

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL AREA CO5-2

Recoge subsanación de deficiencias apuntadas por la Comisión de Coordinación de Política Territorial en su sesión de 21 de junio de 2005 y que se indican en el antecedente tercero de la OR de suspensión del otorgamiento de aprobación definitiva de 24 de junio de 2005.

Recoge condiciones del informe de la Confederación Hidrográfica del Segura de 28 de diciembre de 2007.

MAYO DE 2009.



CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
DIRECCIÓN GENERAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA
Diligencia: Aprobado definitivamente por Orden del Excmo. Sr.
Consejero de fecha 18 de mayo de 2010.

Murcia, a 31 de mayo de 2010
Fdo.: El Subdirector Gral. de Urbanismo
y Ordenación del Territorio

El Técnico:
N.R.R.P.: FU02701A

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
en Pleno de fecha **18.05.09** se
aprobó el documento de subsanación
de deficiencias que se consigna en la
presente diligencia.



Cartagena, **07.10.09**
El Secretario



PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL AREA CO5-2

INDICE

1.- MEMORIA

1.1- MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1.0.- ANTECEDENTES
- 1.1.1.- SITUACION GEOGRAFICA Y DELIMITACION
- 1.1.2.- CONEXIÓN CON EL EXTERIOR
- 1.1.3.- CARACTERISTICAS DEL TERRENO
 - 1.1.3.1.- TOPOGRAFICAS
 - 1.1.3.2.- SISMICAS
 - 1.1.3.3.- HIDROLOGICAS
 - 1.1.3.4.- ECOLOGICAS Y VEGETACION
 - 1.1.3.5.- RED HIDROGRAFICA
 - 1.1.3.6.- GEOTECNICAS
- 1.1.4.- CLIMATOLOGÍA DE LA ZONA
 - 1.1.4.1.- TEMPERATURAS
 - 1.1.4.2.- PRECIPITACIONES
 - 1.1.4.3.- VIENTOS
 - 1.1.4.4.- ASOLEO





1.1.4.5.- RESUMEN

1.1.5.- ESTADO ACTUAL

1.1.5.1.- USOS

1.1.5.2.- EDIFICACIONES

1.1.5.3.- AFECCIONES

1.1.6.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

1.1.7.- PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

1.1.7.1.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

1.1.8.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

1.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.2.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS BASICOS

1.2.2.- CARACTERISTICAS GENERALES DE LA ACTUACION

1.2.2.1.- DELIMITACION DE LOS TERRENOS

1.2.2.2.- MAGNITUDES PREVISTAS

1.2.2.3.- DOTACIONES Y SERVICIOS

1.2.2.4.- USOS E INTENSIDADES

1.2.3.- JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES.

1.2.3.1.- DESARROLLO DE LOS SISTEMAS DE LA ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO.

1.2.3.2.- USOS Y NIVELES DE INTENSIDAD.

1.2.3.3.- APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA.

1.2.3.4.- TRAZADO DE LAS REDES FUNDAMENTALES.





- 1.2.3.5.- REPERCUSION SOCIO-ECONOMICA DE LA ACTUACION
- 1.2.3.6.- DIVISION EN SECTORES
- 1.2.4- JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD TÉCNICA DE LA ACTUACIÓN.
CAPACIDAD DE LAS INFRAESTRUCTURAS GENERALES.

2.- PLANOS DE INFORMACIÓN

- | | |
|---|----------------|
| 2.1.- SITUACIÓN | ESCALA S/E |
| 2.2.- EMPLAZAMIENTO Y CLASIFICACION | ESCALA S/E |
| 2.3a.-DELIMITACIÓN DEL AREA SEGÚN PGMO | ESCALA 1/2.000 |
| 2.3b.- DELIMITACIÓN DEL AREA, SOBRE CARTOGRAFÍA ACTUALIZADA, | ESCALA 1/2.000 |
| 2.4.- ESTADO ACTUAL, USOS, EDIFICACIONES, CULTIVOS Y
AFECCIONES. | ESCALA 1/2.000 |
| 2.5.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES | |
| 2.5.a Red de abastecimiento. | ESCALA 1/2.000 |
| 2.5.b Red de saneamiento. | ESCALA 1/2.000 |
| 2.5.c Red eléctrica. | ESCALA 1/2.000 |
| 2.6.- CATASTRAL. | ESCALA 1/2.000 |

3.- NORMAS PARA LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL.-

- 3.1.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.
 - 3.1.1.- DELIMITACION DE SECTORES.
 - 3.1.2.- MAGNITUDES.





- 3.1.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN.
- 3.2.- RÉGIMEN GENERAL DE USOS.
- 3.3.- CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS GENERALES.
INFRAESTRUCTURAS MÍNIMAS.
- 3.4.- APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA.

4.- PLAN DE ETAPAS

- 4.1.- ETAPAS PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA

5.- PLANOS DE PROYECTO.

- 5.1.-DELIMITACION DEL SECTOR Y ESTRUCTURA GENERAL.
ESCALA 1/2.000
- 5.2.- TRAZADO DE REDES FUNDAMENTALES
Y CONEXIONES CON EL EXTERIOR. ESCALA 1/2.000
- 5.3.- ESQUEMA DE ORDENACIÓN (NO VINCULANTE)
ESCALA 1/2.000

6.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

- 6.1.- INTRODUCCIÓN
- 6.2.- EVALUACIÓN DE COSTES.
- 6.3.- JUSTIFICACION DE LA VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN.
- 6.4.- CARÁCTER PÚBLICO O PRIVADO DE LAS INVERSIONES.

CONCLUSIÓN



GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena





1.- MEMORIA

1.1- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.0.- ANTECEDENTES

El presente Programa de Actuación fue aprobado inicialmente por acuerdo de Comisión de Gobierno de 4 de agosto de 2003, publicándose de forma reglamentaria y notificándose a los propietarios catastrales incluidos dentro del ámbito. Mediante acuerdo de Ayuntamiento Pleno de 3 de marzo de 2005 se aprueba provisionalmente el referido instrumento de planeamiento, remitiéndose al órgano competente de la Comunidad Autónoma a los efectos de continuar su tramitación hasta la aprobación definitiva.

Por Orden Resolutoria de 24 de junio de 2005 del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, se suspende el otorgamiento de aprobación definitiva al PAU del Area de Suelo Urbanizable No Programado CO5-2, al oeste de Cartagena, remitiéndose a la subsanación de las deficiencias apuntadas en el antecedente tercero de la Orden.

Entre otras cuestiones, en dicho antecedente Tercero se remite al cumplimiento de las determinaciones que se desprendan del informe de la Confederación Hidrográfica del Segura a solicitar nuevamente.

En contestación a la solicitud realizada por el Ayuntamiento de Cartagena a la CHS con fecha 19 de septiembre de 2005, se emite informe por parte de Confederación Hidrográfica con fecha 19 de diciembre de 2005, en el que se refieren las condiciones de viabilidad de la actuación urbanística, así como la necesidad de realizar un estudio de la zona inundable.

Mediante escrito de 20 de octubre de 2006, se remite a la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, ejemplar del PAU subsanando las deficiencias apuntadas en la Orden Resolutoria de 24.06.05.

Mediante escrito de 2 de febrero de 2007 (entrada en CHS 07.02.2007), este Ayuntamiento remite ejemplar del PAU del Area CO5-2, en el que se han subsanado las deficiencias apuntadas en la OR de 25 de junio de 2005 del Consejero de Obras



GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena





Públicas, Vivienda y Transportes de la CA, y se han recogido las condiciones del informe de la Confederación Hidrográfica del Segura de 19 de diciembre de 2005.

En respuesta a este escrito, la Confederación Hidrográfica emite informe de fecha 16 de abril de 2007, según el cual se realizan observaciones a la documentación presentada: Estudio de Inundabilidad (aportado por la mercantil Urbanizadora CO5-2 con fecha 11 de julio de 2006), y PAU, requiriendo, entre otros, a revisar la ordenación prevista en el PAU.

Con fecha de entrada en el Ayuntamiento 18 de enero de 2008, se recibe nuevo informe de Confederación Hidrográfica de fecha 28 de diciembre de 2007, en el que se matizan las consideraciones de su anterior informe de 16/04/2007 en virtud a la nueva documentación de aportada por la Urbanizadora. De este último informe se da traslado a la mercantil Urbanizadora CO5-2 con fecha 28 de enero de 2008, a los efectos de que sean subsanadas las deficiencias apuntadas en el mismo.

El Servicio de Proyectos y Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Cartagena, aporta copia de las instancias sobre presentación de documentación realizadas por la Urbanizadora ante la Confederación Hidrográfica del Segura, relativas a Estudio de Inundabilidad y plano de ordenación del Programa de Actuación Urbanística.

Asimismo, dicho Servicio de Proyectos y Obras de Urbanización, ha realizado gestiones ante la Comisaría de Aguas y el Ente Público del Agua, relacionadas con las actuaciones a realizar en los sectores CO5, relativos a la ejecución de los puentes sobre el encauzamiento de la Rambla, y sobre la disponibilidad de recursos hídricos para el desarrollo del Area CO5, respectivamente. El Ente Público del Agua emite informe positivo sobre la disponibilidad de recursos hídricos con fecha 28 de abril de 2008. (Exp OUIIN 2008-77)

Visto lo anterior, y en relación con el cumplimiento de los últimos reparos indicados en informe de CHS de 28.12.2007:

- Para la subsanación de las deficiencias relativas a Estudio de Inundabilidad, la Urbanizadora CO5-2 ha aportado escrito de presentación de 28 de abril de 2008 ante la Confederación Hidrográfica de "ESTUDIO HIDRÁULICO DE LAS RAMBLAS DE BENIPILA Y CANTERAS A SU PASO POR EL SECTOR UNP-CO5. T.M. CARTAGENA", aportado también ante este Ayuntamiento el 14.05.08 (Servicio de Proyectos y Obras de Urbanización).



GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena





- El Ayuntamiento de Cartagena aporta con fecha 28 de febrero de 2008 escrito de compromiso del Ayuntamiento para exigir en los proyectos de los puentes definidos sobre la carretera Canteras-El Portús y sobre la N-332 la ejecución de acuerdo con los parámetros y criterios de inundabilidad del estudio hidráulico que resulte conforme por la Comisaría de Aguas.
- Para la subsanación de las deficiencias relativas a la Ordenación interior del sector, la Urbanizadora CO5-2 ha aportado Plano de Ordenación del Programa de Actuación Urbanística del Area UNP CO5-2 mediante escrito de presentación de 28 de abril de 2008 y de 28 de noviembre de 2008 ante la Confederación Hidrográfica.
- En cuanto a las demandas generadas por el desarrollo urbanístico previsto, se ha obtenido informe favorable del Ente Público del Agua de fecha 28 de abril de 2008.

En todo caso, aquellos condicionantes relativos a futuras obras de urbanización, así como a las limitaciones de usos y compatibilidad de la ordenación pormenorizada con las limitaciones establecidas en los márgenes de los cauces, habrán de ser considerados en los instrumentos de desarrollo del sector (plan parcial y proyectos de urbanización), figurando en la normativa del PAU dentro de las Normas para el desarrollo del sector CO5-2.

Conforme a lo anterior, se redacta por los Servicios Técnicos municipales de Planeamiento, documento refundido que recoge la subsanación de las deficiencias apuntadas en la OR de 25 de junio de 2005 del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de la CA, así como de las condiciones del último informe de la Confederación Hidrográfica del Segura de 28 de diciembre de 2007 según lo especificado con anterioridad, para su ratificación si procede por el Pleno del Ayuntamiento de Cartagena y posterior remisión al órgano competente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia con la finalidad de continuar su tramitación hasta la aprobación definitiva.



GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena





SUBSANACIÓN DE LAS DEFICIENCIAS SEÑALADAS EN EL DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE COORDINACIÓN DE POLÍTICA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA, DE 21 DE JUNIO DEL 2005

1) *Se ha de justificar la delimitación del área en aquellos puntos donde no coincide con la establecida con el Plan general, especialmente en relación con la superficie del sistema general administrativo previsto al Norte de la actuación.*

La delimitación del área se ha establecido conforme a las determinaciones del P.G, si bien existen pequeñas modificaciones en su trazado, acomodándose a los planos topográficos actuales como se especifica en el Punto 1.2.2.1.

De las correcciones relativas a los reparos indicados por CHS, se deriva el ajuste de los sistemas generales fijados en el PAU a la delimitación del Dominio Público Hidráulico de las Ramblas de Canteras y Benipila realizada por la CHS. De lo anterior resulta el ajuste del plano de ordenación del PAU, sin reducción de las anchuras de los sistemas generales de ramblas y comunicaciones ni de las superficies mínimas de los sistemas generales de espacios libres y equipamientos fijados por el Plan General

2) *Se ha de aportar información correspondiente al Plan General vigente a escala 1/1000 (Serie C)*

Se ha realizado plano 2.3a con el Plan General vigente a escala 1/2000, de la serie C.

3) *Se han de establecer leyendas explicativas en los planos de estado actual e identificar y analizar los usos y características de las edificaciones. No se grafia la delimitación.*

Se han añadido las leyendas explicativas en el plano 2.4, indicándose los usos de las edificaciones. Se ha grafiado la delimitación del área.

4) *Se han de completar los planos de infraestructuras. Solo se completan y de forma mínima el abastecimiento y el saneamiento. No hay referencia a la red viaria,*





electricidad, telecomunicaciones y otras afecciones. Se ha de actualizar el plano catastral.

Se han añadido los planos 2.5a, 2.5b y 2.5c indicando independientemente las infraestructuras existentes y los puntos de conexión de la actuación en las mismas.

Se ha actualizado el plano catastral.

5) En las Normas para la redacción del Plan Parcial (punto 3) se ha de especificar el uso característico del sector, y en su caso, distribución de edificabilidad entre usos (como parece desprenderse del plano de ordenación no vinculante). Se ha de señalar igualmente si se define un único sector.

En el punto 3.2 se han indicado explícitamente los usos característicos y compatibles de la actuación. Se ha indicado que se define un único sector.

6) Se ha de hacer un análisis y estudio sobre las repercusiones sociales y económicas de la actuación sobre la población existente.

Se ha añadido un anexo donde se indica los puntos relevantes y actuaciones referentes a este tema.

7) Se han de recoger las determinaciones que se desprendan del informe de Confederación Hidrográfica, que se ha de volver a solicitar, ya que, el emitido el 25/11/2003 es anterior a las importantes obras de encauzamiento realizadas recientemente, considerando el caudal del proyecto LINDE para la rambla de Benipila. El Sistema General de Equipamientos se dispone en terrenos del dominio público hidráulico.

En contestación a la solicitud realizada por el Ayuntamiento de Cartagena a la CHS con fecha 19 de septiembre de 2005, se emite informe por parte de Confederación Hidrográfica con fecha 19 de diciembre de 2005, en el que se refieren las condiciones de viabilidad de la actuación urbanística, así como la necesidad de realizar un estudio de la zona inundable.

Mediante escrito de 2 de febrero de 2007 (entrada en CHS 07.02.2007), este Ayuntamiento remite ejemplar del PAU del Area CO5-2, en el que se han subsanado las deficiencias apuntadas en la OR de 25 de junio de 2005 del Consejero de Obras





Públicas, Vivienda y Transportes de la CA, y se han recogido las condiciones del informe de la Confederación Hidrográfica del Segura de 19 de diciembre de 2005.

En respuesta a este escrito, la Confederación Hidrográfica emite informe de fecha 16 de abril de 2007, según el cual se realizan observaciones a la documentación presentada: Estudio de Inundabilidad (aportado por la mercantil Urbanizadora CO5-2 con fecha 11 de julio de 2006), y PAU, requiriendo, entre otros, a revisar la ordenación prevista en el PAU.

Con fecha de entrada en el Ayuntamiento 18 de enero de 2008, se recibe nuevo informe de Confederación Hidrográfica de fecha 28 de diciembre de 2007, en el que se matizan las consideraciones de su anterior informe de 16/04/2007 en virtud a la nueva documentación de aportada por la Urbanizadora.

El Servicio de Proyectos y Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Cartagena, aporta copia de las instancias sobre presentación de documentación realizadas por la Urbanizadora ante la Confederación Hidrográfica del Segura, relativas a Estudio de Inundabilidad y plano de ordenación del Programa de Actuación Urbanística.

Asimismo, dicho Servicio de Proyectos y Obras de Urbanización, ha realizado gestiones ante la Comisaría de Aguas y el Ente Público del Agua, relacionadas con las actuaciones a realizar en los sectores CO5, relativos a la ejecución de los puentes sobre el encauzamiento de la Rambla, y sobre la disponibilidad de recursos hídricos para el desarrollo del Area CO5, respectivamente. El Ente Público del Agua emite informe positivo sobre la disponibilidad de recursos hídricos con fecha 28 de abril de 2008. (Exp OUIIN 2008-77)

En todo caso, aquellos condicionantes relativos a futuras obras de urbanización, así como a las limitaciones de usos y compatibilidad de la ordenación pormenorizada con las limitaciones establecidas en los márgenes de los cauces, habrán de ser considerados en los instrumentos de desarrollo del sector (plan parcial y proyectos de urbanización), figurando en la normativa del PAU dentro de las Normas para el desarrollo del sector CO5-2.

De las correcciones relativas a los reparos indicados por CHS, se deriva el ajuste de los sistemas generales fijados en el PAU a la delimitación del Dominio Público Hidráulico de las Ramblas de Canteras y Benipila realizada por la CHS. De lo anterior resulta el ajuste del plano de ordenación del PAU, sin reducción de las anchuras de los sistemas generales de ramblas y comunicaciones ni de las superficies



GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena





mínimas de los sistemas generales de espacios libres y equipamientos fijados por el Plan General

1.1.1.- SITUACIÓN GEOGRÁFICA Y DELIMITACION

La zona a incorporar al proceso de desarrollo del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena es la que comprende la parte Este del área de suelo urbanizable no programado designada en el mismo como CO 5. Se encuentra situada al Oeste del Bº de San Antón, limitando al Norte con el Plan Parcial del Sector Oeste de la Urbanización Mediterráneo (Nueva Cartagena) y el suelo no urbanizable; por el Sur con la carretera de subida a Tentegorra; por el Este, la Urbanización Mediterráneo y el Bº de San Antón y por el Oeste con otra parte del área, en la que se va a desarrollar el PAU CO 5(1) y el vial SG 2 del Plan Parcial del Sector CO 3-CO 4.

La superficie de la parte del área descrita es de 73,57 Ha, en la que se incluyen los espacios calificados como Sistemas Generales por el Plan General (espacios libres, equipamientos, cauces y viales de interconexión y conexiones con el exterior).

1.1.2.- CONEXIÓN CON EL EXTERIOR

Las conexiones viarias principales del ámbito, con la estructura general se realizan a través de la carretera N 332, la Ronda Transversal, el vial SG 1 del Plan Parcial del Sector CO3 - CO4, la carretera de Canteras y la carretera de subida a Tentegorra.

La ejecución de los viales de la estructura general previstos en el PAU, supondrá la integración total del área a desarrollar en la estructura orgánica del territorio.

1.1.3.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

1.1.3.1.- TOPOGRAFICAS

El terreno que engloba el ámbito presenta una superficie sensiblemente plana, presentando una ligera pendiente hacia el sur. Queda atravesado por la rambla de Benipila al Norte y la rambla de Canteras al Sur.



1.1.3.2.- SISMICAS

Esta zona se halla en un área tectónicamente activa, marcada por distintas fracturas que determinan bloques que juegan un papel independiente.

La línea sismo tectónica más notable de la zona es la falla Cerro Roldán (al oeste de Cartagena – La Unión – Isla del Ciervo en el Mar Menor), coincidente con la orientación del sistema Bético. Esta fractura, junto con la falla Murcia-Cartagena determinan uno de los bloques anteriormente citados.

No obstante lo anteriormente indicado, las normas sismo-resistentes vigentes, Real Decreto 2543/1994 de 24 de diciembre, por el que se aprueba la Norma de Construcción Sismorresistente, dentro del “mapa de peligrosidad sísmica del territorio nacional”, asigna a Cartagena un coeficiente de aceleración sísmica básica a_b/G de 0,05. Según esto, no es necesaria la aplicación de la Norma en el ámbito de la actuación.

1.1.3.3.- HIDROLOGICAS

El ámbito se encuentra atravesado por el Sur por la rambla de Canteras y por el Norte en dirección Norte-Este por la rambla de Benipila.

1.1.3.4.- ECOLOGICAS Y VEGETACION

El valor ecológico del sector es escaso, ya que no constituye punto de cría de especies protegidas ni de tránsito migratorio, teniendo las mismas características que los terrenos circundantes.

La vegetación se compone de especies herbáceas de temporada, alternada con zonas de cultivos propios de la zona.

1.1.3.5.- RED HIDROGRAFICA

En la red hidrográfica se encuentran presentes los cauces de las ramblas de Benipila al Norte y de Canteras al Sur.

Para la Rambla de Canteras, se ha realizado el encauzamiento del desvío de su tramo final en su enlace con la Rambla de Benipila. Los terrenos pertenecientes al antiguo



cauce, que discurren al sur de las instalaciones del Colegio existente, mantienen su carácter de dominio público.

Actualmente, por parte del organismo de cuenca, se está llevando a cabo el procedimiento de deslinde definitivo de las Ramblas de Benipila (exp LDE-1/2007) y de Canteras (LDE-2/2007). En el documento se reflejan las delimitaciones provisionales aportadas por dicho organismo.

1.1.3.6.- GEOTECNICAS

El terreno es sedimentario y hasta donde se han podido determinar presenta una variada superposición de estratos de diferente naturaleza.

Según el mapa geológico de la zona, todo el área está formada por materiales cuaternarios (pleistoceno superior) del tipo depósitos coluviales o aluvio-coluviales, cuya característica litológica fundamental es su heterogeneidad y heterometría. Así, se engloban términos como conglomerados poco cementados (en lentejones o niveles discontinuos); costras calcáreas de naturaleza edáfica (irregulares, con grado de cimentación variable y de reducido espesor); gravas, arenas, limos y arcillas.

Desde el punto de vista geotécnico, constituye un conjunto heterogéneo formado por depósitos escasamente seleccionados con gradaciones granulométricas que pueden variar en un mismo solar o sondeo, desde partículas de grandes tamaños (bolos o gravas) hasta los tamaños más finos (arcillas y limos).

Las condiciones constructivas serán más favorables en los materiales granulares (arenas y gravas). Los términos arcillosos tienen una capacidad portante más reducida; así, en los términos granulares o detríticos la cimentación podría resolverse mediante zapatas, con carga de trabajo medias a altas, y en zonas ocupadas por terrenos cohesivos o arcillosos mediante cimentación superficial o semiprofunda (pozos de cimentación), con cargas de trabajo bajas a medias.

1.1.4.- CLIMATOLOGÍA DE LA ZONA

El Área objeto del presente P.A.U., se encuentra al Sur del llamado Campo de Cartagena, por lo que los datos climáticos característicos, corresponden a los de dicha comarca.



GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena



Los datos climáticos que se aportan a continuación, corresponden a las estaciones meteorológicas de Cartagena - Puerto y El Algar, por ser las estaciones más próximas que presentan datos termo-pluviométricos.

1.1.4.1.- TEMPERATURAS

La temperatura media anual en el período 1982-1992, se sitúa alrededor de los 18°C. Las medias mensuales, muestran un máximo en los meses de Julio y Agosto, que oscila entre los 25,5°C y los 26°C, y un mínimo en Enero y Febrero, con temperaturas comprendidas entre 11 y 12°C. Según estos máximos y mínimos en los valores medios, puede admitirse una oscilación térmica anual alrededor de los 15°C.

Las temperaturas medias de las máximas, se sitúan en torno a los 22,5°C. Las medias de las mínimas están situadas al rededor de 13°C, registrándose los valores inferiores en los meses de Diciembre, Enero y Febrero, con temperaturas medias que no bajan de los 10 °C.

En cuanto a las máximas absolutas, en El Algar se han registrado temperaturas de hasta 44°C en el mes de Julio.

Sin embargo, en el litoral, la máxima absoluta registrada es de 40°C, y en general no sobrepasa los 38°C. Las estaciones registran mínimas absolutas que muy esporádicamente se sitúan por debajo de los 0°C. Las heladas son, por tanto, prácticamente inexistentes.

La NBE - CT 79 "Condiciones Térmicas en los edificios", de obligado cumplimiento a partir de su entrada en vigor el 22/01/1.980, sitúa a los terrenos objeto del presente P.A.U., en la zona W.

Según lo anterior, el coeficiente de transmisión térmica a considerar en los proyectos de edificación será:

$K = 1,50 \text{ K cal/h m}^2 \text{ }^\circ\text{C}$, en cerramientos

$K = 5,00 \text{ K cal/h m}^2 \text{ }^\circ\text{C}$, en carpintería exterior

$K = 1,50 \text{ K cal/h m}^2 \text{ }^\circ\text{C}$, en cubiertas



GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena

PLANEAMIENTO
PLANEAMIENTO
15
GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena
URBANÍSTICO

1.1.4.2.- PRECIPITACIONES

El rasgo climático más característico de la zona, al igual que en todo el S.E. peninsular, es la irregularidad de las precipitaciones. Las medias anuales oscilan entre los 293 mm. registrados en El Algar y los 325 mm. de Cartagena.

En los datos de las precipitaciones, se ponen de manifiesto la extrema sequía estival, ninguno de los observatorios considerados, presentan un mes de verano con precipitaciones superiores a los 9 mm. El mes más seco es Julio, con valores ínfimos que no superan los 9 mm.

El volumen de la lluvia asciende bruscamente en Octubre, siendo esta época la de mayor intensidad. El máximo secundario se presenta entre Enero y Abril, mientras que en Febrero y Noviembre la gráfica muestra un brusco descenso, aunque no tan acusado como el estival.

De acuerdo con los valores del Castillo de Galeras, se puede establecer la siguiente serie cronológica:

AÑO	DIAS DE LLUVIA	DIAS DE TORMENTA	GRANIZO
1970	73	9	1
1971	91	16	2
1972	97	18	3
1973	63	6	3
1974	74	11	3
1975	66	12	3
1976	74	11	2
1977	72	9	1
1978	71	5	-



1979	76	7	-
1980	69	12	1

Según las normas Técnicas de Diseño y Calidad de viviendas de protección oficial, los terrenos afectados por el presente P.A.U. y P.P. están incluidos en la zona pluviométrica "Z".

Ante la ausencia de otra regulación normativa subsidiariamente se considerará en los cálculos de las secciones de limahoyas, canalones, cazoletas, recogida de aguas y secciones de tuberías de desagües de pluviales, una intensidad de lluvia de $I = 5$ mm/h.

Los valores de la humedad relativa, sitúan sus máximos y mínimos anuales de valores comprendidos en el intervalo 90% - 50%, respectivamente.

1.1.4.3.- VIENTOS

Para el análisis de los vientos dominantes en Cartagena, tomamos datos del faro de la Marina (Castillo de Galeras), situado a 219 m. de altitud en el borde occidental del puerto, que proporcionan como vientos con notable frecuencia, los de máxima frecuencia en primavera y dominantes en otoño. El viento más frecuente es de componente suroeste con un 39,7% anual.

El "Lebeche" de componente Suroeste, es cálido y seco por proceder del Sahara y lleva en suspensión gran cantidad de partículas sólidas, sopla preferentemente en los meses de primavera y principios de verano. Este viento influye desventajosamente en la vegetación por elevar la aridez, caldear la atmósfera y provocar un aumento de la transpiración, con lo que las plantas se agostan prematuramente.

Ahora bien, desde el punto de vista de la contaminación atmosférica, tan ligada a la dirección y fuerza del viento, cabe resaltar la importancia de vientos de componente E "Levante", dada la situación oriental de la industria contaminante respecto de la ciudad. Entre estos vientos, el más frecuente es el de componente NE, con un 28,2% anual y principal repercusión en verano, por lo que la contaminación no suele llegar a esta parte de la ciudad.



1.1.4.4.- ASOLEO

Es este el principal elemento del clima y el más decisivo y condicionante del Urbanismo por ser, asimismo, el factor más condicionante de la temperatura del aire. Esta varía siguiendo una curva semejante a las de horas-sol, pero retrasándose sus máximos y mínimos poco más de un mes, debido a la inercia térmica de la tierra que tarda más en enfriarse y volverse a calentar, que la atmósfera que la envuelve. Es decir los días más fríos y más calientes no corresponderán con los solsticios de invierno y verano (21 de Diciembre y 21 de Junio) sino un mes más tarde (21 de Enero y 21 de Julio). Estas fechas precisamente serán las que sirvan para los cálculos de los días de mayor o menor temperatura anual.

Conviene recordar que las temperaturas disminuyen 0,55 grados por cada 100 metros de elevación, aunque esto es una cuestión sin trascendencia en el presente caso, ya que la altitud topográfica de la zona es similar a la de la estación donde se ha registrado los datos.

El estudio del asoleo lo basaremos en la concreción del número de horas de sol y en el estudio geométrico del movimiento del sol respecto de Latitud 37° 39' Norte al objeto de poder determinar y representar en todo momento la posición del sol con respecto a cualquier edificación emplazada en su entorno, toda vez que los aspectos concernientes al espectro solar y a la energía solar son generalizables a cualquier emplazamiento de la zona mediterránea y entrar en ellos específicamente, escapa del contenido del presente apartado.

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

ENERO	5 h. 9	JULIO	10 h. 26
FEBRERO	6 h. 16	AGOSTO	11 h. 2
MARZO	6 h. 56	SEP.	7 h. 46
ABRIL	7 h. 15	OCTUBRE	6 h. 3
MAYO	8 h. 35	NOVIEM.	6 h. 42



JUNIO

10 h. 37

DICIEMBRE 5 h. 35

Por cuanto normalmente los rayos de sol no encuentran siempre el camino abierto hacia la tierra, sino que existen una serie de obstáculos (nubes, calima, nieblas, etc.) que junto con las obstrucciones solares (edificios, montañas) reducen considerablemente las horas de sol para cualquier punto.

Este tipo de soleamiento, el teórico menos el obstruido, es lo que constituye el SOLEAMIENTO EFECTIVO, es decir que por cada hora de sol teórica solo habrá un determinado porcentaje de efectiva.

1.1.4.5.- RESUMEN

Algunos autores se refieren al clima árido del sureste al referirse a las condiciones climatológicas de la región, cuyo rasgo definitivo es la escasa precipitación lluviosa, la más baja de la península y, probablemente, de la Europa Mediterránea. Las lluvias anuales son siempre inferiores a 350 mm. (Cartagena 331 mm.), lo que unido a las altas temperaturas, dan como resultado la aridez dominante en el sureste español. En todo caso, en las diferentes clasificaciones existentes, la denominación común aplicada es el clima árido.

La escasa oscilación térmica media, con veranos cálidos y largos, acompañados de largas sequías, inviernos cortos y suaves, otoños de agradables temperaturas y primaveras de corta duración, son las características más acusadas. Estas situaciones son debidas al obstáculo natural representado por la Meseta y las cadenas montañosas que limitan la región, frente a las borrascas atlánticas, portadoras de lluvia y al alejamiento de las depresiones del Norte del Mediterráneo, golfo de Lyon o Génova que afecta a parte del Levante Español. Por lo que se refiere a las borrascas suratlánticas, que penetran por el Estrecho de Gibraltar y giran a noroeste, el área queda a sotavento y defendida por las montañas y quedando únicamente afectada por el sector occidental de dichas borrascas, donde el ascenso del aire es menor y por lo tanto la lluvia



1.1.5.- ESTADO ACTUAL

1.1.5.1.- USOS

El uso actual del suelo es predominantemente agrícola con pequeñas viviendas adosadas y aisladas, excepto en las zonas limítrofes con las vías principales, donde se desarrollan naves de uso terciario.

1.1.5.2.- EDIFICACIONES

En el plano de información 2.4. se han grafiado las edificaciones existentes y su uso, que son:

Al norte de la actuación una zona de pequeñas viviendas adosadas y una gasolinera contiguas a la antigua carretera, las cuales quedan afectadas por los sistemas generales de la actuación.

Al este existen viviendas aisladas en estado precario y dentro de los sistemas generales de zona verde.

En la zona sur existe un concesionario de vehículos y dos gasolineras de reciente construcción.

En el centro-sur de la actuación existe un concesionario de vehículos.

Al oeste existe un almacén de piensos y una nave dedicada a la venta de material de construcción.

Las demás edificaciones existentes de uso residencial se encuentran grafiadas en el plano 2.4 .

La relación de propietarios de las edificaciones existentes según información catastral es la siguiente:



GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena

REF	REFERENCIA CATASTRAL URBANA	PROPIETARIO
U-1	001602800XG76F0001	FERTILIZANTES DEL SURESTE SA
U-2	001602900XG76F0001	FERTILIZANTES DEL SURESTE SA
U-3	001603000XG76F0001	FERTILIZANTES DEL SURESTE SA
U-4	001603100XG76F0001	ANTONIO MARTÍNEZ GARCÍA
U-5	001603200XG76F0001	BARTOLOME CASANOVA GARCÍA
U-6	001603300XG76F0001	PEDRO MAYORDOMO ZAMORA
U-7	001603400XG76F0001	BARTOLOME CASANOVA GARCÍA
U-8	001603500XG76F0001	EMILIA MARIA GARCÍA LÁZARO
U-9	001603600XG76F0001	EMILIA MARIA GARCÍA LÁZARO
U-10	001603700XG76F0001	LAS COLINAS DE CARTAGENA S.L.
U-11	001603800XG76F0001	LAS COLINAS DE CARTAGENA S.L.
U-12	001603900XG76F0001	LAS COLINAS DE CARTAGENA S.L.
U-13	001604000XG76F0001	JOSÉ GARCÍA PÉREZ
U-14	001604100XG76F0001	MARIANA ACOSTA PAREDES
U-15	001604200XG76F0001	RAMÓN MULA HERNÁNDEZ
U-16	001604300XG76F0001	JOSÉ GARCÍA PÉREZ
U-17	001604400XG76F0001	JOSE MARÍA SÁNCHEZ SÁNCHEZ
U-18	001604500XG76F0001	MARIANA ACOSTA PAREDES
U-19	001604600XG76F0001	MARIANA ACOSTA PAREDES
U-20	001604700XG76F0001	MARIANA ACOSTA PAREDES
U-21	001604800XG76F0001	MARIANA ACOSTA PAREDES
U-22	001604900XG76F0001	PEDRO JESÚS ROS LÁZARO
U-23	001605000XG76F0001	PEDRO VICENTE CANO CÁCERES
U-24	001605100XG76F0001	CASTO GARCÍA LÁZARO
U-25	001605200XG76F0001	EMILIA MARÍA GARCÍA LÁZARO
U-26	001605300XG76F0001	HILARIO CEGARRA ACOSTA
U-27	001605400XG76F0001	PEDRO CABRERA PERNIAS
U-28	001605500XG76F0001	JOSÉ NIETO PÉREZ
U-29	001605600XG76F0001	JOSÉ NIETO PÉREZ
U-30	001605700XG76F0001	JOSÉ NIETO PÉREZ



GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena

PLANEAMIENTO
URBANÍSTICO
21
GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena

U-31	001605800XG76F0001	JULIANA CÉSPEDES PÉREZ
U-32	001605900XG76F0001	ANDREA CÁNOVAS ORTEGA
U-33	001606000XG76F0001	JUAN DE MATA CÁNOVAS ORTEGA
U-34	001606100XG76F0001	ANTONIO PÉREZ PÉREZ
U-35	001606200XG76F0001	ANTONIO PÉREZ PÉREZ
U-36	001606300XG76F0001	VICENTA ROS RUIZ
U-37	001606400XG76F0001	TRINIDAD NAVARRO GEA
U-38	001606500XG76F0001	ANTONIO PIVIDAL ROS
U-39	001606600XG76F0001	BERNABÉ PIVIDAL ROS
U-40	001606700XG76F0001	ESTACION DE SERVICIO LOS PATOJOS SL
U-41	001606800XG76F0001	ESTACION DE SERVICIO LOS PATOJOS SL
U-42	001606900XG76F0001	ANTONIO PÉREZ PÉREZ
U-42B		ANTONIO LORENTE RUBIO
U-43	001607000XG76F0001	ANTONIO LÓPEZ MIÑARRO
U-44	001607100XG76F0001	JUAN GARCÍA MUÑOZ
U-45	001607200XG76F0001	LEANDRO AGÜERA ZAMORA
U-46	001607300XG76F0001	JUAN CAMPOS GALLEGO
U-47	001607400XG76F0001	JOSÉ ARDÍL SÁNCHEZ
U-48	001607500XG76F0001	JOSÉ PÉREZ PÉREZ
U-49	001607600XG76F0001	PEDRO SOLANO SEVILLA
U-50	001607700XG76F0001	JOSÉ MORENO MIRÍGUEZ
U-51	001607800XG76F0001	PEDRO MARTÍNEZ GARCÍA
U-52	001607900XG76F0001	MANUEL MARTÍNEZ GIMENEZ
U-53	001607900XG76F0002	ISIDRO MELLINA COY
U-54	001608000XG76F0001	FRANCISCO HUERTAS RUBIO
U-55	001608100XG76F0001	FRANCISCO HUERTAS RUBIO
U-56	001608200XG76F0001	FRANCISCO HUERTAS RUBIO
U-57	001608300XG76F0001	DIEGO SOLANO MARTÍNEZ
U-58	001608400XG76F0001	DIEGO SOLANO MARTÍNEZ
U-59	001608500XG76F0001	DIEGO SOLANO MARTÍNEZ
U-60	001608600XG76F0001	LAS COLINAS DE CARTAGENA S.L.
U-61	001608700XG76F0001	GREGORIO VALLECILLO AGÜERA
U-62	001608800XG76F0001	FLORENTINA VALLECILLO AGUERA
U-63	001608900XG76F0001	DOLORES VALLECILLO AGUERA
U-64	001609000XG76F0001	FLORA VALLECILLO AGUERA
U-65	001609100XG76F0001	ANTONIO FERNÁNDEZ VIVANCOS



GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo

PLANEAMIENTO

PLANEAMIENTO

22

GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena

URBANÍSTICO



U-66	001609200XG76F0001	JOSEFA VALLECILLO AGUERA
U-67	001609300XG76F0001	ANTONIO GARCÍA MARTÍNEZ
U-68	001609400XG76F0001	MARÍA SAURA COI
U-69	001609500XG76F0001	IBERDROLA SA
U-70	001609600XG76F0001	ANTONIO SEVILLA MARTOS
U-71	001609700XG76F0001	PEDRO ESCOLAR CONESA
U-72	001609800XG76F0001	PEDRO ESCOLAR CONESA
U-73	001609900XG76F0001	JUAN LIARTE DÍAZ
U-74	001610000XG76F0001	JOSÉ SOTO BALLESTER
U-75	001610100XG76F0001	FRANCISCO LÓPEZ CONTRERAS
U-76	001610200XG76F0001	JOSÉ SOTO BALLESTER
U-77	001610300XG76F0001	MARÍA PASCUALA ZAMORA GARCÍA
U-78	001610400XG76F0001	JOSÉ SOTO BALLESTER
U-79	001610500XG76F0001	JOSÉ CAVAS MARTÍNEZ
U-80	001610600XG76F0001	JUAN MADRID AGÜERA
U-81	001610700XG76F0001	ANTONIO GONZÁLEZ SÁNCHEZ
U-82	001610800XG76F0001	MARÍA CATALINA GARCÍA RABAL
U-83	001610900XG76F0001	RAMÓN CABEZAS SÁNCHEZ
U-84	001611000XG76F0001	JUAN JOSÉ ARROYO SOTO
U-85	001611100XG76F0001	JUAN JOSÉ ARROYO SOTO
U-86	001611200XG76F0001	JUAN JOSÉ ARROYO SOTO
U-87	001611300XG76F0001	JUAN JOSÉ ARROYO SOTO
U-88	001611400XG76F0001	JOSE MARÍA HERNÁNDEZ GANDÍA
U-89	001611500XG76F0001	GINESA MARTÍNEZ MARTÍNEZ
U-90	001611600XG76F0001	ANTONIA AZANAR GARCÍA
U-91	001611700XG76F0001	JUAN SÁNCHEZ LINARES
U-92	001700100XG76F0001	EMILIO MARTÍN VILLALBA
U-93	002100400XG76F0001	FERTILIZANTES DEL SURESTE SA
U-94	002100500XG76F0001	JUAN SAURA MARTÍNEZ
U-95	002100600XG76F0001	INMOBILIARIA CARTAGENA A M SL
U-96	002100700XG76F0001	CATALINA PURIFICACIÓN PÉREZ ARDIL
U-97	002100800XG76F0001	MARIANO GARCÍA SAUQUILLO
U-98	002100900XG76F0001	LUIS GARCÍA SAUQUILLO
U-99	002101000XG76F0001	DOLORES GARCÍA SAUQUILLO
U-100	002101100XG76F0001	CAYUELAS MOTOR SL
U-101	002101100XG76F0002	CAYUELAS MOTOR SL



GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena



U-102	002101200XG76F0001	ANTONIA MARTÍNEZ FUENTES
U-103	002101300XG76F0001	GARCIA CARREÑO E HIJOS SL
U-104	002101400XG76F0001	JOSÉ VERA RUBIO
U-105	002101500XG76F0001	JUAN NAVARRO GARCÍA
U-106	002101600XG76F0001	JUAN NAVARRO GARCÍA
U-107	002101700XG76F0001	CASTO GARCÍA LÁZARO
U-108	002101800XG76F0001	ANTONIO SÁNCHEZ SOTO
U-109	002101900XG76F0001	FRANCISCO SÁNCHEZ SOTO
U-110	002102000XG76F0001	JUAN ANTONIO SÁNCHEZ ESPARZA
U-111	002102100XG76F0001	JUAN SÁNCHEZ SOTO
U-112	002102200XG76F0001	JUAN SÁNCHEZ SOTO
U-113	002102300XG76F0001	AUTONAVAL SA
U-114	002102500XG76F0001	BANDAMA SA
U-115	002102600XG76F0001	CAYUELAS MOTOR SL (Vicente Cayuelas)
U-116	002102700XG76F0001	CAYUELAS MOTOR SL (Vicente Cayuelas)
U-117	002200100XG76F0001	HIJAS DE LA CARIDAD DE SAN VICENTE PAUL PROV S
U-118	002200200XG76F0001	HIJAS DE LA CARIDAD DE SAN VICENTE PAUL PROV S
U-119	002200200XG76F0002	HIJAS DE LA CARIDAD DE SAN VICENTE PAUL PROV S
U-120	002200300XG76F0001	AGIP ESPAÑA SA
U-121	002200400XG76F0001	BELMONTE GESTION SL
U-122	000100200XG76D0001	JOSÉ GUILLÉN TUDELA
U-123	000100300XG76D0001	MARIA LUISA SAMPAYO LÓPEZ
U-124	000100400XG76D0001	PABLO LUCAS GUILLÉN
U-125	000100500XG76D0001	MARÍA GUILLÉN TUDELA
U-126	000100600XG76D0001	FRANCISCO CEGARRA LÓPEZ
U-127	000100700XG76D0001	FERNANDO LIARTE TORRES
U-128	000100800XG76D0001	PEDRO MARTÍNEZ MARTÍNEZ
U-129	000100900XG76D0001	PEDRO MARTÍNEZ CONESA
U-130	000101000XG76D0001	PEDRO MARTÍNEZ CONESA
U-131	000101100XG76D0001	DOLORES MARTÍNEZ CONESA
U-132	000101200XG76D0001	JOSÉ NAVARRO MUÑOZ
U-133	000101300XG76D0001	MARÍA MARTÍNEZ CONESA



GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena



1.1.5.3.- AFECCIONES

El Área es cruzada por una línea de 66 KW y dos líneas de MT, las cuales se procederá a soterrar.

Es necesario ejecutar una prospección arqueológica previa (reconocimiento visual del terreno por parte de un técnico arqueólogo) que permita descartar cualquier posible afección a bienes o elementos catalogados.

Es necesario eliminar los riesgos de inundación mediante la prolongación del encauzamiento realizado actualmente hasta la altura del cruce de la rambla con la carretera de Canteras-El Portus.

Las limitaciones de usos y compatibilidad de la ordenación pormenorizada con las limitaciones establecidas en los márgenes de los cauces, habrán de ser considerados en los instrumentos de desarrollo del sector (plan parcial y proyectos de urbanización), que diseñen la ordenación pormenorizada.

1.1.6.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Dentro del sector y en sus inmediaciones se encuentran canalizaciones de abastecimiento de agua (plano 2.5.a.), alcantarillado (plano 2.5.b.), y líneas aéreas de media tensión (plano 2.5.c.). Las infraestructuras existentes no son susceptibles de transformarse a las nuevas necesidades que se planteen una vez ordenado el sector. En los planos de la serie 2.5. de información se graffian asimismo otras obras en ejecución: tanque de tormentas y colector de 800 mm. En ejecución por AQUAMED; previsiones de construcción por parte municipal de colectores de fecales por la carretera Canteras-El Portús (800 mm), carretera de Tentegorra (800 mm) y calle Sebastián Feringán (1500 mm), que conducen sus aguas hasta la estación de bombeo situada en la Plaza de Severo Ochoa.



GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena



1.1.7.- PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

1.1.7.1.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

El Plan General Municipal de Ordenación, aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma el 9 de abril de 1987, clasifica los terrenos objeto del presente Programa de Actuación Urbanística, como Suelo Urbanizable No Programado, área UNP CO5, especificándose una reserva de 10,7 Ha para S.G de espacios libres, de 5 Ha. para S.G de equipamientos y de 6 Ha. para el S.G. de comunicaciones, para la totalidad del área CO-5.

