

El Plan Parcial contempla la ordenación de los terrenos, con el señalamiento de las alineaciones y rasantes para la urbanización y la asignación de usos pormenorizados, en cada una de las parcelas resultantes de la ordenación, en desarrollo de las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística, tal como se ha dicho anteriormente.

### 1.1.3.- REFERENCIA A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL APLICABLE

La legislación urbanística que más incide en las determinaciones y redacción del presente Plan Parcial es la Ley 1 /2.001 de 24 de abril del Suelo de la Región de Murcia y sus modificaciones, y en aquellos aspectos complementarios o de detalle no especificados en la misma, permanecen como referencia las Leyes Estatales y sus Reglamentos de desarrollo.

La Ley Regional sirve de guía para la redacción de este Plan Parcial, en concreto los artículos:

- \*.-Art. 106.-Donde se relacionan las determinaciones que debe contener el plan.
- \*.-Art.123.- Donde se concretan los documentos de que ha de constar el Plan.
- \*.-Art.140.-En el cual se regula la tramitación de los mismos.

## 1.2.- MEMORIA INFORMATIVA

### 1.2.1.- SITUACIÓN GEOGRÁFICA Y DELIMITACIÓN

La situación de los terrenos objeto del presente Plan Parcial según viene reflejado en el plano de información **2.1 SITUACIÓN COMARCAL**, se encuentra enclavada en la zona Noroeste del barrio de Los Dolores.

Los terrenos tienen una forma irregular, con una superficie total de 368.718 m<sup>2</sup> según cartografía a escala 1/500 realizada por la empresa Topolev,S.A.

Limita:

por el Norte con el Polígono de Santa Ana y el suelo no urbanizable;  
 por el Sur, el Barrio de Los Dolores;  
 por el Este, los terrenos que se expropiaron para el ferrocarril y la antigua carretera Nacional Cartagena –Murcia (N-301) y  
 por el Oeste, con la carretera a La Aljorra (MU-602).

Siendo su posición geográfica aproximada con relación al meridiano inicial de Greewich, la siguiente:

Longitud oeste 1º 40'  
 Latitud norte 37º 00'

### 1.2.2.- CONEXIÓN CON EL EXTERIOR

Los terrenos incluidos dentro del Área LD 1 Norte son límite de las calles del barrio de Los Dolores, por lo que la conexión con el mismo a efecto del tráfico que genere la actividad urbana, se realiza de una manera directa, con la prolongación de dichas calles.



La carretera MU 602 a Alhama de Murcia, que es colindante por el Sur-Oeste, será la que recoja como travesía urbana las distintas calles transversales que se establezcan en la zona a través de una vía de servicio, que conectará con una rotonda en el límite de la actuación con dicha carretera. Dicha carretera tiene su cesión al Ayuntamiento de Cartagena aprobada por la Comunidad Autónoma, estando pendiente la firma de la misma.

En la actuación se ejecutará el vial de circunvalación que el Plan General contempla por el Norte, conectando la carretera N 301 con la MU 602 citada anteriormente, con lo que se integra el área a desarrollar en la estructura orgánica del territorio.

### 1.2.3.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

#### 1.2.3.1 OROGRAFÍA Y TOPOGRAFÍA

El terreno comprendido dentro del área de actuación no presenta relieves accidentados notables, siendo prácticamente plano, con un declive muy suave hacia el Sur y hacia el Este. La altimetría es por tanto uniforme, con una variación que va desde la cota 48 en la intersección de la futura ronda con la carretera de Alhama, hasta la cota 40,50 en el cruce de N 301 con la antigua vía del ferrocarril.

#### 1.2.3.2 GEOLOGÍA Y GEOTECNIA:

Desde el punto de vista geotécnico, según el Mapa Geotécnico del Instituto Tecnológico Geominero de España, editado en el Atlas del Medio Natural de la Región de Murcia de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas, la zona objeto de este estudio se corresponde con formaciones de materiales sedimentarios cuaternarios, a priori compuestas por materiales poco consolidados, aunque con diferentes grados de alteración y cementación.

