

1.0.1.- JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE DEL PLAN PARCIAL "NOVO CARTHAGO" EN SAN GINES DE LA JARA

El Plan Parcial "Novo Carthago" situado en San Ginés de la Jara, tiene por objeto la ordenación pormenorizada de los terrenos clasificados por la Modificación Puntual nº 113 del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena como *SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO*. El suelo sobre el que opera el Plan Parcial está situado entre el núcleo urbano de "Los Urrutias" y el área afectada por la Modificación Puntual número 55, "Lo Poyo".

El Plan Parcial "Novo Carthago" se formula a instancia de la sociedad mercantil Hansa Urbana SA, de acuerdo con los principios relativos a la participación de la iniciativa privada contemplados en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio (en adelante **LSRM**).

1.0.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN

El presente proyecto de Plan Parcial se formula e inicia de forma subsiguiente al proceso administrativo seguido para la aprobación de la Modificación Puntual nº 113, ya citada. Dicha Modificación Puntual fue aprobada provisionalmente en fecha 2 de agosto de 2.004 por el Ayuntamiento de Cartagena, constituido en Pleno. Posteriormente y mediante Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Vivienda de fecha 31 de marzo de 2.005, la citada Modificación Puntual alcanzó la aprobación definitiva, incorporándose sus determinaciones al contenido vigente del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena. En adelante, las referencias al PGMO hay que entenderlas realizadas a los extremos incorporados al mismo por medio de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual número 113.

La Modificación Puntual nº 113 clasifica el suelo del ámbito del Plan Parcial "Novo Carthago", en el entorno del Monasterio de San Ginés de la Jara, como Suelo Urbanizable Sectorizado, variando la anterior clasificación contenida en el Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena.

Como se ha dicho, el PGMO clasifica el ámbito como suelo urbanizable sectorizado asignándole un uso global residencial, con una reserva obligatoria mínima de uso característico para alojamientos turísticos. El proyecto de Plan Parcial "Novo Carthago" no contiene determinaciones contrarias a la Ley o a Planes de rango superior, estando supeditado al principio de jerarquía de los mismos.

La formulación del Plan Parcial "Novo Carthago" se fundamenta en el mandato expreso contenido en el Programa de Actuación del Plan General de Cartagena, incorporado por la Modificación Puntual número 113, en donde se fija un plazo máximo de seis meses, desde su aprobación definitiva, para iniciar la tramitación del instrumento urbanístico que complete la ordenación pormenorizada del Sector.

El modelo territorial derivado del Plan General en el ámbito del Plan Parcial "Novo Carthago" pretende incorporar al proceso urbanístico, una zona con clara vocación turística. El Plan Parcial "Novo Carthago" en desarrollo del Plan General permite, a través de su ordenación pormenorizada, establecer de forma perdurable una ordenación urbanística adecuada a la protección del territorio. El planteamiento del Plan Parcial "Novo Carthago" se inscribe en una estrategia global para un desarrollo económico y medioambiental sostenible.

La ordenación que realiza el Plan Parcial bajo los criterios establecidos por las determinaciones del Plan General, tiene por fundamento posibilitar la creación de una zona en la que la protección del medio natural quede garantizada y en la que el medio físico no sólo no se degrade sino que, incluso, se potencie. Para ello la ordenación propuesta por el Plan Parcial posibilita la interrelación de futuras zonas de servicios y actividades turísticas con zonas residenciales de una densidad global mínima. El futuro desarrollo edificatorio diseñado por el Plan Parcial será de poca altura, respetando todas las tendencias actuales de bajo impacto medioambiental.

1.0.3.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

El Plan Parcial pretende establecer la ordenación pormenorizada de los terrenos incluidos en el ámbito de la actuación sectorizada por el Plan General, con el alcance previsto en el Título IV sobre Planeamiento Urbanístico Municipal de la LSRM y en desarrollo de las condiciones que figuran en la redacción vigente del PGMO de Cartagena.

En fecha de 4 de abril de 2005, es decir, con posterioridad a la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual número 113 del Plan General, se dictó por el Comisario de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Segura, Resolución aprobando nuevas propuestas de línea de "probable deslinde" o delimitación provisional del Dominio Público Hidráulico. Más tarde, en fecha de 27 de septiembre de 2005 y con motivo de la solicitud de aprobación de sendas propuestas de encauzamiento de las dos ramblas contenidas en la actuación, la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica resolvió una nueva delimitación del Dominio Público Hidráulico correspondiente a la Rambla de las

Matildes o del Píchorro, motivada por la propuesta de encauzamiento aprobada. Estas nuevas propuestas suponen una modificación respecto de las presentadas inicialmente, que sirvieron de base para la ordenación contenida en la Modificación Puntual 113 definitivamente aprobada e, incluso, respecto de las incluidas en el documento de Plan Parcial que recibió la Aprobación Inicial por el Ayuntamiento. La nueva delimitación obliga a rehacer, levemente, el cuadro de magnitudes contenido en la citada Modificación Puntual, en cumplimiento de lo dispuesto por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, de fecha 1 de octubre de 2004, dictada de conformidad con el Informe emitido por la Comisión de Coordinación de Política Territorial, en su sesión de 20 de septiembre de 2004. Con la aceptación por parte de la Confederación Hidrográfica del Segura de las nuevas propuestas de delimitación provisional del Dominio Público Hidráulico y de encauzamiento de las Ramblas del Beal y de las Matildes, mediante documentos de fechas 4 de abril y 27 de septiembre de 2005, como se ha señalado, el Plan Parcial "Novo Carthago" comprende un ámbito de 567,3 Has, compuesto por 435,5 Has. de lo que constituye estrictamente el Sector y 131,8 Has. de los Sistemas Generales vinculados, internos y adyacentes o contiguos a la superficie del Sector.

Para determinar el ámbito del Plan Parcial se ha tenido en cuenta lo que establece el artículo 101.1.a de la LSRM, a saber:

Artículo 101-1.a. Delimitación de las áreas de suelo urbanizable sectorizado para su desarrollo urbanístico a las que se vincularán los sistemas generales necesarios para su ejecución.

Del mismo modo se ha considerado lo establecido el artículo 33.1 del Reglamento de Planeamiento estatal, aprobado por Real Decreto 2159/78, de 23 de junio, cuyo enunciado es el siguiente:

Artículo 33-1. Cuando las circunstancias así lo exijan, podrá proponerse un único sector de planeamiento. El planeamiento detallado de los sistemas generales se realizará mediante Planes Especiales, salvo que sea aconsejable su inclusión en la ordenación de los sectores a desarrollar por Planes Parciales.

Finalmente y en el mismo sentido, se ha atendido a lo previsto en el artículo 31.4 del Reglamento de Gestión Urbanística estatal, aprobado por Real Decreto 3288/78, de 25 de agosto:

Artículo 31-4. La ejecución de los sistemas generales integrantes de la estructura general y orgánica del territorio se llevará a cabo bien directamente, mediante la aprobación de Planes especiales, bien mediante su inclusión en los sectores correspondientes para su desarrollo en Planes parciales.

De acuerdo con las consideraciones legales anteriores, el ámbito del presente Plan Parcial "Novo Carthago" en San Ginés de la Jara comprende los siguientes terrenos:

A efectos de planeamiento:

El suelo del Sector a ordenar pormenorizadamente más los suelos de los Sistemas Generales vinculados, internos y adyacentes o contiguos a la superficie del Sector y que se describen más adelante. El ámbito total, actualizado a partir de la última resolución de la Confederación Hidrográfica del Segura, tiene una extensión de 5.673.725 m². El Sector, en sentido estricto, tiene una superficie de 4.355.351 m² y los Sistemas Generales vinculados, internos o contiguos, ocupan 1.318.374 m².

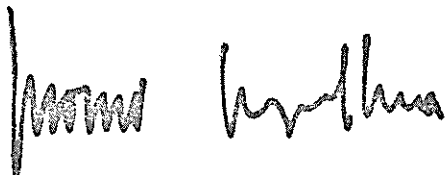
A efectos de su gestión posterior:

Además de las superficies señaladas, formarán parte del instrumento reparcelatorio a formular para la ejecución de las previsiones contenidas en el presente Plan Parcial, los terrenos correspondientes a los Sistemas Generales exteriores adscritos a este Sector, que fueron identificados y clasificados como tal en la documentación integrante de la Modificación Puntual número 113 del PGMO de Cartagena.

La citada incorporación, requisito imprescindible para la correcta aplicación a este caso del principio de equidistribución de beneficios y cargas que debe acompañar a todo desarrollo urbanístico, se deriva con nitidez de las previsiones del artículo 71.2 del Reglamento de Gestión Urbanística estatal, ya citado, cuando establece que:

"...también formarán parte de la comunidad de reparcelación aquellos propietarios del suelo exterior al polígono que tengan reconocido el derecho a participar en las adjudicaciones por estar destinado su suelo a sistemas generales y no haberse aplicado la expropiación forzosa."

El suelo correspondiente a los Sistemas Generales exteriores adscritos, tiene una extensión de 235.485 m².



