

**PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO 1
(Texto Refundido)**

1.4.- MEMORIA INFORMATIVA

1.4.1.- SITUACION GEOGRAFICA Y DELIMITACION

La situación de los terrenos objeto del presente Plan, según viene reflejado en el plano nº 2.1 de los de información, se enclava en la zona Norte del Ensanche de Cartagena, siendo su posición geográfica, con relación al meridiano inicial de Greenwich, la siguiente:

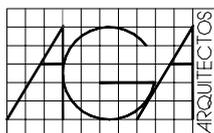
Longitud oeste 0° 58' 30"

Latitud norte 37° 37' 25"

La delimitación de la Unidad Urbanística CC 1.1, es la siguiente: por el Norte, linda con la Vereda de S. Félix; por el Sur, con el antiguo trazado del ferrocarril a Madrid, que ha sido, hasta su desvío, el límite del Ensanche de Cartagena y el Eje Transversal que comparte con la Unidad Urbanística CC 1.2; por el Este, La Vereda del Cedacero y recogiendo el Cabezo de la Fraila, la carretera F 35 a S. Javier, hasta el Eje Transversal y a partir de este, con el nuevo trazado del ferrocarril a Madrid, y por el Oeste, el Barrio de Peral.

1.4.2.- CONEXION CON EL EXTERIOR

En la actualidad, los terrenos incluidos dentro de la Unidad Urbanística CC 1.1, según se ha descrito anteriormente, limitan por el Este con la carretera F 35, y por el Norte con la Vereda de S. Félix, que son ejes de relación estructurantes; el primero con las pedanías del Noreste del término municipal y el segundo como eje transversal. En los planos de Estructura Territorial del Plan General, se propone, además, el trazado de la Penetración Este (Acceso Norte) a Cartagena desde la Autovía A 30, partiendo el nudo de la Carretera de la Palma,



PLAN PARCIAL DEL "SECTOR CC1.1"
CARTAGENA CENTRO 1
(Texto Refundido)

hasta la rotonda de Jorge Juan. Por el Sur quedan los terrenos de la antigua vía del ferrocarril, siendo intención que estos se transformen en el principal eje de relación peatonal, a modo de "vía verde", que conecte los distintos barrios de la ciudad, en prolongación con el antiguo trazado del ferrocarril a Lorca, tal como se ha contemplado en el planeamiento aprobado para la zona norte (BH1 y LD 3).

1.4.3.- CARACTERISTICAS DEL TERRENO

1.4.3.1.- TOPOGRÁFICAS

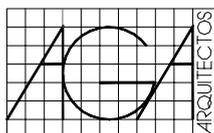
El terreno comprendido dentro del área CC 1, es una ladera suave, presentando una pendiente hacia el Sur, con un desnivel que oscila entre los 46 m. en la parte Norte, correspondiendo con la Vereda de S. Félix y los 10 m. en la zona Sur, en el antiguo trazado del ferrocarril, formando una vaguada hacia la Barriada José M^a de La Puerta y el Sector Finca Beriso. El único accidente a destacar es el Cabezo de la Fraila, situado el Noreste.

1.4.3.2.- GEOLÓGICAS

Según el mapa geológico de la zona, todo el área está formada por materiales terciarios (mioceno-messiniense), del tipo margas y areniscas. Estas rocas son sedimentarias y construidas por una serie detrítica. Las margas son arcillosas y amarillentas, y las areniscas, calcáreas.

1.4.3.3.- SÍSMICAS

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



PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CCI.1”
CARTAGENA CENTRO 1
(Texto Refundido)

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 Sismoresistente, 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.

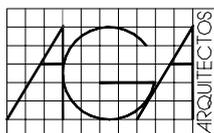
1.4.3.4.- HIDROLOGICAS

Por la profundidad de los pozos de la zona, se determina el nivel freático existente, el cual está alrededor de los 18 m. Las aguas tienen un grado de dureza alta, lo que no las hace aptas para el consumo.

La presencia de este nivel freático no es posible que tenga repercusión, desde el punto de vista geotécnico, en los proyectos constructivos si bien, por su grado de dureza, habrán de tomarse las precauciones adecuadas para que no afecten a los hormigones y no deberá emplearse para la fabricación de los mismos.

1.4.3.5.- GEOTECNICAS

Dada la amplitud de la zona a ordenar, las características geotécnicas del suelo son variables, debiéndose distinguir la zona norte, que es una loma en la que destaca el hito del Cabezo de la Fraila, de la parte sur, que forma la parte baja de la ladera, en la que superficialmente el terreno está formado básicamente por margas calizas, pudiéndose considerar esta capa como de características geotécnicas moderadas, que no admite cimentaciones



**PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO 1
(Texto Refundido)**

con cargas elevadas.