Comprende fundamentalmente materiales cuaternarios relacionados con depósitos de coluvión, terrazas y piedemontes. La litología predominante está compuesta por bloques, gravas, conglomerados y arcillas. El material es, en general, muy permeable. En general y sin considerar las zonas más arcillosas, son materiales de alta compacidad, y no tienen problemas en este sentido.

La actuación se encuentra situada dentro de la zona geotécnica III –Depositos aluvio-coluviales, referida en la Guía de Planificación de Estudios Geotécnicos de la Región de Murcia, considerándose un conjunto heterogéneo, siendo las condiciones constructivas más favorables en los materiales granulares (arenas y gravas), los terrenos arcillosos o cohesivos tienen una capacidad portante más reducida, y pueden generar, asentamientos de consideración debiéndose realizar previamente a cualquier actuación un estudio de la zona de actuación, que, a priori, con los datos obtenidos en las inmediaciones, las edificaciones existentes en el Bº de Los Dolores se han realizado con zapatas o cimentaciones corridas calculadas para una resistencia media de 2,5-3 kg/cm<sup>2</sup>.

#### 1.2.3.3 HIDROGEOLOGÍA:

No existe ningún cauce definido en la zona e incluso la vertiente que forma, que tal como se ha dicho anteriormente tiene su punto más bajo en la confluencia de la carretera N 301 con la antigua vía del ferrocarril, es distinta a la de la rambla de Benipila que discurre próxima a la actuación por el Oeste.

Por la profundidad de los pozos de la zona, se determina el nivel freático existente, el cual está alrededor de los 8 a 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 probable 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.

#### 1.2.3.4 SISMICIDAD

Esta zona se haya 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, será de aplicación a estos efectos las normas sismo-resistentes vigentes, Norma de Construcción Sismorresistente NCSE-02, donde dentro del "mapa de peligrosidad sísmica", encuadran Cartagena en la **zona baja**, con un coeficiente de aceleración sísmica básica  $0.04g < a_b < 0,08g$ .

#### 1.2.3.5 ECOLOGÍA Y VEGETACIÓN EXISTENTE.

La zona objeto del presente, no tiene ningún rasgo ni detalle ecológico del que haya de hacerse mención.

En el Atlas del Medio Natural de la Región de Murcia editado por la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas, el Mapa de Riesgos de erosión hídrica en zonas agrícolas, el suelo de esta unidad se encuentra enclavado en área no agrícola.

No existen masas arbóreas a considerar y los cultivos que tradicionalmente existieron en la zona, están prácticamente abandonados, salvo pequeños huertos familiares y la zona del Huerto de las Bolas (que se conserva como dotación de Sistema General de Espacios Libres).

#### 1.2.3.6 RED HIDROGRÁFICA.

La actuación se encuentra situada en el Dominio Hidrogeológico Campo de Cartagena, unidad amplia y compleja constituida por diferentes acuíferos. Se encontraba sobre-explotada, en su conjunto, antes de la llegada de las aguas del Traspase Tajo-Segura, el cual ha incidido favorablemente en esta problemática al posibilitar un doble efecto: descenso del volumen extraído de agua subterránea e infiltración de excedentes de riego. Este hecho ha tenido su respuesta en la evolución piezométrica, cuya tendencia anterior fuertemente descendente se ha visto modificada desde principios de los años 80, en los que se observa un ascenso generalizado.

No existe ningún cauce definido en la zona, estando situada la actuación al este de la rambla Benipila.

### 1.2.4 CLIMATOLOGÍA DE LA ZONA

El clima está condicionado por su latitud, su situación al borde de la parte occidental del Mediterráneo, al Sureste de la península, su proximidad al norte de África y la orografía de la zona circundante.

La zona goza de un clima típicamente mediterráneo, suavizado por la proximidad del mar que actúa como termorregulador e influido por las barreras montañosas situadas al Norte y al Oeste, que limitan la penetración de borrascas, suavizando aún más el clima.



### 1.2.4.1 TEMPERATURAS

Las temperaturas se ajustan al modelo citado, con veranos calurosos (aunque suavizados por la cercanía del mar), e inviernos suaves y cortos. El cielo aparece despejado durante gran parte del año.