En Cartagena, a 20 de abril de 2006.
Arquitecto Juan Morro Colom
Arquitecto Miguel Serra Mir





1.1.-INFORMATIVA

1.1.- MEMORIA INFORMATIVA**1.1.1.- SITUACIÓN GEOGRÁFICA Y DELIMITACIÓN****1.1.2.- CONEXIÓN CON EL EXTERIOR****1.1.3.- MEDIO NATURAL****1.1.3.1.- Topografía****1.1.3.2.- Geología****1.1.3.3.- Sismicidad****1.1.3.4.- Hidrología**

1.1.3.4.1.- Aguas superficiales

1.1.3.4.2.- Aguas subterráneas

1.1.3.5.- Edafología**1.1.3.6.- Ecología y vegetación****1.1.3.7.- Climatología**

1.1.3.7.1.- Rasgos agro-climáticos

1.1.3.7.2.- Pluviometría

1.1.3.7.3.- Temperatura

1.1.3.7.4.- Humedad relativa

1.1.3.7.5.- Insolación

1.1.3.7.6.- Vientos

1.1.4.- MEDIO SOCIOECONÓMICO, LEGAL Y CULTURAL**1.1.4.1.- Usos****1.1.4.2.- Edificaciones****1.1.4.3.- Afecciones**

1.1.4.3.1.- Vías Pecuarias

1.1.4.3.2.- Ramblas

1.1.4.3.3.- Zona Marítimo Terrestre

1.1.4.3.4.- Lugar de Importancia Comunitaria LIC

1.1.4.3.5.- Patrimonio Histórico

1.1.4.4.- Infraestructuras existentes

1.1.4.4.1.- Red Viaria Básica

1.1.4.4.2.- Red de abastecimiento de agua

1.1.4.4.3.- Red de energía eléctrica

1.1.4.4.4.- Saneamiento

1.1.4.4.5.- Riego agrícola

1.1.5.- PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

1.1.5.1.- Normas urbanísticas del PGMO

1.1.5.2.- Evaluación de Impacto Ambiental

1.1.6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

1.1.1.- SITUACIÓN GEOGRÁFICA Y DELIMITACIÓN

El soporte territorial del ámbito contenido en el Plan Parcial "Novo Carthago" presenta múltiples rasgos característicos respecto de la estructura orgánica general del Municipio. La ordenación propuesta por el Plan Parcial surge del análisis detallado de cada uno de los aspectos específicos que componen el ámbito territorial.

La situación de los terrenos objeto del presente Plan Parcial se encuentra en el entorno del Monasterio de San Ginés de la Jara.

El Ámbito del Plan Parcial linda, por el Norte, con la Zona Marítimo Terrestre del Mar Menor y el PAU del Área PL-1 "Perla de Levante", por el Sur con la autovía MU-312, por el Oeste con la denominada Rambla de las Matildes o del Pichorro y por el Este con los terrenos correspondientes al ámbito de la Modificación Puntual número 55 del PGMO de Cartagena, conocida como "Lo Poyo".

1.1.2.- CONEXIÓN CON EL EXTERIOR

Los terrenos incluidos dentro del ámbito del Plan Parcial "Novo Carthago", limitan al Sur con la carretera MU-312 y son atravesados, de Este a Oeste en la zona Norte lindante con el Mar Menor, por la carretera local F-34. Estas vías básicas sirven de conexión al Sector a ordenar por el Plan Parcial con las poblaciones costeras.

El Plan General tiene previsto una vía interurbana que atraviesa de oeste a este el ámbito del Plan parcial. Este eje estructurante permite la unión de la N-332, a la altura de El Algar, con la autovía MU-312, a la altura del Monasterio de San Ginés de la Jara, discurriendo paralelamente a la vía pecuaria denominada "Cantarranas".

1.1.3.- MEDIO NATURAL

La geomorfología de los terrenos contenidos en el ámbito del Plan Parcial se describe detalladamente a continuación.

1.1.3.1.- Topografía

El terreno comprendido dentro del área del Plan Parcial, es sensiblemente plano, presentando una pendiente uniforme hacia el Norte, con un desnivel absoluto de 40 m sobre el nivel del mar.

1.1.3.2.- Geología

La región de Murcia forma parte del conjunto de las Cadenas béticas, junto a las que se encuentran en grandes extensiones, materiales neógenos y cuaternarios y algunos afloramientos de rocas volcánicas.

Dentro de las estructuras béticas, de dirección general SW-NE, el Dominio Bético se centra en la Región desde el Cabo de Palos, estando constituido por materiales generalmente anteriores al Jurásico, más o menos metamorfizados y compuestos según series de conjuntos tectónicos superpuestos y todos alóctonos, salvo el más inferior.

Dentro de este contexto, el Mar Menor constituye la parte oriental del gran sinclinal que conforma la llanura del Campo de Cartagena. La depresión tectónica del Campo de Cartagena se ha comportado como cuenca de sedimentación, con episodios marinos y continentales, afectando a estratos paleozoicos y triásicos, y que se rellenó con materiales neógenos: miocénicos, pliocénicos y finalmente, cuaternarios, formando estos últimos una capa que recubre toda la llanura y en los que se pueden observar los efectos de la edafogénesis de épocas más o menos recientes.

La laguna del Mar Menor parece que tiene su origen en el Flandiense, tras sucesivas transgresiones y regresiones marinas que llevaban consigo la acumulación y erosión, respectivamente, de depósitos marinos y también de los continentales arrastrados por las ramblas que circundan la laguna. Durante la trasgresión tirreniense se había iniciado la formación de La manga, a partir de las formaciones calcáreas con grava, arenisca y arenas que fueron depositándose sobre los apuntamientos volcánicos pliocénicos y las areniscas miocénicas, hasta la barra litoral.

De las cuatro grandes unidades geológicas que conforman el entorno del Mar Menor, destacaremos la correspondiente al Glacis de Playa de la Hita, Marina del Carmolí, Lo Poyo y Salinas de Marchamalo.

Presenta una superficie topográfica suavemente inclinada hacia la costa. Encuadrado en el Cuaternario antiguo, este glacis está formado por limos negros y limos rojos con cantos encostrados. Paralelamente a la costa del Mar Menor, y

surcando el glacis, aparece un escarpe muy degradado. En su estructura destacan en las partes altas los limos rojos, cantos encostrados paleocauces, revelando una génesis continental; las partes bajas con limos oscuros y en algunas áreas abundante materia orgánica manifiestan, muy posiblemente, una génesis de marisma o albufera.

El Cuaternario moderno comprende los depósitos típicos del litoral mediterráneo, y el sector de aluviones arrastrados por las ramblas que llegan a diseminarse en la llanura. Se corresponden con limos negros de marisma, con materia orgánica y conchas de gasterópodos, casi siempre ocupados por unos centímetros de agua (Playa de la Hita, Salinas de Marchamalo y en lo que fueron las salinas de Lo Poyo, hoy abandonadas).

La zona en cuestión se sitúa geológicamente en las Cordilleras Béticas, y más concretamente en el extremo oriental del llamado "dominio interno" o Zona Bética en sentido estricto. La Zona Bética s.s. constituye la zona meridional de la Región de Murcia y está representada por una serie de cadenas montañosas, litorales y prelitorales, formadas por materiales del Paleozoico, Permo-Trías, y Trías, con diverso grado de metamorfismo, que delimitan a una serie de cuencas sedimentarias neógenas y cuaternarias post-orogénicas de origen tectónico, la más importante de las cuales es la depresión del Campo de Cartagena-Mar Menor.

La Sierra de Cartagena es la parte más oriental de esta Zona Bética. Sus relieves, que no superan los 450 metros de altitud, se extienden en dirección aproximadamente Este-Oeste entre el Mediterráneo y la llanura del Mar Menor. Como otras cadenas montañosas de la Bética, se caracteriza por estar constituida por una serie de mantos de cabalgamiento superpuestos, de edad alpina, afectados por un metamorfismo decreciente de abajo a arriba. Este edificio de mantos, tras una importante fase de erosión, fue recubierto por una serie neógena transgresiva y tardiorogénica. En el Neógeno hay una importante fase de fracturación, seguida de fenómenos volcánicos y levantamiento de la Sierra y posteriormente desmantelamiento erosivo en el Plio-Cuaternario.

1.1.3.3.- Sismicidad

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 mas 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.

La Norma de Construcción Sismorresistente, parte General y Edificación (NCSR-02), RD 997/2002, de 27 de septiembre, dentro del "mapa de peligrosidad sísmica del territorio nacional", asigna a Cartagena un coeficiente de aceleración sísmica básica a_b/g de 0,07 y un coeficiente de distribución K de (1).

1.1.3.4.- Hidrología

1.1.3.4.1.- Aguas superficiales

La convergencia de factores como el clima, la tectónica, la litología, la orografía y la vegetación, determinan la hidrogeología del Campo de Cartagena, sin que exista cursos de aguas continuos, pero sí importantes ramblas de carácter esporádico y torrencial.

En la parte sur del Campo de Cartagena cabe destacar la presencia de cuatro ramblas principales que drenan sus aguas de los relieves paleozoicos y triásicos de la sierra de Cartagena, que se elevan al sur del Mar Menor, y de los suelos de la llanura de La Unión. Estas ramblas, con lechos mal definidos, drenan sus aguas hacia la laguna del Mar Menor. Entre ellas destacan:

Rambla de las Matildes o del Pichorro: recoge las aguas de los relieves situados en la zona de El Beal y desemboca en el borde septentrional del Saladar de Lo Poyo.

Rambla del Beal: es la más larga y ancha de las ramblas meridionales, recoge las aguas de los relieves existentes al sur del Llano del Beal y del cabezo Trujillo (oeste de la vertiente occidental del monte de San Ginés). La desembocadura forma un amplio cono de deyección, y en la estación seca está atravesada por un cordón arenoso poco elevado de unos 10 m de ancho.

Es importante señalar que estas ramblas han drenado hacia el Mar Menor estériles y restos mineros de la Sierra de Cartagena.