1.4.3.6.- ECOLOGÍA Y VEGETACIÓN

La zona objeto del presente Plan Parcial, no presenta ningún rasgo ni detalle ecológico del que haya de hacerse mención. En el Sur, junto a la Barriada Virgen de la Caridad hay una pequeña pinada, no existiendo otras masas arbóreas de interés, encontrándose la mayor parte de la misma, que en su momento fue cultivable, en barbecho desde hace tiempo, a excepción de unas plantaciones que se mantienen en la zona Noreste.

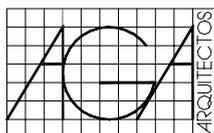
1.4.4.- CLIMATOLOGIA DE LA ZONA

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

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.

1.4.4.1.- TEMPERATURAS

La temperatura media anual en el período 1994-2003, se sitúa alrededor de los 18,75 °C. Las medias mensuales, muestran un máximo en los meses de Julio y Agosto, que oscila entre los 26,6 °C y los 30,6 °C, y un mínimo en Enero y Febrero, con temperaturas comprendidas entre 8,3 °C y 11,0 °C. Según estos máximos y mínimos en los valores medios anuales, puede admitirse una oscilación térmica anual alrededor de los 5,3 °C.



**PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CCI.1”
CARTAGENA CENTRO 1
(Texto Refundido)**

Las temperaturas medias de las máximas en el período estudiado, se sitúan entorno a los 21,4 °C. Las medias de las mínimas están comprendidas en torno a los 16,1 °C, registrándose los valores inferiores en los meses de Diciembre, Enero y Febrero, con temperaturas medias mensuales que no bajan de los 7,1 en al año mas frío °C.

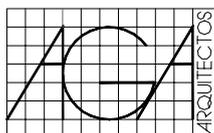
Temperatura media del mes

Año/mes	ENE.	FEB.	MAR.	ABR.	MAY.	JUN.	JUL..	AGO.	SEP.	OCT.	NOV.	DIC.	AÑO
1994	12.2	13.7	15.2	16.7	20.2	23.4	27.7	27.7	23.3	21.0	18.0	14.6	19.5
1995	13.2	14.8	15.2	16.7	20.6	23.2	26.7	27.3	23.3	21.8	18.9	16.2	19.8
1996	15.3	13.7	15.2	17.6	20.0	24.2	26.0	26.7	23.2	19.8	17.2	14.8	19.5
1997	13.8	14.5	15.1.	17.6	20.8	24.0	25.2	26.7	25.4	22.8	18.1	14.8	19.9
1988	14.0	14.0	15.6	17.9	19.9	24.2	27.0	27.6	25.6	20.0	16.9	12.9	19.6
1999	13.2	13.4	15.9	18.2	21.2	24.2	27.2	27.6	24.8	21.2	15.1	13.2	19.6
2000	11.0	14.6	15.0	17.0	21.0	---	26.2	---	---	20.4	15.9	14.4	---
2001	14.2	13.8	17.6	17.8	20.4	25.2	26.1	26.9	24.2	21.6	14.8	11.6	19.5
2002	12.2	13.7	15.9	16.8	19.8	24.4	27.0	27.6	24.2	20.8	17.2	15.6	19.6
2003	13.4	13.0	16.0	17.2	22.2	26.0	28.6	28.6	24.8	20.6	16.4	14.0	20.1
MEDIA	13.2	13.9	15.7	17.4	20.6	24.3	26.8	27.4	24.3	21.0	16.8	14.2	19.7

(Fuente.- INM a 28/09/04)

En cuanto a las máximas absolutas, en El Algar se han registrado temperaturas de hasta 43 °C en el mes de Julio.

Sin embargo, en el litoral, la máxima absoluta registrada es de 39 °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.



PLAN PARCIAL DEL "SECTOR CC1.1"
CARTAGENA CENTRO 1
(Texto Refundido)

La NBE - CT 79 "Condiciones Térmicas en los edificios", de obligado cumplimiento a partir de su entrada en vigor el 22/01/1.960, sitúa a los terrenos objeto del presente Plan Parcial en la zona W.

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

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

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

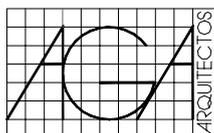
$K = 1,50 \text{ K cal/h m}^2 \text{ }^\circ\text{C}$, en cubiertas

1.4.4.2.- PRECIPITACIONES

El rango climático más característico de la zona, al igual que todo el S.E. peninsular, es la irregularidad de las precipitaciones. Las medias anuales oscilan entre los 217 mm registrados en Cartagena Ciudad y los 234 mm. de Cartagena Puerto.