1.1.8.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

En el plano de información, se reflejan las distintas propiedades existentes dentro del Área CO5 (2). Los datos catastrales existentes de las propiedades de terreno son:

POLIGONO	PARCELA N°	PROPIETARIO
14	3	BELMONTE GESTIÓN S.L.
14	4	AUTONAVAL S.A.
14	5	AUTONAVAL S.A.
14	6	TERESA SÁNCHEZ PÉREZ
14	7	ENCARNACIÓN SÁNCHEZ SOTO
14	8	JUAN SÁNCHEZ SOTO
14	9	ANTONIO SÁNCHEZ SOTO
14	10	CASTO GARCÍA LÁZARO
14	11	ENCARNACIÓN SÁNCHEZ SOTO
14	12	JOSÉ VERA RUBIO
14	13	JUAN GARCÍA CARREÑO
14	14	JUAN GARCÍA CARREÑO
14	15	ANTONIA MARTÍNEZ FUENTES
14	16	HIJOS DE LA CARIDAD DE SAN VICENTE PAUL PROV. SA
14	17	LAS COLINAS DE CARTAGENA S.L.
14	18	LAS COLINAS DE CARTAGENA S.L.
14	18	LAS COLINAS DE CARTAGENA S.L.
14	19	LAS COLINAS DE CARTAGENA S.L.
14	20	JOSEFA LÓPEZ PÉREZ
14	22	Caserío (varios propietarios Casas de Candido)
14	22	JUAN AZNAR GARCÍA

GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo

PLANEAMIENTO

PLANEAMIENTO

26

GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena

URBANÍSTICO

14	23	JOSÉ ESCOLAR ROS
14	24	ANTONIO SEVILLA MARTOS
14	28	MIGUEL SAURA MARTÍNEZ
14	29	ALEJANDRO VALLECILLO AGÜERA
14	30	ALEJANDRO VALLECILLO AGÜERA
14	31	JOSEFA VALLECILLO AGÜERA
14	32	GABRIEL VALLECILLO AGÜERA
14	33	ANTONIO FERNÁNDEZ VIVANCOS
14	34	LAS COLINAS DE CARTAGENA S.L.
14	35	GREGORIO VALLECILLO AGÜERA
14	36	LAS COLINAS DE CARTAGENA S.L.
14	37	LAS COLINAS DE CARTAGENA S.L.
14	38	Comunidad Vecinos Los Patojos
14	39	LAS COLINAS DE CARTAGENA S.L.
14	54	URBANIZADORA LOS NIETOS S.A.
14	118	GRUINSA S.L.
14	119	JUAN SÁNCHEZ PÉREZ
14	120	MATEO SÁNCHEZ PÉREZ
14	137	AGIP ESPAÑA S.A.
14	139	ENCARNACIÓN SÁNCHEZ LINARES Y ENCARNACIÓN SÁNCHEZ SOTO
14	142	EMILIO MARTÍN VILLALBA
58	48	LAS COLINAS DE CARTAGENA S.L.
58	49	FERTILIZANTES DEL SURESTE S.A.
58	50	ANA GUILLÉN BELLÓN
58	51	Comunidad Vecinos Los Patojos
58	52	JUAN SÁNCHEZ LINARES
58	53	MARIA DOLORES SÁNCHEZ LINARES
58	54	LAS COLINAS DE CARTAGENA S.L.
58	55	CAYUELAS MOTOR S.L.
58	56	CASTO GARCÍA LÁZARO
58	57	Desconocido
58	58	MARIANO GARCÍA ORTÍZ
58	59	DOLORES MARTÍNEZ CONESA
58	60	PEDRO MARTÍNEZ MARTÍNEZ
58	61	ANTONIO MONTALBÁN MARTÍNEZ
58	62	ANTONIO MONTALBÁN MARTÍNEZ
58	63	CATALINA SÁNCHEZ
58	64	Comunidad Vecinos Los Blases
58	65	JOSÉ GUILLÉN TUDELA
58	66	ANTONIO MONTALBÁN MARTÍNEZ
58	67	ENCARNACIÓN NAVARRO CAVAS
58	68	LAS COLINAS DE CARTAGENA S.L.



GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena





58	69	INMOBILIARIA CARTAGENA AM, S.L.
58	107	LAS COLINAS DE CARTAGENA S.L.
58	139	JUAN SAURA MARTÍNEZ
58	140	ANTONIO PIVIDAL ROS
58	141	LAS COLINAS DE CARTAGENA S.L.
58	143	MERCEDES PIVIDAL ROS
58	144	JUAN PIVIDAL ROS
		MERCEDES, JUAN, ANTONIO,
58	145	JULIANA Y BERNABÉ PIVIDAL ROS
58	146	ANTONIO PIVIDAL ROS
58	147	JULIANA PIVIDAL ROS
58	148	BERNABÉ PIVIDAL ROS
		MERCEDES, JUAN, ANTONIO,
58	149	JULIANA Y BERNABÉ PIVIDAL ROS
58	152	PEDRO MARTÍNEZ CONESA
58	153	PEDRO MARTÍNEZ CONESA
58	154	LAS COLINAS DE CARTAGENA S.L.
58	171	LAS COLINAS DE CARTAGENA S.L.
58	172	Comunidad Vecinos Los Patojos
58	179	LAS COLINAS DE CARTAGENA S.L.



GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo

PLANEAMIENTO

PLANEAMIENTO

28

GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena

URBANÍSTICO



1.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.2.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS BASICOS

Se pretende una ordenación del área, que le caracterice como una zona urbana residencial, integrada dentro del modelo de desarrollo marcado por el Plan General, como una unidad urbanística, que se configure como la continuación de la ciudad por el Oeste, con vocación de integración y complemento con la estructura de la zona de la Urbanización La Vaguada (CO3 CO4).

Dicha ordenación se deberá adecuar a los sistemas generales previstos, teniendo en cuenta los elementos de borde y la transición con las tipologías de las zonas colindantes así como la interconexión con éstas.

La actuación a realizar pretende crear el menor impacto posible sobre los propietarios actuales, pero teniendo en cuenta la necesaria concordancia con una ordenación de alta densidad.

De acuerdo con las previsiones de la ordenación no vinculante, para el plan parcial que desarrolle el sector, se prevé inicialmente la configuración mediante edificaciones de 10 alturas en la Avenida de penetración Oeste, las cuales pasarán a formar parte de una de las entradas importantes de la ciudad. Del mismo modo, se delimita con estas edificaciones la zona verde de sistema general que, a pesar de su gran extensión queda conformada como parque urbano.

Se prevé la centralización de las dotaciones docentes, deportivo, social y juego de niños en una zona donde queda perfectamente conectada con un vial de sistema general, con la carretera de Canteras y con un paseo peatonal y de jardín con la zona verde del cruce de Cuatro Caminos.



GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena





1.2.2.- CARACTERISTICAS GENERALES DE LA ACTUACION

1.2.2.1.- DELIMITACION DE LOS TERRENOS

La actuación comprende la parte Este del área de suelo urbanizable no programado designada en el mismo como CO 5. Se encuentra situada al Oeste del B° de San Antón, limitando al Norte con el Plan Parcial del Sector Oeste de la Urbanización Mediterráneo (Nueva Cartagena) y el suelo no urbanizable; por el Sur con la carretera de subida a Tentegorra; por el Este, la Urbanización Mediterráneo y el B° de San Antón y por el Oeste con otra parte del área, en la que se va a desarrollar el PAU CO 5(1) y el vial SG 2 del Plan Parcial del Sector CO 3-CO 4.

La superficie de la parte del área descrita es de 73,57 Ha, en la que se incluyen los espacios calificados como Sistemas Generales por el Plan General (espacios libres, equipamientos, cauces y viales de interconexión y conexiones con el exterior).

Después de un estudio pormenorizado del terreno sobre el que se va a realizar el P.A.U., y el estudio de los planos topográficos de la zona, las actuaciones en materia de ordenación y urbanización se van a ceñir exclusivamente a él, si bien se realizan pequeños ajustes del mismo para su adecuación a la topografía existente.

De las correcciones relativas a los reparos indicados por CHS, se deriva el ajuste de los sistemas generales fijados en el PAU a la delimitación del Dominio Público Hidráulico de las Ramblas de Canteras y Benipila realizada por la CHS. De lo anterior resulta el ajuste del plano de ordenación del PAU, sin reducción de las anchuras de los sistemas generales de ramblas y comunicaciones ni de las superficies mínimas de los sistemas generales de espacios libres y equipamientos fijados por el Plan General.

1.2.2.2.- MAGNITUDES PREVISTAS

Consecuentemente con el objetivo perseguido y con las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación, la ordenación se ajustará a las siguientes magnitudes:



GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena





SUPERFICIES.- SECTOR Y SISTEMAS ADSCRITOS

Superficie total de la actuación	735.781 m2	
Superficie de Sistemas Generales adscritos:		
-Espacios Libres	107.190 m2	
-Viario	96.729 m2	
- Equipamientos	50.111 m2	
- Cauces	86.090 m2	
- Administrativo	10.447 m2	(antigua depuradora)
Superficie de sector	385.214 m2	
Superficies de dominio público existentes:		
Rambla de Benipila	56.054 m2	
Rambla de Canteras	17.015 m2	
Rambla de Canteras (antiguo trazado)	7.778 m2	
Carretera nacional 332	6.350 m2	
Antigua depuradora	10.447 m2	
Area neta	638.137 m2	

APROVECHAMIENTOS

Indice de edificabilidad bruta	0,60 m2/m2.
Superficie del área	638.137 m2
Edificabilidad total	382.882 m2
Edificabilidad neta sobre sector	0,9939 m2/m2
	residencial alta densidad
Nº Viviendas aprox.	2.800 v

GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena

PLANEAMIENTO
31
GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena



1.2.2.3.- DOTACIONES Y SERVICIOS

Las superficies incluidas en el ámbito del área a ordenar que se destinan al uso y dominio público son:

S.G. Espacios libres: La situación de estos espacios libres se indica en los planos de Estructura Territorial y Clasificación del Suelo del Plan General. Dicha superficie comprende ambos lados de la Rambla de Benipila, entre la carretera N 332 y la urbanización Nueva Cartagena. La superficie de espacios libres es de 107.190 m².

S.G. Equipamientos: Terrenos reservados para la implantación de equipamientos públicos, situados al Sur de Nueva Cartagena. La superficie es de 50.111 m².

S.G. Administrativo: Son los terrenos situados al Norte de Nueva Cartagena correspondientes a la antigua depuradora. Son de dominio público en la actualidad y su superficie no se ha considerado con respecto al aprovechamiento. La superficie es de 10.447 m².

S.G. Viario: La superficie de viario de la estructura general del territorio, viene igualmente marcada en los planos "C" del Plan General y corresponden a la variante de la carretera de Canteras, la ampliación y rectificación del vial de penetración Oeste y la prolongación del vial central de Nueva Cartagena. La superficie reservada es de 96.729 m².

S.G. Cauces: El ámbito es atravesado por las Ramblas de Benipila y Canteras. Teniendo en cuenta los deslindes provisionales del dominio público hidráulico realizados por la CHS para ambos cauces, se ha ajustado la delimitación inicialmente prevista por el Plan General, manteniendo en todo caso como mínimo la anchura establecida por éste como Sistema General (60 metros para la Rambla de Benipila y 30 metros para la Rambla de Canteras). El antiguo cauce de la rambla de Canteras, previo al desvío realizado, que discurre al sur del Colegio existente, mantiene su condición de dominio público preexistente. La superficie de SG de cauces es 86.090 m².



GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena





Sistemas locales: Además de las superficies indicadas en el apartado anterior, en el desarrollo del Plan Parcial deberán reservarse las superficies que se indican en el artículo 106 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, para espacios libres y para equipamientos, en función del uso global del sector y de la categoría de suelo en que se sitúa por su aprovechamiento. Estos equipamientos se distribuirán e integrarán en la actuación de acuerdo con su función y no en espacios residuales

REDES DE SERVICIOS.-

Los servicios deberán de entroncar con las redes generales existentes, según se justifica mas adelante.

1.2.2.4.- USOS E INTENSIDADES

El uso característico del ámbito es el residencial, fijándose como usos compatibles los comerciales, dotacionales y terciarios.

Se plantean en la actuación tres intensidades edificatorias y usos a definir en el Plan Parcial:

- Una más intensiva, de carácter residencial y con una altura de diez plantas que sirve para configurar las vías principales de la ordenación.
- Otra más extensiva de tipología residencial con altura de dos plantas, que se sitúa en su interior y en la que se pueden integrar algunas de las edificaciones existentes.
- Una tercera, correspondiente a una tipología de uso terciario con una baja edificabilidad que englobaría algunas de las actuales edificaciones que se encuentran funcionando en la actualidad y las nuevas a desarrollar.





1.2.3.- JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES.

1.2.3.1.- DESARROLLO DE LOS SISTEMAS DE LA ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO

La incorporación a la actuación de los sistemas previstos en el Plan General supone el desarrollo total de la estructura en esta parte del territorio.

- La urbanización de los sistemas generales de zonas verdes se ejecutará por etapas.
- La urbanización del vial de penetración se realiza con el mismo criterio que el eje viario transversal, partiendo de la nueva rotonda hasta la rotonda de la subida a Tentegorra, con cuatro carriles y vías de servicio.
- En cuanto a la realización de los sistemas generales, se plantea:
 - Realización de las infraestructuras de saneamiento hasta conectar con los colectores situados y/o previstos municipalmente reflejados en el plano 2.5.b.
 - Realización de la infraestructura de agua en las canalizaciones municipales: de 600 mm, situada en la carretera de Canteras-El Portús y de 400 mm, que discurre por la carretera de Tentegorra.
 - Respecto a las líneas de alta tensión situadas en el sector, se procederá a su soterramiento, según el estudio que se realice sobre las mismas, en colaboración con Iberdrola y considerándose gastos de urbanización.
- Referente a la red Hidrográfica que afecta al Área CO5, se han tenido en cuenta las condiciones del informe de la Confederación Hidrográfica del Segura de fecha 19 de diciembre de 2005 en relación a la Rambla de Canteras, planteándose el encauzamiento de la misma por su actual trazado, que conectará con el nuevo encauzamiento que se ha realizado. Se respeta el antiguo cauce, que se califica como espacio libre de dominio público. En relación con el cumplimiento de los últimos reparos indicados en informe de CHS de 28.12.2007:





- Para la subsanación de las deficiencias relativas a Estudio de Inundabilidad, la Urbanizadora CO5-2 ha aportado escrito de presentación de 28 de abril de 2008 ante la Confederación Hidrográfica de “ESTUDIO HIDRÁULICO DE LAS RAMBLAS DE BENIPILA Y CANTERAS A SU PASO POR EL SECTOR UNP-CO5. T.M. CARTAGENA”, aportado también ante este Ayuntamiento el 14.05.08 (Servicio de Proyectos y Obras de Urbanización).
- El Ayuntamiento de Cartagena aporta con fecha 28 de febrero de 2008 escrito de compromiso del Ayuntamiento para exigir en los proyectos de los puentes definidos sobre la carretera Canteras-El Portús y sobre la N-332 la ejecución de acuerdo con los parámetros y criterios de inundabilidad del estudio hidráulico que resulte conforme por la Comisaría de Aguas.
- Para la subsanación de las deficiencias relativas a la Ordenación interior del sector, la Urbanizadora CO5-2 ha aportado Plano de Ordenación del Programa de Actuación Urbanística del Area UNP CO5-2 mediante escrito de presentación de 28 de abril de 2008 y de 28 de noviembre de 2008 ante la Confederación Hidrográfica.
- En cuanto a las demandas generadas por el desarrollo urbanístico previsto, se ha obtenido informe favorable del Ente Público del Agua de fecha 28 de abril de 2008.

En todo caso, aquellos condicionantes relativos a futuras obras de urbanización, así como a las limitaciones de usos y compatibilidad de la ordenación pormenorizada con las limitaciones establecidas en los márgenes de los cauces, habrán de ser considerados en los instrumentos de desarrollo del sector (plan parcial y proyectos de urbanización), figurando en la normativa del PAU dentro de las Normas para el desarrollo del sector CO5-2.

Se realizarán las medidas correctoras que resulten necesarias para suprimir el riesgo de inundación que pueda existir en la zona de equipamiento situada al Este de la actuación, considerando el caudal del proyecto LINDE para la Rambla de Benipila, pudiendo quedar como zona



GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena





inundable los espacios libres colindantes con la misma, según el estudio realizado por la empresa consultora Balini.

En el Estudio Económico Financiero se ha contemplado el importe que representa la ejecución de las referidas obras.

1.2.3.2.-USOS Y NIVELES DE INTENSIDAD

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 72.2 del Reglamento de Planeamiento, se establecen los usos y niveles de intensidad, así como el aprovechamiento medio para el ámbito de actuación.

El uso característico del ámbito es el residencial, fijándose como usos compatibles los comerciales, dotacionales y terciarios.

Se plantean en la actuación tres intensidades edificatorias y usos a definir en el Plan Parcial:

- Una más intensiva, de carácter residencial y con una altura de diez plantas que sirve para configurar las vías principales de la ordenación.
- Otra más extensiva de tipología residencial con altura de dos plantas, que se sitúa en su interior y en la que se pueden integrar algunas de las edificaciones existentes.
- Una tercera, correspondiente a una tipología de uso terciario con una baja edificabilidad que englobaría algunas de las actuales edificaciones que se encuentran funcionando en la actualidad y las nuevas a desarrollar.

1.2.3.3.- APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA

El aprovechamiento de referencia del Área será el coeficiente global de edificabilidad que fija el Plan General, el cual es de **0,6 m²/m²**

Debido a la elevada proporción de sistemas generales del Área, la superficie del suelo a sectorizar es reducida, y por tanto la densidad de edificación resultante elevada, por lo que se adscribe dentro de la categoría de **alta densidad** (densidad neta de sector 0,9939 m²/m²).





1.2.3.4.- TRAZADO DE LAS REDES FUNDAMENTALES.

Además de las conexiones con la estructura general del territorio del sistema viario descritas anteriormente, el resto de las redes delimitadas conectarán con las generales existentes en la zona, de manera autónoma, según viene reflejado en el plano y tal como se justifica mas adelante,

1.2.3.5.- REPERCUSION SOCIO-ECONOMICA DE LA ACTUACION.

En el Anexo I, se analizan repercusiones sociales y económicas de la actuación sobre la población existente.

1.2.3.6.- DIVISION EN SECTORES

Se plantea un solo sector para el desarrollo de la Unidad Urbanística CO5-2.

1.2.4.- JUSTIFICACION DE LA VIABILIDAD TECNICA DE LA ACTUACION. CAPACIDAD DE LAS INFRAESTRUCTURAS GENERALES

Las infraestructuras previstas para el sector que se encuentran integradas dentro de los límites del P.A.U. son suficientes para su desarrollo.

Energía eléctrica: Los terrenos de la presente actuación son cruzados en la actualidad por una línea de 66kw y dos líneas de media tensión. Dichas líneas se transformarán en subterráneas, se anillarán los centros de transformación del sector, reforzándolo convenientemente de acuerdo con las previsiones de carga totales.

2.800 viviendas (se considera un 50% de viviendas de alta electrificación y 50% de electrificación elevada)

1.400 viv x 5,75 kw/viv + 1.400 viv x 9,2 kw/viv	20.930 kw
72.175 m2 equipamientos x 0,1 kw/m2	7.217 kw
Alumbrado público	62 kw





Sistemas generales de espacios públicos y

Urbanización de sectores	60 kw
Total	28.269 kw

Suministro de agua: Las tomas principales para el sector serán, la canalización de 600 mm que discurre por la carretera de Canteras, instalada formando parte de los sectores llamados a financiarla, y la de 400 mm que discurre por la carretera de Tentegorra, además de las conexiones que puedan establecerse con los sectores limítrofes y canalizaciones que atraviesan el sector. Las necesidades previstas para el sector son:

2.800 viviendas x 0,03125 l/viv	87,5 l/s
72.175 m ² x 20 l/m ² /día	40,09 l/s
Sistemas generales de espacios libres	
107.295 x 2l/m ² /día	5,76 l/s
Hidrantes	33,33 l/s
Total	166,68 l/s

Alcantarillado: Por la proximidad de las ramblas de Benipila y Canteras, que permiten el vertido directo de las aguas de lluvia, se prevé la ejecución de red separativa.

La evacuación de las aguas residuales se efectuará a la red de 1500 mm a instalar por el Ayuntamiento desde la rotonda de la Rambla de Benipila hasta la plaza de Severo Ochoa y al colector a instalar por la carretera de Canteras que entroncará con este último.





Los caudales de aguas pluviales serán los resultantes del cálculo para un periodo de retorno de 25 años y los de aguas fecales para los mismos consumos de la red de abastecimiento de aguas al 80% y una admisión teórica del doble de lo anterior:

2.800 viviendas x 0,03125 l/viv	87,5 l/s
72.175 x 20 l/m2/día	40,09 l/s
	127,59 l/s
x 0,8	102,07 l/s
x 2	204,14 l/s

2.- PLANOS DE INFORMACIÓN.-

2.1.- SITUACIÓN	ESCALA S/E
2.2.- EMPLAZAMIENTO Y CLASIFICACION	ESCALA S/E
2.3a.-DELIMITACIÓN DEL AREA SEGÚN PGMO	ESCALA 1/2.000
2.3b.- DELIMITACIÓN DEL AREA, SOBRE CARTOGRAFÍA ACTUALIZADA,	ESCALA 1/2.000
2.4.- ESTADO ACTUAL, USOS, EDIFICACIONES, CULTIVOS Y AFECCIONES.	ESCALA 1/2.000
2.5.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	
2.5.a Red de abastecimiento.	ESCALA 1/2.000
2.5.b Red de saneamiento.	ESCALA 1/2.000
2.5.c Red eléctrica.	ESCALA 1/2.000
2.6.- CATASTRAL.	ESCALA 1/2.000





3.- NORMAS PARA LA REDACCION DEL PLAN PARCIAL .-

3.1.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

3.1.1.- DELIMITACION DE SECTORES

Dentro del Área UNP CO5, se ha delimitado la Unidad Urbanística Integrada CO5 (2) para su desarrollo. Dicha unidad contempla un único sector y sus S.G. Adscritos.