Otros elementos hidrológicos a considerar son:

- Sectores de suelos salinos (solonchaks) que circundan la laguna por su ribera interior. Están constituidos por materiales finos, limos y arcillas fundamentalmente y arenas finas en menor proporción, por tanto la permeabilidad es muy baja, produciéndose frecuentes encharcamientos. Esta unidad se presenta en las desembocaduras de las ramblas, y en ella se han incluido también los suelos de las salinas, tanto activas como abandonadas.

1.1.3.4.2.- Aguas subterráneas

En el campo de Cartagena el Instituto Tecnológico y Geominero ha definido seis acuíferos constituidos por materiales permeables (carbonatados y detríticos) pertenecientes al Triásico, Tortonense, Andaluciense, Plioceno y Cuaternario.

Debido a la compleja estructura tectónica interna de área, el carácter discordante de muchas de sus formaciones y el contacto por el este con el Mar Menor y el Mediterráneo, existe en ciertas zonas una conexión hidráulica entre acuíferos y entre éstos y el mar.

1.1.3.5.- Edafología

El reconocimiento de la naturaleza y las características geotécnicas del subsuelo en los suelos del área del Mar Menor se pueden englobar en cuatro grandes grupos (FAO-UNESCO 1988):

- Suelos del Campo de Cartagena : calcisoles
- Suelos arenosos: arenosoles
- Suelos salinos: solonchaks
- Suelos de los afloramientos volcánicos y Cabezo Gordo: leptosoles.

En las desembocaduras de las ramblas, los largos períodos de sequía y las altas temperaturas estivales determinan la formación de suelos salinos blancos cuya coloración es debida a unas eflorescencias blanquecinas y, más raramente, a unas costras salinas formadas a partir de la cristalización en el horizonte superficial de los sulfatos y cloruros solubles. Por otra parte, la mezcla de aguas dulces y saladas que se da en estas dos zonas, crean unas condiciones de humedad que hacen evolucionar el solonchak litoral hacia el tipo de solonchak encharcado (almarjal), de estructura laminar o poliédrica en superficie, y masiva y continua en profundidad.

1.1.3.6.- Ecología y vegetación

Globalmente, el ámbito del Plan Parcial, se desarrolla longitudinalmente entre los terrenos de la finca Miramar lindante con el mar Menor hasta la Diputación de San Ginés de la Jara de Cartagena y la autovía MU-312.

Las ramblas que afectan a la zona afluyen a la vertiente del Mar Menor, sin que tengan conexión entre sí. Transversalmente el ámbito limita al oeste con la Rambla del Pichorro, y al este por el límite del ámbito de planeamiento definido en la Modificación Puntual número 55 del PGMO de Cartagena, conocida como "Lo Poyo".

Toda la zona presenta una suave pendiente, de manera que en toda su longitud existe un desnivel de 30-40 m, que es la altitud s.n.m. a que se encuentra la carretera que sirve de límite al sur de la zona. Se trata de un espacio abierto dedicado en su mayor parte a usos agrícolas. En su conjunto exceptuando la franja costera, se trata de un ecosistema agrícola moderno típico que, por estar sometido a las continuas modificaciones y tareas de mantenimiento propias de toda explotación intensiva (lo que implica fuerte alternancia de cultivos en amplias zonas y uso de abonos, herbicidas y pesticidas), presenta unos valores ecológicos poco relevantes.

La vegetación natural es muy escasa y, en general, degradada o mal conservada, quedando relegada sólo a la zona próxima a la costa (criptohumedal), a los cauces de rambla y a márgenes de cultivos y caminos.

La fauna no difiere de la que pueda encontrarse en las zonas limítrofes, en algunas de las cuales por no estar sometidas a una acción humana tan intensa encuentran refugios más seguros y áreas de campeo igualmente interesantes.

A continuación se describen de forma resumida las distintas subunidades ambientales determinadas,

Unidad Ambiental 1: Zona agrícola

La zona agrícola del ámbito del Plan Parcial ocupa más del 75% de la superficie total. Se corresponde con la parte comprendida entre la unidad ambiental 2: Criptohumedal y franja costera límite norte y la vía rápida que une Cartagena con La Manga límite sur. Se incluye los terrenos en cultivo intensivo de la Finca Miramar, más al norte de la mencionada carretera de los Nietos a Los Urrutias. Limita también con la unidad ambiental 3: Ramblas.

Unidad Ambiental 2: Criptohumedal y franja costera

Toda la porción del ámbito de la Modificación puntual que queda al norte de la carretera vecinal que une las poblaciones de Los Urrutias y Los Nietos exceptuando los terrenos de la subunidad definida por el P.O.R.N como "Regadíos de Miramar" constituye la Unidad ambiental 2. Esta porción de terreno limita al norte con la ribera del Mar Menor, al oeste con la Rambla del Pichorro y al este con la rambla del Beal.

La Unidad Ambiental 2 o Criptohumedal y franja costera, es considerado en muchos sectores como de importancia ecológica y especialmente paisajística. Forma parte en su totalidad de la Red Natura 2000, está incluida dentro del

Paisaje Protegido denominado Espacios Abiertos e Islas del Mar Menor, - protegido por la Ley 4/92 de 30 de julio de 1.992, de Ordenación y Protección del Territorio en la Región de Murcia-, que a su vez es lugar calificado como L.I.C. ES6200006 en la propuesta de la Comunidad Autónoma de Murcia hecha en aplicación de la Directiva Hábitat (Directiva 92/43/CEE del Consejo).

Unidad Ambiental 3: Ramblas

En el ámbito del Plan Parcial, las ramblas suponen una pequeña porción del territorio y carecen de toda vegetación. Como consecuencia, no existe en ella ningún tipo de fauna, salvo la que se halla estrictamente de paso.

1.1.3.7.- Climatología

La zona de estudio se engloba en el Dominio Climático Mediterráneo, en la variedad Subtropical Mediterráneo, de carácter semiárido.

Dentro del conjunto de España, esta variedad climática se extiende por el litoral sudeste, entre Balerna y Salinas de Torrevieja, incluyendo la mayor parte de las provincias de Murcia, Almería y extremo meridional de Alicante.

La climatología viene condicionada por su latitud, entre 38° y 37° 40' N, ámbito de los países subtropicales. Por su ubicación presenta características térmicas y dinámicas de las masas de aire tropical marítimo y continental, polar marítimo y polar marítimo de retorno, mediterráneo, y excepcionalmente, de aire polar continental y ártico.

El Campo de Cartagena, región donde se ubica el proyecto, se encuentra situado dentro de la Zona IV o CENTRO de la Región de Murcia. Engloba en su mayor parte los terrenos por debajo de los 400 m (Cuencas del Guadalentín y del Segura) hasta el mar.

Presenta una temperatura media anual aproximada de 17 °C, precipitaciones de alrededor de 300 mm al año y un elevado déficit de agua reflejado por un valor de evapotranspiración potencial de unos 900 mm anuales de media. Los vientos más importantes son el levante, de carácter húmedo y responsable de las lluvias del sudeste de la Península Ibérica, cuya mayor frecuencia se da en verano; el lebeche, del sur o sudoeste, responsable de las olas de calor estivales; el jaloque, cálido y procedente del sudeste; y el mestral, frío y del noroeste.

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.

1.1.3.7.1.- Rasgos agro-climáticos

La temperatura media del mes más frío está entre 8 y 11°C; la temperatura media de mínimas de dicho mes está entre 4 y 7°C. El riesgo de heladas, es por tanto bajo. Las temperaturas medias del mes más cálido están entre 26 y 28°C, con medias de máximas entre 32 y 34°C. La precipitación media anual es de 200-300 mm. El periodo seco tiene una duración de 7-11 meses, según las estaciones. Las condiciones térmicas permiten el cultivo de los cítricos (tipo de invierno Ci) y el del algodón (tipo de verano G y O/g). El tipo climático de la zona es MEDITERRÁNEO SUBTROPICAL CÁLIDO o SEMICÁLIDO (Papadakis). La potencialidad agrícola, en el secano está en 0 (índice C.A. de Turc); en el regadío los valores se sitúan entre 55-60(índice C.A. de Turc). Según el fitoclima, la zona queda repartida entre los tipos III y IV (según H.Walter y H.Lieth) predominando el fitoclima III. La zona pertenece, por su aridez e higrócontinentalidad a la formación fisonómica DURILIGNOSA en transición hacia la SICCIDESERTA.

1.1.3.7.2.- Pluviometría

El régimen pluviométrico del área de estudio se caracteriza por una elevada irregularidad, con escasas precipitaciones (300 mm anuales) y de carácter torrencial, con tormentas frecuentes que suelen ir acompañadas de aguaceros fuertes y breves.

Los valores máximos de precipitación se registran en otoño (septiembre y octubre), pudiendo alcanzar el 20% del total anual, y los mínimos en julio y agosto, representando sólo el 2% de dicho total. Esta escasez de lluvias se debe al

aislamiento de la zona respecto al paso de las borrascas atlánticas, de forma que las pocas lluvias existentes se dan en los equinoccios.

Los datos del observatorio localizado en San Javier indican mayor abundancia de lluvias entre los meses de septiembre y noviembre, con un máximo de 64 mm en octubre.

Los meses de verano, principalmente julio y agosto (ambos con precipitaciones inferiores a 2 mm) son especialmente secos. La sequía estival es, por lo tanto, muy marcada.

La precipitación anual es de 330 mm (San Javier). La concentración de las precipitaciones se produce en muy pocos días, 20- 30 aproximadamente al año, e incluso, en los días que llueve, las precipitaciones se concentran en una pocas horas.

