

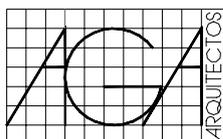
- MEMORIA JUSTIFICATIVA.**1.5. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.-**

Consecuentemente con el uso principal residencial de este sector establecido en el apartado 5.2.5. de las Normas Urbanísticas del Plan General y recogido en el Texto Refundido de la Modificación de dicho Plan General nº 64 como uso característico, este Proyecto pretende la planificación del Sector Finca Medina para uso residencial predominante, suficientemente dotado y equipado conforme a lo exigido por la legislación aplicable en el ámbito establecido por las figuras de planeamiento de rango superior mencionadas, con respeto absoluto a sus determinaciones y a los techos de sus aprovechamientos.

Fundamentalmente orientado a primera residencia se pretende crear una zona de edificación básicamente extensiva, dotando al sector de todos los elementos necesarios para convertirlo en un polo de atracción por la calidad de vida a crear. Las dotaciones y equipamientos están enfocadas a tal objetivo.

Así pues,

1. Se determina como uso característico el residencial unifamiliar, aislado, pareado o en hilera.
2. Se ensanchará y mejorará el trazado de la banda de rodadura correspondiente al sistema general viario de Canteras - Molinos Marfagones.
3. Se limita la altura máxima a dos plantas.
4. Se reservan 37.790 m² destinados a espacios libres incrementados con la superficie de reserva obligatoria establecida legalmente.
5. Se resuelven los enlaces del viario interior con los sistemas generales de Vereda de Cedaceros, Canal de M.C.T. y carretera de Canteras a Molinos Marfagones.



TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

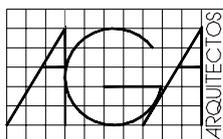
6. Se preserva de edificación los terrenos afectados por las antiguas canteras, en la actualidad consolidado su relleno.
7. Se adecua el viario y la edificación a las laderas.
8. Se zonifica de acuerdo con los aprovechamientos fijados.
9. Se proyecta un viario que conecta con La Loma de Canteras y los Sectores CO-3 y CO-4.

Los datos de carácter físico y poblacional que dimanar de la información urbanística tanto de este Plan Parcial como de la Modificación del Plan General llevan a la conclusión de la no existencia de problemas de suelo que puedan dificultar la obra urbanizadora y se deduce la idoneidad del terreno para el uso que se le asigna, dado que el único terreno que ha sufrido alteraciones en el tiempo se destina a espacios libres privados dentro de cada manzana ,debiéndose situar las edificaciones fuera de los mismos para lo que se aporta la cartografía en que se muestran las zonas afectadas por las antiguas canteras hoy desaparecidas.

1.6. EXAMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA ELEGIDA.-

En la técnica del diseño urbanístico se plantean infinidad de alternativas para la creación de un centro de atracción de familias con intenciones residenciales. La alternativa elegida viene condicionada sustancialmente por la realidad existente, con ligeras modificaciones para lograr una mayor coherencia, y teniendo en cuenta por un lado tanto los condicionantes de las edificaciones existentes ya realizadas y que el Plan Parcial debe integrar en el conjunto, como la división patrimonial de determinadas zonas, la adecuación a las infraestructuras ya existentes y las condiciones topográficas del terreno natural.

La zona a ordenar es limítrofe con la Protección de Cauces y Comunicaciones (PCC) que recorre al sector de Este a Oeste por su lindero Norte, la urbanización "La



TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

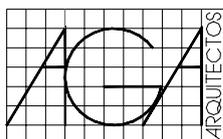
Loma de Canteras" por su lindero sur, la urbanización "La Vaguada" en su lindero Este y Suelo No Urbanizable al Oeste de dicho Sector. En los dos sectores lindantes han sido desarrollados sus planeamientos estando actualmente en fases de construcción y urbanización simultáneas.

A los efectos de lo previsto en los artículos 169 y ss. de la legislación regional para las actuaciones integradas podemos definir el sector como una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes mediante la adecuada relación de la estructura urbana existente y la propia del sector.

1.7. EXPLICACIÓN DEL DISEÑO.-

1.7.1. Programa general del sector.

Superficie total del ámbito	187.003,40 m²
Espacio de cesión a la Dirección General del Medio Natural (S.G. Adscrito)	3.309,00 m ²
Superficie neta Sector	183.694,40 m²
Superficie de Espacios libres públicos	29.845,35m ²
Superficie de Espacios libres privados	28.151,05 m ²
Superficie Equipamientos Públicos	10.103,20 m ²
Superficie Equipamiento Privado	649,43 m ²
Superficie viales y aparcamientos	37.831,82 m ²
Superficie de parcelas de servicios	308,35 m ²
Superficie Uso Residencial	76.805,20 m ²



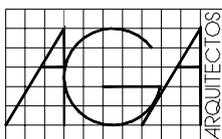
1.7.2. Zonificación.

La zonificación se ha planteado de acuerdo con la tipología de vivienda prevista, de carácter extensiva y consonante con la existente en la zona. Dicha tipología unifamiliar, aislada, pareada o adosada, se ha establecido en torno a grandes espacios libres que cumplen la doble función de configurar múltiples espacios ajardinados desde el punto de vista paisajístico y que permiten, a su vez, preservar de edificación los terrenos afectados por las antiguas canteras, dando así efectivo cumplimiento al mandato establecido en el Plan general (Texto Refundido Modificación nº 64). Dicha solución permite suplir adecuadamente la falta de espacios libres existentes en el resto del sector por encontrarse este altamente consolidado de edificación en su zona sur.

La solución adoptada es eficaz por cuanto permite la creación de múltiples zonas verdes, públicas y privadas, que forman una trama continua en la totalidad del sector, conformando un conjunto atractivo con varios "pulmones verdes" de gran extensión. Asimismo, la tipología de vivienda prevista genera a su vez una gran superficie de espacios libres interiores privativos que enriquecen el conjunto general.

La edificación que se proyecta no es superior a dos alturas respetando la normativa impuesta por el Plan General y su Modificación nº 64.

Por último, las dotaciones públicas previstas se han ubicado buscando el objetivo principal de facilitar el acceso a las mismas, previéndose tangentes a la carretera de Canteras- Molinos Marfagones y junto a zonas verdes públicas que funcionen como complemento a los destinos propios de los citados equipamientos.



1.7.3. Vialidad.

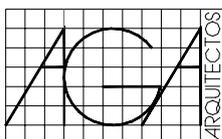
Recorriendo todo el lindero Norte del sector se establece un viario de borde incluido en la banda de PCC señalada en el Plan General, del que 4.148,84 m² se clasificaron como sistema general en la Modificación n° 64 del Plan General. Dicho viario conecta y enlaza el ya existente en el sector colindante CO-4, que a su vez conectará con el viario del Sector La Loma de Canteras por su lindero Sur, dando cumplimiento a una de las determinaciones impuestas por la Modificación del Plan General n° 64.

Dicho viario norte deberá ser ejecutado por los propietarios del Sector dado que es necesario para la ordenación y para interconectar la carretera de Molinos Marfagones con La Vaguada, San José Obrero y carretera de Canteras.

Los enlaces del viario interior están resueltos de forma que se conecta con los sistemas generales de Vereda de Cedacero, Canal de las Bases Aéreas habilitado como calle y la carretera E-20 de Canteras a Molinos Marfagones que atraviesan el sector, conforme a lo dispuesto en la Modificación n° 64 señalada.

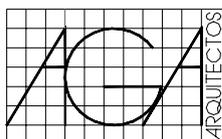
A continuación se adjuntan los criterios para el diseño de la carretera E-20, los accesos a la misma, las colindancias y la ejecución de las obras en cumplimiento del informe sobre el Plan Parcial Sector Finca Medina afectando a la carretera E-20 de la Dirección General de Carreteras correspondiente a la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de fecha 15 de Noviembre de 2.006, que se adjunta como anexo:

- 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.



TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

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

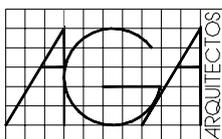


TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

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.

Asimismo, y en relación a la Vereda de Cedaceros, se contempla su urbanización, respetando la realidad existente como banda rodada de anchura irregular en su zona central hasta su enlace con los límites del sector, lo que permite garantizar el funcionamiento del sistema viario interior y su conexión con el sector ya desarrollado de la Loma de Canteras y mejorar, mediante su urbanización, un espacio de uso y dominio público que de ninguna manera ve alterado su carácter o naturaleza de paso libre de ganado, siendo su anchura de 16,71 m a tenor de lo dispuesto en la O.M de fecha 23 de Octubre de 1.959. En relación a su anchura, ya se ha comentado la solución adoptada con respecto a la parte sobrante de dicha Vereda según informe de la Dirección General del Medio Natural del Servicio de Ordenación y Gestión de los Recursos Naturales perteneciente a la Consejería de Desarrollo Sostenible y Ordenación del Territorio de fecha 28 de septiembre de 2007 que se adjunta como anexo. En cumplimiento de dicho informe, el tratamiento y acondicionamiento de la citada vía pecuaria se definirá en un proyecto independiente y acorde con el correspondiente Proyecto de Urbanización, el cual será sometido a la aprobación por parte de dicha Dirección General y que consistirá básicamente en:

- Delimitación y amojonamiento de la vía pecuaria
- Tratamiento superficial compatible con los usos ganaderos y complementarios.
- Señalización informativa y de seguridad en el caso de ser necesaria.
- Resolución del cruce y superposición entre la vía pecuaria y la ampliación prevista en la carretera E-20.
- Se estudiará actuaciones como carril bici, plantaciones lineales o cualquier otra actuación compatible con los usos ganaderos y complementarios reconocidos en la Ley 3/95.



