

MEMORIA

- MEMORIA INFORMATIVA.-

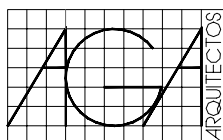
1.1. ANTECEDENTES.

La Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Murcia mediante Resolución de 9 de abril de 1.987, establece en su Título V las normas que rigen para los sectores de Suelo Urbanizable Programado del Segundo Cuatrienio, incluyendo en su apartado 5.2.5 al Sector Finca Medina.

Con la intención, por parte del propietario mayoritario de los terrenos delimitados en el sector en ese momento la mercantil "Trevel Properties, S.L", de proceder a su desarrollo urbanístico, se instó la redacción del planeamiento necesario.

Es en dicho proceso de formulación de dicho planeamiento parcial cuando se detectan ciertos errores en el Plan General que hacían inviable la redacción del planeamiento parcial, por lo que se procedió a formular y tramitar una modificación de planeamiento general denominada "Modificación Puntual del P.G.M.O. nº 64", la cual se aprobó inicialmente el día 27 de febrero de 1997 por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, a falta de cumplir ciertas condiciones surgidas del informe técnico de los servicios correspondientes de dicha Corporación. El 25 de junio de 1997 se incorpora a dicha Modificación la documentación en la que se da cumplimiento a las mencionadas condiciones.

El 30 de junio de 1997 se aprueba provisionalmente la Modificación de Plan General nº 64 tras haberse sometido a información pública mediante inserción de los



TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

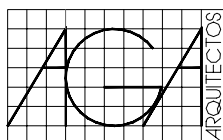
correspondientes anuncios en el diario La Verdad con fecha de 24 de marzo y en el B.O.R.M. con fecha de 8 de mayo de 1997.

Con posterioridad fue remitida al órgano competente de la Comunidad Autónoma de Murcia y aprobada definitivamente por Orden del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas de la Región de Murcia el 17 de noviembre de 1997, condicionada a la subsanación de una serie de deficiencias.

Fruto de todo el anterior proceso, se formuló y tramitó un Texto Refundido de la Modificación Puntual nº 64 del sector Finca Medina presentado ante el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena con fecha de 23 de junio de 1998, refundiéndose en el mismo las determinaciones contenidas en la Orden de aprobación definitiva del planeamiento y las deficiencias subsanadas y apuntadas en los respectivos informes municipales tras sus aprobaciones inicial y provisional.

Con fecha de 1 de junio de 1999, tiene entrada en el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena el documento de Plan Parcial del sector "Finca Medina", el cual fue sometido a informe por los Servicios Técnicos de Planeamiento de dicha Casa en el que se recogieron determinadas observaciones dando lugar a que, se confeccionó un nuevo documento de Plan Parcial que se presentó en el Ayuntamiento con fecha de 17 de abril de 2.000, en el que se subsanaban las deficiencias apuntadas en el informe técnico aludido, así como la inclusión de modificaciones en el viario a iniciativa del promotor. Con fecha de 15 de mayo de 2.000, tuvo lugar el acuerdo de aprobación inicial de dicho documento al que se apuntan una serie de consideraciones, que conllevan la elaboración de un nuevo documento que subsana las mismas y que es presentado ante el Ayuntamiento de Cartagena con fecha 21 de Noviembre de 2000.

Posteriormente, la entrada en vigor de la nueva ley del suelo regional (Ley 1/2001 RM) así como la existencia de informes sectoriales de la Dirección General de Carreteras y



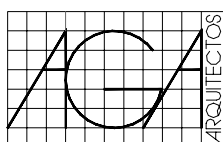
TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

de la Dirección General del Medio Natural y de alegaciones de propietarios incluidos en el sector propició la modificación del documento de Plan Parcial presentado.

A la nueva documentación presentada, el 25 de noviembre de 2003 los Servicios Técnicos de Planeamiento emiten informe haciendo constar una serie de consideraciones lo que conllevó la redacción de un nuevo documento de Plan Parcial que subsanara las mismas, anulando y sustituyendo al anterior en su totalidad. Dicho documento recibió aprobación inicial con fecha 2 de Julio de 2004, indicándose la necesidad de subsanar nuevamente ciertas deficiencias. Por ello, con fecha 27 de Julio de 2004 se presenta Anexo 1 al Plan Parcial Finca Medina que contempla la subsanación de los aspectos indicados por los servicios técnicos municipales.

Es en este momento cuando se produce un cambio de titularidad en los terrenos al vender la mercantil "TREVEL PROPERTIERS, S.L" la totalidad de los terrenos de su propiedad incluidos en la Unidad de Actuación nº 1 delimitada en el Plan Parcial a la mercantil "HOGAR SUR GRUPO INMOBILIARIO, S.A" y transmitirlos ésta a su vez a la mercantil "MEDI HOGAR SUR, S.L" en escritura de fecha 30 de diciembre de 2004.

Tras diversas reuniones entre la nueva promotora, el equipo redactor y responsables municipales, la mercantil propietaria decide, en base a criterios comerciales propios, establecer ciertos cambios en la ordenación pormenorizada establecida para la Unidad de Actuación 1, de su casi total propiedad, decidiendo la redacción de un nuevo Plan Parcial , que anula y sustituye al anterior y que tiene entrada en el Ayuntamiento con fecha 20 de Julio de 2.005. Dicho documento es informado por los servicios técnicos municipales en Septiembre de este mismo año, indicando se compute el 10% de superficie destinada a zona verde local sobre la totalidad de la superficie del sector y se establezca la titularidad pública de los 37.790 m2 de espacios libres que establece obligatoriamente el Plan General.

