las zonas de servicio de las señales marítimas (Faros).

Estación del ferrocarril

Proviene de las determinaciones de la Modificación Puntual nº134 correspondiente a los terrenos de la Estación del Ferrocarril, incorporando en su ámbito la manzana de usos industriales colindante por el norte, para ser ordenada conjuntamente. Responde a las previsiones del Convenio de Colaboración firmado entre las administraciones públicas estatal, autonómica y local para soterrar las vías a su paso por la ciudad y renovar los accesos a la estación. Ligado a ello se ordenarán usos residenciales y terciarios en los terrenos disponibles.



Santa Lucía Oeste

Se redactará para el conjunto del ámbito un Plan Especial cuyo objeto será la adecuación urbanística de la zona, mejora y recuperación del frente marítimo, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento y descongestión del suelo urbano, con el fin de conseguir una revitalización física, económica y social de conjunto, así como, la resolución de problemas de accesibilidad, mejora de la trama viaria, y su interrelación con los ámbito colindantes, de estética, mejora del medio ambiente y de los servicios públicos y fines análogos, como calificación de suelo para vivienda protegida. Las nuevas propuestas de ordenación tendrán como objeto recalificar el ámbito e introducir nuevas tipologías urbanas que supongan un valor añadido y provoquen el “cambio” en estos sectores urbanos de gran valor estratégico frente a la ciudad histórica. Se fomentará la recuperación de la ciudad asomándola al mar, con la creación de un auténtico parque lineal marítimo asociado a nueva edificación residencial que consolide esta fachada como el nuevo frente litoral. Así mismo, se trata de recuperar el “hito” del cerro del “Castillo de los Moros” como referencia paisajística de la ciudad. La ordenación urbanística se hará más permeable, garantizando la accesibilidad a estas grandes zonas verdes.

San Antón Centro

En el barrio de San Antón se plantea asimismo otra operación de recalificación urbana mediante la redacción para el conjunto del ámbito un Plan Especial cuyo objeto será la adecuación urbanística, mejora y recuperación de la zona, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento y descongestión del suelo urbano, con el fin de conseguir una revitalización física, económica y social de conjunto, así como, la resolución de problemas de accesibilidad, mejora de la trama viaria, y su interrelación con los ámbito colindantes, de estética, mejora del medio ambiente y de los servicios públicos y fines análogos, como calificación de suelo para vivienda protegida.

Canteras Romanas

Se trata de un Plan Especial de Protección, previsto para el Sitio Histórico de las Canteras Romanas, en el poblado de Canteras, que afecta en parte de su ámbito al suelo urbano del núcleo.

SUELO URBANO INCORPORADO POR EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Quedan incorporados al suelo urbano aquellos suelos que proceden de urbanizable en el plan anterior, pero que han completado el proceso de equidistribución y urbanización y/o disponen de las garantías para completar la ejecución de la urbanización, y por tanto han adquirido las condiciones de suelo urbano que establece la ley en ejecución del planeamiento. Estos desarrollos vienen a completar el conjunto del área, apreciándose un alto grado en la consecución de la consolidación urbana. Estos sectores son:

DE USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL

Sector Levante

Sector CC2 de Cartagena Centro

Sector Finca Beriso

Sector Oeste de Fuente Cubas

Sector Central Campo de la Rosa

Sector La Loma de Canteras

Sector Los Popos

Sector CO3-CO4 (La Vaguada)

Sector Los Ventorrillos

Polígono de Santa Ana

Sector BH1 de El Bohío



Sector LB1 de Los Barreros

Sector BC1 Barrio de la Concepción

DE USO CARACTERÍSTICO ACTIVIDAD ECONÓMICA

Sector P1 Cabezo Beaza

Sector P2 Cabezo Beaza

Sector P3 Cabezo Beaza

2.1.2 CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Para completar la estructura territorial ya formada en el área urbana central, el Plan prevé la incorporación de suelos urbanizables sectorizados que vienen a consolidar el modelo de crecimiento compacto de ciudad, rellenando huecos intersticiales y rematando bordes perimetrales. En este sentido, se trata también de aquellos suelos que responden a las exigencias de los crecimientos naturales de la ciudad, en cuanto a previsiones de desarrollo urbanístico y capacidades de dotaciones de infraestructuras y recursos naturales.

Estos suelos provienen en su mayor parte de los suelos urbanizables previstos en el Plan anterior, pero que no han llegado a desarrollarse completamente.

Dentro de ellos cabe distinguir entre los diversos escalones de ejecución en función de su estado de desarrollo o de incorporación al proceso urbanizador

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO E INCORPORADO AL PLAN GENERAL

Estos sectores provienen de suelo urbanizable del Plan vigente que cuentan con planeamiento aprobado y en ejecución, pero que por el grado de desarrollo alcanzado no han podido ser clasificados como suelo urbano. Su ordenación queda incorporada al Plan General, bien convalidada en su totalidad, bien con alguna modificación puntual no sustancial, y con la consideración de suelo sectorizado ordenado por el Plan General.

Plan Parcial Sector LD3 de Los Dolores

No se plantea ninguna modificación en la ordenación del Plan Parcial aprobado del que proviene.

Plan Parcial Sector Rambla

Este Plan Parcial proviene de suelo urbanizable programado del Plan anterior y se encuentra en ejecución. No obstante, dificultades derivadas del sistema de gestión previsto, y la necesaria adaptación a la nueva realidad cartográfica, motivan el ajuste de la propuesta del Plan conforme a lo siguiente:

- Se mantiene la ordenación prevista por el plan parcial anterior, así como su edificabilidad, realizando los ajustes puntuales que precisa el volcado sobre nueva base digital y las obras de urbanización ya ejecutadas en el Polígono 3.
- Se mantiene el aprovechamiento medio homogeneizado (ahora aprovechamiento de referencia) que el plan parcial anterior asigna a los propietarios incluidos en el ámbito, en orden a justificar el equilibrio de beneficios y cargas con respecto al resto de propietarios de suelo programado del Plan anterior.
- Para la zona no gestionada se adscriben los terrenos de Sistema General que el sector admite en función del aprovechamiento de referencia anterior. Estos sistemas provienen de los previstos para el



suelo urbanizable programado del Plan General anterior en los Cuatrienios, y se corresponden con los terrenos no obtenidos del Parque de La Rambla.

- Los dos polígonos pendientes de gestionar se unen en una única Unidad de Actuación a ejecutar por cualquiera de los sistemas de iniciativa privada previstos por la legislación del suelo, eliminándose la expresa previsión del sistema de Compensación del plan anterior.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO

Para estos planes se convalida su planeamiento parcial ya aprobado el cual mantiene su vigencia.

