

4. ORDENANZAS REGULADORAS.-

4.1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

4.1.1. Introducción.

Estas Ordenanzas tienen por objeto establecer las determinaciones precisas para la legal ejecución y edificación del Plan Parcial "Sector Finca Medina" a los efectos del artículo 105 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

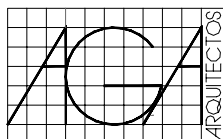
El apartado b) de la norma 1.1.2.3. del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena establece que este documento habrá de contener como parte de su documentación las: *"Ordenanzas del Plan Parcial en las que se adopta la ordenación pormenorizada en consonancia con la que establece este Plan General. Se señalará el régimen del suelo y cuantas condiciones se impongan a la edificación, así como las condiciones de diseño de los espacios libres públicos"*.

La vigencia de estas Ordenanzas será la del Plan Parcial siempre y cuando no se contradigan con disposiciones de rango superior. Su modificación y adaptación, en su caso, se realizará cuando la Ley en materia de planeamiento urbano así lo disponga en función de la situación física y jurídica del Plan.

4.1.2. Normas Generales.

4.1.2.1. Ejecutoriedad y efectos

El Ayuntamiento y los particulares, promotores o propietarios, presentes o futuros quedan vinculados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en las presentes Ordenanzas, así como a los restantes documentos del Plan Parcial.



Cualquier acto en materia urbanística que a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial se realice dentro de su ámbito tendrá que ajustarse a las Ordenanzas que le afecten.

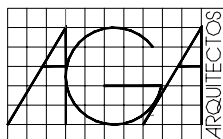
Con carácter general, los efectos de las presentes Ordenanzas serán los establecidos en el vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, TRLS/92, TRLS/76, 6/1998 de 13 de abril) y los Reglamentos que las desarrollen.

4.1.2.2. Licencias

Están sujetas al trámite de obtención de previa licencia todos aquellos actos recogidos en el artículo 221 del TRLSRM, artículo 242 del TRLS/92, artículo 178 del TRLS/76, 1.1 al 6 del Reglamento de Disciplina Urbanística, 84.1 de la Ley.7/1985 de 7 de abril de Bases de Régimen Local y demás legislación de régimen local de aplicación, siguiéndose para ello los trámites establecidos en los artículos 214 y ss. de la L1/2001, así como la legislación sectorial para cada clase de actividad cuya apertura se pretenda solicitar.

4.1.2.3. Infracciones

La vulneración de las determinaciones contenidas en estas Ordenanzas, o en su legislación y reglamentos aplicables, o en los Estudios de Detalle, Parcelaciones o Proyectos de Urbanización, tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán aparejadas el inicio de los expedientes administrativos sancionadores para la imposición de las multas e indemnizaciones a que haya lugar y demolición en su caso.



4.1.2.4. Régimen jurídico

Será el establecido por las leyes del suelo y los reglamentos que las desarrollan para este tipo de planes, esto es, el TRLSRM y la normativa aún vigente de TRLS/76, el TRLS/92 y la Ley 6/1998 de 13 de abril y los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística y demás legislación de aplicación sectorial.

El régimen jurídico específico para cada zona del presente Plan Parcial, será el determinado en los documentos del mismo, con las ordenanzas y limitaciones que del mismo se desprenden. También se estará a lo dispuesto en la Ley de aplicación en lo referente a compromisos y garantías, beneficios y actos administrativos.

4.1.3. Terminología y definición de conceptos.

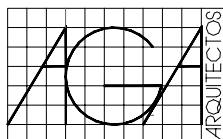
Estas ordenanzas se remiten expresamente a la "Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena" en cuanto a todas las definiciones y terminología expresadas en sus Normas Urbanísticas a tenor de lo señalado en el apartado 1.1.2.2. de las mismas y habida cuenta del espíritu que dimana de dicho Plan de homogeneización de la terminología del término municipal.

4.2. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

4.2.1. Calificación del suelo, usos pormenorizados, conceptos urbanísticos por zonas.

En el presente proyecto se prevén los usos pormenorizados que quedan explicados a continuación y cuyos usos compatibles son los previstos en el Plan General.