En los datos de las precipitaciones, se ponen de manifiesto la extrema sequía estival; ninguno de los observatorios considerados, presentan en los meses de junio, julio y agosto precipitaciones superiores a los 3.8 mm. El mes más seco es Julio, con valores ínfimos que no han superado en ninguno de los años los 2.1 mm.

El volumen de la lluvia asciende bruscamente en Septiembre, siendo en Noviembre cuando se presenta con mayor intensidad.



PLAN PARCIAL DEL "SECTOR CCI.1"
CARTAGENA CENTRO 1
(Texto Refundido)

Precipitación total mensual Cartagena Puerto

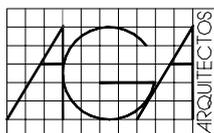
Año/mes	ENE.	FEB.	MAR.	ABR.	MAY.	JUN.	JUL..	AGO.	SEP.	OCT.	NOV.	DIC.	AÑO
1994	26.2	7.7	6.4	28.9	1.4	0.2	0.0	0.0	61.8	---	---	14.5	---
1995	0.0	21.3	22.5	2.0	1.1	6.6	2.1	1.3	5.9	19.8	0.8	10.7	93.5
1996	31.7	7.1	12.3	9.7	2.6	0.6	0.0	1.2	78.1	32.8	25.7	22.04	224.2
1997	---	1.4	---	---	18.9	208	0.1	2.1	80.6	2.3	10.3	---	---
1988	---	---	7.1	0.6	---	0.6	0.0	1.8	12.9	0.0	15.7	45.4	---
1999	9.0	42.5	21.3	0.8	2.5	IP	IP	0.9	22.7	30.0	43.7	21.6	195.0
2000	105.8	0.0	7.2	0.1	28.3	0.0	0.0	---	---	182.3	18.0	0.5	---
2001	8.1	34.1	0.9	10.4	5.1	0.0	0.0	0.0	5.1	22.8	80.0	59.0	226.6
2002	0.8	0.0	30.6	38.6	42.6	1.0	1.0	307	3.1	1.8	19.0	15.7	159.6
2003	86.4	31.0	6.9	14.3	18.3	0.0	0.0	0.2	5.8	32.8	168	36.7	404.5
MEDIA	33.5	16.1	12.8	11.7	13.4	0.3	0.3	1.2	30.7	26.1	42.5	25.2	217.1

(Fuente.- INM a 28/09/04)

Según las normas Técnicas de Diseño y Calidad de viviendas de protección oficial, los terrenos afectados por la presente adaptación del 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 $I = 5 \text{ mm/h}$.

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



PLAN PARCIAL DEL "SECTOR CCI.1"
CARTAGENA CENTRO 1
(Texto Refundido)

1.4.4.3.- VIENTOS

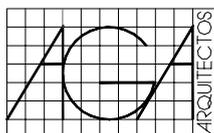
Para el análisis de los vientos dominantes en Cartagena, tomamos datos del faro de la Marina (Castillo de Galeras), situado a 219 m. de altitud en el borde occidental del puerto, que proporcionan como vientos con notable frecuencia, los de máxima frecuencia en primavera y dominantes en otoño. El viento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

El "Lebeche" de componente Sureste, 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 llega a la zona de las playas.

1.4.4.4.- ASOLEO

Es este el principal elemento del clima y el más decisivo y condicionante del Urbanismo por ser, así mismo, 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



**PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CCI.1”
CARTAGENA CENTRO 1
(Texto Refundido)**

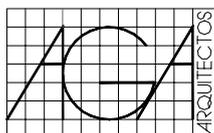
corresponderán con los solsticios de invierno y verano (21 de Diciembre y 21 de Junio) sino un mes más tarde (21 de Enero y 21 de Julio). Estas fechas precisamente serán las que sirvan para los cálculos de los días de mayor o menor temperatura anual.

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 han 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 Metereológico Nacional, obteniendo los siguientes valores:

ENERO	5 h. 09 min.	JULIO	10 h. 26 min.
FEBRERO	6 h. 16 min.	AGOSTO	11 h. 02 min.
MARZO	6 h. 56 min.	SEPTIEMBRE	7 h. 46 min.
ABRIL	7 h. 15 min.	OCTUBRE	6 h. 03 min.
MAYO	8 h. 35 min.	NOVIEMBRE	6 h. 42 min.
JUNIO	10 h. 37 min.	DICIEMBRE	5 h. 35 min.



PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO 1
(Texto Refundido)

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.

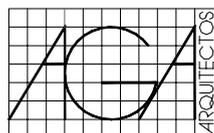
Para la latitud $37^{\circ} 39'$ puede suponerse por término medio de asoleo efectivo el 60% del asoleo teórico.