1.1.3.7.3.- Temperatura

Las temperaturas en el área de estudio son suaves, con una temperatura media anual de 17°C y los máximos y mínimos absolutos, respectivamente, de 40 y -4°C. El período de insolación es de 3000 horas al año.

Los veranos presentan una media suave, de 27°C, sobretodo gracias a la proximidad del mar y la existencia de vientos locales nocturnos (brisas) que suavizan las temperaturas cuando se producen las olas de calor del sur de la península y sahariano. Además la humedad relativa del aire es más baja que en otras áreas de la comarca de Cartagena debido al efecto desecante de los vientos, especialmente los de componente sur.

En invierno, la media de enero, que es el mes más frío, nunca es inferior a los 11°C.

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. y Plan Parcial, 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

1.1.3.7.4.- Humedad relativa

La humedad relativa registrada en la estación del INM en San Javier indica que este parámetro se mantiene por lo general muy elevado a lo largo de todo el año, presumiblemente a causa de los vientos de levante. Según Capel Molina, este parámetro es, para cualquier de los meses del año, superior al 70 %, siendo la media de 73 %.

1.1.3.7.5.- Insolación

La insolación media anual en San Javier es de 3.013 horas anuales. En esta zona se produce un aumento considerable de horas de sol los meses de mayo, junio, julio y agosto (valores mensuales superiores a 300 horas, alcanzándose 356 horas en junio). La menor insolación se registra en diciembre, con menos de 174 horas mensuales.

1.1.3.7.6.- Vientos

Los vientos más importantes de la zona de estudio son el levante, de carácter húmedo y responsable de las lluvias del sudeste de la Península Ibérica, cuya mayor frecuencia se da en verano; el lebeche, del sur o sudoeste, responsable de las olas de calor estivales; el jaloque, cálido y procedente del sudeste; y el maestral, frío y del noroeste.

Sólo existen en la costa murciana dos observatorios que registren su dirección, intensidad y frecuencia: en el de San Javier, donde predominan los vientos del primer cuadrante (noreste), y el de Cartagena (Castillo de Galeras), que registra preferentemente vientos del primer y cuarto cuadrante (sudoeste). La intensidad de los vientos es, en general, moderada.

1.1.4.- MEDIO SOCIOECONÓMICO, LEGAL Y CULTURAL

La realidad medio-ambiental en sus aspectos socioeconómicos, legales y culturales en el ámbito del Plan Parcial presenta las siguientes características.

1.1.4.1.- USOS

Los terrenos tienen un uso agrícola: los cultivos agrarios son la actividad económica exclusiva, actualmente existente en él.

1.1.4.2.- EDIFICACIONES

Las edificaciones existentes surgieron como necesarios campamentos bases para el laboreo de las distintas zonas dada la gran extensión de la explotación. Su función es la de almacenaje de los utillajes así como de albergue para sus guardeses. Cabe destacar la existencia de gran cantidad de balsas para dotar de suministro a los cultivos agrarios.

En cuanto a las viviendas anexas a las explotaciones agrícolas cabe destacar la Casa de las Palmeras", la de Los Roses, la de Miramar, lo Enrique, lo Montero y los Pintores. Estos enclaves no presentan ningún interés arquitectónico que aconseje su mantenimiento.

En el ámbito de la modificación existen tres molinos de viento de elevar agua, con los números 90, 93 y 96 del Inventario de Molinos de Viento del Campo de Cartagena. La Resolución de 10 de Enero de 1985 de la Dirección General de Cultura protege estos molinos como elementos arquitectónicos singulares, habiéndose iniciado el expediente para su declaración como Bien de Interés Cultural.

El conjunto monacal de San Ginés de la Jara y su entorno están declarados Bien de Interés Cultural (BIC). Asimismo, en esta misma zona se localizan los yacimientos arqueológicos de La Huertecica y Los Urrutias / La Calzada, catalogados según la Carta Arqueológica Regional, si bien no se han realizado prospecciones sistemáticas.

1.1.4.3.- AFECCIONES

En el sector ordenado pormenorizadamente por el Plan Parcial las diferentes afecciones establecidas por las diversas legislaciones sectoriales son las siguientes:

1.1.4.3.1.- Vías pecuarias

En el linde Norte y contigua al dominio público marítimo terrestre solapándose con la zona de servidumbre de paso existe la colada del Mar Menor de 33,43 metros de anchura. Tiene la consideración legal de Cordel.

Atravesando longitudinalmente la superficie sectorizada, existe la Colada de Cantarranas de 16,71 metros de anchura. En la nueva ordenación proyectada por la Modificación Puntual número 113 se propone el desvío de su trazado original, siguiendo el trazado del nuevo vial básico estructurante hasta enlazar con la

Autovía MU-312. El nuevo trazado tendrá un desarrollo y una superficie mayores que las actuales.

1.1.4.3.2.- Ramblas

Existen dos Ramblas con cauces discontinuos de agua que discurren longitudinalmente de Sur a Norte. La rambla denominada del "Pichorro" o de las "Matildes" se sitúa en el Oeste y la rambla denominada del "Beal" al Este. La Confederación Hidrográfica del Segura, como se ha señalado anteriormente, ha aprobado las "delimitaciones de línea de probable deslinde" de los cauces de las ramblas, mediante resoluciones fechadas en 4 de abril y 27 de septiembre de 2005, la última modificando ligeramente la anterior con motivo de la aprobación de sendas propuestas de encauzamiento. La rambla del Pichorro en su parte más próxima a la ribera del Mar Menor separa la actuación propuesta del Plan Parcial correspondiente al ámbito de la Perla de Levante. Sobre este tramo existe un proyecto de modificación del trazado en su tramo final aprobado por la Confederación Hidrográfica del Segura.

Dichos trazados propuestos y aprobados junto con el nuevo trazado aprobado del tramo final de la rambla del Pichorro son los que se han considerado en la definición territorial del Plan Parcial suponiendo una ligera variación respecto de los que fueron tenidos en cuenta para la aprobación de la Modificación Puntual número 113 del Plan General y, aún, de los que figuraban en el documento de Plan Parcial que recibió la Aprobación Inicial del Ayuntamiento.

1.1.4.3.3.- Zona Marítimo Terrestre

El linde Norte de la actuación es el Dominio Público marítimo-terrestre, delimitado por la Dirección General de Costas mediante deslinde aprobado por O.M. de 19 de mayo de 2005 (BOE 20 de julio de 2005).

1.1.4.3.4.- Lugar de Importancia Comunitaria LIC

En el linde Norte entre la F-34 y la zona de dominio público marítimo-terrestre se ubica una zona declarada Lugar de Importancia Comunitaria (LIC), regulada por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de los Espacios Abiertos e Islas del Mar Menor y Cabezo Gordo (PORN), actualmente en fase de aprobación definitiva tras haberse reiniciado el procedimiento de elaboración y aprobación (BORM nº 148, de 30 de junio de 2.003).

En el Anexo Cartográfico se grafían las distintas zonificaciones de las áreas ordenadas por el PORN, en su redacción actual previa a la aprobación definitiva, en la Unidad del "Saladar de lo Poyo", asignando en concreto dentro del ámbito

del Plan Parcial dos áreas distintas, una zona denominada de conservación prioritaria y otra zona denominada de uso intensivo paisaje agrario.

1.1.4.3.5.- Patrimonio Histórico

En el ámbito del Sector a ordenar por el Plan Parcial y de acuerdo con el Servicio de Patrimonio Histórico de la Dirección General Cultura de la Región de Murcia, se ubican los siguientes elementos catalogados:

Monasterio de San Ginés de la Jara y Yacimientos catalogados.

Molinos de viento de elevar agua, números 90, 93 y 96 del Inventario de Molinos de Viento del Campo de Cartagena (incoado expediente para su declaración como BIC).

A la vez, de acuerdo a la Carta Arqueológica Regional en el citado ámbito existen los siguientes yacimientos arqueológicos:

Nº 207 San Ginés de la Jara
Nº 232 Los Urrutias / La Calzada
Nº 234 La Huertecita

De acuerdo con las indicaciones contenidas en el Informe de la Dirección General de Cultura de fecha 6 de agosto de 2004, el planeamiento de desarrollo habrá de recoger las siguientes determinaciones, para su cumplimiento en el proceso de ejecución de la actuación urbanística:

1. Ampliar la actuación arqueológica desarrollada en el yacimiento de la Huertecita, a fin de precisar y completar la documentación de las estructuras localizadas durante la primera fase.
2. Ejecutar una intervención de sondeos bajo supervisión arqueológica en el yacimiento de Los Urrutias, a fin de confirmar, o, en su caso de descartar, la presencia de estructuras de interés arqueológico. De acuerdo con el Informe de la Dirección General de Cultura de fecha 24 de agosto de 2005, estos sondeos deberán llevarse a cabo con *“anterioridad al desarrollo del planeamiento proyectado”*.
3. Los indicios arqueológicos localizados en el entorno del Monasterio de San Ginés de la Jara, deberán ser tenidos en cuenta a la hora de planificar las intervenciones previstas en dicho entorno.

1.1.4.4.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El apartado correspondiente a la Memoria Informativa de la Modificación Puntual número 113 del PGMO, describe las infraestructuras existentes en los términos que a continuación se reproducen por no haber sufrido variación:

“Las infraestructuras existentes se derivan tanto de las necesidades para la explotación agrícola que desde los años cuarenta se han realizado, como de las que se han ido realizando mediante la adhesión y correspondiente contribución económica a las grandes infraestructuras que desde un tiempo a esta parte se han desarrollado bajo el impulso y coordinación de la Administración Regional.