DE USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL

SCC11	Sector Cartagena Centro 1.1.
SFM	Sector Finca Medina
SLD1N	Sector Los Dolores 1 Norte
SCO5.1.	Sector Cartagena Oeste 5.1.
SHN	Sector El Hondón
SBUE	Sector Buenos Aires

DE USO CARACTERÍSTICO ACTIVIDAD ECONÓMICA

SMS1	Sector Media Sala 1
SP4	Sector P4 Cabezo Beaza

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE REMITIDO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO POR APROBAR

DE USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL:

SBP1	Sector Barrio Peral 1
SCC12	Sector Cartagena Centro 1.2.
SCO1	Sector Cartagena Oeste 1
SCO2	Sector Cartagena Oeste 2
SCO5.2.	Sector Cartagena Oeste 5.2.
SCO6	Sector Cartagena Oeste 6
SLD1S	Sector Los Dolores 1 Sur
SLD4	Sector Los Dolores 4
SVA1	Sector Vista Alegre 1

DE USO CARACTERÍSTICO ACTIVIDAD ECONÓMICA:

SZ	Sector Z
-----------	-----------------



2.1.3 CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR

Finalmente el Plan fija un ámbito de reserva de suelo de escala territorial que se remite a que se produjeran las condiciones de nuevas capacidades de infraestructuras y nuevos recursos naturales para su puesta en marcha y que la ciudad necesita reservar y condicionar para garantizar sus futuros desarrollos evitando actuaciones no controladas o irregulares que impidieran en un futuro a largo plazo las necesidades del desarrollo urbanístico que pudiera requerir la ciudad. Estos suelos no inciden en las previsiones del plan para la ciudad consolidada, pero mantienen el concepto general de crecimiento compacto de la ciudad, evitando la dispersión urbana en el territorio.

La operación estructurante más importante proyectada es la reserva para nuevo trazado de la Vía de Ferrocarril, prevista en los nuevos crecimientos en el eje Cartagena-La Unión, que posibilite la eliminación de la actual barrera norte-sur que supone la línea actual del ferrocarril.

Para el Área Urbana Central se fijan unos límites superiores de reserva de suelos teniendo en cuenta las grandes infraestructuras que modelizan el territorio, y fijando unas tipologías de crecimiento gradual que varían de la media densidad prevista para los crecimientos contiguos a los suelos urbanizados ya existentes o previstos, hasta la mínima densidad en los suelos más alejados.

Estas Áreas son:

Crecimientos residenciales en media densidad

Zonas de crecimiento hacia el este, entre la autovía de Murcia y el eje Cartagena-La Unión; zonas de crecimiento al norte hasta el camino del Sifón; zonas de crecimiento urbano en el arco de la fachada marítima con el Puerto.

Crecimientos residenciales en baja densidad

Zonas de crecimiento al sur del eje Cartagena-La Unión de transición con los suelos no urbanizables; zonas de crecimiento al norte y oeste hasta la autovía de Murcia y la autopista Cartagena-Vera

Crecimientos residenciales en mínima densidad

Zonas de crecimiento periférico al oeste al otro lado de la autopista Cartagena-Vera y al oeste de Canteras, de transición ciudad-campo.

Crecimientos de actividad económica

Se reserva como eje de actividad económica el entorno del acceso norte por la carretera Cartagena-La Palma.

2.1.4 SUELO NO URBANIZABLE

Lo constituyen los terrenos que forman las **cabeceras montañosas que rodean el puerto natural de Cartagena a levante y poniente**, así como las **laderas suaves en el entorno de Vista Alegre**.

Incluyen **suelos de Protección Geomorfológica de las Directrices de Ordenación del Litoral**, como **suelos de Protección Específica**, y **zonas de hábitats de interés comunitario**.



Los espacios de los cerros de las “cabeceras” del acceso marítimo al antiguo Puerto de Cartagena, constituye quizás los hitos paisajísticos e históricos más importantes de la ciudad. Su preservación y puesta en valor como “parques naturales” de la ciudad, permitirá convertir estos Parques en los más importantes “miradores” de la Ciudad, en donde los Castillos de Galeras, la Atalaya y S. Julián constituyen sus principales referencias.

2.2 CRECIMIENTOS METROPOLITANOS AL ESTE

Constituyen el ámbito de los suelos periurbanos de el Valle de Escombreras y el corredor desde Cartagena a Los Camachos, y sus extensiones hasta El Algar. El destino preferente de estos crecimientos es el de conformar dos ejes de actividad económica, unidos al ya formado por los sectores de Cabezo Beaza, que forman los dos CAEDIS previstos en la ordenación territorial como Actuaciones Estratégicas Regionales, vinculadas al modelo de suelo industrial de la Región de Murcia, para el término municipal de Cartagena: Cartagena-Los Camachos y Escombreras. Se incardinan en este ámbito, los suelos residenciales del eje Alumbres-Roche como remate de los crecimientos previstos hacia el este en el área urbana central, y el núcleo residencial de El Algar.

2.2.1 CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO

Se recogen los mismos criterios respecto al suelo urbano que para el área urbana central.

SUELOS URBANOS RESIDENCIALES

Los suelos urbanos residenciales incluidos en este ámbito son: Alumbres, Los Camachos, Los Beatos, Roche, y El Algar, donde se hereda el planeamiento vigente con algunos ajustes puntuales:

Alumbres:

Recogido dotacional del Local Social y viario existente

Regularización del suelo urbano eliminando enclave existente y ordenación de nueva Unidad 6.

Eliminación de uso industrial y creación de nuevos espacios públicos en Unidad 7.

Recogido el nuevo campo de fútbol.

Los Camachos:

Se regulariza el límite de suelo urbano conforme al límite fijado por el suelo urbanizable de actividad económica desarrollado por Sepes y se reordenan las Unidades previstas regularizando la trama viaria e incorporando nuevos equipamientos y espacios libres.

Se recogen los suelos urbanos consolidados en el frente de carretera.

Los Beatos:

Se delimita Unidad de Actuación en los suelos no consolidados que precisan equidistribución, al norte del poblado.

SUELOS URBANOS INDUSTRIALES

Escombreras:

Con respecto al ámbito de Escombreras, se ha tenido en cuenta el alto grado de consolidación actual, donde actualmente se encuentran las instalaciones de Repsol, Ecocarburantes, La Central de Ciclo Combinado de AES, Feriberia, Trademed, Zgas, CLH, etc. Por ello, se clasifica como suelo urbano



especial aquel que resulta consolidado por la edificación o bien por la disponibilidad de servicios suficientes, por dar frente a los viales existentes, si bien se han excluido terrenos con excesivas pendientes que no pueden ser susceptibles de adecuación por limitaciones paisajísticas o ambientales. También se han excluido los terrenos afectos por riesgos de la minería que se señalan en las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral. Así se ha perfilado el límite del suelo urbano conforme a estos condicionantes.