La información concerniente al estudio geométrico del movimiento del sol se concreta en las CARTAS SOLARES DE FISHER que nos permiten determinar la posición (acimut y altura solar) en cualquier momento dada la latitud del lugar ($37^{\circ} 39'$) y la declinación del día que estudiamos.

Se basa en la proyección diédrica del sol sobre el plano meridiano de dicho lugar y otro perpendicular a él (se han tomado como planos de proyección de la esfera celeste, el de horizonte y el plano meridiano del lugar).

La carta cilíndrica basada en la proyección de los recorridos solares sobre cilindros de proyección con sus generatrices perpendiculares al plano del horizonte y tangente a la esfera celeste, lo que unido a la representación diédrica de los caminos solares (carta de FISHER), conduce a que la intersección de la esfera y del cilindro con el plano horizontal sean la misma. Una vez desarrollado el cilindro obtenemos las trayectorias aparentes solares dibujadas en el plano.

Con la explicación de lo anterior se deberá de realizar el cálculo



PLAN PARCIAL DEL "SECTOR CC1.1"
CARTAGENA CENTRO 1
(Texto Refundido)

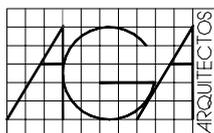
gráfico para la separación de bloques, unido al reloj de sol para esta latitud que permita conocer "a priori" las posibles interceptaciones solares, evitando sus molestas consecuencias y permitiendo que sea realidad el contenido de la carta de Atenas nº 26 en su aspecto de asoleo "Debe exigirse a los constructores el plano demostrativo de la penetración del sol en cada vivienda, durante dos horas como mínimo en el solsticio de invierno. Introducir el sol es el nuevo y más imperioso deber del arquitecto".

En cualquier caso, toda la información contenida en este apartado tiene carácter no vinculante y orientativo para el autor del proyecto de edificación, aunque si recomendable.

1.4.4.5.- RESUMEN

Algunos autores se refieren al clima árido surestino 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 borrascosas 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



PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO 1
(Texto Refundido)

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.

1.4.5.- ESTADO ACTUAL DE LA ZONA

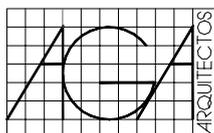
1.4.5.1.- USOS

En los terrenos objeto del presente Plan Parcial, dada su extensión, cabe destacar diversas zonas para su descripción: en la zona Norte, junto a la Vereda de S. Félix, existen dos caseríos colindantes con la citada vía, uno denominado Casas de S. Félix, frente a la Finca la Piqueta y otro en la zona conocida como Los Molinos Gallegos, junto al antiguo destacamento de comunicaciones del ejército de tierra. Detrás de las casas de S. Félix están situadas las instalaciones de la empresa DASA, dedicadas a almacenamiento y distribución de productos de alimentación.

En la zona central, existen algunos cultivos y viviendas vinculadas a los mismos.

Junto al Barrio de Peral existen dos caseríos conocidos como las casas de la Piqueta y de la Borriqueta y, distribuidas por todo el ámbito, distintas viviendas de carácter rural, al servicio de las explotaciones agrícolas de la zona y algunas instalaciones como chatarrerías y depósitos de materiales.

En el plano correspondiente se han señalado los distintos usos e instalaciones existentes.



PLAN PARCIAL DEL "SECTOR CC1.1"
CARTAGENA CENTRO 1
(Texto Refundido)

1.4.5.2.- EDIFICACIONES

Las edificaciones existentes son las correspondientes a las instalaciones referidas anteriormente, las cuales se han señalado en el citado plano, cuyas características se reflejan el reportaje fotográfico que se incorpora como Anexo.

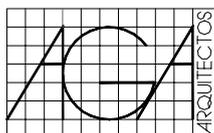
1.4.5.3.- AFECCIONES

La Colada de las Cuestas del Cedacero, discurre por el Norte del área, la cual toma el Nombre de Vereda de S. Félix en el tramo que va desde los Barreros hasta el Cabezo de Beaza, en donde gira hacia el sur por su ladera Oeste. Desde el citado punto de giro parte en dirección Noreste la Vereda del Cabezo de Beaza, coincidiendo con el vial existente.

El área es cruzada en dirección Noreste por las líneas de alta tensión de 66 KW que desde la estación de la Asomada alimentan la subestación de la "Fabrica de la Luz", el Arsenal y la empresa Bazán así como la zona Oeste del T.M. y Mazarrón. Igualmente es cruzado por varias líneas aéreas de baja y media tensión, las cuales se convertirán en subterráneas, pudiendo incorporarse a las redes eléctricas del sector

El área es cruzada igualmente en dirección Noreste por las tuberías de impulsión de las aguas fecales del saneamiento de Cartagena, desde la estación de bombeo hasta la depuradora y por las tuberías generales de la MCT.