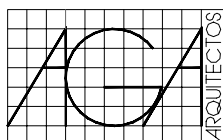


TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

Una vez consensuados con los responsables municipales los reparos, se presenta un nuevo Plan Parcial con fecha Mayo 2006, que queda paralizado en el Ayuntamiento hasta el diecinueve de Octubre de 2006, fecha en la que recibe aprobación inicial junto al Programa de Actuación (presentado con fecha 18 de Octubre junto a la mercantil Overlay, S.L).

En el citado decreto de aprobación inicial vuelven a establecerse determinados reparos, que quedan subsanados el mismo mes de Octubre con una copia completa corregida de un nuevo Plan Parcial. Dicho documento, adaptado al decreto de aprobación inicial, aplica el aumento del 10% de aprovechamiento a los Sistemas Generales y realiza pequeños ajustes en relación a las infraestructuras y a las ordenanzas previstas. Sometido al trámite de información pública (BORM de 31 de Octubre de 2006 y periódicos El Faro y La Opinión de 30 de Octubre de 2006), se presentan varias alegaciones al mismo, de las que se da traslado al equipo redactor en Enero de 2007, emitiéndose el correspondiente informe de alegaciones por parte de éste con fecha 29 de Enero de 2007. Ese mismo mes, el Ayuntamiento remite el Plan Parcial a la Dirección General de Urbanismo para que ésta emita el preceptivo informe legal solicitando además se pronuncie sobre la posibilidad de que los 37.790 m² sean de titularidad privada, solicitándose asimismo informe sectorial a la Dirección General del Medio Natural a los efectos de obtener informe favorable a la solución propuesta en el Plan Parcial en relación a la Vereda.

Una vez emitidos los informes citados, con fechas 16 de noviembre y 11 de octubre respectivamente, en sesión plenaria de fecha 29 de noviembre de 2007 se otorga la aprobación definitiva al Plan Parcial, condicionando la misma a la presentación de un Texto Refundido que recoja las distintas determinaciones incluidas en el acuerdo de aprobación citado, lo que da lugar a la redacción del presente documento con las adaptaciones que se detallan en el apartado siguiente.



1.2. OBJETO.-

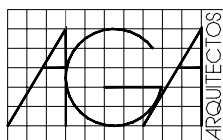
Es objeto del presente documento la elaboración del Texto Refundido del Plan Parcial del Sector "Finca Medina". Se redacta por "AMAT-GADEA ARQUITECTOS, S.L." a instancia de la mercantil "MEDI HOGAR SUR, S.L." como propietaria mayoritaria de terrenos incluidos en su ámbito, con la finalidad de dar cumplimiento a lo dispuesto en el acuerdo plenario de fecha 29 de noviembre de 2007 de aprobación definitiva del Plan Parcial y proceder a la publicación del mismo.

- DETERMINACIONES DEL TEXTO REFUNDIDO

El presente apartado se formula para reproducir y extraer el contenido del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial en lo que se refiere al cumplimiento de las alegaciones estimadas y a las determinaciones contenidas en los distintos informes sectoriales evacuados, a los efectos exclusivos de aclarar y justificar los ajustes de ordenación que necesariamente han de producirse como consecuencia del cumplimiento de los mismos. Los citados ajustes quedan refrendados por el mencionado acuerdo de aprobación definitiva, que recoge expresamente tal necesidad en su apartado III: *"Se deberá presentar un Texto Refundido que recoja las determinaciones resultantes del informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales, de las alegaciones estimadas y de las condiciones que se derivan de los informes de la Dirección General de Urbanismo, Dirección General de Carreteras y Dirección General del Medio Natural"*.

1.- En relación al informe de fecha 11 de Octubre de 2007 de la Dirección General del Medio Natural:

En dicho informe queda aceptada la propuesta de reducción de la anchura de la Colada de la Cuesta del Cedacero a 16,71 mts, que mantiene el mismo trazado e itinerario original pero evita en gran medida la afección a las construcciones existentes, que intrusan



TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

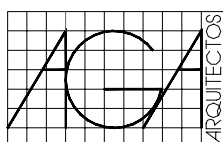
en mayor o menor grado la vía pecuaria, quedando la anchura propuesta al servicio de los usos característicos, compatibles y complementarios previstos en la legislación sectorial. Se acepta igualmente la compensación superficial equivalente a la reducción de anchura y su ubicación en una parcela colindante a las Calles Estrecho de Corea y Estrecho de Mesina, que se cederá en el oportuno Proyecto de Reparcelación y quedará destinada a descansadero para uso ganadero o zona de actividades recreativas para los usos complementarios previstos legalmente, si bien, se manifiesta la necesidad de que exista conexión entre la vía pecuaria propuesta o resultante y la parcela de cesión, así como que la superficie final resultante de ambas zonas sea equivalente a los 6.964 m² de superficie original de dominio público existentes en el sector.

El presente documento asume y cumplimenta las determinaciones del informe transcrito, garantizando la superficie original y estableciendo la conexión solicitada entre el nuevo trazado reducido y la zona o parcela de cesión. De acuerdo a la mayor precisión de superficie contenida en el informe citado, la parcela compensatoria aumenta 141,72 m² sobre la prevista en el texto aprobado definitivamente, lo que supone un leve cambio sobre la superficie del sector susceptible de generar aprovechamiento, disminuyendo el aprovechamiento total en la cantidad de 37,42 m². Asimismo, se incluyen en la memoria las condiciones básicas contenidas en el informe para el tratamiento y acondicionamiento de la vía pecuaria, sin perjuicio de su mayor desarrollo o concreción en el Proyecto de Urbanización.

Por tanto, el Sistema General Vereda de Cedaceros queda con la siguiente superficie:

- Parcela compensatoria: 3.309 m²
- Superficie de SG existente con anchura de 16,71 m: 3.655 m².
- **Total: 6.964 m².**

En el plano 3.1 quedan indicadas las superficies de los Sistemas Generales existentes. La leve modificación de superficies que se produce en relación a las magnitudes



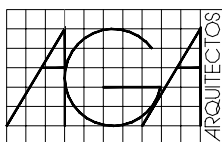
contempladas en anteriores textos se debe a la superposición de 50,10 m² existente entre la vía pecuaria y la carretera E-20, superposición que la Dirección General del Medio Natural ha computado en su informe a favor de la vía pecuaria a la hora de determinar su superficie final de 6.964 m².