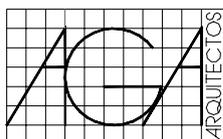
TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

Las infraestructuras de suministro previstas en el Proyecto del Plan Parcial y que afectan a dicha vía pecuaria son subterráneas sin ningún tipo de elemento aéreo que dificulte el tránsito siendo preciso pedir la autorización de ocupación a dicha Dirección General.

Se prevé asimismo la urbanización y ensanchamiento del Canal propiedad de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla, con la doble finalidad de permitir un funcionamiento eficaz de la solución viaria proyectada y que todas las instalaciones subterráneas necesarias para los servicios de urbanización se ubiquen por suelo público en una franja paralela a la propiedad del Taibilla sin interferir en el dominio privado de la M.C.T, excepto los cruces que sean imprescindibles y que se realizarán siempre perpendiculares y por debajo de la conducción de agua potable en cumplimiento del informe de Mancomunidad de los Canales del Taibilla del Ministerio de Medio Ambiente sobre el Plan Parcial Sector Finca Medina con fecha 12/09/2005 que se adjunta como anexo. El ensanchamiento previsto es de cinco metros en la parte del canal situado al Noroeste del tramo urbano de la carretera E-20 y de tres metros en la parte sita al Sureste del mencionado tramo.

El diseño de los viales se realiza en función del tráfico previsible, con desahogo suficiente y con acceso a todas y cada una de las parcelas de tal forma que queden intercomunicadas entre sí y entre las dotaciones y equipamientos previstos en el sector.

Las calles proyectadas en cuanto a su anchura están diseñadas para que sea posible la circulación rodada por las calzadas y peatonal por aceras, reservando espacio para la ejecución de un itinerario de carril-bici con la creación de un recorrido que favorezca la conexión entre la Loma y Canteras de dos metros y treinta centímetros de ancho para dos sentidos de circulación de bici y ubicado en planta tanto colindante con el viario proyectado como a través de espacios libres. Además se han proyectado calles peatonales y de tráfico mixto. Todo ello se representa gráficamente en los planos correspondientes de proyecto.



TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

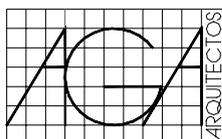
Se ha tenido muy en cuenta las especificaciones en materia de accesibilidad contempladas en la Ley Regional 5/1995, de 7 de Abril, sobre Condiciones de Habitabilidad en Edificios de Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General, en donde se contemplan estos anchos mínimos.

Se contempla en este Plan Parcial, la actuación en el viario situado en el lindero norte del sector y del viario denominado Sistema General adscrito al S.U.P. del 2º Cuatrienio de la siguiente manera: en los tres metros y treinta centímetros de ancho del viario norte del sector se dispone una acera de dos metros y medio junto a las fachadas de las viviendas quedando además un resto de ochenta centímetros de carril bici que tendrá continuidad con el metro y medio de carril bici restante, el parterre con seto y arbolado de un metro y la calzada de un sentido de circulación de cuatro metros y veinte centímetros que se incluyen en el Sistema General Viario adscrito al 2º Cuatrienio. Este vial es prolongación del correspondiente de los sectores colindantes CO-3 y CO-4.

No obstante, hay que tener en cuenta que se parte de una vialidad ya existente y que por lo tanto en alguna medida condiciona la disposición final. A pesar de ello, se logra una ampliación de algunas de las vías ya creadas dotándolas de los servicios urbanísticos exigidos, mejorando la calidad urbana del entorno de la urbanización final. No obstante, sin ningún género de dudas, los viales que se proyectan, son holgados.

Bases de cálculo: Para diseñar el firme y los pavimentos se aplicará la Ordenanza Municipal para la Redacción de Proyectos de Urbanización, Control de las Obras y Recepción de las mismas en el Término Municipal de Cartagena a partir de la definición de la categoría de tráfico pesado, de la categoría de la explanada y de los materiales a utilizar para formar las distintas capas del firme y que será objeto del correspondiente proyecto de urbanización.

Las rasantes de la red viaria se adaptan como criterio general lo máximo posible a la orografía del terreno, a efectos de que el movimiento de tierras de desmontes y



TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

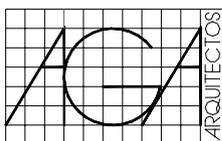
terraplenes, sea el mínimo posible y siempre cumpliendo accesibilidad. Con dichas rasantes se garantiza el acceso y servicio a todas las parcelas resultantes. Se aportan las secciones longitudinales del viario en el plano de proyecto correspondiente, ajustando ciertas pendientes para que se cumpla accesibilidad en todas las calzadas.

Para formar la explanada de los viales se aplicarán dichas condiciones técnicas y los criterios recogidos en el PG3 actualmente en vigor. En los tramos en terraplén, este se ejecutará por capas con espesor no mayor de veinticinco centímetros, con la compactación y características de los materiales requeridos según la zona de terraplén considerada. En los tramos en desmante se excavará lo necesario para que el espesor del paquete de firme considerado se ajuste a la rasante proyectada en planos.

La calidad de los materiales, las características de las obras en aceras y calzadas, que serán las usuales en el Término Municipal de Cartagena, y la situación de los alcorques en aceras en función del número de servicios urbanísticos que discurran finalmente por aceras, se definirán en el correspondiente proyecto de urbanización y estarán condicionadas por la citada ordenanza municipal, a excepción de los firmes de la carretera E-20 que serán los que fije la Dirección General de Carreteras y en la Vereda del Cedacero, las que fije la Dirección General del Medio Natural. No obstante, se prevé a efectos del presente Plan Parcial una sección estructural de firme flexible para el tráfico rodado previsto en el sector:

- Capa de rodadura con aglomerado asfáltico en caliente de 4 cms con áridos porfídicos, limitada por el bordillo bicapa.
- Capa intermedia con aglomerado asfáltico en caliente de 4 cms.
- Riegos asfálticos de imprimación y adherencia.
- Base de zahorra artificial compactada de 20 cms.
- Subbase de zahorra artificial compactada de 20 cms.

En cuanto a la señalización de las vías rodadas, se realizará tanto horizontal con las pinturas usuales adecuadas, como vertical con las señales homologadas, siguiendo las



especificaciones de las normativas al respecto de la Dirección General de Tráfico y del M.O.P.T.M..A. y las especificaciones del Código de la Circulación de la Dirección General de Tráfico.

Secciones tipo: Vienen reflejados en el plano de proyecto de proyecto correspondiente.

La dimensión de las vías es el exigido por la Orden de 15 de Octubre de 1991 de la Consejería de Política Territorial de Obras Públicas y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia sobre accesibilidad en espacios públicos.

Los anchos de viales previstos, así como las secciones tipo serán los siguientes:

Sección Tipo 1: Tráfico rodado dos sentidos

Anchura total: 14,00 mts.

Anchura calzada: 7,00 mts. (dos sentidos)

Aparcamiento en línea: 2,20 mts. (un sólo lado)

Acera: 2,40 mts. (ambos lados con alcorques)

Sección Tipo 2: Tráfico rodado un sentido

Anchura total: 11,90 mts.

Anchura calzada: 4,00 mts. (un sentido)

Ancho de acera: 1,50 mts. (un sólo lado)

Aparcamiento en batería: 4,50 mts. (un sólo lado)

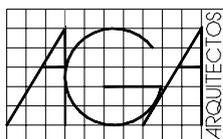
Ancho de acera: 1,90 mts. (un sólo lado con alcorque)

Sección Tipo 3: Tráfico rodado un sentido

Anchura total: 10,00 mts.

Ancho calzada: 4,00 mts. (un sentido)

Ancho acera: 1,90 mts. (ambos lados con alcorques)



TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

Ancho aparcamiento en línea: 2,20 mts. (un sólo lado)

Sección Tipo 4: Tráfico rodado un sentido

Anchura total: 10,00 mts.

Anchura calzada: 4,20 mts. (un sentido)

Ancho acera: 2,50 mts. (un solo lado)

Ancho carril bici: 2,30 mts (dos sentidos)

Parterre: 1,00 mts (junto a carril bici)

Sección Tipo 5: Tráfico rodado dos sentidos

Anchura total: 10,00 mts.

Anchura calzada: 7,00 mts. (dos sentidos)

Ancho acera: 1,50 mts. (ambos lados)

Sección Tipo 6: Tráfico rodado un sentido

Anchura total: 9,20 mts.