De uso característico residencial se establecen cinco categorías de suelo que responden la gran mayoría de ellas a edificaciones aisladas acordes con las construcciones ya existentes de este tipo en los terrenos que se pretenden ordenar.



El número de viviendas establecido en este Plan Parcial se considera orientativo. Dicha norma es aplicable a todas las ordenanzas.

A continuación se señalan los conceptos de los distintos tipos de ordenación previstos.

USO RESIDENCIAL

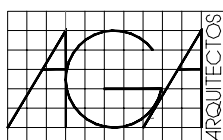
A) AISLADA UNIFAMILIAR (Au)

Definición:

Responde a aquellas áreas de suelo urbano con un uso residencial unifamiliar en edificación aislada con jardines, pudiéndose agrupar viviendas como resultado de agrupar parcelas, pero sin llegar a perder la tipología de vivienda unifamiliar con acceso independiente.

En caso de agrupación de parcelas:

- La superficie de la actuación no podrá ser inferior al resultado de multiplicar la parcela mínima por el número de viviendas de la comunidad, en caso de estar la actuación destinada a implantar un uso de viviendas, rigiéndose análogamente para otros usos.
- El espacio común que resultare de la actuación se deberá escriturar en régimen de proindiviso.
- Se respetará siempre el retranqueo como separación mínima a la alineación a vial o espacios libres públicos. En este tipo de ordenación, la superficie edificable permitida en cada parcela puede desarrollarse en una o más edificaciones principales o destinarse parte para construcciones o edificaciones auxiliares, para estas construcciones auxiliares no rigen las determinaciones sobre separaciones entre edificaciones en una misma parcela, respetándose en



todo caso, los retranqueos que se fijan con respecto al vial o espacio libre público, o linderos nuevos.

Para el tipo de ordenación aislada unifamiliar, regirán las mismas condiciones previstas en el apartado 3.b del punto 4.1. de las Normas Urbanísticas del Plan General en el caso de agrupar viviendas o edificaciones. Asimismo, regirán las condiciones de separación entre edificaciones de una misma parcela que se establecen en el mencionado apartado 4.1.3.b. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Ordenación:

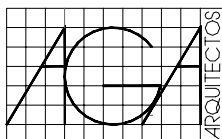
Las edificaciones son aisladas respecto a los viales y espacios libres públicos y a otros predios colindantes, respetándose, en todo caso, los retranqueos mínimos a viales o espacios libres públicos así como a los nuevos linderos en el caso de que se agrupen parcelas.

Se ha establecido para este uso la ordenanza Au1.FM y la Au2.FM de similares características a las Au1 y Au2 del Plan General, pero con alguno de los parámetros diferentes.

B) UNIFAMILIAR CON ORDENACIÓN A VIAL (Vu)

Definición:

Responde a aquellas áreas de suelo urbano con uso residencial unifamiliar de edificación tradicional en barrios y poblados con o sin antejardín, admitiéndose la vivienda colectiva si se contempla en un proyecto unitario o si es resultante de la agrupación de parcelas con la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad y sin que se pierda la tipología de vivienda unifamiliar con acceso independiente desde la vía pública o espacio libre público.



Ordenación:

La edificación se ordena siguiendo la alineación exterior vial formando manzanas cerradas de edificación o en hilera, debiendo adosar la edificación a linderos laterales.

Se ha establecido para este uso la ordenanza Vu1 y la Vu1FM, de similares características a la Vu1 del Plan General pero con algunos parámetros diferentes.

C) VIAL COLECTIVODefinición:

Responde a aquellas áreas de suelo urbano con uso residencial colectivo de barrios y poblados que surgen del proceso de desarrollo urbano y ensanche de la ciudad.

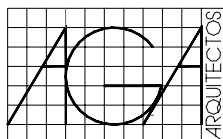
Ordenación:

La edificación se ordena siguiendo la alineación exterior formando manzanas cerradas, con o sin patio de manzana, y manzanas abiertas con patios a fachada, debiéndose adosar la edificación a linderos laterales.