2.- En relación al informe de fecha 16 de noviembre de 2007 de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo:

De acuerdo a lo previsto en el mismo, el presente documento recoge sus determinaciones con respecto a la clasificación de la reserva de 37.790 m² de espacios libres previstos por el planeamiento general, obteniendo el estándar legal de espacios públicos de 20 m² por cada 100 m² de aprovechamiento residencial destinados a espacios libres de "uso y dominio público" y clasificando el resto como espacios libres de "uso público comunitario y titularidad privada", dando así cumplimiento asimismo a lo dispuesto en el acuerdo de aprobación definitiva. La justificación numérica se realiza en el apartado correspondiente de esta memoria (Apartado 1.7.5) y la ubicación de la totalidad de los espacios libres contemplados queda grafiada en el plano 3.2 "Zonificación y usos pormenorizados", lo que implica adecuaciones de escasa entidad en la ordenación como consecuencia de la necesidad de precisar con exactitud la localización de estos espacios libres, que concretan las huellas edificables máximas dentro de las manzanas definidas. La mayor cuantía de los espacios libres de las diferentes categorías motiva la supresión de uno de los viales previsto en el texto aprobado.

3.- En relación al informe de la Dirección General de Carreteras de fecha 15 de noviembre de 2006

Quedan recogidas la totalidad de sus determinaciones en relación a la carretera E-20:



TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

- No se permiten giros a la izquierda en la intersección de la C/ Estrecho de Tartaria con la E-20 para entrar o salir a la E-20, por no disponer de distancia de visibilidad ni cruce.

- Se ha previsto la necesaria transición de la sección prevista a lo largo de la E-20 dentro de los límites del sector con la sección que dispone la carretera antes y después del sector.

- Se ha previsto la construcción de una glorieta completa en la intersección de la calle Estrecho de Gibraltar con la carretera E-20.

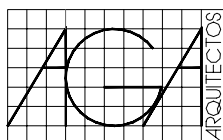
- No se permiten giros a la izquierda en la intersección del vial perimetral que bordea el sector por el Norte de la actuación, con la carretera E-20, por no existir distancia de visibilidad de cruce.

- De forma provisional, y hasta que no se construya el vial de sistema general previsto en el PGOU, se ha diseñado dicha intersección con isletas que impiden los giros a la izquierda, tanto para entrar en el sector, para los vehículos que vengan de Molinos Marfagones como para los que salgan del sector en dirección Canteras.

- Todas las obras que conlleva la adecuación de la carretera a la solución proyectada son a cargo de los costes de urbanización del sector.

- La línea de edificación se ha establecido a 18 m. del borde exterior de la calzada, una vez regularizado el trazado según las condiciones del planeamiento de rango superior y las determinaciones del informe.

- No se disponen espacios de aparcamientos junto a la carretera E-20.



TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

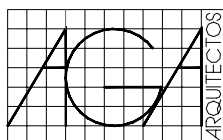
- Las infraestructuras necesarias para la dotación de servicios (Redes de agua, saneamiento, telefonía, redes eléctricas, etc.) paralelas a la E-20 se han ubicado por la vía de servicio prevista realizando únicamente los cruces imprescindibles.

- En cuanto a la ejecución de las obras que afectan a la E-20 se suscribirá un Convenio entre el Promotor o el Ayuntamiento de Cartagena y la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes con objeto de que las obras se ejecuten por esta Administración con la aportación económica y de los terrenos por parte del Promotor. Dicho convenio estará basado en un Proyecto de "Acondicionamiento, mejora y ensanche de la carretera E-20" que refleje la prevista en el Plan Parcial, y estará suscrito por Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos o Ingeniero Técnico de Obras Públicas, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

4.- En relación al informe de los Servicios Técnicos Municipales, se da cumplimiento a la exigencia de establecer un itinerario de carril bici acorde con la disposición de las zonas verdes del sector, quedando su sección y características básicas definidas en la parte correspondiente de la presente memoria, grafiándose en los planos de proyecto oportunos de forma aproximada y sin perjuicio de su concreción en el Proyecto de Urbanización para garantizar un funcionamiento eficaz dentro de la ordenación de los diferentes espacios libres de cesión. Se incorporan asimismo como Anexo los informes de las compañías suministradoras a fin de acreditar la suficiencia de las redes previstas.

5.- En relación a las alegaciones:

El presente documento recoge las consideraciones del informe de los S.S.T.T. del Ayuntamiento de fecha 21 de noviembre de 2007 en relación a las alegaciones vertidas durante el trámite de información pública asumiendo la estimación parcial de la alegación presentada por la Asociación de Vecinos Medina Suroeste y varios propietarios más de la zona consolidada y en situación ilegal.

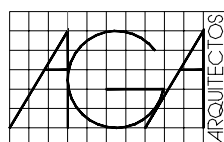


TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

A tal efecto, y dado que se ha considerado por el Ayuntamiento que la delimitación de una única Unidad de Actuación resulta beneficioso para la efectiva equidistribución de beneficios y cargas urbanísticas, el presente documento recoge tal circunstancia a nivel documental y gráfico, eliminando la anterior división en cuatro unidades prevista en el documento aprobado y considerando una única Unidad de Actuación para la gestión del sector.