Anchura calzada: 4,00 mts. (un sentido)

Ancho acera: 1,50 mts. (ambos lados)

Aparcamiento en línea: 2,20 mts. (un solo lado)

Sección Tipo 7: Tráfico mixto

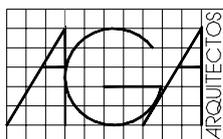
Anchura total: 9,00 mts.

Sección Tipo 8.1: Acondicionamiento según las condiciones de la Dirección General del Medio Natural.

Anchura total: Variable de 5,26 mts. a 5,57 mts.

Sección Tipo 8.2: Peatonal

Anchura total: 5,00 mts.



Sección Tipo 9: Tráfico mixto

Anchura total: 8,00 mts.

Sección Tipo 10 (Canal de la MCT): Tráfico mixto

Anchura total: Variable de 11,12 mts a 11,35 mts y de 14,50 mts a 17,74 mts.

(De la anchura variable total, 3 mts. son de cesión al Ayuntamiento de Cartagena y el resto son propiedad de la M.C.T.)

Sección Tipo 11 (Tramo Urbano Carretera E-20): Tráfico rodado dos sentidos

Anchura total: 19,50 mts.

Ancho calzada: 7,00 + 4,00 mts. separadas por una mediana de 1,00 mts

Ancho acera: 2,10 mts. (un solo lado con alcorques)

Ancho acera: 2,10 mts. (un solo lado)

Ancho carril bici: 2,30 mts (dos sentidos)

Parterre: 1,00 mts (junto a carril bici)

Sección Tipo 12 (Vereda de Cedaceros): Tráfico rodado dos sentidos

Anchura total: 16,71 mts.

Ancho calzada: Variable según plano.

Ancho Espacios libres de Dominio Público: Variable según plano.

Sección Tipo 13 (Canal de la MCT): Tráfico rodado dos sentidos

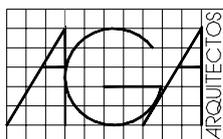
Anchura total: 15,00 mts.

Ancho calzada: 7,50 mts.

Ancho acera: 2,50 mts. (ambos lados con alcorques)

Aparcamiento en línea: 2,50 mts. (un solo lado)

(De la anchura total de 15,00 mts., 10,00 mts. son propiedad de la MCT y 5,00 mts. son de cesión al Ayuntamiento de Cartagena)

Sección Tipo 14 (Fondo de saco): Tráfico rodado

Anchura total: 15,00 mts.

Ancho calzada: 12,00 mts.

Ancho acera: 1,50 mts. (ambos lados)

Sección Tipo 15: Tráfico rodado

Anchura total: 12,20 mts.

Ancho calzada: 7,00 mts. (dos sentidos de circulación)

Aparcamientos en línea: 2,20 mts. (un solo lado)

Ancho acera: 1,50 mts. (ambos lados)

Sección Tipo 16: Tráfico rodado un sentido

Anchura total: 12,20 mts.

Anchura calzada: 4,00 mts. (un sentido)

Ancho acera: 1,50 mts. (un lado)

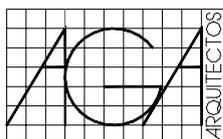
Ancho acera: 2,20 mts. (un lado con alcorques)

Ancho carril bici: 2,30 mts (dos sentidos)

1.7.4. Aparcamientos.

Según lo dispuesto en el artículo 106 h) del texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia el número mínimo de aparcamientos será de *“uno por cada 100 m² construidos, con independencia de los que en la misma proporción se prevean para aparcamientos privados vinculados a la edificación. Los aparcamientos podrán localizarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios, áreas peatonales y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos y sin perjuicio del régimen jurídico aplicable”*.

El Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena en su apartado 3.2.3.10 señala que será obligatoria 1 plaza de aparcamiento por vivienda y una plaza por cada 100 m² de superficie edificada a otro uso distinto.



TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

El presente documento establece la disponibilidad de **357** plazas de aparcamiento sitas en el interior de las parcelas privadas correspondientes a las viviendas aproximadas, y **3** plazas más para abastecimiento de la parcela de equipamiento lucrativo.

Asimismo, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 106 transcrito, los aparcamientos públicos en situación al aire libre anejos a la red viaria con carácter obligatorio serán los que siguen, una vez contemplado el aumento del 10% del aprovechamiento resultante a tenor de lo dispuesto en el artículo 106 d1) y cuya justificación se hace constar en apartados subsiguientes de la presente memoria.

$$48.495,32 \text{ m}^2 \text{ aprov.}/100 = 484,95$$

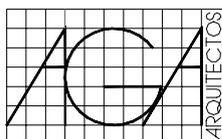
Por tanto, 485 aparcamientos de carácter obligatorio a tenor de lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

En el presente documento se obtienen, grafiadas en el plano nº 3.7, **554** plazas de aparcamiento en situación al aire libre aneja a la red viaria por lo que se da cumplimiento a lo previsto en la normativa vigente.

Asimismo, en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto Regional nº 39 de 4 de junio de 1987 sobre accesibilidad y respetando el porcentaje del 2% establecido en el Reglamento de Planeamiento, se reservan del total de plazas previstas **19** plazas para minusválidos.

El total de plazas previstas en el presente documento de Plan Parcial es de **914** tal y como se desglosa en el siguiente cuadro:

Aparcamientos en interior de parcelas de uso residencial	357
----------------------------------------------------------	-----



TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

Aparcamientos en interior de parcelas de uso dotacional lucrativo	3
Aparcamientos en viario con carácter obligatorio	486
Aparcamientos en viario con carácter orientativo	68
TOTAL APARCAMIENTOS (con reserva de 2% para minusválidos)	914

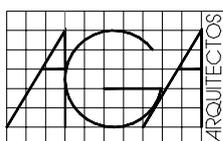
1.7.5. Espacios libres y dotaciones.

Los espacios libres se obtienen según lo dispuesto en el apartado "Normas Urbanísticas" del Texto Refundido de la Modificación de Plan General nº 64, donde se establece que *"Se reservarán 37.790 m² como dotación de espacios libres que serán incrementados con la superficie correspondiente a la reserva obligatoria señalada en Reglamento de Planeamiento Urbanístico"*, si bien la referencia al Reglamento de Planeamiento ha de entenderse hecha en la actualidad a lo previsto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia. Asimismo, el cómputo y calificación de los mismos se ha realizado de acuerdo a las determinaciones contenidas en el Informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de fecha 16 de Noviembre de 2007.

De acuerdo a lo previsto en su artículo 106 e), *"la reserva de espacios libres no será inferior al 10% de la superficie del sector, cualquiera que se su uso global"*. Asimismo, se reservarán por mandato expreso del Plan General 37.790,00 m² destinados a espacios libres para preservar de edificación las antiguas canteras que quedan calificados en el presente documento como espacios libres privados de uso comunitario.

Por tanto, siendo la superficie del sector de 183.836,12 m² incluidos los 37.790 m² mencionados destinados a espacios libres según el Plan General, tenemos que:

$183.694,40 \text{ m}^2 \times 10/100 = 18.369,44 \text{ m}^2$ serán los espacios libres públicos a obtener según el estándar de la ley regional



Dado que el presente documento también plantea justificar en los apartados siguientes el aumento del 10% del aprovechamiento resultante de acuerdo a lo previsto en el artículo 106 d1) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y que dicho aumento conlleva incrementar en la misma cuantía el porcentaje previsto de cesiones, obtenemos que:

$183.694,40 \text{ m}^2 \times 11/100 = 20.206,38 \text{ m}^2$ serán los espacios libres públicos a **obtener** de acuerdo al estándar de la legislación regional.

Por otro lado, se establece en el informe citado anteriormente que, "*...de los 37.790 m² de reserva de espacios libres, al menos la cuantía de 20 m² por cada 100 m² de edificabilidad residencial deberían ser de uso y dominio público, pudiendo el resto ser de uso público comunitario y titularidad privada*".

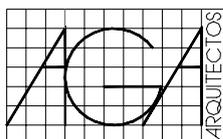
Por tanto, siendo el aprovechamiento residencial de 48.194,77 m², tenemos:

$48.194,77 \text{ m}^2 \times 20/100 = 9.638,95 \text{ m}^2$, que deben reservarse como espacios libres de uso y dominio público.

El total de espacios libres de uso y dominio público a reservar es de:

$$20.206,38 \text{ m}^2 + 9.638,95 \text{ m}^2 = 29.845,33 \text{ m}^2.$$

Se fijan en el presente documento **29.845,35 m²** de espacios libres de uso y dominio público. Una vez deducidos de la reserva de los **37.790 m²** los **9.638,95 m²**, obtenemos **28.151,05 m²**, que quedarán destinados a espacios libres de titularidad privada y uso público-comunitario, por lo que se cumple con las determinaciones del planeamiento de rango superior y con los mínimos exigibles.