En la zona norte se encuentran las antiguas instalaciones del destacamento de comunicaciones del ejercito de tierra, con su correspondiente zona de protección, aunque en la actualidad están en desuso.



**PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO 1
(Texto Refundido)**

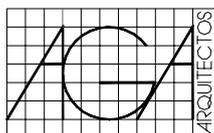
El nuevo trazado del ferrocarril a Cartagena-Madrid cruza el área en dirección Norte, contemplándose la zona de afección del mismo dentro de la franja calificada como sistema general de comunicaciones PCC.

Con respecto a los elementos del Patrimonio Histórico Arqueológico, según el informe de la arqueóloga D^a. Mari Carmen Berrocal y las prospecciones arqueológicas que se han realizado, existen un yacimiento arqueológico, situados en la finca Beriso, al oeste del camino del Cucaré conocido como “Yacimiento arqueológico Barrio Peral”, con las coordenadas UTM 678.355 y 4.166.625, nº de expediente de la Consejería de Cultura 426/98 y señalado en la Carta Arqueológica con el número ordinal 319. Asimismo, en el límite oriental del Sector, en la ladera norte del Cabezo de la Fraile, e incluido parcialmente dentro del mismo, se ubica otro yacimiento igualmente catalogado en la Carta Arqueológica Regional denominado Lo Gallego con las coordenadas UTM 679.310 y 4166.355, nº de expediente de la Consejería de Cultura 461/98. En el plano “Estado actual y afecciones”, se ha señalado la situación de ambos yacimientos.

En la zona de los Molinos Gallegos existen dos molinos de viento, incluidos en el Catalogo con los números 50 y 51. El número 50 conserva la maquinaria, aunque está en muy mal estado al haber perdido el chapitel. El número 51 se encuentra dentro del antiguo acuartelamiento de comunicaciones y fue convertido en garita. Si bien en el informe de la Dirección General de Cultura, que se anexa, se menciona la existencia de un tercer molino de harina, su situación queda fuera de la delimitación de este sector, siendo el Sector 2 de esta área el que alberga dicho elemento catalogado.

1.4.6.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

En los planos de información vienen reflejadas las infraestructuras



**PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO 1
(Texto Refundido)**

de la zona, las ejecutadas recientemente y las que actualmente están en ejecución coincidentes con el trazado del Acceso Norte, a las que habrá que conectar las diferentes infraestructuras según informe del Área de Infraestructuras y Obras de Urbanización del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 18 de abril de 2.006.

1.4.7.- PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

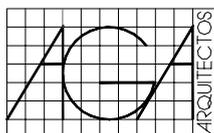
1.4.7.1.- SITUACION URBANISTICA

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 CC 1.

Con fecha 14 de marzo de 1995 se aprobó definitivamente la Modificación puntual del Plan General nº 47 referente al trazado del desvío del ferrocarril, recogiendo la alternativa aprobada, que es la que se ha ejecutado, a través del Área CC 1, y que ha dividido a esta en dos mitades en sentido norte sur.

Con fecha 19 de enero de 2001 se aprobó definitivamente la Modificación puntual del Plan General nº 72, que ajustó el trazado de la Penetración Este (Acceso Norte) a Cartagena, afectando al Área CC 1 en el tramo comprendido entre el antiguo trazado del ferrocarril y el P.P. Beriso.

Por Resolución del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de la Comunidad Autónoma de 2 de marzo de 2004 ha sido aprobada definitivamente la modificación puntual nº 112 del Plan General, cuyo objeto es la concreción de la estructura del Área CC 1 en lo referente al trazado de los viales



PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO 1
(Texto Refundido)

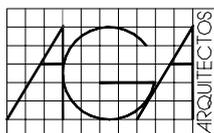
de sistema general y los sistemas generales de espacios libres y equipamientos, así como la ordenación de los usos globales, incorporando las determinaciones de las Modificaciones nº 47 y nº 72 y en consecuencia, concretando las condiciones para la sectorización e incorporación al proceso de urbanización de la misma.

Posteriormente se ha tramitado el Programa de Actuación Urbanística P.A.U. del Área CC 1, el cual ha sido aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas, Viviendas y Transportes de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia de 28 de abril de 2005, en el cual se contemplan dos Unidades Urbanísticas para facilitar el desarrollo de la zona, con la delimitación de los Sectores y el señalamiento de los sistemas generales adscritos a cada una de ellos.