1.1.4.4.1.- Red viaria básica

Dentro del ámbito del suelo sectorizado por la Modificación Puntual, la carretera local F-34 atraviesa de Este a Oeste la zona Norte lindante con el Mar Menor. Esta vía básica tiene dos carriles y sirve a las poblaciones costeras. En la Modificación Puntual se propone la adecuación del trazado original para favorecer la creación de un área de transición blanda entre la zona calificada como LIC y el desarrollo urbano.

También dentro del polígono sectorizado, el Plan General tiene prevista, actualmente, una vía interurbana principal que atraviesa de “Este a Oeste” la zona Sur de la Modificación Puntual. Este eje estructurante diseña la unión de la N-332 a la altura de El Algar con la autoría MU-312 a la altura del Monasterio de San Ginés de la Jara, discurriendo paralelamente a la vía pecuaria de “Cantarranas”.

La Modificación Puntual número 113 acoge este nuevo trazado, respondiendo, de esta forma, a los nuevos intereses. La reserva de espacio del nuevo eje viario estructurante propuesto permitirá la futura creación de una vía básica, más acorde con la transformación que se está desarrollando en el conjunto del ámbito sur del arco del Mar Menor.

1.1.4.4.2.- Red de abastecimiento de agua

Dentro del suelo sectorizado de la Modificación Puntual discurre una línea de abastecimiento de agua con caudal de 2.500 m³/día que forma parte de la red de abastecimiento de la zona Sur del Mar Menor. Esta línea sigue el límite de la Autovía MU-312.

1.1.4.4.3.- Red de energía eléctrica

En la actualidad existe una línea de 66 MV que da servicio a La Manga del Mar Menor, su trazado pasa por el límite Sur del polígono de la modificación. Las líneas de Media Tensión de las que se nutren los actuales Centros de Transformación garantizan la potencia demandada por la explotación agrícola así como por la línea de 14 MV que abastece las poblaciones de su entorno próximo.

1.1.4.4.4.- Red de saneamiento

En la actualidad existen las líneas de impulsión y retorno de la red de saneamiento del arco Sur del Mar Menor a la Estación Depuradora de Cabo de Palos”.

1.1.4.4.5.- Riego agrícola

En la actualidad existe una red de riego agrícola dentro del ámbito del Plan Parcial. El diseño de la ordenación pormenorizada deberá permitir su operatividad fuera de los límites del polígono ordenado adoptando las medidas técnicas necesarias.

1.1.5.- PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial están clasificados por el Plan General Municipal de Ordenación, a partir de la Modificación Puntual número 113, como Suelo Urbanizable Sectorizado. Sin perjuicio de la necesaria variación de las magnitudes, derivada de las modificaciones operadas en la delimitación del Dominio Público Hidráulico que se han señalado, las condiciones para la redacción del planeamiento de desarrollo contenidas literalmente en las Normas Urbanísticas de la citada Modificación Puntual, que constituyen el texto en vigor del PGMO, son las siguientes:

1.1.5.1.- NORMAS URBANISTICAS DEL PGMO

UR (SG).- Suelo Urbanizable Sectorizado en San Ginés de la Jara.

Unidad Urbanística SG 1.- “Sector San Ginés de la Jara” y Sistemas Generales Adscritos.

** **Suelo Urbanizable Sectorizado**, de acuerdo al Capítulo III de la Ley 1/2.001 del Suelo, a desarrollar en un único Sector y una única Unidad de Actuación, mediante la tramitación y aprobación del correspondiente Programa de Actuación. El planeamiento de desarrollo será de iniciativa*

privada.

*** Situación**

Terrenos comprendidos en la Modificación Puntual número 113, cuyos límites se reflejan en los planos de Clasificación de Suelo.

*** Usos**

Uso Global y Característico

El uso global y característico es el residencial

Usos Complementarios

Son usos complementarios los hoteleros, residencial comunitario y apartamentos turísticos y los correspondientes a equipamientos turísticos. La proporción de cada uno de ellos será del 75% para el residencial, del 20% para el hotelero y de apartamentos turísticos y del 5% para el turístico - complementario.

Usos Compatibles

Serán usos compatibles los definidos en las Directrices y Plan de Ordenación del Litoral, los terciarios, los deportivos y, en general, todos aquellos declarados compatibles con el uso residencial característico por las Normas del PGMO.

*** Características generales de este área.**

Suelo urbanizable de uso residencial, uso hotelero y equipamientos turísticos en el que se delimita el sector y los sistemas generales adscritos y se concretan las condiciones para su desarrollo mediante el correspondiente planeamiento de desarrollo, atendiendo a las Directrices y Plan de Ordenación del Litoral, como una unidad urbanística integrada, las cuales son las siguientes:

Superficies y aprovechamientos (página siguiente)

ÁMBITO TOTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 113	5.901.718
SISTEMAS GENERALES	1.497.854
Sistemas Generales Vinculados adyacentes al Sector	1.262.369
Sistema General de Protección Natural (SGPN)	471.344
Sistema General Viario (SGV)	292.539
Sistema General Equipamiento Genérico (SGEG)	105.646
Sistema General Equipamiento Cívico-Cultural (SGECC)	67.384
Sistema General Cauce Hidráulico (SGCH)	49.505
Sistema General Vías Pecuarias (SGVP)	84.883
Sistema General de Espacios Libres. Parque Público (SGP)	191.068
Sistemas Generales Exteriores adscritos (SGEA)	235.485
SUPERFICIE DEL SECTOR (Ámbito total excluidos Sistemas Generales vinculados y exteriores adscritos)	4.403.864
SUELO DE DOMINIO PÚBLICO PREVIAMENTE EXISTENTE	142.541
Cauces hidráulicos (ramblas)	49.505
Rambla de El Pichorro	20.757
Rambla de El Beal	28.748
Red Viaria pública	23.650
Viario F34	23.650
Vías pecuarias	69.386
Colada Cantarrana	57.051
Colada del Mar Menor	12.335
SUPERFICIE A EFECTOS DE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD (Sector + Sistemas Generales Vinculados + Sistemas Generales Exteriores - Suelo Dominio Público previo)	5.759.177
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA	0,155
EDIFICABILIDAD TOTAL (aprovechamiento de referencia x superficie a efectos de cálculo de edificabilidad)	892.672
Aprovechamiento residencial (75% de la edificabilidad total)	669.504
Aprovechamiento hotelero y apartamentos turísticos (20% de la edificabilidad total)	178.534
Aprovechamiento turístico complementario (5% de la edificabilidad total)	44.634
APROVECHAMIENTO RESULTANTE DEL SECTOR	0,20

*** Aprovechamiento de referencia**

El aprovechamiento de referencia es de 0.155m²/m²s.

*** Condiciones de la Ordenación**

La futura ordenación pormenorizada deberá responder a los siguientes criterios:

- La asignación de usos globales y aprovechamiento de referencia se adscribirá a la categoría de "Residencial de mínima densidad", de acuerdo

con las determinaciones del artículo 101.1.b de la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia.

- *Los espacios libres públicos y privados se situarán estratégicamente siguiendo los cauces de las ramblas.*
- *El desarrollo lineal (Norte–Sur) de las ramblas deberá reforzar los corredores visuales libres de edificación.*
- *Los condominios y las áreas urbanizables se deberán disponer de forma que su desarrollo lineal (Norte–Sur) cree corredores visuales a fin de evitar el continuo urbano.*
- *Los aparcamientos deberán contemplar las exigencias legales en cuanto a dotación y situación, debiéndose situar de manera que presten servicio a los equipamientos públicos, los espacios libres, las instalaciones dotacionales, terciarias y comerciales y la trama residencial.*
- *La edificación deberá tener una altura máxima de tres plantas.*
- *El planeamiento que determine la ordenación pormenorizada establecerá la obligatoriedad de reconstruir la funcionalidad de las redes de riego correspondientes a la zona regable del Tránsito Tajo-Segura, concretamente al Sector Hidráulico XVIII de la Zona Regable Oriental del Campo de Cartagena, excluido el suelo clasificado como urbanizable por esta Modificación Puntual, para el supuesto de que estas redes se vieran afectadas por la ejecución de la actuación urbanizadora del ámbito objeto de esta Modificación.*
- *En la ordenación pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado que se configura a partir de la Modificación Puntual 113, así como en la ejecución de la actuación urbanizadora que se derive de la misma habrán de respetarse las condiciones establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental aprobada por Resolución de la Dirección General de Calidad Ambiental, en fecha de 20 de enero de 2005, (BORM nº17 de 22 enero 2005). Específicamente, tanto el Plan Parcial de desarrollo como el Proyecto de Urbanización de la única Unidad de Ejecución habrán de someterse al correspondiente procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.*
- *La ordenación pormenorizada impedirá la edificación en altura en toda la superficie incluida dentro del ámbito definido por la declaración de Bien de Interés Cultural del Monasterio de San Ginés de la Jara estableciendo, en*

el Plan Parcial de desarrollo, las limitaciones oportunas para ello. Particularmente y como condición de carácter vinculante para la ordenación pormenorizada se establece que, en el ámbito definido por la declaración de Bien de Interés Cultural del Monasterio de San Ginés de la Jara situado al Este del mismo, en el espacio comprendido entre el Sistema General viario y el límite de la Autovía, habrá de ubicarse un Espacio Libre de Sistema Local del sector.