En cuanto a las dotaciones que se establecen, éstas son las previstas en el TRLSRM, art.106 f) 1, teniendo en cuenta que para el uso residencial de mínima densidad se establece un mínimo del 5% del suelo ordenado, incrementado en este caso en el 10% por el aumento de edificabilidad planteado. En el presente Plan Parcial, salvo en el caso del uso preescolar, no se concreta su uso al entender que debe ser la administración municipal la que determine el mismo, ya que ésta es quien mejor conoce las necesidades reales de la zona donde se lleva a cabo la presente actuación integrada.

Por tanto, siendo la superficie del sector de 183.694,40 m²:

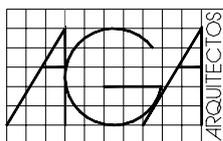
$183.694,40 \times 5,5/100 = \underline{10.103,19 \text{ m}^2}$ son las dotaciones de cesión obligatoria y gratuita que habría que obtener en el Sector.

En el presente documento se obtienen **10.103,20 m² destinados a equipamientos públicos de cesión** por lo que se da efectivo cumplimiento a lo dispuesto en la normativa vigente.

Se prevé asimismo una parcela de **649,43 m² destinada a equipamiento privado** con un aprovechamiento de **300,55 m²**

La totalidad de las dotaciones se han dispuesto en la zona noroeste del sector al borde de la carretera de Canteras a Molinos Marfagones, con el objetivo de facilitar los accesos y visibilidad a los mismos, a la vez que estando dichas dotaciones contiguas a los espacios libres, éstos sirven de complemento y relación para el desarrollo de la actividad cotidiana en dichos centros. La edificación prevista en la zona, de carácter extensivo y con altura máxima de dos plantas, contribuye a la dispersión e integración visual y estética en el entorno proyectado, todo ello conforme al tratamiento previsto en las laderas en los diferentes puntos y cotas de nivel existentes.

1.7.6. Red de Saneamiento.



La red de saneamiento se proyecta de forma separativa enviando las aguas pluviales mediante escorrentía superficial y colectores a las ramblas próximas y no enviando aguas procedentes de lluvia a la red de fecales. La infraestructura de recogida de aguas fecales y pluviales se basará en el esquema indicativo que se aporta y que se concretará en el correspondiente Proyecto de Urbanización que lo desarrolle.

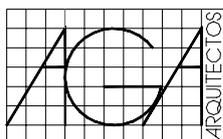
En cuanto a las características de las redes de aguas fecales y aguas pluviales, se adaptarán a la Ordenanza Municipal para la Redacción del Proyecto de Obras de Urbanización en el Término Municipal de Cartagena, al informe sobre abastecimiento y saneamiento de Aquagest Levante con fecha 16/08/05 y demás normativa de aplicación.

Se aporta como anexo dicho informe de la compañía suministradora Aquagest Levante con fecha 16/08/05 para acreditar la suficiencia de las redes y garantizar el abastecimiento.

Red de fecales.

Trazado: Dada la orografía del terreno el plan parcial se puede dividir en tres zonas, por lo tanto habrá tres puntos de entronque principales. Para las parcelas situadas al sur de la Vereda del Cedacero el punto de entronque estará en la red que discurre por la Carretera de Canteras. Las parcelas con fachada a la Vereda del Cedacero y que no tengan otra opción tendrán su punto de entrega en la red que discurre por la calle Loma Farias. Y por último, el vertido del resto de la urbanización se realizará a la red de alcantarillado existente en la avenida del Descubrimiento de América, a la altura de la avenida La Española, en la red de Dn 400.

Existen en la periferia del sector otros alcantarillados, como son el existente en el final de la calle Santa Rosa de Lima de 300 mm. D.I., el que termina en la Vereda de Cedaceros realizado conforme al Proyecto de Urbanización de La Loma de Canteras,



TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

Polígono I y otro en la calle de dicha urbanización, que conecta con el sector Finca Medina por el Norte. Todos estos colectores son de 300 mm. de D.I.

Estos colectores existentes se han desestimado por problemas de cotas topográficas y pendientes, habiéndose elegido como idóneo el expresado en primer término.

Conducciones: La red se situará bajo calzada o espacios libres públicos, asentada sobre lecho de arena, según las ordenanzas municipales al respecto. Las calidades a emplear serán hormigón armado clase 135 según norma UNE 127 010 EX, de diámetro interior mínimo 300 mm.

Condiciones para el cálculo: Se preverá una dotación de 250 litros/habitante/día a razón de 4,5 habitantes/vivienda con un coeficiente de simultaneidad de 0,8. Se tendrá en cuenta los equipamientos posibles de acuerdo a los siguientes consumos:

Espacios libres: 2 l/m²/día

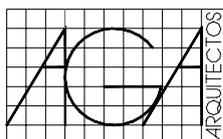
E. Escolar: 20 l/m²/día

E. Sanitario: 50 l/m²/día

E. Deportivo: 50 l/m²/día

Se tendrá en cuenta que la evacuación se realizará en 10 horas, por lo que se afectará de un coeficiente punta a los caudales de 2,4. Se considera un caudal mínimo de 7 l/seg.

Previendo la posibilidad de que un tanto por ciento de aguas pluviales pueda verterse de manera incontrolada a la red de saneamiento se realizará un aliviadero por el lado norte que en épocas de lluvias torrenciales pudiera verter el exceso de caudal a la rambla próxima del Ladrillar o Peñas Blancas.



Según la citada ordenanza municipal, para tener en cuenta las aportaciones incontroladas de aguas de lluvia a la red de fecales los caudales de cálculo se obtienen incrementando al 100% los caudales obtenidos como vertido a la red de aguas residuales.

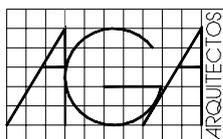
La pendiente mínima será del 6 por mil por instalar tubería de hormigón, mientras que la pendiente máxima será del 3,5 por ciento, no obstante, vendrán definidas por el cálculo hidráulico dependiendo de la velocidad admisible según la Ordenanza, que deberá estar comprendida entre 0,5 m/sg. Mínima y 3 m/sg. Máxima, para evitar sedimentos y erosiones en los conductos, así como la autolimpieza.

Régimen de las aguas fecales: Se ha proyectado la red de saneamiento para fecales por gravedad en todo su trazado. No obstante, las conexiones de la red de fecales interior al sector con la red general por terrenos de propiedad privada se realizarán mediante colectores por gravedad siempre que se consiga la disponibilidad de dichos terrenos por parte del Promotor y/o del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena y en previsión de que no se consiguiera dicha disponibilidad de terrenos se han previsto dos ST para dos posibles bombeos.

Acometidas domiciliarias: Simultáneamente con la instalación de la red general, se realizarán las acometidas individuales de cada parcela, tanto de uso residencial como de uso dotacional.

Se realizarán siempre que sea posible los entronques a pozo de registro o bien al colector directamente mediante taladros con codo y junta de goma realizados a tal fin por encima del plano medio del tubo.

Las acometidas domiciliarias de viviendas unifamiliares se construirán con tubo de P.V.C. de 200 mm. y las viviendas plurifamiliares y equipamientos, con tubería de P.V.C. de 315 mm debiéndose garantizar en ambos casos la estanqueidad en el entronque.

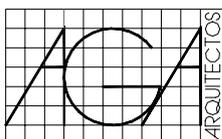


Se dispondrán en cada acometida arquetas registrables de conexión de 50x50 situadas en el interior de la propiedad y fuera de los límites del viario y espacios libres públicos.

Pozos de registro: Para registrar la red se han proyectado pozos de registro, totalmente estancos, contruidos con anillos, conos y campanas centradas ó excéntricas de hormigón prefabricado, según casos de trazado y diseño, de 1,20 m. de diámetro interior, sobre solera de hormigón en masa "in situ", HM-20, de forma que las canalizaciones tengan continuidad en el interior de los mismos. Dichos pozos se realizarán enlucidos y bruñidos interiormente, tapa y anillo de fundición dúctil del tipo Rexel (según norma UNE-EN.124), que cumplirán el Reglamento de AENOR RP00-23 para dispositivos de cubrimiento y cierre para zonas de circulación de vehículos y peatones, de 60 cms de diámetro, tipo D-400 en calzada y B-125 en aceras, con cierre por enclavamiento mecánico, marcadas con "SANEAMIENTO", situados cada 50 m. como máximo o en cambios de direcciones o sentidos y el entroque de los colectores a los pozos de registro se realizará mediante pasatubos estancos de junta elástica.

Red de pluviales.

Las aguas pluviales se conducen por escorrentía superficial y por colectores a las ramblas próximas (Rambla de Benipila y Rambla de Canteras) y siempre por gravedad. La definición detallada de la red de pluviales se realizará en el Proyecto de Urbanización con el criterio de que la lámina de agua de lluvia no sobrepase la altura del bordillo en los viales interiores del sector. La red de fecales no recoge en ningún caso las aguas procedentes de lluvia, de modo que en las edificaciones colindantes con el colector de pluviales se realizarán entronques a dicha red de pluviales independientes de los entronques de fecales.