Se ha establecido para este uso la ordenanza Vc1FM, de similares características a la Vc1 del Plan General pero con algunos parámetros diferentes.

D) AISLADA COLECTIVA (Ac)Definición:

Responde a aquellas áreas de suelo urbano con uso residencial colectivo en edificación aislada, bien sea en bloques o en edificaciones agrupadas horizontalmente,

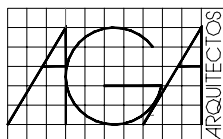


tanto si se sitúan en una misma parcela o en varias, si se cumplen las condiciones que se establecen en el apartado 3.b de las determinaciones de carácter general de este título.

Ordenación:

Las edificaciones deberán ser aisladas respecto a los viales y espacios libres públicos y a otros predios colindantes, respetándose en todo caso los retranqueos mínimos a viales o espacios libres públicos así como a los nuevos linderos en el caso de que se agrupen parcelas.

Se ha establecido para este uso la ordenanza Ac1.FM de similares características a la Ac1 del Plan General pero con algunos parámetros diferentes.



ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (JAR)

Comprende los suelos ordenados como espacios libres o zonas verdes. Incluye:

- Jardines y zonas verdes.
- Áreas de Juego y Recreo para niños.

Son todos de cesión obligatoria y gratuita.

ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (ELP)

Comprende los suelos ordenados como espacios libres de titularidad privada y uso público comunitario

EQUIPAMIENTOS (EG)

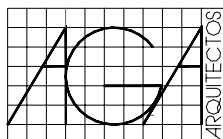
Comprenden aquellos suelos adscritos al uso de equipamiento y que se señalan en el Plan Parcial. La administración municipal destinará dichas parcelas a los usos públicos que resulten más convenientes tras evaluar las necesidades reales de la zona, de entre los permitidos por la LSRM: educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales.

EQUIPAMIENTO GENERICO LUCRATIVO (EG LUCRATIVO)

Lucrativo.

Corresponde al equipamiento que en este sector se concreta como de uso característico comercial.

La edificación se dispondrá de forma aislada y con los mismos condicionantes estéticos señalados en su ordenanza específica.



En su ordenanzas correspondiente se le asigna el aprovechamiento, siendo su uso característico los previstos en el apartado 3.6.2.1.2. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

VIARIO Y APARCAMIENTOS

De cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento. Corresponde a aquellas áreas que tienen carácter exclusivo de uso de vías de tráfico rodado y de aparcamientos, tanto anejos a las vías rodadas como en áreas propias.

4.2.2. Estudios de Detalle.

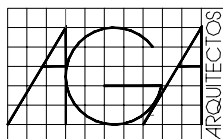
4.2.2.1. Objeto

En principio no están previstos con carácter obligatorio. En general, caso de estimarse conveniente su redacción para el establecimiento de sistemas interiores u otros motivos, el objeto será el establecido al efecto en la legislación del suelo vigente aplicable.

Se mantendrán los mínimos establecidos a efectos de aparcamientos y sujeción a las determinaciones de alturas edificables, tipología, volumen, usos, etc., marcadas en este Plan Parcial.

4.2.2.2. Contenido

Su contenido y determinaciones se ajustará a los apartados 1.1.5.2 y 1.1.5.3. de la Revisión del Plan General de Ordenación.



4.2.2.3. Limitaciones

En cualquier caso los Estudios de Detalle deberán ajustarse a lo establecido en los artículos 120, 125 y 142 de la Ley 1/2001, del suelo de la Región de Murcia.

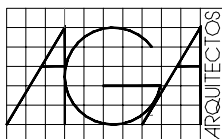
4.2.3. Parcelaciones y Reparcelaciones.

4.2.3.1. Parcelaciones

De acuerdo con el apartado 6 a) del punto 1.4.2. de las Normas Urbanísticas del Plan General, será necesaria la aprobación de proyectos de parcelación con carácter previo a la concesión de licencias en aquellos casos en que se pretenda dividir una o varias zonas definidas en el Plan Parcial en dos o más lotes independientes.