3.1.2.- MAGNITUDES

SUPERFICIES.- SECTOR Y SISTEMAS ADSCRITOS

Superficie total de la actuación	735.781 m2	
Superficie de Sistemas Generales adscritos:		
-Espacios Libres	107.190 m2	
-Viario	96.729 m2	
- Equipamientos	50.111 m2	
- Cauces	86.090 m2	
- Administrativo	10.447 m2	(antigua depuradora)
Superficie de sector	385.214 m2	
Superficies de dominio público existentes:		
Rambla de Benipila	56.054 m2	
Rambla de Canteras	17.015 m2	
Rambla de Canteras (antiguo trazado)	7.778 m2	
Carretera nacional 332	6.350 m2	
Antigua depuradora	10.447 m2	
Area neta	638.137 m2	





APROVECHAMIENTOS

Índice de edificabilidad bruta	0,60 m ² /m ² .
Superficie del área	638.137 m ²
Edificabilidad total	382.882 m ²
Edificabilidad neta sobre sector	0,9939 m ² /m ²
	residencial alta densidad
Nº Viviendas aprox.	2.800 v

3.1.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

Los espacios libres y equipamientos se situarán de forma conveniente según su función y no en espacios residuales, y deberán ser preferentemente elementos de transición entre edificaciones para dar permeabilidad a las mismas.

La configuración mediante edificaciones de 10 alturas en la Avenida de penetración Oeste, las cuales pasarán a formar parte de una de las entradas importantes de la ciudad. Del mismo modo, se delimita con estas edificaciones la zona verde de sistema general que, a pesar de su gran extensión queda conformada como parque urbano.

La centralización de las dotaciones docentes, deportivo, social y juego de niños en una zona donde quede perfectamente conectada con un vial de sistema general, con la carretera de Canteras y con un paseo peatonal y de jardín con la zona verde del cruce de Cuatro Caminos.

3.2.- RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

El uso característico será mayoritariamente el RESIDENCIAL, fijándose como usos compatibles los comerciales, dotacionales y terciarios.

Se plantean en la actuación tres intensidades edificatorias y de usos:





- Una más intensiva, de carácter residencial y con una altura de diez plantas que sirva para configurar las vías principales de la ordenación. Esta edificación se plantea con norma del tipo Ac, cuya ocupación y edificabilidad se definirá en el Plan Parcial. Con el fin de que no pierda su carácter de configuración de las avenidas, se planteará su alineación obligada a ellas.

- Otra más extensiva de tipología residencial con altura de dos plantas, que se sitúa en su interior y en la que se pueden integrar algunas de las edificaciones existentes. Esta edificación se plantea con norma del tipo Vc, cuya ocupación y edificabilidad se definirá en el Plan Parcial.

- Una tercera, correspondiente a una tipología de Uso Terciario, con una baja edificabilidad, que englobaría algunas de las actuales edificaciones que se encuentran funcionando en la actualidad y las nuevas a desarrollar.

RÉGIMEN TRANSITORIO:

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo los propietarios del suelo incluido dentro del ámbito delimitado deberán respetar las siguientes incompatibilidades:

En los terrenos incluidos dentro del Área CO5 (2), tanto dentro del sector que se delimita, como de los sistemas generales, de espacios libres, equipamiento, cauces y viario, señalados expresamente en los planos de estructura territorial, no se permitirán obras o instalaciones, salvo la ejecución de sistemas generales o las de carácter provisional, en las condiciones previstas en el artículo 93 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, por un plazo de dos años, renovable solamente de forma justificada.

3.3.- CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS GENERALES.

INFRAESTRUCTURAS MÍNIMAS.-

Los sistemas generales de Viario están formados por la parte Sur del semi-vial SG, en su lindero con S.G. zona verde, la variante de la carretera de Canteras, la ampliación y rectificación del vial de penetración Oeste y la prolongación del vial central de Nueva Cartagena.





El acondicionamiento de los espacios libres de sistema general se realizará como parque urbano, con arbolado, sistema de riego por goteo, sendas peatonales, etc.

La urbanización del viario integrante del sistema general y conexiones con el exterior, deberá realizarse completa. De los 30 m previstos para el semi-vial SG-1, que comparte con el sector del CO3-CO4, solo se urbanizarán 12 m, como calle de servicio, con aceras y aparcamientos junto a las manzanas edificables y una pantalla vegetal en la otra, de 2 m de anchura y dotada del arbolado adecuado, dejando los 18 m restantes reservados para la futura ronda transversal, explanados y limpios. Respecto al vial de penetración Oeste que discurre desde la rotonda de San José Obrero hasta la rotonda con la carretera de subida a Tentegorra, con una anchura de 40 m, se realiza con el mismo criterio que la Ronda Transversal, con cuatro carriles y vías de servicio. El vial en prolongación de la carretera de Canteras completará una rotonda en la intersección. En la prolongación del vial central de Nueva Cartagena solamente se urbanizaran los doce metros junto al equipamiento, quedando el resto explanado y limpio.

Las indemnizaciones de las edificaciones disconformes con el Planeamiento serán consideradas cargas del proyecto de urbanización.

Se construirá un edificio para servicios administrativos, con una superficie construida mínima de 200 m² como parte de las obras de urbanización necesarias para la actuación.

Con respecto a las infraestructuras, en el plano se contemplan los puntos de conexión con las redes generales.

AFECCIONES.- MEDIDAS CORRECTORAS:

- Referente a la red Hidrográfica que afecta al Área CO5, se han tenido en cuenta las condiciones del informe de la Confederación Hidrográfica del Segura de fecha 19 de diciembre de 2005 en relación a la Rambla de Canteras, planteándose el encauzamiento de la misma por su actual trazado, que conectará con el nuevo encauzamiento que se ha realizado. Se respeta el antiguo cauce, que se calificará como espacio libre de dominio público.





Se realizarán las medidas correctoras que resulten necesarias para suprimir el riesgo de inundación que pueda existir en la zona de equipamiento situada al Este de la actuación, considerando el caudal del proyecto LINDE para la Rambla de Benipila, pudiendo quedar como zona inundable los espacios libres colindantes con la misma.

- Se prevé el desvío y soterramiento de la LAAT que atraviesa el Área de Actuación.-

3.4.- APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA.

El aprovechamiento de referencia del área es de 0.6 m²/m²

4.- PLAN DE ETAPAS

4.1.- ETAPAS PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA

Se establece una única etapa para el desarrollo del programa a contar desde la aprobación definitiva del presente P.A.U., al cabo de la cual deberán estar terminadas las obras de urbanización. La duración de dicha etapa será de doce años.

5.- PLANOS DE PROYECTO.-

- | | |
|---|----------------|
| 5.1.-DELIMITACION DEL SECTOR Y ESTRUCTURA GENERAL. | ESCALA 1/2.000 |
| 5.2.- TRAZADO DE REDES FUNDAMENTALES
Y CONEXIONES CON EL EXTERIOR. | ESCALA 1/2.000 |
| 5.3.- ESQUEMA DE ORDENACIÓN (NO VINCULANTE) | ESCALA 1/2.000 |





6.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.-

6.1.- INTRODUCCIÓN

Se realiza en el presente apartado, la evaluación de la inversión que es necesaria para llevar a cabo la Actuación, así como la justificación de su viabilidad.

6.2.- EVALUACION DE COSTES

En la evaluación económica se incluyen, en primer lugar, las obras correspondientes a las conexiones con la estructura general del territorio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 74 del R.P., así como los costes estimados para la implantación de los servicios urbanísticos y demás obras de urbanización, para dotar a las parcelas de la condición de solar edificable, con el fin de justificar la viabilidad económica de la actuación

Como justificación del costo de las obras de urbanización e implantación de los servicios, se acompaña a continuación la estimación del valor de las partidas a ejecutar, en cada uno de los casos.

INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES

En el momento actual se conoce solamente con exactitud la cuantificación del coste del cinturón de abastecimiento de aguas, no así los costes correspondientes a la ejecución de las redes de evacuación de aguas fecales y pluviales. Por ello su cuantificación económica se estima en función de los cálculos aproximados realizados de acuerdo al plano de Infraestructuras Generales territoriales anexo a las bases para el concurso de los PAUs, según última actualización.

De acuerdo con lo anterior se obtienen las siguientes cantidades:

Colectores Generales de fecales	5.955.832 €
Colectores Generales de pluviales	5.464.669 €
Redes de agua potable	1.005.021 €
(excluidos costes subvencionados)	
Proyectos, SyS, D. Técnica (8%)	994.042 €





Total sin I.V.A.	13.419.564 €
16% I.V.A.	2.147.130 €
Total	15.566.694 €

El porcentaje que, de acuerdo a la distribución de edificabilidades de los PAUs, corresponde al sector CO5 - 2 es:

Edificabilidad total suelos urbanizables

CO5	611.413 m ²	0,60 m ² / m ²	366.847 m ²
LD1	363.470 m ²	0,40 m ² / m ²	145.388 m ²
LD2	683.662 m ²	0,30 m ² / m ²	205.098 m ²
LD3	72.700 m ²	0,50 m ² / m ²	36.350 m ²
LD4	153.000 m ²	0,22 m ² / m ²	33.660 m ²
BP1	380.000 m ²	0,40 m ² / m ²	152.000 m ²
LB1	138.000 m ²	0,35 m ² / m ²	48.300 m ²
BH	1123.364 m ²	0,26 m ² / m ²	32.350 m ²
Total			1.019.719 m ²

Porcentaje del área CO 5-2 35,97%

El porcentaje a abonar por el Ayuntamiento de estas obras será el que corresponda de acuerdo con el número de viviendas que se consideren para la redotación de barrios en el Plan Especial de Infraestructuras a redactar por el Ayuntamiento o por la empresa que este determine, de acuerdo con lo establecido en el punto 1.1.3 del Convenio Urbanístico de formalización de la adjudicación del Concurso.





En un principio y solamente a los efectos de realizar la estimación para el presente Estudio, se considera que la participación municipal sería del 50%.

Importe Urbanizadores o propietarios de

suelo incluidos en los P.A.U.s 7.783.347 €

35,97% x 7.783.347 € 2.799.670 €

Los importes anteriores no son vinculantes, dado que se trata de una estimación a efectos de las justificaciones de la viabilidad de la actuación.

OBRAS DE URBANIZACIÓN SECTOR Y SISTEMAS GENERALES

SISTEMAS GENERALES

MOVIMIENTO DE TIERRAS	417.743 €
PAVIMENTACIONES	2.541.501 €
SEÑALIZACIONES	67.376 €
RED DE AGUAS	326.272 €
RED DE ALCANTARILLADO	349.067 €
RED DE PLUVIALES	411.630 €
ENCAUZAMIENTO RAMBLAS DE CANTERAS Y BENIPILA Y MEDIDAS CORRECTORAS R.BENIPILA	4.188.745 €
SOTERRAMIENTO A.T. Y ALUMBRADO	1.021.480 €
INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES	212.597 €
AVENIDAS	759.426 €
ZONA VERDE RAMBLA	518.770 €





TOTAL	10.814.607 €
SISTEMAS LOCALES	
MOVIMIENTO DE TIERRAS	370.452 €
PAVIMENTACIONES	2.253.784 €
SEÑALIZACIONES	59.748 €
RED DE AGUAS	289.336 €
RED DE ALCANTARILLADO	309.550 €
RED DE PLUVIALES	365.031 €
INSTALACIÓN ELECTRICIDAD	1.522.003 €
INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES	188.530 €
PLAZAS Y PARTERRES	653.475 €
TOTAL	6.011.909 €
SUBTOTAL URBANIZACIÓN	16.826.516 €
IVA 16%	2.692.243 €
TOTAL URBANIZACIÓN	19.518.759 €
INDEMNIZACIONES	
Viviendas a suprimir por disconformidad con el planeamiento	9.000.000 €



GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena



**RESUMEN.**

Infraestructuras territoriales	2.799.670 €
Urbanización	19.518.759 €
Indemnizaciones	9.000.000 €
Suma	31.318.429 €

Los importes anteriores no son vinculantes, dado que se trata de una estimación con objeto de evaluar la viabilidad de la actuación.