Se dota a este suelo de una norma de ordenación que permita la actualización y ampliación de las instalaciones industriales existentes, y la instalación de otras nuevas en los terrenos disponibles, adecuadas a las especiales características de la Gran Industria.

Se tienen en cuenta las limitaciones por aplicación de la normativa sobre riesgos inherentes a los accidentes graves por sustancias peligrosas RD1254/1999 y modificaciones, Decreto 97/2000 y Decreto 102/2006 Título VI, de acuerdo con la información validada por el órgano competente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, por lo que se fijan en los planos de ordenación las áreas de exclusión en las que se prohíbe la ubicación de determinados elementos vulnerables o muy vulnerables. Estas condiciones y definiciones se recogen asimismo en la normativa general, Capítulo de Normas de Protección, así como en las fichas particulares de los ámbitos afectados.

SUELO URBANO INCORPORADO POR EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Quedan incorporados al suelo urbano aquellos suelos que proceden de urbanizable en el plan anterior, pero que han completado el proceso de equidistribución y urbanización y/o disponen de las garantías para completar la ejecución de la urbanización, y por tanto han adquirido las condiciones de suelo urbano que establece la ley en ejecución del planeamiento. Son:

Sector Algar residencial.

Sector Loma del Algar.

2.2.2 CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Se mantiene el criterio general de recoger dentro de las previsiones a corto plazo del plan, aquellos sectores que provienen de los suelos urbanizables previstos en el Plan anterior, pero que no han llegado a desarrollarse completamente.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO E INCORPORADO AL PLAN GENERAL

Estos sectores provienen de suelo urbanizable del Plan vigente que cuentan con planeamiento aprobado y en ejecución, pero que por el grado de desarrollo alcanzado no han podido ser clasificados como suelo urbano. Su ordenación queda incorporada al Plan General, bien convalidada en su totalidad, bien con alguna modificación puntual no sustancial, y con la consideración de suelo sectorizado ordenado por el Plan General.

Se recoge en esta categoría:

Sector Polígono Industrial Los Camachos Sur en fase de ejecución. Se incorporan las modificaciones puntuales aprobadas.

Sector RO1 en Roche. Se recoge el ajuste de superficies consecuencia de la fijación de anchura de la Colada.

SUELO URBANIZABLE REMITIDO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO POR APROBAR

Se recoge en esta categoría:

Sector Los Camachos Norte

Resto del ámbito de Los Camachos

MEMORIA ORDENACIÓN	VERSIÓN 2012.1	PÁGINA 14
--------------------	-------------------	--------------



Sector El Algar 2

Sector de actividad económica al sur de El Algar

2.2.3 CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR

Finalmente el Plan fija un ámbito de reserva de suelo de escala territorial de suelos para los que no se han fijado condiciones de sectorización y que quedan pendientes de justificar las condiciones para su incorporación al proceso urbanizador.

Estas Áreas son:

Crecimientos residenciales de baja densidad

Permiten la consolidación, crecimiento y ampliación de los núcleos urbanos actuales: crecimientos de Los Camachos, Roche y El Algar.

Crecimientos residenciales en mínima densidad

Forman el corredor entre Roche y este de Alumbres.

Nuevos corredores de actividad económica en el eje Los Camachos-El Algar

Continúan el eje de Cartagena-Los Camachos.

Reserva de los suelos no ocupados en el Valle de Escombreras

Se incorpora la precisión de los límites del suelo de uso industrial en aquellos suelos que por sus características topográficas y morfológicas son aptos para acoger estos usos, como polígono de servicios y actividad económica. Esta ampliación se realiza en las zonas de pendiente suave situadas en la zona norte del ámbito.

2.2.4 SUELO NO URBANIZABLE

Lo constituyen los terrenos que forman las **cabeceras montañosas que rodean el Valle de Escombreras y los suelos mineros situados hacia el municipio de La Unión.**

Incluyen **suelos de Protección Geomorfológica de las Directrices de Ordenación del Litoral, como suelos de Protección Específica, y los suelos afectos por riesgos de la minería.**

La franja costera sur la forman los **Suelos de Protección Ambiental de la ZEPA, LIC de la Sierra de La Fausilla.**

2.3 SUELOS TURÍSTICOS DEL LITORAL LEVANTE

Constituyen este ámbito los suelos de la franja territorial del litoral del Mar Menor y Mediterráneo desde El Algar a Cabo de Palos. Este territorio se caracteriza por su elevado interés paisajístico y medioambiental que ha

MEMORIA ORDENACIÓN	VERSIÓN 2012.1	PÁGINA 15
--------------------	-------------------	--------------



soportado presiones puntuales de desarrollos turísticos de baja calidad y alta estacionalidad lo que requiere un cambio drástico de modelo.

El Plan opta por diseñar un modelo territorial que apueste por el reconocimiento del alto valor del medio físico y natural, reconocido por diversas figuras de protección, respetando el patrimonio medioambiental. Esta apuesta de protección lleva a formular una capacidad estratégica limitada de nueva oferta turística, basada en la diversificación, a la vez que se pretende la cualificación de los suelos ya ocupados, buscando un modelo sostenible de desarrollo territorial.

Por ello, en el modelo propuesto, no se recogen suelos para nuevos desarrollos en el ámbito del arco sur del Mar Menor, entre éste y la Autovía de La Manga, donde únicamente se mantienen aquellos desarrollos que ya han sido aprobados.

Las posibilidades de nuevos crecimientos se disponen únicamente, en el entorno de los suelos disponibles que forman las vaguadas de El Beal, El Estrecho y El Llano, suelos al sur de Los Belones y Cala Reona.

En este ámbito de ordenación, el poblado de El Algar se configura como la rótula del espacio costero con la propia ciudad de Cartagena. El poblado de Los Belones adquirirá la importancia que conlleva su estratégica posición central, como núcleo de servicios.

2.3.1 CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO

Se recogen los mismos criterios respecto al suelo urbano que para el área urbana central.

Los suelos urbanos residenciales incluidos en este ámbito son: núcleos costeros de Bahía Bella, Los Urrutias, Los Nietos, Islas Menores y Mar de Cristal, Playa Honda, Las Salinas, La Manga y Cabo de Palos; poblados mineros de El Beal, El Estrecho y El Llano; Los Belones, donde se hereda el planeamiento vigente con algunos ajustes puntuales:

El Beal:

Se delimita Unidad de Actuación en los suelos no consolidados que precisan equidistribución, al norte del poblado.

El Estrecho:

Se ajusta viario proyectado a posición actual en UA.4.

El Llano:

Se recogen usos residenciales existentes al norte.