Se considerará ilegal toda parcelación, o división simultánea y sucesiva de terrenos, en dos o más lotes, cuando sea contraria a lo establecido en el Plan o estas Ordenanzas. Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia. El correspondiente proyecto deberá ajustarse a las determinaciones establecidas por las leyes del suelo vigentes y el Reglamento de Gestión Urbanística.

Serán siempre necesarias las parcelaciones cuando se pretenda la división material de fincas con superficie superior al doble de la parcela mínima de cada una de los usos específicos. Cuando se realice agrupación o posterior parcelación de varias fincas que no cumplan la condición anterior cada una de ellas, no podrá obtenerse un mayor número de parcelas que las iniciales.



4.2.3.2. Reparcelaciones

Tendrá lugar para la única Unidad de Actuación prevista a los efectos de proceder a la equidistribución de beneficios y cargas. La valoración de las fincas iniciales se dará en función del aprovechamiento urbanístico dimanante del presente Plan Parcial.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 175 y ss. de la Ley 1/2001 y 71 a 114 del Reglamento de Gestión Urbanística.

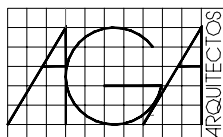
4.2.4. Proyectos de Urbanización.

Son proyectos de obra cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes al Plan Parcial. Constituyen el instrumento para el desarrollo de las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización.

No podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollan sin perjuicio de las adaptaciones de detalle exigido por las condiciones técnicas de la ejecución y estarán a lo dispuesto en los artículos 159 y 142 de la Ley 1/2001 RM.

Deberá desarrollarse un Proyecto de Urbanización para la unidad de actuación. Habrá de estarse en todo caso a lo dispuesto en la Memoria de este Plan Parcial, en cuanto a las condiciones que deberán reunir cada uno de los servicios, y en todo caso a la norma 1.3.1. de las urbanísticas del Plan General; a la Ordenanza para la redacción de Proyectos de Urbanización del Ayuntamiento de Cartagena, y a la normativa de las compañías suministradoras de cada infraestructura o servicio urbanístico de los aquí previstos.

Dada la peculiaridad de este Plan Parcial que se realiza sobre terrenos urbanizados en una parte, con algunas infraestructuras en servicio y con edificaciones habitadas, se ha de tener en cuenta a la hora de la confección del Proyecto de Urbanización.



En este sentido, los Proyectos en primer lugar, constatarán y verificarán las infraestructuras existentes y en segundo lugar completarán toda la urbanización.

4.2.4.1. Abastecimiento de agua

Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el apartado 1.7.9. de la Memoria del presente Plan Parcial.

4.2.4.2. Saneamiento

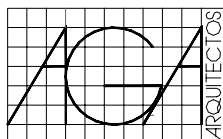
Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el apartado 1.7.6. de la Memoria del presente Plan Parcial.

4.2.4.3. Energía Eléctrica y Alumbrado Público

Se tendrá en cuenta lo dispuesto en los apartados 1.7.7. y 1.7.8. de la Memoria del presente Plan Parcial.

4.2.4.4. Firmes y pavimentos.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el apartado 1.7.3. de la Memoria del presente Plan Parcial.



4.2.4.5. Telecomunicaciones

Se tendrá en cuenta lo dispuesto sobre Infraestructuras comunes en los edificios a los servicios de telecomunicación (Real Decreto 279/1999).

4.3. Normas de edificación.

4.3.1. Condiciones comunes a todas las zonas.

Las condiciones en cuanto a la edificación y volumen se especifican en el punto 4.3.2. de estas Ordenanzas. Subsidiaria y complementariamente se aplicarán las especificadas en el Plan General

4.3.1.1. Condiciones de uso

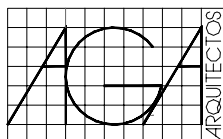
A efectos de afinidad o incompatibilidad se establecen los mismos usos que se establecen en las Normas Urbanísticas del Plan General con las compatibilidades definidas en el apartado 4.3.3. de esta Memoria.

4.3.1.2. Condiciones de habitabilidad e higiene

Serán las establecidas en el Capítulo II del Título III de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal.