6.3.- JUSTIFICACION DE LA VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN

Se realiza a continuación el estudio de la viabilidad de la ejecución del Área CO5 (2) en función de los gastos, e ingresos estimados y del tiempo previsto para su desarrollo.

De acuerdo con el Plan de Etapas, el plazo para la ejecución de las obras de urbanización es de doce años. Partiendo de esta hipótesis y de los ingresos y gastos estimados, se han calculado los flujos de caja medios anuales y, sobre la base de los mismos, la rentabilidad de la actuación.

COSTES

* Valor inicial de los terrenos	
638.137 m ² . x 30 €/m ²	19.144.110 €.
* Importe infraestructuras territoriales	2.799.670 €
* Importe obras urbanización	19.518.759 €
* Construcción edificio administrativo	120.000 €
* Indemnizaciones	9.000.000 €



INGRESOS

Superficie edificable total 382.882 m ² - 10% cesión 344.594 m ²		
90% Superficie edificable uso residencia VL	210.228 m ²	
90% Superficie edificable uso residencial VPP (30%)	90.098 m ²	
90% Superficie edificable otros usos	44.268 m ²	
Precio medio viviendas libres en la zona	1.500,00 €/m ²	
Precio máximo de venta VPP (construido)	1.312,00 €/m ²	
Precio medio de venta comercial-terciario	1556,40 €/m ²	
Valor medio repercusión suelo VL, 20 %	300,00 €/m ²	
Valor máximo repercusión VPP, 15%	196,80 €/m ²	
Valor medio repercusión comercial-terciario, 20%	311,28 €/m ²	
210.228 m ² x 300,00 €/m ²		63.068.400,00 €
30.033 m ² x 196,80 €/m ²		17.731.286,00 €
44.268 m ² x 311,28 €/m ²		13.779.740,00 €
TOTAL INGRESOS		94.579.426,00 €
VAN de los ingresos		43.563.334,00 €
BENEFICIO BRUTO (18,60 %)		8.841.827,00 €



CONCLUSIÓN.-

Con la presente memoria, normas y planos que la acompañan, se da por finalizada la redacción del Programa de Actuación Urbanística del Área de suelo urbanizable no programado CO5(2), recogiendo la subsanación de las deficiencias apuntadas por la Comisión de Coordinación de Política Territorial en su sesión de 21 de junio de 2005 y que se indican en el antecedente tercero de la OR de suspensión del otorgamiento de aprobación definitiva de 24 de junio de 2005, así como las condiciones del informe de la Confederación Hidrográfica del Segura de 28 de diciembre de 2007, para su ratificación por el Pleno del Ayuntamiento de Cartagena, si procede, y posterior remisión al órgano competente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia con la finalidad de continuar su tramitación hasta la aprobación definitiva.

Cartagena, mayo de 2009

LA ARQUITECTO JEFE DE PLANEAMIENTO


Mónica Lavía Martínez



CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
DIRECCIÓN GENERAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA
Diligencia: Aprobado definitivamente por Orden del Excmo. Sr.
Consejero de fecha 18 de mayo de 2010.

Murcia, a 31 de mayo de 2010

Fdo.: El Subdirector Gral. de Urbanismo
y Ordenación del Territorio

El Técnico:
N.R.R.P.: FU02701A

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
en Pleno de fecha **18.05.09** se
aprobó el documento de subsanación
de deficiencias que se consigna en la
presente diligencia.



Cartagena,

07.10.09

El Secretario





ANEXO 1

La Comisión de Coordinación de Política Territorial solicitó, en la sesión celebrada el 21 de junio de 2005, un análisis y estudio de las repercusiones sociales y económicas de la actuación sobre la población existente. Les remitimos para ello el siguiente informe conteniendo los puntos relevantes y actuaciones referentes a dicho aspecto.

Desde un primer momento se ha llevado cuidada atención, tanto por parte del Ayuntamiento de Cartagena como por la empresa urbanizadora, hacia todos los afectados por el proyecto en cuestión. Se han realizado diversas reuniones con los representantes de todos los afectados y se ha prestado especial interés a los residentes de la zona, los cuales se han cuantificado en cincuenta y dos. A todos ellos se les citó individualmente para exponerles el proyecto, conocer sus inquietudes y llegar a soluciones sobre los posibles inconvenientes que se les pudieran plantear como consecuencia del desarrollo urbanístico del área en cuestión. En dichas reuniones estuvieron presentes las personas afectadas, sus representantes legales para aquellos que lo estimaron oportuno, la empresa urbanizadora que anteriormente ya había mantenido contacto con todos y cada uno de ellos y el Ayuntamiento de Cartagena. De estas reuniones se mostró acuerdo por todas las partes en producir un realojo en condiciones para todas aquellas familias que como consecuencia del proceso urbanizador tuvieran que prescindir de su actual residencia. Tras algunas conversaciones entre las partes, se acordó conveniente que el realojo se produjese en viviendas tipo dúplex en la zona noroeste del proyecto. Zona donde se contemplan este tipo de edificaciones ya que la zona sur está planeada para crear edificios de 8-10 plantas y los residentes exigieron que no fuese en edificios, ya que ellos llevan viviendo toda su vida en plantas bajas y están acostumbrados a salir directamente a la calle.

Antes de la aprobación provisional del PAU surgió la preocupación por parte del Ayuntamiento de conocer si realmente los residentes de la zona estarían conformes en aceptar dicho realojo acordado en las conversaciones. Para ello se enfocó la negociación en los residentes que cuentan con una vivienda de menor valor económico y que a su vez no poseían terrenos para poder hacer frente a costes extraordinarios. Ellos mostraban una mayor preocupación puesto que consideraban que difícilmente podrían optar a una vivienda nueva en la zona. Sin embargo en



GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena

PLANEAMIENTO
54
GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena



todas las reuniones y acuerdos siempre se ha manifestado que todos los residentes tendrán garantizados sus derechos y que se considera prioritario alcanzar con ellos un acuerdo de realojo en una vivienda nueva.

Se citó nuevamente a veintidós residentes, los más desfavorecidos en cuanto al valor de sus propiedades en el área, y todos ellos llegaron a un acuerdo de realojo en viviendas de nueva construcción en la zona referida anteriormente. Para darle mayor formalidad todo ello quedo reflejado en el Pleno que se llevo a cabo el día 3 de marzo del 2005 y que bajo el punto 5º “ DICTAMEN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO E INFRAESTRUCTURAS PROPONIENDO LA APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL ÁREA DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO CO5 (2), AL OESTE DE CARTAGENA, PRESENTADO POR LA MERCANTIL URBANIZADORA CO5 S.L.” deja constancia de las propuestas formuladas por los residentes mediante comparecencia en el Ayuntamiento y a su vez se manifiesta que “ el resto de propietarios que acrediten igualmente la residencia habitual y que se encuentren en la misma situación que los descritos anteriormente podrán incorporarse en las mismas condiciones respecto a sus derechos de realojo” algo que fue del agrado del resto de residentes. Sometido a votación el dictamen el Excmo. Ayuntamiento Pleno acordó su aprobación por VEINTISÉIS VOTOS A FAVOR (Grupos Popular, Socialista y Movimiento Ciudadano) y UNA ABSTENCIÓN (Grupo Izquierda Unida) lo cual da muestra de la excelente labor llevada a cabo para evitar cualquier tipo de incomodidad social o económica a los residentes. Dejamos también constancia de los comentarios al respecto que hicieron cada uno de los partidos políticos en dicho pleno y que da muestras del total acuerdo: “Por el Grupo Municipal Movimiento Ciudadano interviene el Sr. García Conesa diciendo que después de bastante tiempo de negociaciones se ha llegado a un acuerdo, cree que satisfactorio con la mayoría de los afectados, sobre todo de los residentes, que son a los que en definitiva se les ha de procurar la salvaguarda de sus intereses. Igualmente quiere manifestar que el voto en este caso va a ser favorable, y alienta al equipo de gobierno a que los escasos vecinos que todavía quedan por plantearles una negociación se realice de forma satisfactoria. Van a estar velando porque se cumplan perfectamente los compromisos y que en ningún caso ningún vecino de la zona salga afectado con respecto a sus intereses.

Por el Grupo Municipal Socialista interviene el Sr. Martínez Bernal manifestado que este tipo de actuaciones que son necesarias para el crecimiento de la ciudad se deben



GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena



de hacer siempre tendiendo al mayor grado de entendimiento posible. Es siempre una actuación que puede ser traumática y por eso es importante tener en cuenta a las personas que hay detrás de cualquier actuación de este tipo. Este PAU ha afectado a 52 residentes, y había dos grados por así decirlos, 17 que en función de su capacidad eran adjudicatarios y 35 propietarios que no tenían esa capacidad. Se alegran de que se haya podido llegar a un acuerdo mayoritario con las personas que no tenían posibilidades de ser adjudicatarios, como igualmente se alegran de que se haya tenido en cuenta la demanda de su Grupo de que fuese el propio Pleno el que garantizase el futuro de esos 35 propietarios, en su mayoría personas modestas con ingresos propios del esfuerzo, es decir, trabajadores. Por eso, van apoyar la propuesta, aunque también entienden que los 17 restantes, las 17 personas que sí iban a ser adjudicatarios, no todos tienen la misma capacidad, hay algunos que parece ser tienen capacidad o terrenos suficientes para poder negociar en condiciones válidas, pero hay otras personas que son mucho más modestas, que tienen menos capacidad y por eso quieren hacer un ruego extensible al gobierno para que en la siguiente fase de actuación se procure lesionar lo menos posible los intereses de esas personas afectadas con menos medios económicos.

Por el Equipo de Gobierno interviene el Sr. Guillén Marco, Delegado de Urbanismo, manifestando que agradece el apoyo en un tema que realmente es preocupante porque afecta a una serie de personas con vivienda. Desde un primer momento se tenía la intención de negociar con los propietarios que tenían casa allí y que estaban viviendo. Ese ha sido el objeto o la propuesta. Esto no se termina aquí sino que hay otra serie de propietarios y lo que hay que hacer es el Plan Parcial e intentar ajustarlo de alguna manera para que no puedan ser afectados, puesto que la casa sería incompatible con la propia vivienda, es decir, la casa es suficientemente con categoría como para poder darle alguna, y en el Plan Parcial, si es posible, intentar también salvaguardar los derechos de los ciudadanos. En eso se está, y en el Plan Parcial se mejorará con los señores que no se ha podido negociar todavía porque no han firmado, pues la propia resolución dice textualmente que se darán las mismas condiciones que los restantes propietarios que sí han aceptado las condiciones propuestas. Agradece también al posible urbanizador, porque en todo momento han sido lo suficientemente generosos en ese aspecto para intentar negociar o para llegar a cualquier acuerdo. Igual que la actitud de unos ha sido buena, el Ayuntamiento era mero intermediario y defensor de los ciudadanos, también los promotores están más o menos de acuerdo, aunque hay que sacar el concurso ahora, el aceptar esas condiciones. ...”





Así pues se puede desprender que se ha llegado mucho más que a elaborar un análisis y estudio de las repercusiones sociales y económicas sobre los residentes ya que se han tratado los problemas reales que la población existente manifestaba, obteniendo un excelente resultado en las negociaciones llevadas a cabo. Por todo ello creemos que finalmente no va a producirse un impacto ni social ni económico en la población existente y que de producirse se buscará la solución óptima para que todas las partes puesto que siempre ha sido intención tanto del Ayuntamiento de Cartagena como del urbanizador defender estos intereses.



GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo

PLANTEAMIENTO
PLANTEAMIENTO

57

GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena

URBANÍSTICO