Se reunifican normas de aplicación a residencial colectivo en dos plantas.

Se recogen usos dotacionales existentes al sur del poblado.

Los Urrutias:

Ajuste puntual de ordenación en límite noroeste de la urbanización de El Carmolí

Ajuste a situación existente en las antiguas UA 3 y 4.

MEMORIA ORDENACIÓN	VERSIÓN 2012.1	PÁGINA 16
--------------------	-------------------	--------------



Los Nietos:

Se elimina espacio inedificable en manzana junto a plaza de los cuatro santos por coincidir con parcela catastral separada.

Se reordena la zona sur de la UA.2 para recoger camino existente de acceso a Los Nietos Viejos.

Se reordena la UA.8 del extremo este del poblado como consecuencia de la nueva delimitación del DPMT.

Islas Menores y Mar de Cristal:

Se recoge como suelo urbano, todo la zona urbanizada situada al este junto a la Loma de Mar de Cristal, en coherencia con las actuaciones emprendidas anteriormente para reconocer por parte del ayuntamiento su carácter urbano a la entrada en vigor de la Ley de Costas. Este ámbito procede del sector de suelo urbanizable La Loma de Mar de Cristal, si bien dispone de los servicios exigidos por la legislación urbanística para el Suelo Urbano. Esta condición fué reconocida por este Ayuntamiento según la licencia concedida por la Comisión Municipal Permanente de 6 de octubre de 1982, en virtud de lo establecido en el real Decreto Ley 16/81, como zona consolidada, así como otras cuatro más, en base a las Sentencias de la Audiencia Territorial de Albacete nº216/80 y 241/80.

Conforme a lo requerido por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Medio Ambiente y del Medio Rural y Marino en el informe previsto en los art. 112 a) y 117 de la Ley de Costas y emitido con fecha 12 de julio de 2011, el plan propone para este ámbito un uso dotacional para aquellas parcelas existentes que han quedado totalmente incluidas en la servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre en el que se podrán implantar aquellos usos permitidos por la Ley de Costas debidamente autorizados por la Administración competente.

Cabo de Palos:

Se elimina el espacio libre de aparcamiento que corresponde al aparcamiento privado del Hostal La Micaela.

Se ajustan las alineaciones en el cruce de la antigua carretera de la Manga con el acceso al puerto.

Se recoge como Sistema General de Espacios Libres el terreno de la antigua estación radioeléctrica, con el objeto de liberar la fachada marítima en una zona altamente consolidada.

Se elimina el uso religioso previsto en la parcela junto a la Iglesia, por encontrarse edificado con uso residencial con anterioridad.

Se reordena la UA.16 a uso residencial en coherencia con la ordenación colindante en el sector CP2.

Las Salinas:

El Plan ordena directamente el suelo urbano del ámbito de Las Salinas, que en el plan anterior se remitía a la redacción de un Peri que no llegó a tramitarse. Esta ordenación se ajusta a la realidad existente: se recogen los usos residenciales unifamiliares predominantes, y se establece una zona de usos terciarios en primera línea de playa en la zona en la que existen esta clase de establecimientos.

La Manga:

Se reconduce a Sistema general la parcela de equipamiento deportivo privado existente junto a Puerto Bello, con objeto de obtenerla para el uso público.

Se califica como Sistema General de Espacios Libres la parcela vacante junto al edificio Babilonia, para su obtención para el uso público.

Se ajustan las alineaciones del Club Náutico de Puerto Bello a la realidad existente.

MEMORIA ORDENACIÓN	VERSIÓN 2012.1	PÁGINA 17
--------------------	-------------------	--------------



Se recogen como suelos públicos los viarios del Poblado de La Raja, junto a Plaza Bohemia.

Se elimina el acceso viario directo desde el desdoblamiento de la Gran Vía en la UA.1.1., junto al Monte Blanco, por imposibilidad de ejecución. Este viario se sustituye por el acceso tolerado en espacio libre desde el vial superior.

Se recogen las condiciones de acceso al mar en la parcela de El Turco.

Se corrigen errores materiales en asignación de edificabilidades de parcelas terciarias en Entremares y Vivero, conforme a certificados urbanísticos emitidos.

SUELO URBANO REMITIDO A PLANEAMIENTO ESPECIAL

Bahía Bella

El Plan recoge el suelo urbano clasificado por el Plan anterior, correspondiente a la urbanización Bahía Bella, incluidos los terrenos del Camping, remitiendo el ámbito a la redacción de planeamiento especial de desarrollo en función de sus particulares características, con usos residenciales y turísticos.

Los Nietos

Se corresponde con el ámbito de suelo urbano que el plan anterior remitió a planeamiento especial en la Avda Marina, con objeto de liberar la primera línea de edificación y ordenar la fachada marítima.

SUELO URBANO INCORPORADO POR EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO:

Quedan incorporados al suelo urbano aquellos suelos que proceden de urbanizable en el plan anterior, pero que han completado el proceso de equidistribución y urbanización y/o disponen de las garantías para completar la ejecución de la urbanización, y por tanto han adquirido las condiciones de suelo urbano que establece la ley en ejecución del planeamiento. Estos sectores son:

DE USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL:

Cala Flores

Playa Paraíso

Playa Honda

Mar de Cristal

Sector Los Nietos

Estrella de Mar

Perla de Levante

Sector Los Belones Oeste

Atamaría

Este ámbito se encuentra en la actualidad consolidado, por lo que se recoge la ordenación vigente. No obstante lo anterior, como consecuencia de las delimitaciones de Suelos de Protección Ambiental, que recogen a su vez los suelos incluidos en zonas LIC o ZEPa por la Comunidad Autónoma, parte de las Zonas Verdes de sistema local del anterior Plan Parcial, han pasado a clasificarse como Suelo No Urbanizable de Protección Específica, Protección Ambiental.

DE USO CARACTERÍSTICO ACTIVIDAD ECONÓMICA:

Sector CP1 Cabo de Palos

SUELO URBANO DE NÚCLEO RURAL

MEMORIA ORDENACIÓN	VERSIÓN 2012.1	PÁGINA 18
--------------------	-------------------	--------------



Lo constituyen los asentamientos tradicionales de Los Nietos Viejos, Las Barracas y Los Corralones. En estos ámbitos el plan fija unas condiciones generales de edificación adecuadas al medio rural, sin perjuicio de la posibilidad de realizar un Planeamiento Especial para su desarrollo. Las delimitaciones se realizan teniendo en cuenta el ámbito recogido por el plan anterior y el suelo realmente edificado.

Para el núcleo de Los Nietos Viejos, al quedar afectado por la protección de las cuencas visuales del Mar Menor de las DPOTL, se fija la limitación de altura en una planta.