- *De acuerdo con las indicaciones contenidas en el Informe de la Dirección General de Cultura de fecha 6 de agosto de 2004, el planeamiento de desarrollo habrá de recoger las siguientes determinaciones, para su cumplimiento en el proceso de ejecución de la actuación urbanística:*
 1. *Ampliar la actuación arqueológica desarrollada en el yacimiento de la Huertecita, a fin de precisar y completar la documentación de las estructuras localizadas durante la primera fase.*
 2. *Ejecutar una intervención de sondeos bajo supervisión arqueológica en el yacimiento de Los Urrutias, a fin de confirmar, o, en su caso de descartar, la presencia de estructuras de interés arqueológico.*
 3. *Los indicios arqueológicos localizados en el entorno del Monasterio de San Ginés de la Jara, deberán ser tenidos en cuenta a la hora de planificar las intervenciones previstas en dicho entorno.*

*** Sistemas Generales**

De acuerdo al título segundo del Plan General de Cartagena los Sistemas Generales son los suelos que aseguran el funcionamiento del Término Municipal de forma integrada posibilitando la prestación de servicios de interés para el conjunto municipal. Se concretan y definen los tipos que se contemplan en la presente modificación, bien como sistemas generales vinculados o adyacentes al sector o como sistemas generales exteriores adscritos.

SGV Sistema General Viario

Comprende las instalaciones y los espacios reservados para el trazado de la red viaria y dedicados al uso de vialidad. El régimen legal a aplicar es el contenido en el Plan General y en las normas sectoriales que le sean de aplicación.

SGPN Sistema General Espacio Natural Protegido

Comprende los suelos de titularidad pública ordenados como espacios naturales de conservación prioritaria. El régimen legal a aplicar será el contenido en el correspondiente Plan de Ordenación de Recursos Naturales. Los límites del suelo de este Sistema General se determinan a partir de las coordenadas definidas, para la delimitación del suelo correspondiente a la denominada "zona agrícola", por la Declaración de Impacto Ambiental aprobada por Resolución de la Dirección General de Calidad Ambiental de fecha 20 de enero de 2005.

SGP PARQUE PÚBLICO Sistema General Espacio Libre

Comprende los suelos de titularidad pública ordenados como espacios libres o zonas verdes. El régimen legal a aplicar será el contenido en el Plan General y en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo.

SGEG Sistema General Equipamiento Genérico

Comprende aquellos suelos adscritos al uso de equipamiento genérico al que se le asigna el uso en el proceso de ejecución de la ordenación pormenorizada. El régimen legal a aplicar es el contenido en el Plan General y en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo.

SGECC Sistema General Equipamiento Cívico-Cultural

Comprende el suelo correspondiente al recinto del Monasterio de San Ginés de la Jara. El régimen legal a aplicar es el contenido en el Plan General, para este tipo de usos y en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo.

SGCH Sistema General de Cauce Hidráulico

El régimen jurídico aplicable al suelo de los cauces y sus zonas de protección y policía es el contenido en el RD 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, con especial atención a las bandas de protección de riesgo fijadas por las Directrices y Plan de Ordenación del Litoral.

SGVP Sistema General de Vías Pecuarias

El régimen jurídico aplicable al suelo de las vías pecuarias es el contenido en la Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

1.1.5.2.- EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

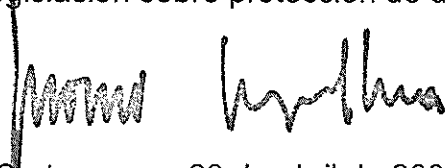
De acuerdo con lo que establece la Declaración de Impacto Ambiental de la Modificación Puntual nº 113 del PGM, aprobada por Resolución de la Dirección General de Calidad Ambiental, en fecha de 20 de enero de 2005 (BORM nº 17 de 22 de enero de 2005) y recogida, en su parte dispositiva, por las Normas Urbanísticas de la citada Modificación Puntual, los instrumentos de planeamiento de desarrollo se deberán someter al trámite de Evaluación de Impacto Ambiental.

A tal efecto, se acompañó la propuesta de Plan Parcial presentada para su tramitación ante el Ayuntamiento de Cartagena del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, que fue sometido a información pública junto con el propio Plan Parcial, tras su aprobación inicial, en cumplimiento de las previsiones normativas que regulan la materia.

Tras los trámites aplicables al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental y mediante Resolución dictada en fecha de 7 de noviembre de 2005 por el Director General de Calidad Ambiental, el Plan Parcial "Novo Carthago" ha obtenido la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental, cuyas condiciones se incorporan a este texto refundido.

1.1.6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A raíz de la aprobación inicial del Plan Parcial, por el Ayuntamiento se solicitó al Centro de Gestión Catastral la relación de los propietarios incluidos en el área, así como su domicilio, a efectos de proceder a la notificación personalizada del Plan. Se omite su inclusión en el presente documento de acuerdo con lo establecido en la legislación sobre protección de datos.



En Cartagena, a 20 de abril de 2006
Arquitecto Juan Morro Colom
Arquitecto Miguel Serra Mir





1.2.- JUSTIFICATIVA

1.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.2.1.- OBJETIVOS

1.2.1.1.- Determinaciones genéricas de la ordenación

1.2.1.2.- Determinaciones de diseño de la ordenación

1.2.2.- MODELO DE ORDENACION

1.2.2.1.- SUELO RESIDENCIAL

1.2.2.1.1.- Áreas residenciales

1.2.2.1.2.- Áreas turísticas

1.2.2.2.- SUELO DOTACIONAL

1.2.2.2.1.- Sistemas Generales y Sistemas Locales

1.2.2.2.1.1.- Equipamientos Dotacionales de cesión

1.2.2.2.1.2.- Equipamientos Dotacionales de titularidad privada

1.2.2.2.1.3.- Espacios libres

1.2.2.2.1.4.- Comunicaciones e infraestructuras

1.2.2.3.- SUELO PRODUCTIVO

1.2.2.3.1.- Áreas Comerciales y terciarias

1.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.2.1.- OBJETIVOS

En la Introducción de la Memoria de la Modificación Puntual número 113 del PGMO, se señalaba, como marco estratégico de la misma, lo siguiente:

“La presente Modificación Puntual se inscribe en la estrategia global diseñada por las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia.

En dicha estrategia de ordenación e intervención, partiendo del reconocimiento explícito de la diversidad del litoral de la Región de Murcia y fomentando un carácter abierto e integrador, se apuesta claramente por la consecución de los siguientes objetivos principales:

Desarrollo sostenible, mediante la compatibilización entre los distintos usos, la utilización racional del espacio, la conservación activa de los espacios naturales protegidos y la puesta en valor de los recursos histórico-culturales.

Mejora de la calidad de vida, a través de la ampliación de la actividad económica, la diversificación de la oferta turística y su consiguiente ruptura de la actual estacionalidad junto a la mejora de la dotación en equipamientos e infraestructuras básicas.

Equilibrio de la estructura territorial, concretada en la mejora de la accesibilidad del litoral, la jerarquización de la estructura orgánica del territorio y la distribución homogénea de los usos e intensidades así como la revalorización de la relación del ámbito ordenado con los actuales núcleos urbanos y turísticos adyacentes.

La presente Modificación Puntual ha sido vertebrada en su totalidad sobre la estrategia básica definida en las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia....

Así mismo, se han tenido en cuenta las observaciones y pautas estratégicas a desarrollar concretadas por las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia y en concreto para el área territorial del Mar Menor y el área funcional del Campo Cartagena - Mar Menor...

De esta forma, la elaboración de la Modificación Puntual número 113 se ha vertebrado sobre la particularización de los objetivos generales de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia definidas para estas Áreas Funcionales, como por ejemplo, el desarrollo de la oferta turística hotelera de alta calidad para la ruptura de la estacionalidad y la consiguiente revalorización de los núcleos turísticos actuales, el desarrollo ordenado que promueve y potencia la protección de la Cuenca Visual del Mar Menor, la potenciación de las dotaciones para ocio complementarias de la oferta turística y residencial que incrementan el valor añadido del área en su conjunto, etc.”.

El Plan Parcial "Novo Carthago", que ahora se formula, viene a dar continuidad al proceso urbanístico enunciado por el Plan General de Cartagena, a partir de la Modificación Puntual número 113, iniciada de oficio por parte del Ayuntamiento a raíz de una propuesta realizada por la mercantil Hansa Urbana S.A.

El Plan Parcial "Novo Carthago" con su ordenación pormenorizada pretende consolidar la línea iniciada en Cartagena con las actuaciones urbanísticas de baja intensidad, como la de Atamaría, en donde se abre un proceso de cambio radical en el área de la Manga del Mar Menor.

El agotamiento del modelo a base de edificación de gran altura y densidad se pone de manifiesto a lo largo de toda la Manga. El cambio propuesto con el Plan Parcial "Novo Carthago" se fundamenta en la determinación de unos bajos índices de ocupación del suelo. La necesidad de una tipología de edificación de baja intensidad y altura, que permita organizar la vida en conjuntos residenciales y turísticos rodeados de grandes áreas de espacios libres dedicados al ocio y deporte, es el fundamento de la ordenación propuesta por el Plan Parcial.

La propuesta del Plan parcial "Novo Carthago" viene a representar una diferencia sustancial con respecto a opciones anteriores, en cuanto que se disminuye ostensiblemente la densidad residencial en favor de una mayor intensidad de oferta turística complementada por la mayor dotación de equipamientos públicos, de acuerdo a la estrategia básica definida en las Directrices y Plan de Ordenación del Litoral de la Región de Murcia.