Lo anterior implica de manera automática la necesidad de cambiar el sistema de actuación previsto inicialmente (Concertación Directa) para la gestión del Sector, dado que deberá realizarse mediante un único Proyecto de Reparcelación que incorpore a la totalidad de los propietarios. En el apartado correspondiente de la presente memoria se insta de la Administración Municipal que tenga por solicitado el Sistema de Concertación Indirecta, al ostentar el promotor un porcentaje de terrenos superior al 25% legalmente establecido, a fin de que se aprueben las bases municipales necesarias para la presentación del correspondiente Programa de Actuación y la designación de Urbanizador.

6.- En relación al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial establece que el mismo se corresponde con el tipo de instrumento de planeamiento que queda excluido del citado trámite, si bien, a tenor de lo dispuesto en la Orden de la Consejería de Desarrollo Sostenible y Ordenación del Territorio de fecha 12 de Noviembre de 2007, deberá justificarse el cumplimiento de las condiciones de los Anexos II y III de la orden citada. Se acompaña al presente documento Anexo independiente justificativo del cumplimiento de las condiciones de los citados Anexos.



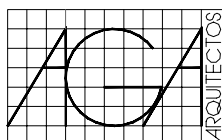
1.3. JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE.-

1.3.1. Justificación de la procedencia de su formulación.

El Plan General de Cartagena en su modificación nº 64 determina para el sector Finca Medina el siguiente contenido:

SECTOR FINCA MEDINA

- *Clasificación: Suelo Urbanizable Programado*
- *Superficie aproximada: 187.072,08 m²*
- *Índice de edificabilidad bruta: 0,24 m²/m²*
- *Uso característico: residencial unifamiliar*
- *Coefficiente de homogeneización ajustado para el sector: 1,00*
- *Aprovechamiento medio del sector: 0,24*
- *Condiciones de la ordenación:*
 - *Altura máxima: 2 plantas*
 - *El sector deberá conectar su viario con el de La Loma de Canteras y con el del sector CO-3 y CO-4*
 - *Se deberán resolver los enlaces del viario interior con la Vereda de Cedaceros, Canal de M.C.T. y carretera de Canteras-Molinos Marfagones*
 - *Se reservarán 37.790 m² como dotación de espacios libres que serán incrementados con la superficie correspondiente a la reserva obligatoria señalada en el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico*
 - *Se deberá preservar de edificación los terrenos afectados por las Antiguas Canteras, debiéndose urbanizar como jardines o zonas deportivas incluidas en el sistema de espacios libres del Plan Parcial*



- *Se deberá analizar detalladamente el tratamiento de la edificación en las laderas, no permitiendo una degeneración de las crestas con elementos constructivos disonantes*

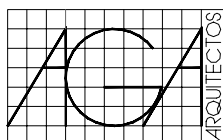
El presente Texto Refundido se formula con el objeto principal de dar cumplimiento a las determinaciones del acuerdo plenario de aprobación definitiva de fecha 29 de Noviembre de 2007, adaptándose en todo caso a las determinaciones del planeamiento de rango superior y a la terminología de la legislación regional vigente, quedando pues plenamente justificada su formulación.

El régimen jurídico aplicable a este documento y a los proyectos urbanísticos posteriores que lo desarrollen, será el establecido en la vigente legislación urbanística: Decreto Legislativo 1/2005 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y demás normativa estatal; Reglamento de Planeamiento 2159/1978 y demás normativa de aplicación que los complementen.

1.3.2. Alcance de la actuación.

La aprobación definitiva y publicación de este documento le conferirá los efectos que se determinan en los artículos 147 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y que coinciden básicamente con los enumerados en el punto 002 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Cartagena.

La concreta clasificación de los terrenos, de acuerdo con el punto 5.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General en su Título V, es de Suelo Urbanizable Programado incluido en el Segundo Cuatrienio. (Suelo Urbanizable Sectorizado a tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Sexta de la legislación regional)



TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

El ámbito territorial al que afecta el presente Plan Parcial es el definido y delimitado en la Modificación de Plan General nº 64 y constituye el Sector Finca Medina de acuerdo con el Plan General de Cartagena.

Su extensión exacta, una vez deducida la superficie de los sistemas generales que atraviesan el Sector e incluida la parcela destinada a compensar a medio natural la parte sobrante de la vereda, es de ciento ochenta y siete mil tres metros y cuarenta decímetros cuadrados (**187.003,40 m²**) conforme al levantamiento topográfico actual realizado al efecto para este planeamiento, comprendido entre el Sistema General Viario incluido en la Protección de Cauces y Comunicaciones (PCC) que recorre al sector de Este a Oeste por su lindero Norte, el sector altamente consolidado "La Loma de Canteras" por su lindero sur, el sector CO4 en su lindero Este y Suelo No Urbanizable al Oeste de dicho sector. Su delimitación gráfica aparece en el plano nº 2.2 de este Plan Parcial.

Los sectores colindantes mencionados tienen su planeamiento aprobado y se están desarrollando en la actualidad.

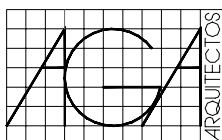
1.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.-

1.4.1. Situación Geográfica.

El terreno se sitúa en la zona central del término municipal de Cartagena, en la zona oeste de la ciudad, al norte de la carretera de Canteras y al este del Poblado de Canteras, y su posición geográfica aproximada es:

Longitud Oeste	1°	40'
Latitud Norte	37°	00'

Su situación geográfica se gráfica en el plano nº 2.1 de este Plan Parcial.



1.4.2. Altimetría y Topografía.

Mediante el levantamiento altimétrico se hace constar que el terreno tiene altitudes referidas al Mar Mediterráneo con cotas comprendidas entre los 76,00 metros aproximadamente en el punto más alto y los 36,00 metros aproximadamente en el punto más bajo grafiándose en el correspondiente plano mediante curvas de nivel en sentido Norte-Sur, lo que comporta una pendiente hacia la Rambla de Benipila.