2.3.2 CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Estos suelos provienen de los suelos urbanizables previstos en el Plan anterior, pero que no han llegado a desarrollarse completamente.

Dentro de ellos cabe distinguir entre los diversos escalones de ejecución en función de su estado de desarrollo o de incorporación al proceso urbanizador:

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO E INCORPORADO AL PLAN GENERAL

Estos sectores provienen de suelo urbanizable del Plan vigente que cuentan con planeamiento aprobado y en ejecución, pero que por el grado de desarrollo alcanzado no han podido ser clasificados como suelo urbano. Su ordenación queda incorporada al Plan General, bien convalidada en su totalidad, bien con alguna modificación puntual no sustancial, y con la consideración de suelo sectorizado ordenado por el Plan General.

Sector Cabo de Palos 2. Para este sector se recoge la ordenación aprobada en el Plan Parcial anteriormente vigente, si bien se elimina la obligatoriedad de destinar al menos el 30% de la edificabilidad para el uso hotelero, manteniendo dicho uso como compatible dentro del uso terciario característico.

Sector Cabo de Palos 3. Para este sector se recoge la ordenación aprobada en el Plan Parcial anteriormente vigente, planteando una modificación puntual en la UA.2.CP3, sin disminuir las dotaciones previstas en el mismo ni superar el techo edificable establecido para el sector. Se recoge asimismo la distribución de edificabilidades realizada en la manzana 1 de la UA.1. mediante Estudio de Detalle aprobado.

Sector Los Urrutias 1 Para este sector se recoge la ordenación aprobada en el Plan Parcial anteriormente vigente. Para las Unidades de Actuación ya gestionadas, se recoge su ordenación aprobada. Para el resto del sector no gestionado, se vinculan y adscriben terrenos de SG de acuerdo con su aprovechamiento de referencia y la edificabilidad resultante en el sector.

Sector San Ginés 1 (Novo Carthago). Para este sector se recogen las modificaciones sobre la ordenación aprobada en el Plan Parcial anteriormente vigente que resultan de las condiciones fijadas en la Memoria Ambiental y el acuerdo de aprobación definitiva de la Revisión del Plan General. Estas condiciones suponen, de un lado la clasificación de la totalidad del Espacio Natural Protegido vinculado al sector como Sistema General de Protección Natural, y, de otro, la incorporación al Plan General de la ordenación pormenorizada modificada con las propuestas de usos y ordenación en la banda de amortiguación del Saladar según lo especificado en la MA. Se ajusta la delimitación del SL Cementerio de San Ginés existente con objeto de permitir su futura ampliación, deduciendo superficie de la zona de aparcamientos contigua y una vez comprobado que se cumple el estandar de aparcamientos establecido en el art. 106 TRLSRM.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO

Para estos planes se convalida su planeamiento parcial ya aprobado el cual mantiene su vigencia.

SBL1 Sector Los Belones 1 (uso de actividad económica al oeste del poblado)

MEMORIA ORDENACIÓN	VERSIÓN 2012.1	PÁGINA 19
--------------------	-------------------	--------------



SBL2 Sector Los Belones 2 (uso residencial al este del poblado)

SVI Sector El Vivero . Plan Parcial aprobado por Orden Resolutoria de fecha 8 de octubre de 2004 del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de la Región de Murcia, de conformidad con el Acuerdo de Consejo de Gobierno de 25 de febrero de 1999 que aprueba definitivamente la clasificación como urbanizable del sector «El Vivero» y todo ello en cumplimiento de Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Audiencia Nacional de fecha 22 de diciembre de 1978 según la cual se establece la prohibición de fiscalizar el plan por motivos distintos a los reseñados en la misma. Dicha sentencia fue confirmada, tras apelación, por la sentencia de 22/10/81 del Tribunal Supremo.

Conforme a lo indicado en la Memoria Ambiental de este Plan General, es el órgano que ejecuta la Sentencia el que decide respecto a la prevalencia de la misma sobre la existencia de los valores ambientales señalados en la memoria.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE REMITIDO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO POR APROBAR

DE USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL:

SLMC Sector La Loma de Mar de Cristal:

De este sector se ha excluido la zona consolidada que se reconoce como suelo urbano existente, y que se ha explicado anteriormente.

SPRI Sector La Princesa 1:

Este sector proviene de la Modificación Puntual nº 67 aprobada definitivamente mediante Orden Resolutoria del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia de fecha 17 de febrero de 2000. Con posterioridad a dicha aprobación, el límite del sector definido en la Modificación sufre modificaciones por la definición última del LIC realizada por la Comunidad Autónoma. Asimismo se precisa para realizar la adaptación a las definiciones de sector y sistemas derivadas de la Ley regional del suelo, y a las determinaciones de las Directrices y Plan de Ordenación del Litoral de la Región de Murcia. Por ello la propuesta final para este sector es:

- Los terrenos que forman parte del Parque Regional, que fueron adscritos al sector como Sistema Territorial de Espacios Libres, se excluyen del ámbito al quedar todos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección Específica.
- Se excluyen del ámbito todos los suelos que fueron incluidos en zona LIC.
- Se fija una banda perimetral de treinta metros de anchura de Sistema General de Espacios Libres como banda de amortiguación con el espacio protegido.
- Se fija el Sistema General de Cauce Hidráulico de la rambla de la Carrasquilla.
- Se mantiene el techo máximo asignado anteriormente por el Plan, deduciendo el aprovechamiento de referencia en función del tamaño total del ámbito.
- Se adaptan los usos a las proporciones fijadas por las Directrices del Litoral.

2.3.3 CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR

Finalmente, y como ya se ha indicado, el Plan opta por realizar una propuesta limitada de suelos para nuevos desarrollos que quedan pendientes de justificar la existencia de las condiciones para su incorporación al proceso urbanizador y por ello, en el modelo propuesto, no se recogen suelos para nuevos desarrollos en el ámbito del arco sur del Mar Menor, entre éste y la Autovía de La Manga.

Las Áreas reservadas para posibles desarrollos son:

MEMORIA ORDENACIÓN	VERSIÓN 2012.1	PÁGINA 20
--------------------	-------------------	--------------



Los **crecimientos de borde en los núcleos rurales de suelo urbano de Las Barracas y Los Corralones**, en mínima densidad.

Los suelos disponibles al **sur de la Autovía de La Manga**, junto a Los Belones, en mínima densidad.

Los **crecimientos residenciales en mínima densidad en el entorno de los núcleos de El Llano, El Beal y El Estrecho**.

El ámbito de **Cala Reona**, en mínima densidad.