4.3.1.3. Condiciones estéticas

Serán las que dimanen de la aplicación funcional de las de habitabilidad e higiene respetando las Ordenanzas de edificación y en concreto las del Capítulo III del mismo Título III señalado en el apartado anterior.



4.3.1.4. Servicios e instalaciones de las edificaciones

- **De agua:** Toda vivienda dispondrá en su interior de agua corriente con una dotación mínima de 250 l/hab. día con un número de 4,5 habitantes por vivienda.

Se dotará a cada parcela de uso terciario y dotacional de la correspondiente acometida.

Además se contemplarán los necesarios sistemas para protección contra incendios, limpieza y baldeo.

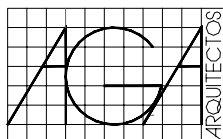
- **De saneamiento:** Las aguas residuales fecales se conducirán a la red de saneamiento del sector. Este se conectará con la red general municipal en ejecución por parte del Excmo. Ayuntamiento en el Polígono 1 de La Loma de Canteras.
- **De energía eléctrica:** Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria, en función del grado de electrificación que tenga en función de su superficie, para utilizar energía eléctrica. Así mismo, se dotará de suministro eléctrico a las parcelas de equipamiento y uso terciario a razón de 100 watios por cada m² de local.
- **Suministro de telefonía:** El presente Plan Parcial incluye los esquemas básicos de las infraestructuras para canalizaciones necesarias que posibiliten el acceso a los servicios de Telecomunicaciones que se implanten en su día por los Operadores Autorizados y Compañías Gestoras del medio en el sector, según el 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 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.



4.3.2. Normas particulares de cada zona.

ORDENANZA	Au1.FM
• Parcela mínima:	800 m ²
• Altura máxima:	2 plantas
• Índice de edificabilidad:	0,31179 m ² /m ²
• Separación a linderos:	2/3 de la altura y siempre que no sea inferior a 3 mts., se aplicará dicho valor como separación mínima
• Ocupación máxima:	20%
• Aparcamientos:	1 por vivienda

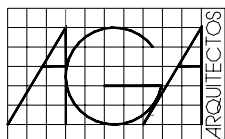
ORDENANZA	Au2.FM
• Parcela mínima:	600 m ²
• Forma de parcela:	Deberá quedar inscrito en ella un círculo de 16 mts., de diámetro
• Altura máxima:	2 plantas
• Índice de edificabilidad:	0,2960 m ² /m ² y 0,2911 m ² /m ² , según cuadro de aprovechamientos del Plan Parcial
• Separación a linderos:	2/3 de la altura y siempre que no sea inferior a 3 mts., se aplicará dicho valor como separación mínima
• Ocupación máxima:	40%
• Aparcamientos:	1 por vivienda



TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

ORDENANZA	Ac1.FM
• Parcela mínima:	1.000 m ²
• Forma de parcela:	Deberá quedar inscrito en ella un círculo de 16 mts., de diámetro
• Separación a linderos:	2/3 de la altura y siempre que no sea inferior a 3 mts., se aplicará dicho valor como separación mínima
• Índice de edificabilidad:	0,4185 m ² /m ²
• Altura máxima:	2 plantas
• Ocupación máxima:	40%
• Aparcamientos:	1 por vivienda

ORDENANZA	Vu1.
• Parcela mínima:	120 m ²
• Ancho mínimo lindero frontal:	8 mts.
• Índice de edificabilidad:	0,7 m ² /m ²
• Altura máxima:	2 plantas
• Retranqueo a vial:	3 metros
• En proyectos unitarios de edificación que abarquen manzanas completas o partes homogéneas de las mismas, no será necesario cumplir las condiciones de parcela ni lindero frontal mínimo para cada una de las viviendas resultantes.	
• Aparcamientos:	1 por vivienda



TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

ORDENANZA	Vu1.FM
• Parcela mínima:	120 m ²
• Ancho mínimo lindero frontal:	7 mts.
• Índice de edificabilidad:	0,850 m ² /m ²
• Altura máxima:	2 plantas
• Retranqueo a vial:	3 metros
• En proyectos unitarios de edificación que abarquen manzanas completas o partes homogéneas de las mismas, no será necesario cumplir las condiciones de parcela ni lindero frontal mínimo para cada una de las viviendas resultantes.	
• En ninguno de estos supuestos deberá perderse el carácter de vivienda unifamiliar.	
• Aparcamientos:	1 por vivienda