Con fecha 12 de abril de 2006 se procedió a la aprobación inicial del Plan Parcial Sector CC1.1, habiendo sido sometido a información pública mediante BORM nº 95 de fecha 26 de abril de 2006 y evacuados los correspondientes informes sectoriales. Por último, con fecha 14 de diciembre de 2006 se procedió a la aprobación definitiva del Plan Parcial, quedando condicionada la eficacia del acuerdo a la presentación del presente documento de Texto Refundido, que incorpora, en su memoria, normativa y planos, las determinaciones de los informes sectoriales y de las alegaciones estimadas.

1.4.7.2.- DETERMINACIONES

Según lo anterior, los datos de partida que se consideran para la redacción del presente Texto Refundido son los del P.A.U. y Plan Parcial aprobado así como las determinaciones de los distintos informes sectoriales y municipales recogidos en el acuerdo de aprobación definitiva. Se reproducen a continuación las Normas que figuran en el P.A.U para la redacción de los Planes Parciales, las cuales son las siguientes:



**PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO 1
(Texto Refundido)**

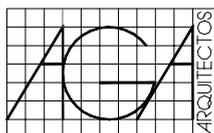
3.1.2.- MAGNITUDES.

UNIDAD URBANISTICA CC 1.1.- SECTOR 1 Y S.G. ADSCRITOS

- Superficie del Sector CC 1.1	430.736 m ²	39,97 %
- Sistema general de equipamientos	73.647 m ²	7,20 %
- Sistema general espacios libres	451.398 m ²	41,87 %
- Sistema general de comunicaciones	118.143 m ²	10,96 %
- Existentes	30.062 m ²	
- Adscritos	88.081 m ²	
- Superficie total Unidad Urb. CC 1.1	1.077.924m²	100.00 %
- Superficie neta Unidad Urb. CC 1.1	1.047.862 m²	
- Aprovechamiento global de referencia	0.4 m ² /m ²	
- Edificabilidad total (S. neta x 0.4)	419.144.80 m ²	
- Índice de edificabilidad neto sobre sector	0.973 m ² /m ²	
- Nº aproximado de viviendas	3.300	

En el plano 4.1, “Estructura General y Delimitación de Sectores” se refleja la delimitación de los dos sectores propuestos y los sistemas generales de espacios libres, equipamiento y viario adscritos a los mismos, dentro de cada uno de los Ámbitos o Unidades Urbanísticas en las que se ha dividido el Área CC 1.

En los planes parciales correspondientes se llevará a cabo la ordenación pormenorizada y deberán reajustarse las superficies necesarias para garantizar el cumplimiento de las superficies previstas para los sistemas generales en cada una de las Unidades Urbanísticas, justificando el cumplimiento



PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO 1
(Texto Refundido)

de estas superficies y ajustando el coeficiente de edificabilidad neto de los sectores. Igualmente se determinarán con precisión los terrenos públicos existentes dentro de cada Unidad Urbanística, cuya obtención no resulta necesaria.

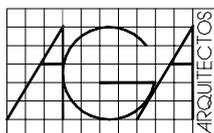
3.1.3.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

3.1.3.1.- UNIDAD URBANÍSTICA CC 1.1

- Deben establecerse vías de servicios paralelas al vial de sistema general sobre el que se plantea el Acceso Norte a la ciudad y en la carretera F 35, uniendo las intersecciones que se proponen en la misma. La situación de los viales de conexión entre la estructura general viaria propuesta y los sectores, que se contemplan en el plano de Estructura Viaria y Delimitación de Sectores, es orientativa y se podrá ajustar y concretar en el Plan Parcial, con una anchura de 10 o 20 m. según figura en los citados planos y por tanto, manteniendo su superficie, sin que esto suponga modificación de las condiciones que se establecen en el presente P.A.U. para los espacios libres.

- Los espacios libres y equipamientos se situarán convenientemente según su función y no en espacios residuales, debiendo ser elementos separadores de los usos residenciales para dar permeabilidad a las edificaciones. Junto a la calle Pajarita y con el fin de compensar el déficit existente en el Bº de Peral, se reservará una superficie para equipamientos públicos colectivos, con una superficie aproximada de 20.000 m², y de baja densidad edificatoria.

- La tipología de las edificaciones estará de acuerdo con la categoría a la que se adscribe el sector, que es Residencial de alta densidad, lo que supone la edificación en altura con el número de plantas necesario para poder materializar la edificabilidad prevista.



**PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO 1
(Texto Refundido)**

- La sección del vial previsto de forma coincidente con el antiguo trazado del ferrocarril a Madrid, en el tramo que va desde “la pinada de las seiscientas” hasta el límite del Sector, seguirá el mismo criterio que se ha considerado en los Planes de los sectores BH 1 y LD 1, tendente a que este se convierta en la principal vía de relación urbana de la ciudad, con carácter preferentemente peatonal, a integrar en el Plan Especial que recoja el itinerario 9 previsto por la Dirección General de Infraestructuras de Turismo a realizar desde Cartagena a Totana. Se deberá resolver la continuidad de la vía peatonal y carril bici en le cruce con el acceso Norte.

3.2.- RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

UNIDAD URBANÍSTICA CC 1.1

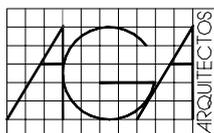
El uso característico será el **RESIDENCIAL** de alta densidad, para edificación colectiva en altura.

En las normas urbanísticas del plan parcial se definirán las condiciones específicas de dicho uso, así como el régimen de compatibilidades con otros usos.

RÉGIMEN TRANSITORIO:

En tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo los propietarios del suelo incluidos dentro de los ámbitos delimitados deberán respetar las siguientes incompatibilidades:

En los terrenos incluidos dentro del Área CC 1, tanto dentro de los sectores que se delimitan como los sistemas generales, de espacios libres, equipamiento y viario, señalados expresamente en los planos de estructura



**PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO 1
(Texto Refundido)**

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.**

3.3.1.- SISTEMAS GENERALES TERRITOTIALES

*** SISTEMA VIARIO**

El ámbito de la actuación y en concreto el Sector CC 1.1, es cruzado de norte a sur por el Acceso Norte a Cartagena, que procedente de la autovía A 30 termina en la rotonda de Jorge Juan.- Esta vía se va a desarrollar dentro de la franja de 30 m. prevista para el mismo, con dos calzadas en cada uno de los sentidos y una mediana de 10 m en previsión de la futuras ampliaciones

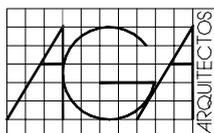
*** SISTEMA FERROVIARIO**

En el plano de Estructura General se contempla el trazado actual de la línea de ferrocarril de Cartagena a Madrid, dentro de una franja de 30 m. que se califica como Sistema Ferroviario, destinado a zona de servicio ferroviario, con posibilidad por tanto de albergar futuras ampliaciones de la plataforma por duplicación de la vía actual.

3.3.2.- SISTEMAS GENERALES MUNICIPALES

UNIDAD URBANÍSTICA CC 1.1

Esta Unidad incluye dentro de la misma el nuevo vial de acceso a Cartagena por el Norte y la mitad del eje viario transversal, además de la Vereda de S. Félix y una parte del vial que se contempla sobre el antiguo trazado del ferrocarril, como vía de relación urbana, con lo que queda integrada totalmente



PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO 1
(Texto Refundido)

en la estructura del territorio.

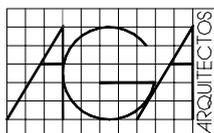
Con respecto a las infraestructuras, en el plano 4.2 se contemplan los puntos de conexión con las redes generales y en el apartado 1.2.7 se justifica la capacidad de las mismas.

3.4.- APROVECHAMIENTO MEDIO. (GLOBAL DE REFERENCIA)

Dado que las dos Unidades Urbanísticas delimitadas, (sectores mas sistemas generales), son similares, por su situación, tamaño, forma, topografía, proporción de sistemas generales adscritos, etc., y que los usos y tipologías resultan también equivalentes, el aprovechamiento medio, (o aprovechamiento global de referencia de cada una estas), es el mismo y coincidente por tanto con la **densidad global de edificación** que establece el Plan General para el Área UNP CC 1, de **0,4 m²/m²**.

3.5.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.

El sistema de actuación para los dos sectores delimitados será cualquiera de los previstos en la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia como de **INICIATIVA PRIVADA**. Si al término de los plazos previstos en el Plan de Etapas los propietarios del terreno incluido dentro de las Unidades Urbanísticas (Sector mas sistemas adscritos) no hubiesen presentado el correspondiente Programa de Actuación (PA) para el desarrollo de las mismas, el Ayuntamiento sacará a concurso la ejecución de estas por el sistema de **CONCURRENCIA**, con independencia de que previamente, de resultar necesaria la obtención de terrenos para sistemas generales, se utilicen cualquiera de los sistemas previstos como de **Iniciativa Pública**.



**PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO 1
(Texto Refundido)**

3.6.- NORMAS DE PROTECCIÓN

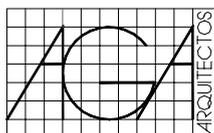
3.6.1.- CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO- ARQUEOLÓGICO

Dentro del ámbito del Área CC 1 de encuentra la Torre Ciega, monumento que cuenta con la categoría de B.I.C., cuyo entorno de protección de 500 m. afecta a la parte Sureste de dicha área. Igualmente, según la información facilitada por el Museo Arqueológico Municipal, se tiene conocimiento de la existencia de yacimientos arqueológicos, como es el caso del situado junto al camino del Cucaré, en la Finca Beriso, en la ladera Sur del Cabezo de la Fraila y en el entorno de la Torre Ciega.

En el plano de clasificación de suelo se señala el entorno de protección del B.I.C. del monumento de la Torre Ciega. Previamente a la aprobación inicial del Plan Parcial del Sector 2, deberán realizarse las prospecciones e intervenciones arqueológicas necesarias, destinadas a precisar y delimitar, en su caso, los restos de la antigua necrópolis. Igualmente, antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo, se deberán realizar prospecciones en aquellas zonas incluidas dentro de la delimitación de los Sectores, en las que se tenga conocimiento de la existencia de yacimientos arqueológicos, para determinar las condiciones de ordenación del ámbito, de acuerdo en todo momento con lo que establezca la Dirección General de Cultura.

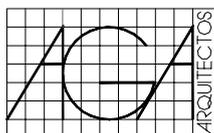
3.6.2.- VÍAS PECUARIAS

Con respecto a la Colada del Cedacero, que discurre por el norte de la actuación, coincidente con un vial, tomando el nombre en este tramo de “Vereda de S. Félix”, y que gira hacia el Sur, discurriendo por el Oeste del Cabezo de la Marcelina, según se señala en el plano de Estructura General y Delimitación



**PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO 1
(Texto Refundido)**

suelo, se deberá estar a los dispuesto en la normativa vigente sobre vías pecuarias. Por Orden del Ministerio de Agricultura de 23 de octubre de 1959 se aprobó la clasificación de vías pecuarias y desafección de los terrenos que se consideraron como sobrantes de las mismas en el término municipal de Cartagena, como es el caso de la Colada de las Cuestas de Cedacero, cuya anchura legal es de 40 varas castellanas y que según la clasificación se contrae a la anchura efectiva de 20 varas, siendo el resto enajenable por lo que, previamente a la gestión del Sector a que corresponda, se deberá solicitar a la Dirección General de Medio Natural se proceda al deslinde y amojonamiento de los terrenos de dominio público, así como de los terrenos sobrantes enajenables, con el fin de incluirlos como tales, con carácter patrimonial, en el proyecto de Reparcelación.



**PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO 1
(Texto Refundido)**

3.7.- PLAN DE ETAPAS

3.6.1.- ETAPAS PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA

Se establecen dos etapas para el desarrollo del Programa:

1ª ETAPA .- (4 años)

A contar desde la aprobación definitiva del presente P.A.U., al cabo de la cual deberán estar terminadas las obras de urbanización.

El plazo para la presentación del Programa de Actuación (PA) por los del suelo propietarios será de UN AÑO, contado igualmente desde la fecha de aprobación del presente P.A.U.

2ª ETAPA .- (4 años)

A contar desde el final de la 1ª Etapa, al cabo de la cual deberán estar terminadas las obras de urbanización.

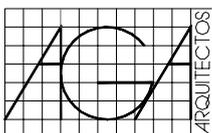
El plazo para la presentación del Programa de Actuación (PA) por los del suelo propietarios será de CUATRO AÑOS, contado desde la fecha de aprobación del presente P.A.U.

Los planes parciales que desarrollen cada uno de los sectores delimitados deberán contar en sus respectivos Planes de Actuación con el programa y los plazos para la construcción de las viviendas e instalaciones previstas, cuyo plazo no será superior a los 20 años.

3.6.2.- RELACIÓN ENTRE SECTORES Y ETAPAS.

** La Primera Etapa corresponde con la Unidad Urbanística CC 1.1, que incluye el Sector CC 1 y los sistemas generales adscritos al mismo.*

** La Segunda Etapa corresponde con la Unidad Urbanística CC 1.2, que incluye el Sector CC 2 y los sistemas generales adscritos al mismo.*



**PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO
(Texto Refundido)**

1.4.8.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

En el plano correspondiente de información, se reflejan las distintas propiedades existentes dentro del área de actuación

Se deberá solicitar al Centro de Gestión Catastral la relación de los propietarios incluidos en el Área así como su domicilio, a efecto de proceder a la notificación personalizada de los mismos de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 140 a de la LSRM) al tratarse de un Plan de iniciativa particular. Se omiten por tanto la inclusión en el presente documento de las direcciones de los propietarios, de acuerdo con lo establecido en la legislación sobre protección de datos.