2.3.4 SUELO NO URBANIZABLE

Todo este ámbito se caracteriza por un elevado interés medioambiental y paisajístico que el Plan reconoce y opta por proteger, como una oportunidad estratégica para ordenar sus capacidades territoriales. Cuenta hoy con un extenso territorio lleno de recursos derivados de su paisaje natural, cuya oferta agregada es atraída por la proximidad de una demanda concentrada que podría permitirle contar con una oferta cualificada y diversificada, respecto su patrimonio natural y medioambiental.

En este ámbito quedan incluidos los **Espacios Naturales Protegidos del Parque Regional de Calblanque, Monte de las Cenizas y Peña del Águila**, y de los **Espacios Abiertos e Islas del Mar Menor**, que cuentan con Planes de Ordenación de Recursos Naturales en un caso ya aprobado, y en el otro en tramitación.

Incluyen asimismo, los suelos **afectos por Riesgos de la Minería**.

El Plan opta por completar estos suelos con suelos no urbanizables en todo el **ámbito del arco sur del litoral del mar menor**, por resultar incompatible su transformación con el modelo territorial previsto, en razón de la necesidad de garantizar un desarrollo sostenible del territorio.

2.4 SUELOS AGRÍCOLAS DEL CAMPO DE CARTAGENA

Constituyen este ámbito los suelos de alta capacidad agrícola que se sitúan en la zona norte del municipio, y que se corresponden con las zonas regables del trasvase. Se incluyen también las nuevas zonas regables de la cota 120. El objetivo del plan es proteger este espacio por su alto valor productivo. Abarcan desde las instalaciones de Sabic al oeste, junto al término municipal de Fuente Álamo, hasta el límite de los suelos turísticos del Mar Menor, al este. En este ámbito quedan incluidos toda una serie de núcleos urbanos que forman un auténtico sistema de asentamientos territoriales que merecen ser tratados específicamente con la importancia y valor estructural que su realidad requiere: La Puebla, La Palma, La Aparecida, Pozo Estrecho, El Albuñón, La Aljorra.

2.4.1 CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO

Se recogen los mismos criterios respecto al suelo urbano que para el área urbana central.

Los suelos urbanos residenciales incluidos en este ámbito son: La Puebla, La Aparecida, La Palma, Pozo Estrecho, La Loma de Pozo Estrecho, El Albuñón, Las Lomas del Albuñón, La Aljorra, donde se hereda el planeamiento vigente con algunos ajustes puntuales:

La Puebla:

Se adecua la ordenación existente, de acuerdo a las tipologías dominantes para edificación residencial en planta baja o dos plantas, eliminando las obligaciones de uso comercial en planta baja del Peri anterior por inadecuadas. Se ajustan y reordenan las dotaciones y espacios libres conforme a la nueva trama urbana diseñada.



Se realiza el ajuste de alineaciones conforme a la realidad actual, recogiendo la traza de viarios públicos existentes.

Se recogen los espacios libres y plazas existentes realmente ejecutados.

La Aparecida:

Se adecua la manzana del equipamiento religioso y espacio libre al sur del núcleo, a la situación real de la plaza y lo edificado.

La Palma:

Se regularizan viarios en la UA.10

Se reordena la UA.2 y UA.8, conforme a una tipología y trama urbana más acorde con lo existente en el entorno.

Se adecua la UA.20. al viario preexistente.

Se recoge uso residencial en la totalidad de la UA.17.

Se adecuan alineaciones en manzana central de zona consolidada. Fondo de saco interior y C/Beatriz Asensio.

Pozo Estrecho:

Se reordena la antigua UA. C, excluyendo de la Unidad las parcelas en las que existen unas viviendas unifamiliares aisladas catalogadas por el plan, (Villa Carmina y Casa de Los Pinos) y calificándolas con el uso residencial adecuado para su mantenimiento en razón a su grado de protección.

Se recoge como uso residencial la antigua casa del Médico, y con uso Dotacional el equipamiento existente.

Se adecua manzana junto a UA.10.2, a lo realmente edificado.

Se recogen las tipologías en alineación a vial con retranqueos existentes en manzanas al oeste.

Se ajustan las alineaciones a la realidad en el entorno del Cementerio.

Se ajustan los límites del Sistema General existente del Instituto situado al sur del suelo urbano, conforme a los terrenos ya incorporados al recinto.

Las Lomas de Pozo Estrecho:

Este suelo urbano quedó remitido a planeamiento especial por el plan anterior, sin haberse desarrollado en todo el periodo de vigencia del plan. Por el estado actual de la propiedad y las características propias del ámbito, similares a una urbanización particular o Condominio, se ordena directamente por el Plan, mediante la aplicación directa de una norma de Volumetría Específica que remite a la redacción de un Estudio de Detalle.

El Albuñón:

Se reconduce la ordenación de los terrenos de borde situados al norte del núcleo al uso industrial compatible existente.

Se eliminan, en consecuencia, el resto de usos industriales en el interior del poblado, junto a la carretera, para pasar al uso residencial.

Se eliminan espacios libres privados predeterminados en manzanas de borde al norte y suroeste del núcleo.

Se eliminan viales en fondo de saco previstos en la UA.11. por innecesarios.

MEMORIA ORDENACIÓN	VERSIÓN 2012.1	PÁGINA 22
--------------------	-------------------	--------------



Las Lomas del Albuñón:

Se realiza un ajuste más preciso del ámbito, recogiendo la realidad edificada (usos y alineaciones), así como construcciones exteriores a la delimitación actual, pero que tienen carácter de continuidad con la trama urbana. El suelo vacante de las Unidades de Actuación se orienta a tipologías más acordes con el entorno.

La Aljorra:

Ajuste de alineaciones existentes al norte de la antigua UA.3 y Calle Cervantes.

SUELO URBANO INCORPORADO POR EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Quedan incorporados al suelo urbano aquellos suelos que proceden de urbanizable en el plan anterior, pero que han completado el proceso de equidistribución y urbanización y/o disponen de las garantías para completar la ejecución de la urbanización, y por tanto han adquirido las condiciones de suelo urbano que establece la ley en ejecución del planeamiento. Estos sectores son:

DE USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL:

Sector Noroeste de La Aljorra (Urbanización Venecia)

Sector W de La Aljorra.