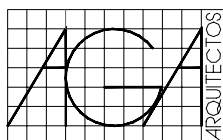
Los terrenos son cruzados de Norte a Sur por su parte Oeste, por la carretera de Canteras a Molinos Marfagones y por el Canal de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla (Canal de las Bases Aéreas) y de Este a Oeste por la Vereda de Cedacero en su zona suroeste.

Dentro del sector se encuentran en su zona centro y nordeste, las antiguas canteras de áridos que fueron rellenadas con materiales diversos.

1.4.3. Climatología.

La climatología del Término Municipal de Cartagena está influida por la existencia de sendas barreras montañosas localizadas al Norte y al Oeste, que limitan la penetración de las borrascas atlánticas portadoras de lluvia y la frontera marítima del sur y este al Mar Mediterráneo, que actúa como elemento regulador.

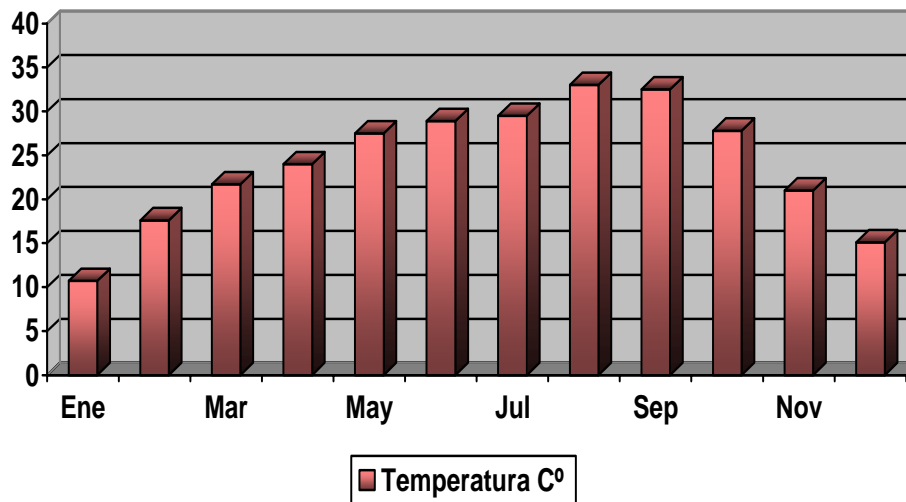
Todo el sector del Plan Parcial se encuentra en el llamado Campo de Cartagena, donde el Índice de Hidricidad de Thornthwhite del 40% nos indica que se está próximo a la semiaridez. La zona puede denominarse como esteparia. El clima de la zona, es uno de los más favorecidos de la región mediterránea, suave todo el año, con un invierno prácticamente desconocido, en el que la situación sobre el mar amortigua todas las temperaturas frías y en verano suaviza los rigores estivales. Las temperaturas medias anuales oscilan entre los 17 y 19 grados centígrados. La menor correspondiente al Mar



TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

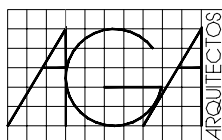
Menor y la mayor a la zona de la Bahía de Mazarrón. La variación térmica es pequeña, con veranos cálidos y largos, los inviernos cortos y suaves, los otoños prolongados con temperaturas agradables y las primaveras de corta duración. En resumen, el clima del Término Municipal de Cartagena es templado, poco variable y con escasas precipitaciones.

En amplio período de tiempo, según los datos consultados de la Marina, la temperatura media anual puede situarse alrededor de los 17°, con gran regularidad. La curva de las temperaturas es mucho menos acusada que en otras comarcas debido a la influencia moderadora del mar. La oscilación térmica es la menor de toda la región. Los veranos son cálidos, con medias de Agosto superiores a 25° C; el rasgo más destacable es la benignidad de las temperaturas de invierno, con temperaturas generalmente mayores a los 10° C en Enero. Las heladas son excepcionales, con lo que el periodo de frío queda reducido a 3 meses o menos.



Debe darse importancia a los vientos dominantes en la zona que nos señalan como más frecuentes en invierno y verano los de componente sur, alcanzando su máxima frecuencia en primavera.

Nos encontramos dentro de la zona climática "W", correspondiente a la zonificación según la Norma Básica de la edificación NBE-CT-79, sobre condiciones



térmicas en los edificios, aprobada por R.D. 2.429/79, de 6 de julio. Por ello el coeficiente de transmisión térmica a considerar según las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de V.P.O., será:

$$K = 1.55 \text{ Kcal/ hm}^2 \cdot ^\circ\text{C} \text{ en cerramientos}$$

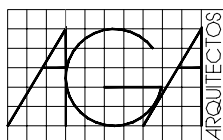
$$K = 5.00 \text{ Kcal/ hm}^2 \cdot ^\circ\text{C} \text{ en carpintería exterior}$$

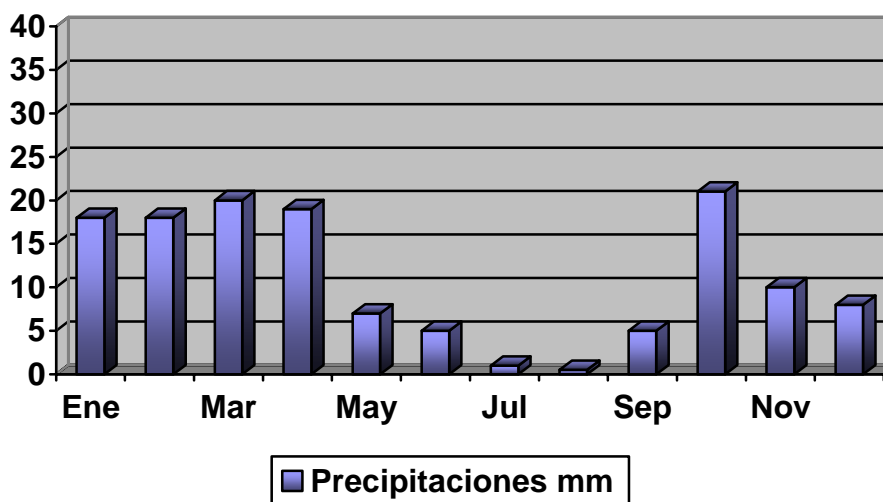
$$K = 1.20 \text{ Kcal/ hm}^2 \cdot ^\circ\text{C} \text{ en cubiertas}$$