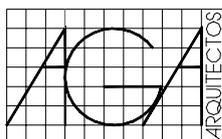
Al no existir red de pluviales en la C/ Loma Farias se deberán evitar los vertidos libres a dicho vial.

Si por los caudales a conducir hubiesen de discurrir aguas hacia la Avda. del Descubrimiento se canalizarán los mismos hacia la red de pluviales del Sector CO3-CO4, comprobando su capacidad e introduciendo las modificaciones necesarias, siendo todo ello objeto del posterior Proyecto de Urbanización.

Todas las conducciones en calzada para recogida de las aguas pluviales serán subterráneas siguiendo el trazado viario a ejes del mismo. La profundidad mínima aconsejable de la red será de 1,50 m sobre la generatriz superior. Los conductos serán de hormigón armado clase resistente 135 según norma UNE 127 010 EX, de diámetro interior mínimo 300 mm, colocados sobre lecho de arena.

Los pozos de registro serán totalmente estancos e irán situados a una distancia no superior a 50 m., al objeto de facilitar las operaciones de limpieza de tuberías, se instalarán obligatoriamente en los cambios de dirección y ángulos. Serán de hormigón prefabricados, de 1,20 m. de diámetro interior, sobre solera de hormigón en masa "in situ", HM-20, de forma que las canalizaciones tengan continuidad en el interior de los mismos. Dichos pozos se realizarán enlucidos y bruñidos interiormente, tapa y anillo de fundición dúctil del tipo Rexel (según norma UNE-EN.124), que cumplirán el Reglamento de AENOR RP00-23 para dispositivos de cubrimiento y cierre para zonas de circulación de vehículos y peatones, de 60 cms de diámetro, tipo D-400 en calzada y B-125 en aceras, marcadas con "PLUVIALES", con cierre por enclavamiento mecánico.

Los sumideros para la absorción de aguas pluviales, se colocarán en calzadas de viario y espacios públicos de manera que la superficie de recogida de cada unidad no será superior a 400 metros cuadrados y colocados cada 50 metros como máximo, siendo objeto del proyecto de urbanización la justificación de la capacidad de absorción de las aguas



pluviales que les puedan verter. Deberán ser sifónicos, prefabricados de hormigón HM 20 o superior, con rejilla abisagrada de fundición dúctil, según norma EN 124 y el Reglamento de AENOR RP 00.23 para "Dispositivos de cubrimiento y de cierre para zonas de circulación de peatones y vehículos". Las de calzada serán articuladas del tipo "Duero", mientras que las transversales serán del tipo "Translinea".

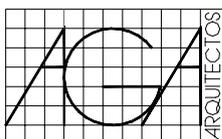
Las acometidas a los sumideros se realizarán con tubería de PVC SN4 teja según norma UNE-EN 1401, con el entronque a pozo de registro a tubo mediante taladro con codo y con junta de goma estanca, de diámetro mínimo 200 mm en el caso de los de calzada y de 315 mm en los transversales.

1.7.7. Red de Energía Eléctrica.

Las instalaciones existentes consisten en una L.S.M.T que recorrerá la urbanización, anillando los centros de transformación previstos en el Plan Parcial, la cual quedará alimentada en el punto de conexión especificado por la compañía suministradora Iberdrola cuyo informe se adjunta como justificación de la suficiencia de las redes y garantía del abastecimiento. De los citados centros de transformación partirán una serie de redes anilladas subterráneas de baja tensión para la alimentación a las diferentes manzanas y que serán capaces de suministrar las potencias necesarias para los usos que se indican en el Cuadro de Características grafiado en el plano de proyecto correspondiente cumpliendo el vigente Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión según Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto de 2002 y sus Instrucciones Complementarias.

A) Centros de Transformación

La demanda total de potencia que se prevé es de 5.198 Kw según el siguiente desglose:



TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

540 viviendas a 9,2 Kw	4.968 Kw
300,55m ² de uso comercial	30 Kw
Equipamientos y Alumbrado Público	200 Kw
Total	5.198 Kw

Los cálculos de esta demanda se han basado en los parámetros especificados en el vigente Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión a razón de 9,2 kW por vivienda (electrificación elevada) y 100 W/m² para los locales correspondientes.

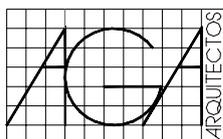
Se resolverá con la instalación de seis Centros de Transformación, habiendo previsto para cada uno de ellos una potencia de transformadores de 2x250 KVA de media y cuyos cálculos exactos se desarrollarán como el resto de la electrificación en el correspondiente Proyecto de Urbanización y ubicados en los lugares indicados en el plano de proyecto correspondiente y denominados CT 1, CT 2, CT 3 ,CT 4, CT5 y CT6.

Estos Centros de Transformación se realizarán en base al sistema CGM conforme a la R.U. 6407A, en atmósfera de SF₆, tensión 24 kV y transformadores de potencia homologados por la Compañía Suministradora de Energía Eléctrica.

B) Línea Subterránea de Media Tensión

La Línea Subterránea de Media Tensión entroncará en el punto de conexión dado por la compañía suministradora en la línea actual que enlaza los centros de transformación "La Loma 2" y "Séneca" cerrándose en anillo con ellos. Ambos Centros son propiedad de la Compañía Suministradora, IBERDROLA, S.A.

Estará constituida por 3 conductores unipolares del Tipo HEPRZ-1 de 240 mm² de sección en Aluminio.



Las canalizaciones irán enterradas, discurrirán por espacios de dominio público y cumplirán con la normativa municipal para urbanizaciones y de la Dirección General de Industria.

C) Redes Subterráneas de Baja Tensión

Se han previsto redes subterráneas de baja tensión en anillo cerrado y sección constante, con cajas generales de protección (CGP).

Las redes de Baja Tensión discurrirán en acera y cumplirán el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y la Normativa particular de la Empresa Suministradora, constituyendo anillo cerrado desde los respectivos cuadros de Baja Tensión de los centros de Transformación.

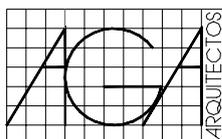
Se realizarán con conductor 0,6/1KV Al, unipolar, directamente enterrado y con cruzamientos entubados.

1.7.8. Alumbrado Público.

Se procederá a la instalación de tres cuadros de mando, de tal forma que actúen como mando, protección y medida de las redes de distribución que alimenten.

Se independizarán los circuitos que alimenten Sistemas Generales de los que alimenten calles y zonas verdes, usándose en la salida una sección máxima de 16 mm². Los empalmes y derivaciones a luminarias se harán en las portezuelas de las columnas.

Todos los valores indicados para la iluminancia y uniformidad del alumbrado, corresponderán a la iluminancia a pleno rendimiento, es decir, desde la puesta del sol hasta las horas en que el público inicia su habitual descanso.



En el resto de las horas, y siendo en ese lapso de tiempo el tráfico muy escaso, se reducirá en nivel de iluminación citado, quedando la intensidad lumínica al 50% aproximadamente en todas las luminarias por medio de equipo reductor de flujo. Por todo lo expuesto, el alumbrado en proyecto estará formado por:

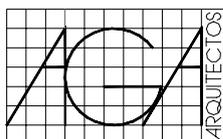
- Alumbrado permanente de “noche entera”.
- Alumbrado reducido o de “parte de la noche”.

El funcionamiento normal de Permanente/Reducido será automáticamente regulado por medio de controlador electrónico de encendido de tipo astronómico, aunque a su vez el Centro de Mando debe incluir la posibilidad de que el sistema actúe manualmente.

El nivel de iluminación a conseguir será de 16 lux en las calles y con uniformidad suficiente y nunca inferior a 0,45 como calle de tercer orden según el P.G.M.O. de Cartagena, empleándose columnas de 8 m y luminaria y lámpara acordes con la Normativa dictada por el Excmo. Ayuntamiento y de forma que cumplan con el requisito de no producir contaminación lumínica.

La implantación se realizará unilateral a 0,50 m del bordillo y las columnas deberán ser troncocónicas, construidas en chapa de acero galvanizada en caliente; deberán estar homologadas S/R.D. 2462/ y O:M 11/7/86 y R.D. 2531/85 y poseer el número de homologación del Ministerio de Industria, con portezuela a 2,50 metros de altura.

Para el funcionamiento y protección de las unidades luminosas se instalarán centros de mando situados en los lugares indicados en plano. La aparamenta estará contenida en un módulo normalizado del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, disponiendo de controlador electrónico de encendido de tipo astronómico, así como de las conexiones necesarias para la instalación de equipos reductores de flujo (NCR).



TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

La canalización eléctrica irá subterránea y se realizará en conductor de cobre multipolar (manguera) con tensión nominal de aislamiento de 0,61 KV s/norma UNE-21123.

Se instalará un circuito que será el encargado de alimentar desde los centros de mando a todas las unidades reductoras de consumo (NCR).