La temperatura media anual en el periodo 1.996-2.005 se sitúa en valores superiores a los 19º C .El aspecto más destacado es la suavidad de los inviernos, el mes más frío es enero, con alrededor de 13º C de temperatura media, lo que ocasiona amplitudes térmicas bajas, a pesar de las altas temperaturas del mes más cálido, agosto, con valores medios de 27º C.

La termicidad es muy acusada, estando ausentes las heladas que se consideran excepcionales.

Año/mes	Ene.	Febr.	Marz.	Abril	Mayo	Junio	Julio	Ago.	Sept.	Octu.	Nov.	Dic.	TOTAL
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
1998	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
2004	14.4	13.9	--	--	19.3	25.0	26.8	--	26.4	22.9	16.7	--	--
2005	11.9	11.7	14.5	17.8	21.6	26.0	26.8	26.2	23.6	--	--	13.9	--
MEDIA	13,3	13,6	15,6	17,5	20,6	24,8	26,7	27,2	24,7	21,1	16,5	13,9	19,7

Fuente CARM Anuario estadístico.

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 según las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de V P. O.

En los proyectos de edificación serán:

- K = 1,50 K cal/h m<sup>2</sup> °C, en cerramientos
- K = 5,00 K cal/h m<sup>2</sup> °C, en carpintería exterior
- K = 1,50 K cal/h m<sup>2</sup> °C, en cubiertas

En los proyectos de edificación se tendrá que cumplir lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y reglamentos que lo desarrollen.

### 1.2.4.2 PRECIPITACIONES

La escasez de lluvias, es uno de los rasgos más característicos de la zona, junto con todo el Sur-este peninsular, teniendo un orden de precipitación generalmente inferior a 300 mm/año (237 mm en Cartagena Ciudad y 234 en Cartagena Puerto). Además adquiere su máxima expresión uno de los rasgos del Clima Mediterráneo, esto es ,la irregularidad y torrencialidad de las lluvias y consecuentemente el alto poder corrosivo de las mismas.

El mapa de isováporas, nos muestra valores medios de evaporación de 1200 a 1400 mm/año.

El déficit hídrico medio en la zona del campo de Cartagena se encuentra en 1000 mm/año .

En los datos de las precipitaciones, se ponen de manifiesto la extrema sequía estival, ninguno de los observatorios considerados, presentan los meses de julio y agosto con precipitaciones superiores a los 4 mm. El mes más seco es julio, con valores ínfimos que no superan los 0.2 l/m<sup>2</sup> en la media de los últimos diez años.

El volumen de la lluvia asciende bruscamente en septiembre-octubre, siendo noviembre el mes de mayor intensidad. El máximo secundario se presenta entre Enero y Febrero, mientras que en Marzo y Mayo la gráfica muestra un brusco descenso, aunque no tan acusado como el estival.



**PRECIPITACIONES MENSUALES EN CARTAGENA CIUDAD**

Litros/m<sup>2</sup>

Año/mes	Ene.	Febr.	Marz.	Abril	Mayo	Junio	Julio	Ago.	Sept.	Octu.	Nov.	Dic.	TOTAL
1996	31,7	7,1	12,3	9,7	2,6	0,6	0,0	1,2	78,1	32,8	25,7	22,4	224,2
1997	--	1,4	--	--	18,9	208,0	0,4	2,1	80,6	2,3	10,3	--	--
1998	--	--	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	225,5
2002	0,8	--	30,6	38,6	42,6	2,1	1,0	2,2	3,1	1,8	19,0	15,7	157,5
2003	86,4	31,0	6,9	14,3	18,3	3,8	0,0	0,2	5,8	32,8	168,0	36,7	404,2
2004	--	6,5	--	--	28,2	8,4	--	--	--	1,9	10,2	--	--
2005	6,3	64,7	14,0	9,8	0,8	0,4	--	4,2	39,7	2,2	63,3	15,4	220,8
MEDIA	35,4	23,4	12,5	10,5	16,4	24,9	0,2	1,6	31,0	30,9	45,4	27,1	237,9

Fuente CARM Anuario estadístico

Según las normas Técnicas de Diseño y Calidad de viviendas de protección oficial, los terrenos afectados por el presente Plan Parcial 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.

En los proyectos de edificación se tendrá que cumplir lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y reglamentos que lo desarrollen.

### 1.2.4.3 VIENTO

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 negativamente 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.