ORDENANZA	Vc1 (FM)
• Parcela mínima:	No se fija
• Altura máxima:	2 plantas
• Ocupación máxima	No se fija
• Índice de edificabilidad	El señalado en el cuadro de aprovechamiento para cada parcela.
• Retranqueos	El señalado en el plano 3.2 "Zonificación y usos pormenorizados"
• Aparcamientos:	1 por vivienda

ORDENANZA E.G
Se trata de una parcela de cesión obligatoria y gratuita. Su aprovechamiento y resto de parámetros estará en función del uso al que finalmente se destine de entre los usos públicos permitidos por la LSRM.

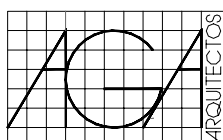


TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

ORDENANZA E.G.(LUCRATIVO)	
• Parcela mínima	No se fija
• Índice de edificabilidad:	0,463 m ² /m ²
• Altura máxima:	2 plantas
• Ocupación máxima:	50%
• Aparcamientos:	1 por cada 100 m ² de edificación

ORDENANZA JAR (JARDINES)	
(Se transcribe el apartado 2.1.2.3.3. de las Normas Urbanísticas del Plan General)	
<ul style="list-style-type: none"> • En los parques públicos, jardines, áreas de juego y recreo y peatonales, sólo se permiten los usos y actividades de carácter público que sean compatibles con la utilización general de estos suelos. • Se admiten usos culturales, de reunión y recreo y los deportivos si lo son de acceso público gratuito. • El espacio para la circulación de servicio interior o aparcamiento al aire libre, no podrá superar el 5% de la superficie del área; localizándose los aparcamientos en los espacios adecuados a razón de una plaza por cada 500 m² de espacio libre. 	
• Edificabilidad máxima:	0,02 m ² /m ²
• Altura máxima:	10 mts. o excepcionalmente 15 mts. para aquellos elementos que requieran una altura mayor por su especial función significativa.
• Deberán respetarse los condicionamientos de las zonas colindantes.	

ORDENANZA E.L.P	
• Parcela mínima	La señalada en el plano 3.2 "Zonificación y usos pormenorizados" y cuadro de aprovechamiento
• Régimen Jurídico:	Titularidad privada y uso público comunitario.

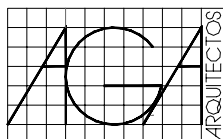


TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

<ul style="list-style-type: none"> • Usos permitidos: 	Deportivos, ocio y recreo. Se permitirá la instalación de pérgolas, elementos de mobiliario urbano y similares.
--	---

ORDENANZA S.T. (Servicios)

Corresponden a parcelas de servicios técnicos para las infraestructuras generales (transformadores, estaciones de bombeo, depuradoras, pozos, etc.). Su dimensión viene grafiada en los planos de proyecto y cuadros de características de este Plan Parcial. Se podrán instalar en ellos cuantos elementos o edificaciones sean necesarias para el uso a que se destinan, tratándose estéticamente de manera que no causen un impacto visual desafortunado ni produzcan ruidos o molestias inadmisibles para los habitantes residentes.



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

4.3.3. Usos compatibles.

Serán los establecidos en las Normas Urbanísticas del Plan General para cada uso. La compatibilidad de usos en suelo urbano se regula en el cuadro Anexo nº 1 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

4.4.- Normas de gestión, urbanización y protección

-GESTION-

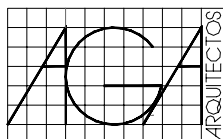
Con el presente documento se solicita que se proceda por parte del Ayuntamiento de Cartagena a fijar las Bases del concurso y criterios de adjudicación para el desarrollo de la actuación, otorgando un plazo de tres meses para la presentación de Programas de Actuación y designación de Urbanizador, tal y como se dispone en el artículo 179 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia. El Programa de Actuación deberá establecer y concretar los plazos de gestión y ejecución.