Las canalizaciones dispondrán de arquetas de registro en cada punto de luz, en cada cambio de dirección, en cada extremo de un cruce de calzada y en general donde sea aconsejable para permitir la eventual sustitución de conductores.

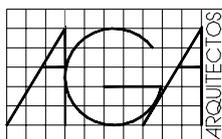
Al pie de cada columna se colocarán arquetas con tapa de hierro con la inscripción "ALUMBRADO PÚBLICO".

Las luminarias que se instalen deberán incorporar los equipos auxiliares de encendido (reactancias, condensador, y posibles arrancadores); dispondrán de un reflector de alto grado de eficacia y el compartimento óptico estará herméticamente cerrado.

Los dispositivos a instalar para la reducción de flujo serán compatibles con los existentes en las instalaciones municipales, estando prohibidos aquellos que usen elementos móviles electromecánicos o con contactos deslizantes.

En parques, jardines, pasos y donde el entorno lo aconseje podrán instalarse luminarias tipo globo o farol clásico siempre que sean de material antivandálico e incorporen los equipos auxiliares de encendido, siendo preferible el empleo de farol al del globo; en este caso, las alturas de montaje no serán superiores a cuatro (4) metros.

Cuando se proyecten e instalen columnas de chapa, deberán responder a tipos homologados por el Ministerio de Industria y será requisito indispensable que disponga de placa de anclaje compatible con columnas de chapa de la misma altura.



Hasta 4 m de altura, no dispondrán de portezuela realizándose la conexión-derivación con la columna desmontada de la peana, montándola posteriormente e instalando el fusible o magnetotérmico en la luminaria propiamente dicha.

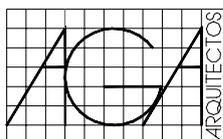
Para parques y jardines, se usarán columnas de fundición, PVC u otro material que presente adecuada rigidez, construidas de forma ornamental.

1.7.9. Abastecimiento de agua.

1.7.9.1. Descripción de la red existente y suministros.

El abastecimiento en este sector estaba previsto que se realizara por la tubería proyectada y ejecutada en gran parte por Aquagest por convenio firmado con el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena entre los diversos propietarios y/o promotores de sectores de esta zona, contemplándose en dicho Proyecto una tubería que es capaz de abastecer suficientemente al sector de Finca Medina del presente Plan Parcial, y así se calculó y proyectó en su día. Dicha tubería discurre por el Polígono 1 de La Loma de Canteras, por la acera sur de la llamada Vereda de Cedacero.

No obstante, dadas las cotas a las que se encuentra parte del Sector, la toma desde el depósito de Tentegorra (Ø150 que enlaza con la Loma de Canteras) puede que no de presión suficiente para las edificaciones que se proyecten, por lo que para tener presión y caudal suficiente, debe efectuarse otra toma a la tubería de Canteras, sustituyendo el tramo de 80 mm por otro de 150 mm, desde la Carretera de Canteras al sector con tuberías de fundición. Por tanto, el punto de entronque principal estará situado en la red de 150 mm que discurre por la carretera de Canteras a Molinos Marfagones, antes de cruzarse la misma con la vereda del Cedacero. El punto de entronque secundario se sitúa en la red de Dn 100 mm que discurre por la Vereda del Cedacero.



Se aporta como anexo el informe de la compañía suministradora Aquagest Levante con fecha 16/08/05 para acreditar la suficiencia de las redes y garantizar el abastecimiento.

Respecto a la tubería existente de Mancomunidad de los Canales del Taibilla situada en el Canal de las Bases Aéreas, en cumplimiento del informe sobre el Plan Parcial emitido por Mancomunidad de los Canales del Taibilla perteneciente al Ministerio de Medio Ambiente de fecha 12/09/2005 que se adjunta como anexo, se sustituirá la tubería actual de hormigón armado por otra de fundición dúctil del mismo diámetro en toda la longitud afectada por el Plan (C/ Estrecho de Tartaria) a cargo del promotor. En el proyecto de urbanización se aportaran los detalles necesarios para la localización de las infraestructuras necesarias para los servicios de la urbanización con respecto a la conducción del Taibilla, con planta y sección acotadas suficientemente definidas.

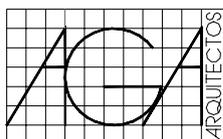
1.7.9.2. Descripción de la red que se proyecta.

El trazado de la red interior se dispone totalmente mallada según el artículo 12 del R.D. 140/03, lo indicado en el "Programa de control y vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano en la Región de Murcia" y las directrices del Servicio de Sanidad Ambiental de la D.G. de Salud Pública de la Consejería de Sanidad de la C.A.R.M.

1.7.9.3. Conducciones y elementos de la red.

En cuanto a las características de la red de abastecimiento de agua potable, se adaptará a la Ordenanza Municipal para la Redacción del Proyecto de Obras de Urbanización en el Término Municipal de Cartagena, al informe sobre abastecimiento y saneamiento de Aquagest Levante con fecha 16/08/05 y demás normativa de aplicación.

Las conducciones serán de fundición dúctil serie K9 con junta estándar y con manga de polietileno según norma ISO 2531 de diámetros nominales mínimo 100 mm y



discurrirán siempre por terrenos de dominio público tales como aceras de los viales y espacios libres.

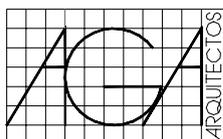
Todas las piezas especiales, codos, térs, etc, que sea necesario instalar serán de fundición dúctil según Norma UNE-EN 124.

En el punto de entronque principal, para control sanitario y de caudales, se instalará un equipo, tipo irrimation, capaz de transmitir información vía radio a la estación de control del servicio municipal sobre caudales, presión, concentración de cloro residual y PH. Se instalaran contadores de control en la toma y dada la estacionalidad en el consumo que se va a producir se colocarán dos contadores en paralelo, el secundario de menor diámetro que el principal, para controlar mejor el consumo nocturno e invernal de la zona. El paso por uno u otro contador vendrá determinado mediante una válvula cuya apertura estará controlada mediante consignas de presión.

Las válvulas serán de compuerta de asiento elástico con cuerpo y tapa de fundición dúctil y recubrimiento epoxy de 250 µm, eje de acero inoxidable, compuerta totalmente revestida de elastómero, ausencia de tornillería para la unión tapa-cuerpo y prensa de estanqueidad desmontable en carga, con una presión máxima admisible de 16 bar e ir embridada con junta de desmontaje y del tipo "ESCO S-1140"

Se ha previsto la colocación de ventosas de triple efecto para purgar la red situadas en los puntos más elevados de la misma, la colocación de desagües de la red conectados con la red de alcantarillado (a pozo) para poder efectuar el vaciado de la misma, en caso de avería o reparación, situados en los puntos más bajos de la misma.

Por otra parte, se ha previsto la colocación de hidrantes aéreos cuando la anchura de la acera sea igual o superior a 2 metros y enterrados en caso contrario, situados cada 200 m medidos por recorrido urbano y siempre de acuerdo con los criterios del Servicio Municipal de Bomberos. El hidrante formará un solo cuerpo con la arqueta y la tapa de fundición dúctil.

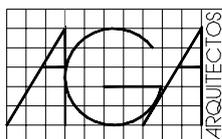


Se colocarán pozos o arquetas visitables para registrar las válvulas, las ventosas y los desagües de conos y anillos prefabricados de hormigón vibrocentrifugado de 1,20 mts de profundidad mínima, con solera de hormigón en masa HM-20. Las tapas de registro de los pozos visitables serán de fundición dúctil de 60 cm. de diámetro articuladas y abisagradas del tipo "Rexel" y cumplirán la Norma EN 124 y el Reglamento de AENOR RP 00.23 para "Dispositivos de cubrimiento y cierre para zonas de circulación de peatones y vehículos" con una carga de rotura de 12,5 daN (B-125) para las que se coloquen en aceras y de 40 daN (D-400) para las que se coloquen en calzadas, marcadas con "AGUA POTABLE".

Las acometidas domiciliarias se han proyectado independientes, es decir, cada vivienda unifamiliar o edificio tendrá su acometida de agua de forma individual. Se realizarán con collarín de fundición dúctil y banda de acero inoxidable, tubería de polietileno de alta densidad para uso alimentario de 2" para el caso de edificios y tubería de polietileno de alta densidad para uso alimentario de 1" para el caso de viviendas unifamiliares, banda azul PN 16, según norma UNE EN 12.201, enlaces de latón tipo PLATECSA y racores de latón según norma DIN 8076. La llave de registro será del tipo "AVK" e irá instalada en una arqueta 30x30 o 40x40 en acera con tapadera de fundición dúctil del tipo "Akses", marco con una cavidad hidráulica en forma de U, que cumpla la UNE-EN 124 y el Reglamento de AENOR RP 00.23 para "Dispositivos de cubrimiento y cierre para zonas de circulación de peatones y vehículos" con una carga de rotura de 12,5 daN (B-125), marcadas con "AGUA POTABLE".