### 1.2.4.4 ASOLEOS

La insolación, es otro factor de gran trascendencia, se calcula del orden de 2.500-3.000 horas de insolación al año; además el porcentaje de días despejados asciende al 70% anual.

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 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.



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	SEPTIEMBRE	7 h. 46
ABRIL	7 h. 15	OCTUBRE	6 h. 3
MAYO	8 h. 35	NOVIEMBRE	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.

Para la latitud 37° 38' 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°38') 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 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 de los proyectos de edificación. En los proyectos de edificación se tendrá que cumplir lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y reglamentos que lo desarrollen.

#### 1.2.4.5.- 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 sur-atlánticas, 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.

## 1.2.5.- ESTADO ACTUAL DE LA ZONA

### 1.2.5.1.- USOS Y EDIFICACIONES:

Actualmente los terrenos del área LD 1 se encuentran en barbecho, en su mayor parte, a excepción de la zona Suroeste, donde existen cultivos de temporada y pequeños huertos familiares.

Existen en el ámbito de actuación viviendas e instalaciones diseminadas.

Hay que distinguir:

- ✓ la zona norte, en la que sólo existe la Torre Llagostera y una vivienda unifamiliar.
- ✓ la parte Sureste, donde se encuentran una serie de edificaciones, resto de los antiguos asentamiento rurales, algunas de las cuales han sido rehabilitadas, así como viviendas, almacenes y talleres, situados al borde de la carretera de Alhama y de la subida al Plan.

En el plano de información 2.4 **ESTADO ACTUAL** se han señalado las edificaciones existentes, tipología y estado de conservación.

Entre las viviendas existentes la Torre Llagostera o Huerto de las Bolas, se encuentra declarado Bien de Interés Cultural, con categoría de Monumento, según resolución del 14 de junio de 2.000 de la Dirección General de Cultura; con un definido por la línea que bordea el perímetro exterior que, fundamentalmente coincide con los límites actuales de la finca. Dicha finca queda calificada como Sistema General de Espacios Libres.

Quedan fuera de ordenación por estar afectadas por Sistemas Generales de viales de Inter.-conexión interior y conexiones con el exterior 12 edificaciones, incluyendo entre ellas 5 naves o , almacenes o talleres y 7 viviendas o anejos a ellas, situadas en la carretera de Alhama (MU 602) y en el camino de subida al Plan que, son Sistemas Generales de comunicaciones.

Hay dos edificaciones que quedan fuera de ordenación por Sistemas Locales, afectadas por la distribución de los viales interiores, son dos naves agrícolas y una vivienda aneja, con un mal estado de conservación (ver plano 2.4).

Existen además varias viviendas o instalaciones, en buen estado de conservación, no afectadas por Sistemas Generales ni locales.

### 1.2.5.2 AFECCIONES

No existe en la zona ningún tipo de afección a considerar que pueda suponer inconveniente para el desarrollo de la actuación urbanística.



Existen las siguientes afecciones que se han sido tenidas en cuenta en el presente:

- Bien de Interés Cultural, con categoría de monumento, de Torre Llagostera o Huerto de las Bolas, en el Bohío, considerada Sistema General de Espacios Libres.
- Bien de Interés Cultural , con número de inventario 66 , Molino de Agua, abandonado junto a la carretera MU-602 .En la propuesta de ordenación se le conserva como parte integrante de una zona de espacios libres de dotación de Plan Parcial. (planos de ordenación zona verde nº 9 v).
- Las líneas aéreas eléctricas de media tensión (MT), o de telefonía, que serán enterradas en el desarrollo de la urbanización.
- Conducción soterrada de abastecimiento de agua potable, del Canal de Mancomunidad del Taibilla, que discurre en el límite con el LD-3 coincidente con la llamada Vía verde, en la banda de terrenos expropiados para el ferrocarril.
- Conducción soterrada de abastecimiento de agua potable de reciente trazado por Acuagest, en el límite norte de la actuación.
- Arqueología: Siguiendo las directrices marcadas por el informe de la Dirección General de Cultura, Servicio de Patrimonio Histórico dentro del área de actuación no existen elementos catalogados en la Carta Arqueológica Regional. No obstante dicha área no ha sido objeto de una prospección sistemática por ello se hace constar la necesidad de ejecutar una prospección arqueológica previa (reconocimiento visual del terreno por parte de un técnico arqueólogo designado por la Dirección General de Cultura, a propuesta de los interesados) que permita descartar cualquier afección a bienes o elementos no catalogados.