Sector La Aparecida

Sector Este de La Palma

DE USO CARACTERÍSTICO ACTIVIDAD ECONÓMICA:

Polígono Industrial de La Palma

SUELO URBANO DE NÚCLEO RURAL

Lo constituyen los asentamientos tradicionales recogidos por el plan anterior. En estos ámbitos el plan fija unas condiciones generales de edificación adecuadas al medio rural, sin perjuicio de la posibilidad de realizar un Planeamiento Especial para su desarrollo. Las delimitaciones se realizan teniendo en cuenta el ámbito recogido por el plan anterior y el suelo realmente edificado. Los núcleos recogidos son:

Los Pérez, Los Ingleses y Los Balanzas

Los Salazares

La Torre de Miranda, Los Nietos de Miranda y Los Martínez de Miranda

2.4.2 CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Se mantiene el criterio general de recoger dentro de las previsiones a corto plazo del plan, aquellos sectores que provienen de los suelos urbanizables previstos en el Plan anterior, pero que no han llegado a desarrollarse completamente. En función de su diferente grado de ejecución se distinguen:

SUELO URBANIZABLE ORDENADO E INCORPORADO AL PLAN GENERAL:

Este sector proviene de suelo urbanizable del Plan vigente que cuenta con planeamiento aprobado y en ejecución, pero que por el grado de desarrollo alcanzado no ha podido ser clasificado como suelo urbano.

MEMORIA ORDENACIÓN	VERSIÓN 2012.1	PÁGINA 23
--------------------	-------------------	--------------



Su ordenación queda incorporada al Plan General convalidada en su totalidad, y con la consideración de suelo sectorizado ordenado por el Plan General. Se recoge en esta categoría:

SEA2 Polígono Industrial El Albujo.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE REMITIDO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO POR APROBAR

DE USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL:

SEA1 Sector El Albujo 1

Recoge el suelo urbanizable previsto por el plan anterior en la zona de La Ermita, como crecimiento inmediato del núcleo urbano.

DE USO CARACTERÍSTICO ACTIVIDAD ECONOMICA:

SAL1 Sector Aljorra 1

SAL2 Sector Aljorra 2

Estos dos sectores provienen del suelo urbanizable clasificado por la Modificación 68 como zonas de uso industrial al servicio de General Electric, y que han quedado incluidos por las Directrices de Ordenación del Suelo Industrial en el CAEDI General Electric, hoy Sabic, formando una zona industrial y tecnológica terciaria junto al Parque Tecnológico de Fuente Álamo.

SEA3 Sector El Albujo 3 Polígono Industrial

Este sector proviene de las demandas detectadas y puestas de manifiesto por el poblado para consolidar y ampliar los usos industriales existentes al norte del núcleo, de gran importancia para su actividad económica.

2.4.3 CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

El plan opta por potenciar el sistema de asentamientos que forman los diferentes núcleos urbanos que existen en el ámbito de estos suelos agrícolas, realizando una propuesta sostenible de crecimiento de cada uno de ellos, siguiendo los criterios generales adoptados por el Plan y en consonancia con lo determinado por las Directrices de Ordenación del Litoral relativo a permitir solamente transformaciones en forma de borde. Se disponen asimismo reservas de suelo de actividad económica en forma de minipolígonos asociados a este sistema nuclear. Se cumplimenta, asimismo la limitación de porcentaje de suelo de protección agrícola en las Directrices para estas nuevas reservas de suelo urbanizable, lo que queda justificado numéricamente en su apartado expreso.

Estas Áreas son:

Crecimientos residenciales de baja densidad que permiten la consolidación, crecimiento y ampliación de los núcleos urbanos actuales → crecimientos de La Aljorra, El Albujo, Pozo Estrecho, La Palma, La Aparecida y La Puebla.

Polígonos de actividad económica al servicio de los núcleos: → La Aljorra, Pozo Estrecho y La Palma.

Suelos de actividad económica relacionados con el CAEDI de Sabic. Específicamente el ámbito de Sabic se califica con la categoría de **Suelo Urbanizable especial**, recogiendo en su ficha los criterios de ordenación, estándares y cesiones y medidas de adecuación a los fines que



justifiquen dicho planeamiento especial. En aplicación de la normativa sobre riesgos inherentes a los accidentes graves por sustancias peligrosas RD1254/1999 y modificaciones, Decreto 97/2000 y Decreto 102/2006 Título VI, de acuerdo con la información validada por el órgano competente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, se fijan en los planos de ordenación las áreas de exclusión en las que se prohíbe la ubicación de determinados elementos vulnerables o muy vulnerables. Estas condiciones y definiciones se recogen asimismo en la normativa general, Capítulo de Normas de Protección, así como en las fichas de los ámbitos afectados.

2.4.4 SUELO NO URBANIZABLE

Lo constituyen los suelos agrícolas de alto valor productivo, correspondientes a las **zonas regables del trasvase, y que provienen de los Suelos de Protección Agrícola de las Directrices y Plan de Ordenación de Litoral, como suelos de Protección Específica.**

El Plan opta por completar estos suelos con los **suelos regables de la cota 120** para proteger el modo de explotación agrícola rentabilizando las inversiones de expansión de regadíos realizadas, como Suelo no urbanizable protegido para nuevos regadíos.

2.5 ZONA RURAL DEL OESTE

Constituyen este ámbito los suelos rurales tradicionales del oeste de Cartagena. Son terrenos de gran belleza natural, que mantienen una actividad agrícola tradicional, y que el Plan opta por preservar de los desarrollos urbanísticos habituales, para conservar su actual carácter rústico, aprovechando el alto valor añadido que ofrecen respecto a nuevas actividades económicas ligadas a la actividad agraria sostenible y al turismo rural.

Incluyen también la gran zona de protección natural del Parque Regional de La Muela, Cabo Tiñoso y Roldán, que se constituye como el ámbito de valor ambiental de mayor tamaño en el municipio de Cartagena.

2.5.1 CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO

No existen en este ámbito suelos urbanos reconocidos por el plan anterior, sino una estructura dispersa de pequeños núcleos rurales, para los que el plan propone el mantenimiento de su carácter tradicional, permitiendo futuras ampliaciones dentro de una oferta limitada y sostenible, que asimismo sirva para eliminar la presión sobre el suelo rústico tradicional y evite la dispersión en la ocupación del territorio.

SUELO URBANO DE NÚCLEO RURAL:

Lo constituyen los asentamientos tradicionales recogidos por el plan anterior. En estos ámbitos el plan fija unas condiciones generales de edificación adecuadas al medio rural, sin perjuicio de la posibilidad de realizar un Planeamiento Especial para su desarrollo. Las delimitaciones se realizan teniendo en cuenta el ámbito recogido por el plan anterior y el suelo realmente edificado.

Los núcleos recogidos son:

Tallante- Los Puertos- Cuesta Blanca

San Isidro-La Magdalena

La Manchica



La Guía- Pozo de Los Palos

Se incluyen asimismo aquellos núcleos rurales que han quedado incorporados dentro de ámbitos de suelo de protección específica ambiental, reconociendo aquellos del plan anterior que reúnan los requisitos necesarios para ser considerados como tales, y todo ello con las limitaciones que se establecen en el instrumento específico de protección para garantizar la conservación de sus valores. Estos son:

Perín

Galifa

El Portús

2.5.2 CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Este Plan no dispone sectores ya definidos para su desarrollo, por las específicas características de los núcleos rurales existentes, al no heredarse suelos urbanizables del planeamiento anterior.