1.7.9.4. Condiciones para el cálculo y construcción de la red.

Los caudales a considerar en el cálculo de la red serán los derivados de considerar un consumo de agua de 250 l/habitante/día con un número de 4,5 habitantes/vivienda. Se tendrá en cuenta los equipamientos posibles de acuerdo a los mismos consumos considerados para el saneamiento. Así mismo se tendrá en cuenta que el consumo se



realizará en 10 horas por lo que se afectará de un coeficiente de punta de 2,4 a los caudales. Además de las hipótesis de consumos normales se tendrá en cuenta las diferentes hipótesis necesarias para que se garantice el sistema contraincendios.

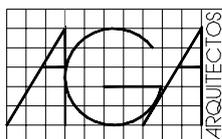
No se ha considerado el consumo para la limpieza viaria, ya que en cumplimiento de la Ley 6/2006, de 21 de Julio, sobre incremento de las medidas de ahorro y conservación en el consumo de agua en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, está prohibido la instalación de bocas de riego en la vía pública conectadas a la red de agua para consumo humano, procurándose realizar la limpieza utilizando medios mecánicos de limpieza seca.

El proyecto de urbanización deberá ser presentado ante la autoridad sanitaria que elaborará un informe sanitario vinculante según se indica en el artículo 13 del R.D. 140/03. Además, dicho artículo también señala que: "A la puesta en funcionamiento de la nueva instalación la autoridad sanitaria, realizará un informe, basado en la inspección y en la valoración y seguimiento durante el tiempo que crea conveniente, de los resultados analíticos realizados por el gestor, de los parámetros que ésta señale".

Antes de la puesta en funcionamiento de las conducciones se procederá a lavar y desinfectar las mismas, según lo indicado en el punto 2 del artículo 12 del R.D. 140/03 y cumplir, además, lo indicado en el "Programa de control y vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano en la Región de Murcia" y las directrices del Servicio de Sanidad Ambiental de la D.G. de Salud Pública de la Consejería de Sanidad de la C.A.R.M. Dicha desinfección se realizará mediante la contratación de un laboratorio o empresa autorizada y homologada para dichos trabajos.

1.7.10. Red de acceso a los servicios de infraestructuras comunes de telecomunicación.

Para el diseño de la red de telecomunicaciones correspondiente al sector se ha solicitado punto de entronque a la red de Telefónica España y a la red de Ono.



TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

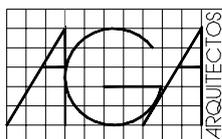
Se adjunta el informe de la compañía suministradora Telefónica para acreditar la suficiencia de las redes y garantizar el abastecimiento. El punto de entronque de Telefónica España se encuentra situado en el límite Sur del Sector junto a la carretera E-20, según escrito de Telefónica con fecha 07/06/2007.

Por otra parte, la empresa Ono ha comunicado que no dispone de infraestructuras de telecomunicaciones cercanas al Sector, ni está prevista su instalación incluso a largo plazo, según escrito de Ono con fecha 18/01/2007.

Los servicios de Telecomunicaciones que se implanten en su día por los Operadores Autorizados y Compañías Gestoras del medio en el sector serán conforme al Real Decreto 279/1999 de 22 de febrero sobre Infraestructuras Comunes para el acceso a los servicios de Telecomunicaciones, de forma que no exista tendido aéreo alguno sobre el dominio público, en cumplimiento de la Ordenanza para la redacción de Proyectos de Urbanización, Control de las Obras y recepción de las mismas en el término municipal de Cartagena.

En el proyecto de urbanización que posteriormente se desarrolle deberá contemplarse la infraestructura que permita el acceso a los servicios de telecomunicaciones audiovisuales según el Real Decreto y que posibilite posteriormente el mismo a las viviendas y equipamientos que se proyecten en el sector.

El esquema básico de la red se grafía en los planos correspondientes de forma que mediante prismas de canalización consistentes en tubos de PVC rígidos de diámetros 63/110 mm. embebidos en hormigón en masa H20, sea posible a través de los mismos y mediante arquetas de cambio de dirección y sentido y acometidas, se abastezca de este servicio a todos los usuarios del sector (viviendas unifamiliares y equipamientos) mediante Convenio con el operador autorizado según el Real Decreto mencionado.



Las condiciones técnicas de los elementos que compondrán el esquema básico de la red de telecomunicaciones se adaptará a las especificaciones que sobre el particular se expresan en el Anexo IV del mencionado Real Decreto 279/1999. En cualquier caso será de obligado cumplimiento lo dispuesto en la Ley 11/1998 de 24 de abril General de Telecomunicaciones.

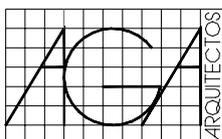
El proyecto de urbanización deberá fijar en función del número de servicios que discurran bajo acera, la posibilidad de que la red de telecomunicaciones discurra bajo zonas de aparcamiento y por las dimensiones de las arquetas situarlas en lo posible bajo las zonas de aparcamiento (con las arquetas de mayores dimensiones situadas en las orejetas de las mismas).

1.7.11. Itinerarios Peatonales.

La red peatonal se diseña aneja a la red viaria, a través de aceras, debiendo señalarse aquí lo ya expuesto en los puntos 1.7.3, 1.7.4 y 1.7.5 quedando sus características reflejadas en los planos correspondientes. Se completará con los itinerarios que se diseñen en los espacios libres por el Proyecto de Urbanización.

1.7.12. Itinerarios de servicios públicos de transporte y recogida de basuras.

Dadas las características de estos servicios en el Término Municipal de Cartagena, resulta inadecuado que el Plan Parcial fije estos itinerarios que devendrán totalmente inoperantes.



1.8. APROVECHAMIENTO MEDIO Y SISTEMAS GENERALES.

1.8.1. Aprovechamiento medio.

Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena en su apartado 5.2.5 y el Texto Refundido de la Modificación de Plan General nº 64, establecen para Finca Medina un **aprovechamiento medio del sector de 0,24 m²/m²**, siendo el **coeficiente de homogeneización del Sector 1,00**.

El apartado 5.2 de las Normas Urbanísticas de dicho Plan General establece que el **aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado del segundo cuatrienio es 0,2257**.

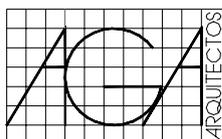
Según lo establecido en el TRLSRM se asimilará el mencionado aprovechamiento medio del S.U.P 2º Cuatrienio al **"aprovechamiento global de referencia"** de ese mismo cuatrienio definido en su artículo 101.

De lo expuesto y siendo la superficie neta del sector Finca Medina de 183.694,40 m², se deduce que dicho sector tiene un **aprovechamiento lucrativo para el sector de:**

$$183.694,40 \text{ m}^2 \times 0,2257 = \mathbf{41.459,82 \text{ m}^2 \text{ aprov.}}$$

Y un aprovechamiento lucrativo para propietarios de suelo destinado a Sistemas Generales adscritos al 2º cuatrienio de:

$$183.836,12 \text{ m}^2 \times (0,24 - 0,2257 = 0,0143) = \mathbf{2.626,82\text{m}^2 \text{ aprov.}}$$



TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

siendo el **aprovechamiento susceptible de apropiación privada** para propietarios del sector de:

$$41.459,82 \text{ m}^2 \text{ aprov.} \times 0,90 = 37.313,84 \text{ m}^2 \text{ aprov.}$$

y de **cesión municipal** un aprovechamiento de:

$$41.459,82 \text{ m}^2 \text{ aprov.} \times 0,10 = 4.145,98 \text{ m}^2 \text{ aprov.}$$

Y siendo el **aprovechamiento susceptible de apropiación privada** para propietarios exteriores del sector de:

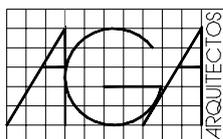
$$2.626,82 \text{ m}^2 \text{ aprov.} \times 0,90 = 2.364,14 \text{ m}^2 \text{ aprov.}$$

y de **cesión municipal** un aprovechamiento de:

$$2.626,82 \text{ m}^2 \text{ aprov.} \times 0,10 = 262,68 \text{ m}^2 \text{ aprov.}$$

Como se ha comentado anteriormente, y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 106 d1) del Texto refundido de la ley del Suelo, el presente documento procede a incrementar en un 10% el aprovechamiento del sector (0,24 m²/m²) para lo cual se ha considerado y justificado el preceptivo incremento de los espacios de cesión y aparcamientos previstos en el mismo. La propuesta se justifica en base a las siguientes circunstancias:

- Por un lado, en la importante carga urbanística que viene impuesta al sector desde el Plan General y que supone realizar una reserva de suelo destinada a espacios libres (37.790 m²) de aproximadamente el 20% de la superficie total



TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

del sector sin perjuicio del cumplimiento de los estándares mínimos establecidos en la legislación urbanística vigente, lo que conlleva un considerable aumento de los costes de urbanización por la gran superficie de espacios verdes a considerar con independencia de su titularidad.