- URBANIZACIÓN-

En la redacción del Proyecto de Urbanización para la implantación de los servicios, así como en la ejecución de las obras, se estará a lo dispuesto en la "Ordenanza Municipal para la redacción de los Proyectos de Urbanización, control de las obras, y recepción de las mismas en el T.M. de Cartagena" y a lo dispuesto en los apartados correspondientes de la memoria de este documento.

-PROTECCIÓN DE VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES-

No existen en el ámbito territorial del presente proyecto elementos arqueológicos, histórico-culturales o etnográficos que deban tenerse en consideración a los efectos de protección. Tampoco existen elementos ambientales merecedores de protección de acuerdo

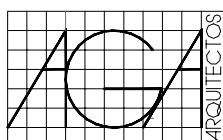


TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

a la legislación sectorial vigente. En todo caso, los elementos autóctonos de la flora existente en la zona deberán quedar integrados en los espacios libres públicos.

Se acompaña al presente documento memoria justificativa de los Anexos II y III de la Orden de la Consejería de Desarrollo Sostenible y Ordenación del Territorio de fecha 12 de noviembre de 2007.

En relación a las denominadas antiguas canteras, hoy desaparecidas y consolidado su relleno, han quedado preservadas de edificación, quedando integradas en el sistema de espacios libres previsto en el Plan Parcial.

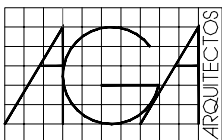


"AMAT- GADEA ARQUITECTOS, S.L."
JARA 31-6ª C - EDIF. GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA

TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

4.5. Cuadro de características de la ordenación.

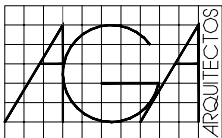
USO	MANZANA	NORMA	SUP M2 MANZANA	ACUMULADO	EDIF m2/m2	SUP. EDIF.	ACUMULADO	OCUPACION %	PARC. MIN. M2.	ALTURA MAXIMA	RETRANQUEOS LINDEROS
Residencial	1	Vu1(FM)	2,121.40		0.850	1,803.19		70	120	2 plantas	3mts.
				2,121.40			1,803.19				
Residencial	2	Vu1	2,326.20		0.700	1,628.34		70	120	2 plantas	3mts.
				2,326.20			1,628.34				
Residencial	3.1	Vc1 (FM)	2,237.10		1.2362	2,765.55		NO SE FIJA	NO SE FIJA	2 plantas	S/Plano 3.2
Residencial	3.2	Vc1 (FM)	2,142.60		1.1761	2,519.85					
Residencial	4.1	Vc1 (FM)	2,655.70		1.2490	3,316.95					
Residencial	5.1	Vc1 (FM)	1,281.00		1.1196	1,434.20					
Residencial	5.2	Vc1 (FM)	1,271.05		1.1244	1,429.20					
Residencial	6.1	Vc1 (FM)	1,420.90		1.2104	1,719.90					
Residencial	6.2	Vc1 (FM)	853.15		1.1520	982.80					
Residencial	7.1	Vc1 (FM)	1,246.80		1.1497	1,433.50					
Residencial	7.2	Vc1 (FM)	188.40		1.3041	245.70					
Residencial	8.1	Vc1 (FM)	678.30		1.0867	737.10					
Residencial	9.1	Vc1 (FM)	3,957.95		0.4966	1,965.60					
Residencial	10.1	Vc1 (FM)	1,422.60		1.2090	1,719.90					
Residencial	10.2	Vc1 (FM)	1,408.90		1.1335	1,597.05					
Residencial	11.1	Vc1 (FM)	917.40		1.3932	1,278.08					
Residencial	11.2	Vc1 (FM)	500.30		1.2773	639.04					
Residencial	11.3	Vc1 (FM)	1,130.75		1.4836	1,677.60					