El Plan Parcial "Novo Carthago", en línea con las previsiones de la Sección Cuarta del título IV, "Planeamiento Urbanístico Municipal", de la LSRM, pretende alcanzar los siguientes objetivos:

- a) La ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado, en el ámbito delimitado por el Plan General Municipal de Ordenación.

b) Para completar la estructura orgánica del territorio definida por los sistemas generales se requiere el diseño de las dotaciones locales. De esta forma se completa el proceso transformador del planeamiento permitiendo ofrecer suelo apto para edificar.

1.2.1.1.- Determinaciones genéricas de la ordenación

El Plan Parcial "Novo Carthago", en el entorno de San Ginés de la Jara, de acuerdo al artículo 106 de la LSRM, contiene las siguientes determinaciones para su ámbito:

Delimitación del ámbito, contemplado por el Plan General a partir de la Modificación Puntual número 113, localizando tanto los Sistemas Generales vinculados, internos o adyacentes al Sector, como las dotaciones locales, y completando la estructura orgánica del territorio e incluyendo las obras de conexión con las infraestructuras existentes.

Ordenación pormenorizada del Sector, estableciendo su zonificación con la asignación de usos y tipologías edificatorias en única Unidad de Actuación.

Reglamentación del uso, aprovechamiento y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las condiciones estéticas de la edificación.

Justificación del aprovechamiento resultante del Sector, fijando la cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento en el 10% de ese aprovechamiento.

Señalamiento de las reservas de terrenos para parques, jardines y zonas de recreo, de dominio y uso público, en cuantía superior al 10% de la superficie del Sector.

Fijación del 5% de la superficie del Sector para las reservas de equipamientos con destino a centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales de dominio y uso público, de acuerdo al uso global residencial de mínima densidad (inferior a 0.25 m²/m²). Dado que de la ordenación prevista se deduce la posibilidad de construir más de 4.000 unidades residenciales, estas reservas habrán de incrementarse en una cantidad equivalente a otro 5% suplementario de la superficie del Sector, que podrá ser compensada con equipamientos de titularidad privada, debiendo proponerse y comprometerse su ejecución en el correspondiente Programa de Actuación que ha de servir para la gestión de la ejecución del Plan Parcial.

Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de la red viaria, adecuándose a las determinaciones establecidas sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en la normativa específica.

Previsión de aparcamientos públicos, en la proporción de una plaza por cada 100 m² construidos.

Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, etc..

Evaluación económica estimativa de la ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de los equipamientos y servicios.

Plan de actuación para el desarrollo de su gestión, ejecución de las obras de urbanización y plazos de edificación.

1.2.1.2.- Determinaciones de diseño de la ordenación

Las determinaciones de diseño que condicionan el planeamiento de desarrollo, de acuerdo con las Normas Urbanísticas puestas en vigor por la aprobación definitiva de la Modificación Puntual número 113 del Plan General son las siguientes:

El uso global será el residencial y tendrá como uso característico complementario y compatible el turístico y el turístico complementario. La proporción de cada uno de ellos será del 75% para el residencial, del 20% para el turístico y del 5% para el turístico-complementario.

Los espacios libres públicos y privados se situarán estratégicamente siguiendo los cauces de las ramblas.

El desarrollo lineal (Norte-Sur) de las ramblas deberá reforzar los corredores visuales libres de edificación.

Los condominios y las áreas urbanizables se deberán disponer de forma que su desarrollo lineal (Norte-Sur) cree corredores visuales a fin de evitar el continuo urbano.

Los aparcamientos deberán contemplar las exigencias legales en cuanto a dotación y situación debiéndose situar a fin de servir de nexo y de

transferencia entre los equipamientos públicos, los espacios libres, la red viaria, los equipamientos terciarios y la trama residencial.

La edificación deberá tener una altura máxima de tres plantas.

La ordenación pormenorizada en los terrenos clasificados como Espacio Natural Protegido (LIC), deberá incorporar las determinaciones incluidas en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) que se apruebe definitivamente, para cada una de las zonas contempladas en el mismo, como son la de "conservación prioritaria" y la de "uso Intensivo: paisaje agrario".

El aprovechamiento de referencia aplicable al conjunto formado por el suelo del Sector más el suelo de los Sistemas Generales vinculados, internos y adyacentes cuya ordenación se contiene en este Plan Parcial y más el suelo de los Sistemas Generales externos adscritos, será de 0.155 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo.

1.2.2.- MODELO DE ORDENACION

El Plan Parcial "Novo Carthago" comprende un área aproximada de 567 Has. El ámbito del Plan Parcial ocupa de Sur a Norte una franja de terrenos situados entre la Autovía MU-312 y la ribera del Mar Menor. En su límite Este, el ámbito del Plan Parcial se encaja con el margen izquierdo, aguas abajo, del deslinde de la rambla del Pichorro, hasta encontrarse con los terrenos del PAU del Área PL-1 la "Perla de Levante". En su límite Oeste, el ámbito del Plan Parcial se encaja con la delimitación que ha definido la Modificación Puntual nº 55 del PGMO, conocida como "Lo Poyo".

Como resultado de todos los condicionantes implicados en la definición territorial del sector contenidos en el Plan Parcial "Novo Carthago", formados por, los espacios naturales, el sistema general viario, los cauces hidráulicos, las vías pecuarias y los elementos patrimoniales catalogados, los rasgos fundamentales del diseño resultante del modelo de ordenación contenido en la propuesta son:

La integración entre las áreas residenciales y turísticas de baja densidad y poca altura y el gran espacio deportivo de uso y dominio privado diseñado para la práctica del golf.

La preservación e integración dentro del tejido urbano extensivo del sector, de los valores medioambientales y patrimoniales a fin de conseguir una ordenación sostenible y equilibrada.

De acuerdo con la determinación realizada por el Plan General de Cartagena, los tres Usos Globales contemplados en el Plan Parcial son el Residencial, el Dotacional, y el Productivo, descartándose explícitamente, dentro de este último apartado, el industrial. Se describen a continuación las propuestas sectoriales resultantes de la solución global.

1.2.2.1.- SUELO RESIDENCIAL

El uso residencial se distribuye uniformemente sobre las áreas libres dejadas por los dos campos de golf, a fin de verse favorecido por una ordenación abierta y extensiva de baja densidad. El resultado futuro de la consolidación de la edificación residencial responderá a la estrategia planteada, dirigida a la eliminación del continuo urbano, mediante la consolidación de corredores visuales paralelos a los cauces hidráulicos de las ramblas.

El planteamiento que realiza el Plan Parcial "Novo Carthago" pretende evitar una estricta rigidez en la ordenación pormenorizada, para dejar la máxima flexibilidad a cada una de las actuaciones dentro de las configuraciones en grandes áreas residenciales de baja densidad y poca altura.

El Plan Parcial "Novo Carthago" diseña una disposición de la edificación abierta y volcada hacia los espacios deportivos del golf. Básicamente las tipologías dispuestas son las de viviendas unifamiliares adosadas y bloques de viviendas comunitarios de baja densidad. La distribución de la edificabilidad extensiva dentro del sector se plantea uniformemente.

1.2.2.1.1.- Áreas residenciales

El uso global residencial, característico del Sector ordenado por el Plan Parcial, se modula por la previsión del Plan General de Cartagena. De acuerdo con éste, de la edificabilidad total lucrativa fijada, se debe destinar únicamente el 75% al uso estrictamente residencial, de vivienda en sus diversas variantes, debiendo destinarse el 20% a establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos, incluyendo residencias comunitarias y el restante 5% a usos complementarios turísticos, como pueden ser las áreas comerciales, de terciario y de servicios y los equipamientos deportivos.

Bajo estas estrictas directrices, el Plan Parcial distribuye estratégicamente cada uno de los usos programados sobre la trama urbana de forma que la ordenación quede equilibrada y armónica. A cada uno de los elementos que conforman el tejido urbano, compuesto por los equipamientos dotacionales, la red de comunicaciones, los espacios libres y los espacios naturales, las infraestructuras y

las áreas residenciales se les ha dado la misma importancia, dentro del entramado orgánico de la ordenación.

1.2.2.1.2.- Áreas turísticas

La edificabilidad hotelera y de apartamentos turísticos que, como se ha señalado y de acuerdo con las definiciones del Plan General puede incluir la relativa a residencias comunitarias, se distribuye homogéneamente en dos áreas del sector ordenado, una al Sur y otra al Norte del ámbito. Con esta distribución el Plan Parcial pretende equilibrar la actividad turístico-residencial dentro del ámbito zonificado, a fin de evitar focalizaciones distorsionadoras.

Un área se sitúa próxima al suelo calificado como de protección natural, en la zona Norte, a fin de preservar con su menor capacidad de producir impacto, los espacios naturales. Se plantea por lo tanto como área blanda o de transición entre el tejido urbano y las áreas naturales de protección medioambiental.

El área turístico-residencial restante se sitúa en el extremo Sur opuesto del Sector, en el entorno del área del Monasterio de San Ginés de la Jara junto a los equipamientos comunitarios, espacios libres públicos y espacios libres deportivos.

Esta localización pretende librar de la sobretensión que en el área Norte produciría la acumulación de toda la intensidad turística.

Las dos áreas residenciales turísticas poseen una misma edificabilidad, pudiéndose considerar de muy baja intensidad y poco impacto como se desprende de los índices de edificabilidad resultante y las tres alturas permitidas.