### 1.2.6 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El terreno, consecuentemente con el uso que hasta el momento ha venido presentando, no tiene red de servicios propios, encontrándose en disposición de alcanzarlo, tanto por constituir una unidad urbanística, como por la cercanía de los mismos, con capacidad suficiente para la dotación del ámbito del presente Plan Parcial.

Con relación a las infraestructuras existentes, resulta:

- **Viales:**

Por el este, la actuación limita con la carretera N 301, y los terrenos que se expropiaron al ferrocarril.

La carretera regional MU 602 a Alhama de Murcia, que es colindante por poniente, será la que recoja como travesía urbana las distintas calles transversales que se establezcan en la zona, en este momento, tiene una anchura pavimentada de 8 a 9 metros. Sobre el tramo de dicha carretera coincidente con esta actuación, está aprobada su cesión al Ayuntamiento de Cartagena , y pasaría a considerarse travesía urbana.

Existen caminos que atraviesan el territorio a ordenar, y que servirán de base para el trazado de las vías correspondientes. Como viario de estructura general del territorio queda marcado uno de éstos, en concreto el camino de subida al Plan, que en este momento cuenta con una anchura de 5.5 a 7 metros, con un estado de conservación medio o bajo.

- **Redes de abastecimiento de agua:**

En el plano de información 2.6 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES, se ha señalado las redes existentes en la zona urbana colindantes, aunque la capacidad de estas no permite conectar más que pequeños ramales de la nueva zona que se incorpora al proceso de desarrollo urbanístico, para cerrar anillos o completar la malla.





Para el abastecimiento del área LD-1 se deben realizar las conexiones con las infraestructuras de la ciudad, de forma independiente a las que existen actualmente en el Barrio de Los Dolores y utilizando la línea de trazado actual que discurre por su límite norte, que tiene un diámetro suficiente, y uniéndolas con las líneas existentes en la actualidad en la zona sur de la actuación.

- **Redes de saneamiento:**

Igualmente, en el plano de información 2.6, se refleja la red de alcantarillado existente en el barrio, aplicándose los mismos criterios que para la red de agua.

- **Redes eléctricas:**

De acuerdo con lo que determine en su momento la compañía Suministradora, el suministro eléctrico se realizará desde las redes de media tensión que existen en la zona y que deben ser enterradas, reforzando y completando las mismas para anillar los Centros de Transformación a proyectar.

- **Telefonía:**

En el plano de infraestructuras existentes se marcan unas líneas aéreas de servicio telefónico, que deben ser enterradas y realizadas según marque el proyecto de urbanización.

### 1.2.7 PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR, SITUACIÓN URBANÍSTICA

El Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena, aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma el 9 de abril de 1987, califica los terrenos como suelo Urbanizable No Programado, dentro del Área LD 1. El

Según el Programa de Actuación Urbanística del cual se realizó la Toma de Conocimiento del Texto Refundido mediante Orden Resolutoria de fecha 10 de enero de 2005, las magnitudes de la actuación son las siguientes:

Superficie total de la actuación .....	368.718,00 m <sup>2</sup>
Superficies de Sistemas Generales adscritos:	
-Espacios libres .....	41.000,00 m <sup>2</sup>
-Viario .....	52.668,00 m <sup>2</sup>
Superficie del sector.....	275.050 ,00 m <sup>2</sup>

El aprovechamiento de referencia del área a desarrollar indicada es de 0,40 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> incluyendo la superficie del sector y la de los sistemas generales a adscribir.

- Edificabilidad total: 0.40\*368.718 =147.487,20 m<sup>2</sup> edificables.
- Aprovechamiento resultante del sector: 0.5362 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> edificables.

La distribución de las tipologías se adecua a las existentes en el entorno, situándose la edificación más intensiva formando tres núcleos más densos y la más extensiva en los bordes, junto al vial de circunvalación Norte de Los Dolores, la dotación de espacios verdes de sistemas generales y junto al equipamiento deportivo .