La pluviometría presenta registros anuales muy débiles todo el ámbito regional y está por debajo de los 700 mm. en estrecha relación a su emplazamiento de abrigo aerológico que ofrece el sector levantino de las Cordilleras Béticas. De acuerdo con el índice pluviométrico anual, el área de Cartagena y su Campo se encuentra enclavada dentro de la Murcia árida, con precipitaciones medias anuales de 300 mm.

Por otra parte las lluvias son escasísimas, siendo por lo general el cielo de azul intenso y limpio, y concretándose las precipitaciones en primavera y finales de otoño. El rasgo climático más característico de la zona, al igual que todo el Sureste peninsular, es la irregularidad de las precipitaciones.

Dado que la estación metereológica del Castillo de Galeras en Cartagena, ha dejado de funcionar como tal en estos últimos años, y que parte de sus funciones han sido asumidas por el Instituto Metereológico de la Región de Murcia, y que los datos expuestos anteriormente pudieran quedar un poco obsoletos, aunque sí referenciales, se expresan en cuadro a continuación las precipitaciones en mm., tomadas por la Estación de Bastarreche, con valores medios entre los años 1956 a 1965, por la estación pluviométrica de Cartagena, entre los años 1968 a 1984, y por la estación pluviométrica de Cartagena, correspondientes al año 1990:



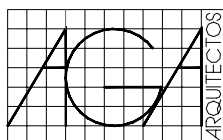


En los datos de las precipitaciones se pone de manifiesto la extrema sequía estival ya que ninguno de los Observatorios considerados presenta un mes de verano con precipitaciones superiores a los 9 mm. El más seco es julio con valores todavía inferiores.

La precipitación media anual en el Término Municipal es de 308.17 mm. La estimación de la evapotranspiración da un valor de 900 mm. de media anual, debido a las altas temperaturas y a la fuerte insolación de la zona. Por tanto, el déficit hídrico es de 600 mm. de media anual, resultando una de las zonas más áridas de la Península. Este hecho se reafirma al comprobar por las distintas clasificaciones climáticas (Thornthwaite, Walder y Lieth y Papadakis) que nos encontramos en un clima de semiárido a árido. El volumen de lluvia asciende en Octubre, siendo esta época la de mayor intensidad. El máximo secundario se presenta entre Enero y Abril, mientras que en Febrero y en Noviembre la gráfica muestra un brusco descenso aunque no tan acusado como el estival.

1.4.4. Asoleo.

Es éste el principal elemento del clima y el más decisivo y condicionante de la planificación urbanística, siendo el factor de la temperatura del aire, a su vez, el más influyente. Ésta varía siguiendo una curva semejante a las de horas - sol, pero retrasándose



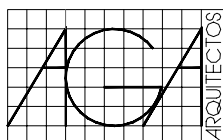
TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

sus máximos y sus mínimos poco más de un mes debido a la inercia térmica de la tierra que tarda más en enfriarse y volverse a calentar que la atmósfera que la envuelve. Es decir, los más fríos y los más calientes no corresponden con los solsticios de invierno y de verano (21 de Diciembre y 21 de Junio), sino aproximadamente un mes más tarde (21 de Enero y 21 de Julio). Serán precisamente estas fechas las que sirvan para los cálculos de mayor o menor temperatura anual.

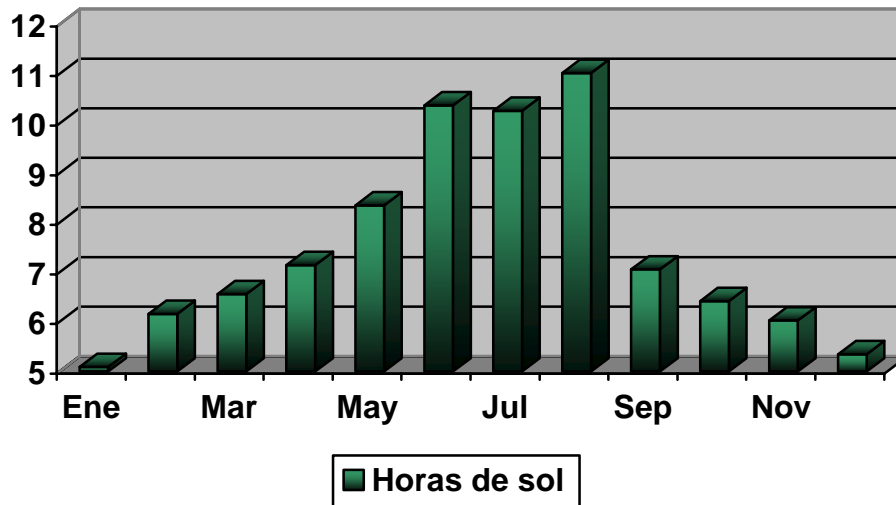
Conviene recordar que las temperaturas disminuyen $5,55^{\circ}$ por cada 100 metros de elevación y que los datos contenidos en la presente información urbanística proceden de una estación meteorológica situada a altitud topográfica cero.

El estudio del asoleo lo basaremos en la concreción del número de horas de sol respecto de latitud $37^{\circ} 38'$ Norte al objeto de poder determinar y representar en todo momento la posición del sol con respecto a cualquier edificación emplazada en su entorno, toda vez que los aspectos concernientes al espectro solar y a la energía solar son generalizables a cualquier emplazamiento de la zona mediterránea, y entrar en ellos específicamente escapa del contenido del presente apartado.