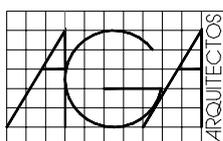
- Por otro lado, debido al estado actual del sector y la especial configuración de las propiedades, que implica un tratamiento especial de las zonas consolidadas y de su posterior gestión urbanística, implicando que las Unidades de Actuación 1 y 2 han de asumir la totalidad de las cesiones de carácter obligatorio y gratuito sin compensación alguna y como única forma de posibilitar el desarrollo del sector, obligándose a concentrar la edificación e ir a tipologías constructivas de menor valor en mercado.

Se adjuntan a continuación dos tablas gráficas aclaratorias de la situación de partida y del aprovechamiento final resultante y su distribución entre los propietarios y la administración municipal.

	M2	M2/M2	M2 TECHO
SUPERFICIE ÁMBITO	187.003,40		
S.G Sobrante Vereda	3.309,00		
SUPERFICIE SECTOR	183.694,40	0,24	44.086,64

	ÍNDICE EDIF.	APROVECHAMIENTO M2 edificabilidad	
SECTOR	0,2257	41.459,82	37.313,84
			APROV. PATRIMONIALIZABLE 90%
			10% APROV. CESIÓN MUNICIPAL
			41.459,82

	INDICE EDIF.	APROVECHAMIENTO M2 edificabilidad	
PROPIETARIOS SS.GG.	0,0143	2.626,82	APROV. PATRIMONIALIZABLE 90% 2.364,14



TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

			10% APROV. CESIÓN MUNICIPAL	262,68
				2.626,82

TOTAL	0,24	44.086,64		44.086,64
--------------	-------------	------------------	--	------------------

APROVECHAMIENTO RESULTANTE	
SECTOR	37.313,84
PROPIETARIOS SS.GG.	2.364,14
AYUNTAMIENTO	4.408,66
	44.086,64

Considerando el aumento del 10%, el nuevo aprovechamiento será de:

$$0,24 \times 1,10 = 0,264 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

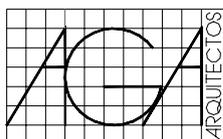
SUPERFICIE SECTOR M2 suelo	ÍNDICE EDIF. (M2/M2)	APROV. LUCRATIVO TOTAL M2 edificable
183.694,40	0,264	48.495,32

	ÍNDICE EDIF.	APROVECHAMIENTO M2 edificabilidad		
SECTOR	0,24827	45.605,81	APROV. PATRIMONIALIZABLE 90%	41.045,23
			10% APROV. CESIÓN MUNICIPAL	4.560,58
				45.605,81

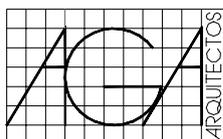
PROPIETARIOS SS.GG.	0,01573	2.889,51	APROV. PATRIMONIALIZABLE 90%	2.600,56
			10% APROV. CESIÓN MUNICIPAL	288,95
				2.889,51

	0,264	48.495,32		48.495,32
--	--------------	------------------	--	------------------

APROVECHAMIENTO RESULTANTE	
SECTOR	41.045,23
PROPIETARIOS SS.GG.	2.600,56
AYUNTAMIENTO	4.849,53
	48.495,32



TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"



"AMAT- GADEA ARQUITECTOS, S.L."
JARA 31-6ª C - EDIF. GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA

1.8.2. Sistemas generales adscritos.

El aprovechamiento de diferencia entre el aprovechamiento resultante del sector y el aprovechamiento medio del segundo cuatrienio se destina a la obtención de los sistemas generales adscritos al suelo urbanizable programado del segundo cuatrienio y contenidos en la lista del apartado 5.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General, alterados tras la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General del sector Finca Medina nº 64.

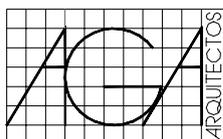
De lo expuesto anteriormente, el **aprovechamiento para obtención de sistemas generales adscritos** es de: **2.889,51 m² aprov.**

Se deduce de lo anterior que siendo el aprovechamiento derivado de los Sistemas Generales adscritos al 2º cuatrienio que obtiene este sector como diferencia entre el aprovechamiento lucrativo y el patrimonializable de 2.891,75 m² aprov., la superficie de suelo equivalente a dichos sistemas generales es de:

$$2.889,51 \text{ m}^2 \text{ aprov.} \\ \text{-----} = \mathbf{11.638,58 \text{ m}^2}$$

$$0,2257 + (0.2257 \times 10\%) = 0,24827$$

De estos 11.638,58 m² de suelo de sistemas generales adscritos, 4.148,84 m² deben obtenerse en el viario norte de este sector, puesto que la Modificación de Plan General nº 64 del sector "Finca Medina", determinó la obligación para este sector, de conectar su viario con el de "La Loma de Canteras" y con los sectores CO-3 y CO-4. Parte de dicho viario norte, se encuentra incluido en nuestro sector, pero al norte del mismo, se localiza el restante viario que es el que se determina como sistema general adscrito al segundo cuatrienio, pues así venía establecido por la Modificación de Plan General mencionada tal y como se desprende de los planos de información que acompañan al presente proyecto. El resto de los 11.638,58 m², esto es, 7.489,74 m² de sistemas generales adscritos, se fijarán



TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

por el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena para su obtención en los terrenos que dicha Corporación considere conveniente de entre los que fija el Plan General adscritos al 2º cuatrienio. Para esto, los propietarios cederán en depósito al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena los terrenos correspondientes al exceso de aprovechamiento restante.

De lo expuesto, se deduce que el aprovechamiento derivado para la obtención del sistema general adscrito al 2º cuatrienio (viario norte) y el restante aprovechamiento cuya obtención se establecerá donde el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena prevea es de:

$$4.148,84 \text{ m}^2 \times 0,24827 = \mathbf{1.030,03 \text{ m}^2 \text{ aprov.}}$$

$$7.489,74 \text{ m}^2 \times 0,24827 = \mathbf{1.859,48 \text{ m}^2 \text{ aprov.}}$$

De donde se deduce que:

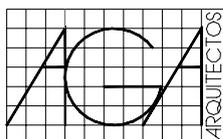
1.030,03 m² aprov. x 0,9 = **927,03 m² aprov.** es para propietarios del sistema general viario norte adscrito al 2º cuatrienio y

1.030,03 m² aprov.x 0,10 = **103,00 m² aprov.** es de cesión al Ayuntamiento del sistema general viario norte adscrito al 2º cuatrienio.

1.859,48 m² aprov. x 0,9 = **1.673,53 m² aprov.** es para propietarios del restante sistema general adscrito al 2º cuatrienio y

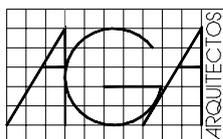
1.859,48 m² aprov. x 0,10 = **185,95 m² aprov.** es de cesión al Ayuntamiento del sistema general viario norte adscrito al 2º cuatrienio.

El aprovechamiento lucrativo por propietarios del sector representa un 94,04% (45.605,81 m²) sobre el total de aprovechamiento resultante lucrativo del sector (48.495,32 m²). El exceso de aprovechamiento se cuantifica en un 5,96% (2.889,51 m²), y deberá ser



TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

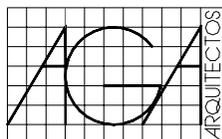
cedido a los propietarios de sistema general y al Ayuntamiento de acuerdo con lo previsto en el siguiente cuadro:



"AMAT- GADEA ARQUITECTOS, S.L."
JARA 31-6ª C - EDIF. GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA

TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

Superficie (m²)	Aprov. Lucrativo Total	A propietarios del sector (90%)	A Ayuntamiento del sector (10%)	A propietarios del S.G. adscrito (Viario Norte)	A Ayuntam. del S.G. adscrito (Viario Norte)	A propietarios del restante S.G. adscrito	A Ayuntam. del restante S.G. adscrito
183.694,40	48.495,32	41.045,23	4.560,58	927,03	103,00	1.673,53	185,95



"AMAT- GADEA ARQUITECTOS, S.L."
 JARA 31-6° C - EDIF. GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA

1.9. CUADRO DE USOS PORMENORIZADOS

De acuerdo con lo establecido en el artículo 106 b) del TRLSRM: "*Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:*

b) Ordenación pormenorizada del sector, estableciendo su zonificación con la asignación de usos y tipologías edificatorias y, en su caso, la delimitación de Unidades de Actuación, con las normas establecidas en esta Ley".

Se acompaña cuadro de aprovechamientos y usos pormenorizados como documento integrante de este Plan Parcial.

1.10.-DETERMINACIONES EN RAZON DEL CARÁCTER PRIVADO DE LA URBANIZACIÓN.

Se presenta simultáneamente con el presente documento de Plan Parcial, solicitud de concertación indirecta de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 179 del TRLSRM, a fin de que se inicie el procedimiento para promover la concurrencia entre los propietarios incluidos en la Unidad, una vez aprobadas las bases y criterios de adjudicación del concurso.

Cartagena, Mayo 2008

LOS REDACTORES

AMAT GADEA ARQUITECTOS, S.L.

TOMÁS AMAT

ARQUITECTO

JAIME GADEA

ARQUITECTO