El presente documento se ajusta a las condiciones de la Ley de Suelo de la Región de Murcia 1 /2.001.



Se adjuntan las Normas Urbanísticas del Programa de Actuación Urbanística aprobado:

**5- NORMAS URBANISTICAS.**

**5.1 NORMAS GENERALES**

**SUPERFICIES**

Superficie total de la actuación .....368.718,00 m<sup>2</sup>

Superficies de Sistemas Generales adscritos:

-Espacios libres .....41.000,00 m<sup>2</sup>

-Viarío .....52.668,00 m<sup>2</sup>

Superficie del sector.....275.050,00 m<sup>2</sup>

**EDIFICABILIDAD**

- Edificabilidad total:  $0.40 \times 368.718 = 147.487,20$  m<sup>2</sup> edificables.
- Edificabilidad neta sobre el sector:  $0.5362$  m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> .

$147.487,20 / 275.050 = 0.5362$  m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**USO GLOBAL**

El uso característico será el **residencial**, como usos complementarios y compatibles los determinados por el PGOU en su art. 3.6.0.6, anexo nº1. En las Normas Urbanísticas del Plan Parcial que lo desarrolle se definirán aquellas condiciones que sean específicas para el sector LD.-1

**Densidad:** según el art. 101 de la Ley 1 / 2.001, se considera residencial de **media densidad** al ser la edificabilidad neta  $0.5362$  m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**SECTORES**

Se considera el desarrollo de la actuación en un **único sector**.

**5.2 CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN**

**5.2.1 CONDICIONES GENERALES**

Las secciones de los viales de sistemas generales será la grafiada en el plano de ordenación de Sistemas Generales PO-2.

La obtención para el dominio público del "Huerto de las Bolas" se establece como actuación preferente, se ha realizado una valoración económica por parte del ayuntamiento que figura en el EFF del presente PAU, y si en el plazo de 2 meses desde la aprobación de éste no se ha llegado a un acuerdo con los propietarios, el Ayuntamiento iniciará un expediente de expropiación.

Los viales del Sector deberán completar la estructura existente en el barrio de Los Dolores, e integrar la misma en la estructura general de la misma .Los planos de ordenación propuestos representan un esquema aproximado de su disposición no vinculante.

Respecto a los equipamientos, tendrán las superficies indicadas en el artículo 106 de la LSRM y en el anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico para los suelos residenciales; se dotará a la actuación de una zona de equipamiento deportivo, con una superficie de 20.000 m<sup>2</sup>, junto con el equipamiento escolar, , situados convenientemente según su función y no en espacios residuales (en una situación similar a situación fijada en el avance de ordenación no vinculante presentado, en la zona norte, junto al vial de circunvalación.)



**5.2.2 CONDICIONES ESTABLECIDAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS**

Condiciones de acceso al sector y las colindancias desde la carretera MU-602:

- El acceso al sector será único desde dicha carretera.
- Los giros a la izquierda que se realicen para entrar o salir del sector a la carretera se realizarán bien a través de una glorieta completa o a través de un cruce semaforizado con carril central de giro a la izquierda.
- La accesibilidad a las zonas colindantes a la carretera se realizará a través de una vía de servicio separada de la carretera MU-602 mediante mediana separadora

En relación con las colindancias:

- No se dispondrán carriles bici ni espacios de aparcamientos adosados a la carretera MU-602, debiendo, en todo caso estar separados de la misma mediante mediana separadora de 1.50 m de ancho mínimo.
- Se deberá prever la carretera MU-602 con una sección transversal 7/10
- La línea de la edificación se establecerá a 25 m del borde exterior de la calzada

**5.2.3 CONDICIONES ESTABLECIDAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE CULTURA - SERVICIO DE PATRIMONIO HISTÓRICO**

- Respecto al BIC del Huerto de las Bolas o Torre Llagostera, se señala su existencia en los planos PI-3, y en el plano de Sistemas Generales PO-2 , recogiendo el mismo como Sistema General de Espacios Libres en su totalidad , incluido el vallado de la finca ,hasta el linde con la Nacional 301.

Dentro del entorno de dicho BIC:

En su límite sur: se encuentra una zona residencial, donde existe una vivienda unifamiliar y un huerto.