Podemos aproximar las medias de soleamiento en los distintos meses del año, basadas en las mediciones proporcionadas por el Instituto Meteorológico Nacional, obteniendo los siguientes valores:



 TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

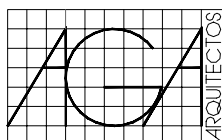


:

Por cuanto normalmente los rayos del sol no encuentran siempre el camino abierto hacia la tierra sino que existen una serie de obstáculos, nubes, calima, niebla, etc., que junto con las obstrucciones solares, edificios, montañas, reducen considerablemente las horas de sol para cualquier punto, hay que tenerlo en cuenta para calcular el SOLEAMIENTO EFECTIVO que es la diferencia entre el teórico y el obstruido, es decir, para cada hora de sol teórica sólo hay un determinado porcentaje de efectiva.

Para la Latitud $37^{\circ} 38'$ puede suponerse por término medio de asoleo efectivo el 60% del asoleo teórico.

El cálculo gráfico para la separación de bloques se hará con las proyecciones diédricas del sol, de acuerdo con las Cartas Solares de Fisher, y el reloj de sol para esa latitud que permita conocer "a priori" las posibles interpretaciones solares, evitando sus molestas consecuencias y permitiendo que sea realidad el contenido de la Carta de Atenas, num. 26, en su aspecto de asoleo que marca: "Debe exigirse a los constructores el plano demostrativo de la penetración del sol en cada vivienda, durante dos horas como mínimo en el solsticio de invierno. Introducir el sol es el nuevo y más imperioso deber del Arquitecto."



En cualquier caso la información contenida en este apartado tiene carácter no vinculante y orientativo para el autor de los respectivos proyectos de construcción.

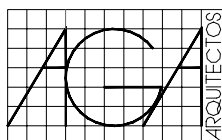
1.4.5. Geología.

Todo el área está formada por materiales terciarios (miocenomesiniense) del tipo margas y areniscas. Estas rocas son sedimentarias y están constituidas por una serie detrítica. Las margas son arcillosas y amarillentas, siendo las areniscas calcáreas del tipo molasas. El tipo de terreno es cuaternario tipo "Q" indiferenciado, a base de materiales Postrogénicos, según el esquema regional.

En cuanto a las características edafológicas, el área de estudio se emplaza en la Hoja nº 977 de Cartagena, que está comprendida dentro del sector suroccidental de la Zona Bética. Los grandes complejos y unidades estratigráficas que aparecen en la hoja son:

- Complejo Nevado-Filábride:
 - Inferior.
 - Superior.
- Complejo Alpujárride:
 - U-Intermedia.
 - Inferior.
 - Superior.
- Materiales Postrogénicos:
 - R-Sedimentarias.
 - R-volcánicas y subvolcánicas.

Los materiales que aparecen en la zona de estudio pertenecen al Complejo Alpujárride y, concretamente, al Manto Alpujárride-Superior de edad trásica, y está compuesto por Dolomías negras y calizas a techo, filitas, cuarcitas y calcoesquitos a muro, entre los cuales se intercalan intrusiones de diabasas.



Centrándonos en el entorno que nos ocupa, diremos que la zona de estudio, desde el punto de vista geológico, es rico en materiales catalogados en la hoja geológica como cuaternario indiferenciado.

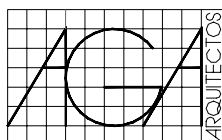
-T.A.1- El Manto Alpujarride Superior es una formación muy arcillosa, que comienza con unas filitas areniscosas de color naranja con lentejones de cuarzo. Hacia el techo pasan a margocalizas amarillentas sobre las que aparece una brecha con cantos de calizas y filitas. La base de estos carbonatos presenta en principio una sedimentación ordenada en la que alternan tramos de caloesquistos con otros de carácter margoso.

-T.A.2-3- Sobre esta serie arcillosa aparece un nuevo paquete de caliza que, en superficie, presenta color claro, siendo azulado al partirla. Por último, aparecen unas calizas de color oscuro, también fétidas, que, al erosionarse, dan el típico aspecto ruinoso.

Abundan en toda esta serie las rocas intrusivas básicas del tipo de las diabasas. Están constituidas por piroxenos y plagioclasas, presentando varios grados de alteración. Tanto las rocas carbonatadas como las intrusivas han sufrido diferentes procesos de recristalización y sustitución. La potencia de los diferentes tramos de esta unidad tectónica y del conjunto en sí, varía muchísimo desde sólo algunos metros hasta llegar a ser del orden de los cien.

Las rocas sedimentarias están representadas en la zona central de la hoja y constituidas por una serie detrítica que, de muro a techo, presenta los siguientes términos:

En la base, un conglomerado poligénico de grano grueso a muy grueso. Encima una formación alternante de margas y areniscas muy micáceas, que pasan hacia arriba a formar una serie muy potente de margas arcillosas de color amarillento, para terminar en areniscas calcáreas tipo molasas. Además, aparecen materiales cuaternarios muy recientes, formados por depósitos y coluvios de la erosión de los relieves circundantes.



Los materiales que aparecen en la zona costera pertenecen a una sedimentación litoral marina, con gran aporte de terrígenos e interdigitación de fases marinas y continentales.

En principio, dichos aportes llegarían a los relieves circundantes como el que nos ocupa que, como hemos comentado, pertenecen a las zonas internas, compuestas por micaesquitos, cuarcitas, filitas, dolomías, caloesquistos, yesos y diabasas.

La zona marina en cuestión estaría formada por materiales cuaternarios, en concreto Holocenos, que corresponden a sedimentos de plataforma con gran componente terrígena.