2.5.3 CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR

El plan opta por potenciar el sistema de asentamientos que forman los diferentes núcleos rurales, realizando una propuesta sostenible de crecimiento de cada uno de ellos.

Son los crecimientos en mínima densidad previstos de los núcleos rurales de **Tallante, Los Puertos de Santa Bárbara, Cuesta Blanca, San Isidro, La Magdalena.**

No se prevén crecimientos añadidos a los núcleos rurales que han quedado incorporados en la zona del PORN de la Sierra de La Muela, Cabo Tiñoso y Roldán.

2.5.4 SUELO NO URBANIZABLE

Al igual que en la zona del Litoral Levante, todo este ámbito se caracteriza por un elevado interés medioambiental y paisajístico, que el Plan reconoce y opta por proteger, como una oportunidad estratégica para ordenar sus capacidades territoriales. Cuenta hoy con un extenso territorio lleno de recursos derivados de su paisaje natural, cuya oferta agregada es atraída por la proximidad de una demanda concentrada que podría permitirle contar con una oferta cualificada y diversificada, respecto su patrimonio natural y medioambiental.

En este ámbito quedan incluidos los terrenos del Parque Regional de la **Sierra de La Muela, Cabo Tiñoso y Roldán**, que cuenta con Plan de Ordenación de Recursos Naturales en tramitación, así como los suelos de Protección Ambiental de los LIC de las **Sierra de la Victoria y el Cabezo del Pericón.**

Se incluyen también los suelos de Protección Paisajística de la **Rambla de Valdelentisco**, previstos asimismo en las Directrices de Ordenación del Litoral.

El Plan opta por **completar estos suelos con suelos no urbanizables en todo el área, en razón de la necesidad de garantizar un desarrollo sostenible del territorio.**



2.6 SUELOS TURÍSTICOS DEL LITORAL PONIENTE

Constituyen este ámbito los suelos de la franja territorial del litoral del Mar Mediterráneo desde El Mojón a La Azohía. Este territorio se caracteriza por su elevado interés paisajístico, con un desarrollo moderado de la actividad turística, en algunos casos de manera no ordenada, que aún mantiene unas ciertas características tradicionales en los poblados pesqueros de La Azohía e Isla Plana.

Por su directa colindancia con el Parque Regional de La Muela, Cabo Tiñoso y Roldán, requiere actuaciones de reordenación y cualificación de los suelos ocupados y disponibles, de acuerdo con nuevos criterios de diversificación en la oferta turística, dentro de un concepto de desarrollo sostenible del territorio.

2.6.1 CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO

Los suelos urbanos residenciales incluidos en este ámbito son: núcleos costeros de Isla Plana, La Chapineta y La Azohía, donde se hereda el planeamiento vigente con algunos ajustes puntuales. Se incluyen también los suelos urbanos de Las Brisas y Chapimar, para los que se reconoce su carácter urbano en razón de su grado de consolidación y urbanización.

Las actuaciones previstas son:

Isla Plana:

Se recoge el uso hotelero de la manzana de equipamiento genérico de la antigua UA.2.1.

Se regulariza la parcela del local de la Asociación de Vecinos, a la edificación existente, permitiendo su ampliación regular.

La Chapineta:

Se califica la parcela del antiguo Cuartel de la Guardia Civil como Equipamiento público.

La Azohía:

Se reordena la posición de la calle peatonal de acceso a la costa en la UA.8, a su ubicación real.

SUELO URBANO REMITIDO A PLANEAMIENTO ESPECIAL:

Las Brisas

En coherencia con las actuaciones emprendidas por parte del ayuntamiento para reconocer la condición de suelo urbano de este ámbito (Modificación Puntual nº84), al disponer de los servicios exigidos por la legislación urbanística y por consolidación de la edificación, el plan propone para este ámbito un uso residencial acorde con el ya existente. La delimitación del suelo se circunscribe al suelo consolidado por la edificación.

No obstante, conforme a lo requerido por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Medio Ambiente y del Medio Rural y Marino en el informe previsto en los art. 112 a) y 117 de la Ley de Costas y emitido con fecha 12 de julio de 2011, se fija una servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre de 100 metros a tener en cuenta para la autorización de los usos permitidos por la Ley de Costas y para los usos propuestos en el planeamiento de desarrollo a redactar para el ámbito.

Chapimar

MEMORIA ORDENACIÓN	VERSIÓN 2012.1	PÁGINA 27
--------------------	-------------------	--------------



Se realiza su delimitación con los mismos criterios, objetivos y condiciones que en el caso anterior.

SUELO URBANO INCORPORADO POR EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO:

Quedan incorporados al suelo urbano aquellos suelos que proceden de urbanizable en el plan anterior, pero que han completado el proceso de equidistribución y urbanización y/o disponen de las garantías para completar la ejecución de la urbanización, y por tanto han adquirido las condiciones de suelo urbano que establece la ley en ejecución del planeamiento. Estos sectores son:

DE USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL:

El Mojón

San Ginés

2.6.2 CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Este Plan no dispone sectores ya definidos para su desarrollo, reservando los suelos disponibles a la justificación de las condiciones generales del suelo no sectorizado, para su incorporación al desarrollo urbanístico de acuerdo con el modelo territorial previsto.

2.6.3 CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR

Finalmente, y como ya se ha indicado, el Plan opta por realizar una propuesta limitada de suelos para nuevos desarrollos que quedan pendientes de justificar la existencia de las condiciones para su incorporación al proceso urbanizador.

Las Áreas reservadas para posibles desarrollos son:

Los suelos urbanizables que provienen de los ya previstos en el plan anterior, que constituyen los **intersticios de la franja costera desde San Ginés a La Azohía, y los suelos situados al norte de Isla Plana, y remate este del Mojón.**

Todos estos suelos, por colindancia con los de protección ambiental, quedan obligados a fijar bandas de amortiguación en el sentido indicado por las Directrices de Ordenación del Litoral, así como a la tramitación de Evaluación Ambiental que les corresponda para el planeamiento de desarrollo.

2.6.4 SUELO NO URBANIZABLE

El ámbito descrito es colindante con los Suelos de Protección Ambiental del Parque Regional de La Muela, Cabo Tiñoso y Roldán, de elevado interés medioambiental y paisajístico.

Se mantienen como suelo no urbanizable los suelos **entre las ramblas de El Cañar y de La Calera en su tramo final**, con objeto de no aumentar las previsiones de uso residencial respecto al Plan anterior.

Se incluyen también los **suelos de Protección Paisajística de la Rambla de la Bocahoria**, previstos asimismo en las Directrices de Ordenación del Litoral.