En su límite nor-oeste se encuentra una finca que se incorpora al Sistema General de espacios libres.

En las normas del Plan Parcial se deberá incluir la obligatoriedad de autorización por la Dirección General de Cultura tanto de las obras de urbanización como de las de edificación.

- Respecto al BIC del molino inventariado con el nº 66 , se señala que se encuentra abandonado, se señala su ubicación en el plano de Sistemas Generales PO-2 y en el plano de ordenación no vinculante, haciendo constar como obligación de Plan Parcial su inclusión en un Espacio Libre de uso y dominio público  
En las normas del Plan Parcial se deberá incluir la obligatoriedad de autorización por la Dirección General de Cultura tanto de las obras de urbanización como de las de edificación en el entorno de dicho Molino.
- Arqueología: Siguiendo las directrices marcadas por el informe de la Dirección General de Cultura, Servicio de Patrimonio Histórico dentro del área de actuación no existen elementos catalogados en la Carta Arqueológica Regional. No obstante dicha área no ha sido objeto de una prospección sistemática por ello se hace constar la necesidad de ejecutar una prospección arqueológica previa (reconocimiento visual del terreno por parte de un técnico arqueólogo designado por la Dirección General de Cultura, a propuesta de los interesados) que permita descartar cualquier afección a bienes o elementos no catalogados.

**5.3 SISTEMA DE ACTUACIÓN: GESTIÓN Y CESIONES**

En la sesión de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Cartagena de 9 de noviembre de 1998 se acordó la incorporación al proceso de desarrollo urbanístico de todos los suelos clasificados por el Plan General como Urbanizables no Programados, de carácter semi-extensivo, entre los que se encuentra el área LD 1, al Norte de Los Dolores. Las bases para el concurso fueron aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de 2 de noviembre de 1999, publicándose en el B.O.R.M. el 27 de diciembre del mismo año.



El concurso fue convocado por Decreto de fecha 21 de enero de 2000, publicándose en el B.O.R. el 22 de febrero del mismo año dicho concurso fue adjudicado a la mercantil Urbanizadora e Inmobiliaria Cartagenera , en anagrama Urbincasa , en la sesión ordinaria celebrada por el Exclmo. Ayuntamiento Pleno el día 21 de septiembre de 2.000, con las condiciones del informe de los Servicios Técnicos de Planeamiento.

Por Acuerdo plenario del 15 de julio de 2.002 se ratifica el Acuerdo de Adjudicación, requiriéndose al Adjudicatario, en virtud de la Disposición Transitoria 4ª de la Ley de Suelo de la Región de Murcia, para que proceda a ajustar las condiciones para el desarrollo de la actuación a los criterios de dicha Ley de forma previa a la presentación del P.A.U. Que con fecha 20 de noviembre de 2.000, la Adjudicataria, Urbanizadora e Inmobiliaria Cartagenera, S.A., presentó un aval por la cantidad de correspondiente, como garantía del desarrollo del P.A.U., en cumplimiento de la base Décima del Concurso.

En fecha 11 de julio de 2003 se firma el CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA FORMULACIÓN Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO EN EL AREA DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO LD-1 (NORTE)EN LOS DOLORES. Dicho convenio tiene naturaleza contractual administrativa. Se trata por tanto de una **ACTUACIÓN DE INICIATIVA MUNICIPAL**, cuya ejecución se ha **adjudicado POR CONCURSO a una empresa particular**.

Según lo establecido en la Base Quinta del concurso para el desarrollo del Programa de Actuación Urbanística y el Convenio de formalización de la adjudicación de dicho concurso, a iniciativa de los propietarios que representen al menos el 50% de la superficie de la Unidad de Actuación , descontados los terrenos de dominio público existente, podrá constituirse la Junta de Compensación, la cual asumirá el papel de Urbanizador, previa aprobación de los Estatutos y del Programa de actuación correspondiente.