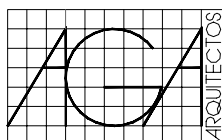
Centrando la cuestión aún más sobre la zona de estudio, diremos que los materiales están formados por una alternancia de términos muy variables lateral y verticalmente, que presentan fuertes buzamientos (llegando a ser verticales), así como distintos grados de alteración.

El área estudiada presenta una morfología homogénea con rellenos de tipo antrópico y restos de edificaciones tapizando el sustrato rocoso, haciéndose notar que las antiguas canteras mencionadas en este documento fueron excavadas en su día y posteriormente rellenadas de escombros y de desecho. Por tanto, la pendiente natural de la roca no es muy fuerte.

1.4.6. Ecología.

La zona objeto del Plan Parcial no contiene ningún rasgo o detalle ecológico del que haya de hacerse mención.

La biomasa es escasísima dado su aprovechamiento y que no existe masa arbórea alguna de protección.

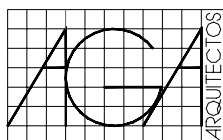


En cuanto a la vegetación, no existe tipo alguno ya que se trata de una zona sin tierra vegetal de acopio, existiendo únicamente matorral y arbolado típicamente mediterráneo.

1.4.7. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

Los terrenos objeto de actuación quedan definidos en su mitad Norte por la existencia de terrenos libres de edificación. Sin embargo en su mitad Sur, y mas concretamente en las zonas limítrofes con la Colada de la Cuesta del Cedacero, encontramos que la misma está casi totalmente consolidada, constituida por edificaciones aisladas destinadas a viviendas unifamiliares, presentando deficiencias en los servicios urbanísticos. Aquí es donde se localiza el Sistema General "Canal de la Mancomunidad del Taibilla", conocido por "Canal de las Bases Aéreas" por el que discurre una conducción soterrada de abastecimiento de agua potable. En su trazado provoca un escalonamiento acusado que condiciona al viario previsto en la nueva ordenación. En el presente documento se prevé su urbanización con la finalidad de dar solución al viario interior del sector y su ensanchamiento para que las infraestructuras necesarias discurran por suelo público y no por el de propiedad de la MCT, para lo cual se cuenta con el informe favorable de la Mancomunidad con las debidas condiciones para su correcta ejecución. Dicho informe, de fecha 12 de Septiembre de 2005, se incluye como anexo.

Por otra parte, en la zona Sur del sector, al Este de la carretera de Canteras a Molinos Marfagones, existe otra porción de suelo consolidada desde fechas anteriores a la aprobación del Plan General que ocupa una superficie aproximada de 30.000m² distribuidos en 18 parcelas, edificadas en su mayor parte, de uso y tipología residencial aislada unifamiliar. También se ubican algunas viviendas unifamiliares y parcelas de diferentes propietarios al Oeste de la carretera de Molinos Marfagones a Canteras.



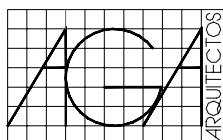
TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

Las parcelas edificadas mencionadas son de tipología aislada con vivienda unifamiliar, en su mayor parte utilizadas de "primera residencia". Es conocida la tendencia edificatoria de la zona desde hace años, por lo que la realización de este proyecto conseguirá en estas zonas la legalización y mejora de infraestructuras así como su efectiva integración en un núcleo residencial de la ciudad de Cartagena colindante con el núcleo urbano de Canteras.

Asimismo, la zona Sur del sector queda atravesada por la Colada de la Cuesta del Cedacero, con una anchura legal de treinta y tres metros y cuarenta y tres centímetros (33,43 m) y cuyo recorrido a su paso por el sector se encuentra altamente intrusado por edificación consolidada. De acuerdo con las determinaciones del informe de la Dirección General del Medio Natural que se ha comentado anteriormente, se verá reducida a una anchura de dieciséis metros y setenta y un centímetros (16,71 m) y con conexión directa a una parcela de suelo que compensa la superficie sobrante. Se mantiene, en todo caso, el itinerario actual así como la naturaleza y carácter de vía ganadera.

En cuanto a las infraestructuras señalamos:

- La carretera de Canteras a Molinos Marfagones, de tercer nivel según el artículo 3 de la Ley 9/1990 de 27 de Agosto de Carreteras de la Región de Murcia. Su régimen jurídico aplicable será el establecido en el Título V de la Ley de Carreteras 9/1990 de 27 de agosto de la Región de Murcia. La justificación del cumplimiento de las determinaciones del informe sectorial de la Dirección General de Carreteras se realiza en la memoria justificativa del presente Proyecto.
- Respecto de otras infraestructuras destacamos sólo la existencia de una línea aérea de M.T. El sector se encuentra, en sus zonas consolidadas, afectado por las líneas aéreas de B.T. y de suministro telefónico.



- Como quiera que la urbanización existente empezó a realizarse durante los años 70, los propietarios de las parcelas se han ido abasteciendo de agua potable y suministro de energía eléctrica, pero con deficiente pavimentación en los viales que discurren entre dichas parcelas.

1.4.8. Situación urbanística de los terrenos.

Los terrenos, de conformidad con la clasificación del suelo recogida en el Plan General de Cartagena, apartado 5.2.5 de sus Normas Urbanísticas tienen la clasificación de Suelo Urbanizable Programado.

De acuerdo a lo previsto en la Disposición Transitoria Sexta del Texto Refundido de la Ley del Suelo, el suelo así clasificado "*se regirá por el régimen dispuesto en esta Ley para el suelo urbanizable sectorizado*"

1.4.9. Estructura de la propiedad del suelo.

Se acompaña plano de información actualizado del régimen de propiedad del suelo con el nº 2.7, en el que se grafían las propiedades delimitadas en el sector, incluyéndose listado de propietarios registrales a los efectos de que el Ayuntamiento identifique a sus propietarios y realice las notificaciones preceptivas.