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

TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

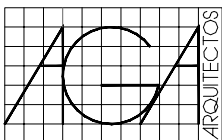
Residencial	12.1	Vc1 (FM)	3,365.75		0.9729	3,274.58					
				26,678.65			28,736.60				
Residencial	13.1	Vc1 (FM)	1,628.10		1.2598	2,051.15		NO SE FIJA	NO SE FIJA	2 plantas	S/Plano 3.2
				1,628.10			2,051.15				
Espacio Libre Privado	3.3	ELP	4,069.90								
Espacio Libre Privado	4.2	ELP	1,819.75								
Espacio Libre Privado	5.3	ELP	2,924.60								
Espacio Libre Privado	6.3	ELP	2,899.80								
Espacio Libre Privado	7.3	ELP	2,399.15								
Espacio Libre Privado	8.2	ELP	835.80								
Espacio Libre Privado	9.2	ELP	1,527.80								
Espacio Libre Privado	10.3	ELP	4,288.25								
Espacio Libre Privado	11.4	ELP	2,865.65								
Espacio Libre Privado	12.2	ELP	1,962.60								
Espacio Libre Privado	13.2	ELP	2,557.75								
				28,151.05							
Residencial	14	Au1.FM	820.35			255.78					
Residencial	15	Au1.FM	9,707.00			3,026.59			20	800	2 plantas
Residencial	16	Au1.FM	4,769.00			1,486.95					2/3 H < 3 mts



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

TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

Residencial	17	Au1.FM	4,905.90			1,529.63					
Residencial	18	Au1.FM	2,522.65			786.55					
				22,724.90			7,085.49				
Residencial	19	Au2.FM	5,625.20		0.2960	1,665.17		40	600	2 plantas	2/3 H < 3 mts
				5,625.20			1,665.17				
Residencial	20	Au2.FM	2,364.85		0.2911	688.31		40	600	2 plantas	2/3 H < 3 mts
Residencial	21	Au2.FM	1,617.55			470.80					
Residencial	22	Au2.FM	6,579.95			1,915.16					
				10,562.35			3,074.28				
Residencial	23	Ac1.FM	5,138.40		0.4185	2,150.55		40	1000	2 plantas	2/3 H < 3 mts
				5,138.40			2,150.55				
Comercial	24	EG(comercial)	649.43		0.463	300.55		50	NO SE FIJA	2 plantas	NO SE FIJA
				649.43			300.55				
Equipamiento	25	EG	8,156.90								
Equipamiento	26	EG	1,946.30								
				10,103.20							
Jardines	27	JAR	2,925.70								
Jardines	28	JAR	2,768.95								
Jardines	29	JAR	1,310.05								
Jardines	30	JAR	7,045.25								
Jardines	31	JAR	1,586.00								
Jardines	32	JAR	1,529.25								
Jardines	33	JAR	3,684.85								
Jardines	34	JAR	7,262.80								
Area de Juegos	35	AJ	1,010.20								



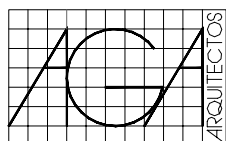
"AMAT- GADEA ARQUITECTOS, S.L."

JARA 31-6ª C - EDIF. GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA

TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "SECTOR FINCA MEDINA"

Area de Juegos	36	AJ	265.35								
Area de Juegos	37	AJ	456.95								
				29,845.35							
Servicios	38	ST	27.15								
Servicios	39	ST	28.00								
Servicios	40	ST	35.95								
Servicios	41	ST	27.15								
Servicios	42	ST	36.95								
Servicios	43	ST	72.25								
Servicios	44	ST	80.90								
				308.35							
Viario			37,831.82	37,831.82							

			183,694.40	183,694.40	0.26400	48,495.32	48,495.32
S.G. adcrito al Sector (Cesion a Medio Natural)			3,309.00	3,309.00			
			187,003.40	187,003.40	0.25933	48,495.32	48,495.32



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

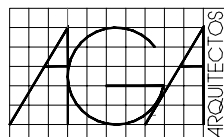
Cartagena, Mayo de 2008

LOS REDACTORES

AMAT GADEA ARQUITECTOS, S.L.

TOMÁS AMAT
ARQUITECTO

JAIME GADEA
ARQUITECTO



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