No obstante lo anterior y al no ostentar el adjudicatario el 50% de la superficie de la Actuación , si no se puede llevar a cabo el sistema de compensación (art 180 de la LSRM) ,y siendo que el Convenio Urbanístico suscrito posibilita la aplicación de cualesquiera de iniciativa privada previstos en la ley 1 / 2.001 (punto 6.4 del Convenio) se aplicaría el sistema de concertación indirecta ,siendo el urbanizador el adjudicatario (Urbincasa ) y siendo de aplicación las determinaciones del sistema de concurrencia regulado por la ley 1 – 2.001 (art. 179). Asumiendo la adjudicataria los compromisos, deberes y prestar las garantías del P. A, así como la financiación de los Gastos de Urbanización y la elaboración y tramitación del planeamiento de desarrollo.

La ejecución del **Plan Parcial** se llevará a cabo siguiendo el procedimiento iniciado y con los requisitos establecidos al efecto en la legislación urbanística vigente, correspondiendo a Urbincasa, como Adjudicatario-Urbanizador, la ejecución de la actuación.

El **Programa de Actuación**, será un documento independiente y contendrá las determinaciones que establece el art.172 de la LSRM. La proposición económica deberá justificarse, desglosando el volumen de la inversión e incluyendo todos los costes de planeamiento, gestión, indemnizaciones, urbanización y administración. Dichos costes deberán temporalizarse por años, y fases, explícitamente en un capítulo que se denominará Programa de Inversiones. Se acompañará un anexo donde vengan detalladas todas las obras de urbanización a realizar, así como el tipo y calidad de los materiales a emplear, a nivel de anteproyecto de urbanización, el cual se considerará vinculante; los cambios en el mismo deberán estar justificados, y ser aprobados, previo informe comparativo por parte de los SSTT municipales.

Se cederán al Ayuntamiento los terrenos destinados a viario público, espacios libres públicos y demás dotaciones .Los plazos en que deban realizarse dichas cesiones vendrán determinados en el Plan de Etapas del Plan Parcial.

Se cederá así mismo al Ayuntamiento, el 10% del aprovechamiento, en parcelas urbanizadas, con destino al Patrimonio Municipal del Suelo.



### 1.2.8.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

En el plano catastral, 2.7, se reflejan las distintas propiedades existentes dentro del área. La estructura de propiedad del suelo en la zona de actuación es algo diseminada en la zona sur-oeste, no así en la zona noreste.

Cabe destacar el peso de la mercantil Urbincasa, que representa un 37,48 % de la propiedad total de la actuación.

No existen terrenos de dominio público, salvo los caminos y carreteras que ya han sido señalados, y no influyen en la gestión.

Se ha solicitado 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, omitiéndose por tanto su inclusión en el presente documento de acuerdo con lo establecido en la legislación sobre protección de datos.

## 1.3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1.3.1.- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

La comisión de Gobierno del Excmo. Ayto de Cartagena, el 9 de Noviembre de 1.998 decidió incorporar al proceso de desarrollo urbanístico suelos urbanizables de uso residencial semi-extensivo, en los siguientes términos:

*... Las tendencias del mercado en los diferentes ciclos económicos que se han sucedido desde la aprobación del Plan General, han ido señalando las preferencias de los consumidores hacia tipologías de carácter semi-extensivo, a diferencia de las previstas por este en los suelos programados, de carácter intensivo y semi-intensivo. Prueba de lo anterior es el escaso interés que ha mostrado la iniciativa privada por las zonas programadas de tipología intensiva, en contra del desarrollo de suelos no programados, como las áreas CO3 CO4 y la LB 1, de tipología semi-extensiva, actualmente en avanzado estado de ejecución.*

*... La dificultad que existe para realizar actuaciones que tengan la entidad adecuada por parte de la iniciativa privada, se debe al fraccionamiento de la propiedad del suelo en la zona peri-urbana, donde se han delimitado los suelos*

Se pretende el desarrollo del Área, ordenándola con espacios jerarquizados, evitando mimetizar desarrollos urbanos homogéneos que provocan ausencias de referencias urbanas visuales y una baja cualificación espacial en los ensanches.

### 1.3.2.- CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Los criterios que se han definido para la ordenación del sector, son los fijados en el Programa de Actuación Urbanística, que coinciden con los definidos como condiciones por el Ayuntamiento en el Programa:

Se definen como elementos Estructurales un vial de circunvalación y un espacio libre. El uso característico de la actuación es el residencial.