1.2.2.2.- SUELO DOTACIONAL

1.2.2.2.1.- Sistemas Generales y Sistemas Locales

El Plan General de Cartagena, en su redacción vigente, tomando como base el artículo 102 de la LSRM sobre determinaciones para los Sistemas Generales, vincula unos determinados Sistemas Generales al Sector objeto de este Plan Parcial, para su ejecución conjunta con éste. Del mismo modo, el Plan General adscribe los suelos definidos como Sistemas Generales externos, para su obtención obligatoria y gratuita, atribuyéndoles el mismo aprovechamiento que al Sector ordenado. Solamente los Sistemas Generales correspondientes a la primera categoría, los vinculados, integran la ordenación establecida por el presente Plan Parcial.

El Plan General de Cartagena reserva los suelos destinados a Sistemas Generales y dispone las actividades o instalaciones que aseguran la relación y el funcionamiento de la estructura general y orgánica del territorio. El Plan Parcial "Novo Carthago", atendiendo a las determinaciones fijadas, completa a nivel de zona o sector las dotaciones de la estructura general, con los Sistemas Locales.

El Plan Parcial "Novo Carthago" al estructurar orgánicamente el Sector a través del soporte de la trama viaria urbana establece las interrelaciones entre cada una de las zonas. La ordenación pormenorizada establece cada una de las zonas con la asignación de sus usos.

Formando parte esencial del tejido urbano ordenado por el Plan Parcial y en función de las necesidades propias del Sector se crean las reservas para equipamientos locales comunitarios.

1.2.2.2.1.1.- Equipamientos Dotacionales de cesión

La intensidad de las reservas que fija el Plan Parcial "Novo Carthago" es la que determina, en cuanto a Sistemas Generales, el Plan General, materializándose, en una parte, en el Monasterio de San Ginés de la Jara y en otra, en el área situada en la intersección de los ejes viarios estructurantes del ámbito, para de esta manera facilitar su integración en la estructura general del Término Municipal. Estos equipamientos comunitarios son de dominio público.

Los equipamientos públicos de cesión, tanto los de carácter general como los de ámbito local, se han agrupado linealmente para optimizar su gestión y potenciar su utilización en la parte Sur más elevada del Sector, situada entre la MU-312 y el vial del Algar. Por ello se han unificado en torno al Monasterio de San Ginés de la Jara y el nudo de acceso a la MU-312, formando un conjunto homogéneo, servidos por un circuito de senderos, espacios libres y paseos peatonales.

La dotación de equipamientos comunitarios de carácter local se ha concretado en una sola área, a fin de optimizar su funcionamiento y su relación con los ejes estructurantes viarios. Su superficie cubre el 5% del Sector, superando las exigencias de la legislación urbanística. En la medida en que el conjunto de la actuación que se derive del Plan Parcial puede superar la cifra de 4.000 unidades residenciales construidas, se diseña un incremento de la superficie dotacional, de titularidad privada y destinada básicamente a la práctica deportiva del golf, cuyo compromiso de ejecución habrá de asumirse en el Programa de Actuación correspondiente.

El artículo 106.f) de la LSRM establece la necesidad de justificar las estimaciones de necesidades específicas, respecto de los diferentes destinos a que han de

dirigirse los suelos reservados para equipamientos de carácter local. No obstante, el Plan Parcial "Novo Carthago" no proyecta un asentamiento típico de primera residencia, con una composición social estándar, más o menos previsible. El carácter eminentemente turístico y de segunda residencia que singularizará al Sector, hace prácticamente imposible prever, con rigor, las necesidades específicas de equipamientos y servicios públicos que habrán de satisfacerse en el futuro. Al tiempo, el Plan General contempla la posibilidad de reservar suelo para un tipo de equipamientos, denominados "genéricos", "al que se le asigna el uso en el proceso de ejecución" del planeamiento. A esta posibilidad se acoge el Plan Parcial "Novo Carthago", calificando como "genérico" el tipo de reserva de suelo para equipamiento de carácter local. Parece más oportuno ir acomodando los equipamientos a las necesidades de los residentes en la zona que calificar, desde ahora, específicamente y para un destino muy concreto, suelos de cesión sin tener certeza sobre su utilidad, abocando al Ayuntamiento a realizar, en el futuro, cambios de calificación en estos suelos de equipamiento, lo que complica y ralentiza la gestión administrativa. A título de ejemplo, no se puede ignorar que la población flotante, de segunda residencia o de carácter turístico, no suele demandar centros docentes, administrativos o sociales de carácter público, cubriendo sus escasas necesidades, en estas materias, con servicios suministrados por empresas privadas.

Además de lo dicho, se mantiene y preserva, a su vez, el actual cementerio como Sistema Local, en tanto que su uso responde a un servicio público del ámbito más inmediato.

1.2.2.2.1.2.- Equipamientos dotacionales de titularidad privada.

Los equipamientos de titularidad privada, de carácter local, previstos por el Plan Parcial "Novo Carthago" están definidos por su uso.

El Plan Parcial, con el diseño de las zonas de equipamiento deportivo privado, encuentra el instrumento para la distribución de las áreas residenciales. Las zonas de equipamiento deportivo se disponen longitudinalmente en la dirección Norte-Sur, con el fin de generar corredores visuales libres de edificación hacia el Mar Menor y de evitar el continuo edificado del tejido urbano.

1.2.2.2.1.3.- Espacios Libres

La red de comunicaciones se ve completada por la creación de una estructura continua y extensiva de senderos peatonales y espacios libres unidos a la trama viaria. Esta red sirve para completar la estructura orgánica de la ordenación. De esta manera se relaciona y completa el entramado urbano compuesto por espacios naturales, suelos residenciales y equipamientos dotacionales. La

posibilidad de un recorrido continuo que permita alcanzar cualquier punto sin la utilización del coche, es garantía de la apuesta medioambiental del modelo propuesto por el Plan Parcial "Novo Carthago".

La red de senderos cose cada una de las partes estructurales de la ordenación, con especial atención a las zonas de aparcamientos, a fin de servir de nexo y de transferencia entre los equipamientos públicos, los espacios libres, la red viaria, los equipamientos terciarios y la trama residencial.

1.2.2.2.1.4.- Comunicaciones e infraestructuras

El contenido vigente del Plan General conforma el ámbito del Plan Parcial con tres ejes viarios estructurantes, definidos como:

Eje horizontal Sur, paralelo a la Autovía MU-312 que discurre de Oeste a Este. La nueva propuesta surge de la necesidad de estructuración de las distintas zonas en fase desarrollo urbano en el litoral del Mar Menor.

Eje horizontal Norte que constituye una adecuación del trazado actual de la F-34 y que discurre de Oeste a Este, uniendo las poblaciones costeras. La adecuación planteada surge de la necesidad de crear una zona blanda de protección a la superficie catalogada como LIC.

Eje vertical central de interconexión entre los ejes horizontales, orientado de Norte a Sur. Se crea un bulevar como eje vial principal (Norte-Sur) que sirve de conexión entre el nudo de enlace de la autovía MU-312 y la carretera local F-34. El salón central del bulevar separa el tráfico rodado de la circulación doméstica y peatonal.

El diseño pormenorizado que el Plan Parcial realiza de la "gran sección" de cada uno de estos tres ejes estructurantes está enfocado a permitir una multiplicidad de funciones.

Se pretende diferenciar el tráfico rodado de gran capacidad del tráfico local y de servicio a la edificación, mediante la apertura de vías de servicio dotadas de todos los elementos de diseño anexos: carriles bici, paseos peatonales blandos, arbolados, alumbrado...

Dentro de la estructural territorial se mantienen y preservan los cauces hidráulicos existentes, así como las veredas o cañadas.

La trama viaria local se diseña para dar soporte a la futura edificación, generando un tipo de ordenación flexible y extensiva en donde el diseño concreto de cada

una de las futuras unidades residenciales tenga autonomía y no se vea hipotecado por una estructura rígida.

El diseño que el Plan Parcial realiza de la trama viaria local responde a la necesidad de cosido de los tres ejes viarios estructurantes, en el ámbito residencial y dotacional más próximo.

El diseño de la red viaria local se dispone periféricamente en los bordes del sector para conseguir cerrar trama urbana extensiva sin que hipoteque o rigidice los futuros desarrollos residenciales.

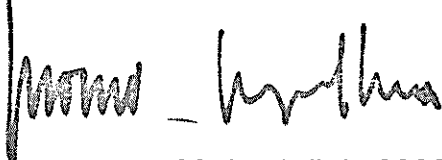
La dotación de aparcamientos contempla la exigencia legal en cuanto a cantidad y situación, localizándose estratégicamente a fin dar servicio a los equipamientos públicos, los espacios libres, los sistemas terciarios y la trama residencial.

1.2.2.3.- SUELO PRODUCTIVO

Dentro de la categoría establecida por el Plan General como Uso Productivo el Plan Parcial únicamente excluye la posibilidad de implantar cualquier uso industrial que pueda distorsionar el modelo de desarrollo diseñado.

1.2.2.3.1.- Áreas Comerciales y terciarias

Las áreas comerciales y de uso terciario se localizan en dos emplazamientos separados, dentro del ámbito ordenado por el Plan Parcial, para distribuir homogéneamente su función pública y social. Una de las áreas se ubica al Norte, justo en el encuentro de la F-34 con el eje estructurante vertical. El núcleo restante se sitúa al Sur, en el cruce del vial del Algar con el citado eje estructurante. El Plan Parcial, al diseñar las dos ubicaciones, pretende cubrir las necesidades de ámbito local y, al tiempo, dotar a un entorno mayor de un servicio estratégico del que carece la zona del litoral del Mar Menor.



En Cartagena, a 20 de abril de 2006.
Arquitecto Juan Morro Colom
Arquitecto Miguel Serra Mir

