



SELO
Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



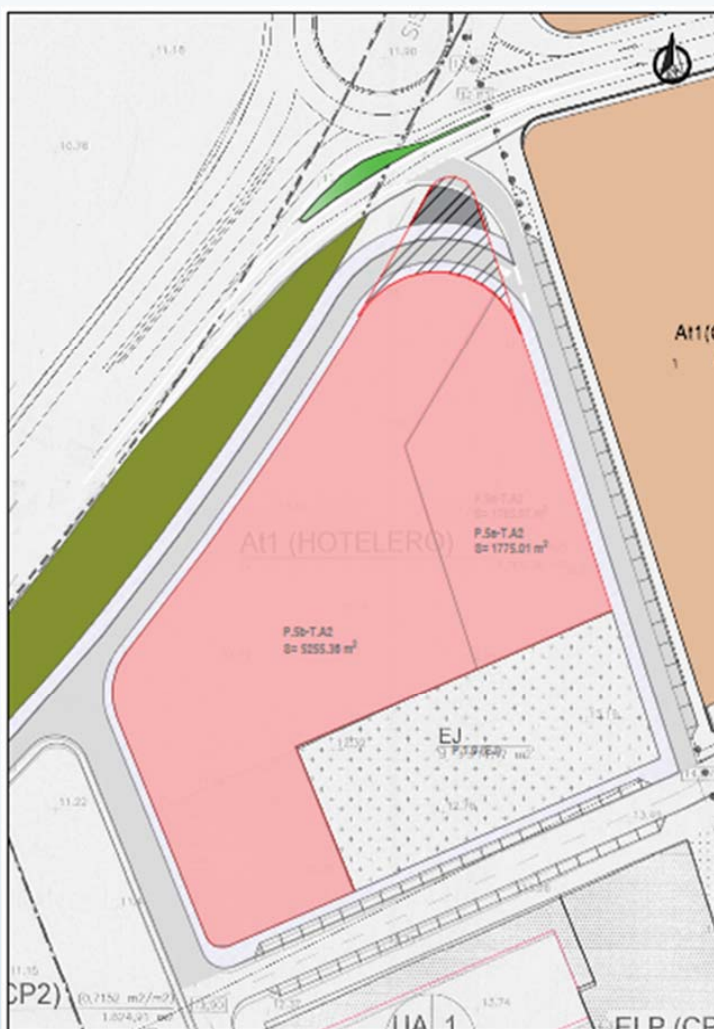
FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

ESTUDIO DE DETALLE: PARCELAS 5A-T.A2 Y 5B-T.A2, UBICADAS EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 1 (UA1) DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR CP-2 CABO DE PALOS, DEL P.G.M.O. DE CARTAGENA



Promotor:
EXPLOTACIONES AGRARIAS DEL MAR MENOR S.L.
FRANCISCA ORENES NICOLÁS

Consultor:



DICIEMBRE 2024



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 1 de 60



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA

Promotor:

EXPLOTACIONES AGRARIAS DEL MAR MENOR S.L.

FRANCISCA ORENES NICOLÁS

Consultor:



DICIEMBRE 2024



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 2 de 60



SELO
Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR
TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

MEMORIA

PROMOTOR:	CONSULTOR:	
EXPLOTACIONES AGRARIAS DEL MAR MENOR S.L. FRANCISCA ORENES NICOLÁS	 EDINART CONSULTING S.L.P.	



ÍNDICE DE LA MEMORIA

1	ENCARGO	3
2	ÁMBITO DE ACTUACIÓN	3
2.1	ÁMBITO DE ACTUACIÓN	3
2.2	LOCALIZACIÓN. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	3
2.3	PROMOTOR	4
3	MARCO LEGAL	4
3.1	NORMATIVA APLICABLE	4
3.2	ESTUDIO DE DETALLE	5
3.3	PLANEAMIENTO APLICABLE	11
3.4	FICHA URBANÍSTICA	11
3.5	DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE	15
4	MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA	17
4.1	ALCANCE Y DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN	17
4.2	INFLUENCIA SOBRE EL ENTORNO	19
4.3	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	19
5	MEMORIA DE ORDENACIÓN	24
5.1	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	24
5.2	ORDENANZAS DE APLICACIÓN	25
5.3	JUSTIFICACIÓN DE SUPERFICIES	49

PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.
FRANCISCA ORENES NICOLÁS**

CONSULTOR:
 **EDINART**
CONSULTING S.L.P.

MEMORIA / PÁG. 2 | 52



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

MEMORIA

1. ENCARGO

Se encarga la redacción del presente documento por parte de la mercantil EXPLOTACIONES AGRARIAS DEL MAR MENOR S.L. y por FRANCISCA ORENES NICOLÁS, quienes se constituyen como promotora del mismo ante la Administración actuante, el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.

2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

2.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El presente documento se circunscribe con carácter exclusivo a la Unidad de Actuación nº 1 del sector CP-2, ubicado en Cabo de Palos, localidad perteneciente al municipio de Cartagena, y en concreto a parte de su viario (calle A y calle G), así como a sus conexiones con el viario externo a la unidad de actuación, y a las parcelas resultado designadas como 5a-T.A2 y 5b-T.A2.

Dichas parcelas, así como el viario, están inscritas en el registro de la Propiedad Nº2 de La Unión, siendo titular del 100% del pleno dominio de la parcela 5a-T.A2, el Ayuntamiento de Cartagena, y siendo titular del 100% del pleno dominio de la parcela 5b-T.A2, INMACONTEC, S.L.

Los inmuebles se localizan dentro del perímetro de la Unidad de Actuación nº1 del Plan Parcial del sector CP-2 Cabo de Palos, del P.G.M.O. de Cartagena.

2.2. LOCALIZACIÓN. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Las parcelas y el viario en cuestión se ubican dentro del término municipal de Cartagena, en la localidad de Cabo de Palos. Se trata de una localidad eminentemente costera, que se encuentra en el Frente litoral Cartagena-Escombreras-Cabo de Palos, parte de la Sierra Minera, y se adentra en el mar en Cabo Tiñoso y Cabo del Agua, y en el mismo se encuentran puntas como las del Aguilón y Negra. También cuenta con entrantes, entre los que destacan las ensenadas de Cartagena y Escombreras. Limitando con Cabo de Palos se encuentra el Parque Regional de Calblanque, Monte de las Cenizas y Peña del Águila.

Los terrenos son colindantes en su lado Norte con la carretera autonómica RM-12, conocida habitualmente como autovía de La Manga, en el tramo que atraviesa la mencionada localidad. Su distancia a la primera línea de costa es de 260 m.

PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.
FRANCISCA ORENES NICOLÁS**

CONSULTOR:
 **EDINART**
CONSULTING S.L.P.

MEMORIA / PÁG. 3 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 5 de 60



SELO
Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

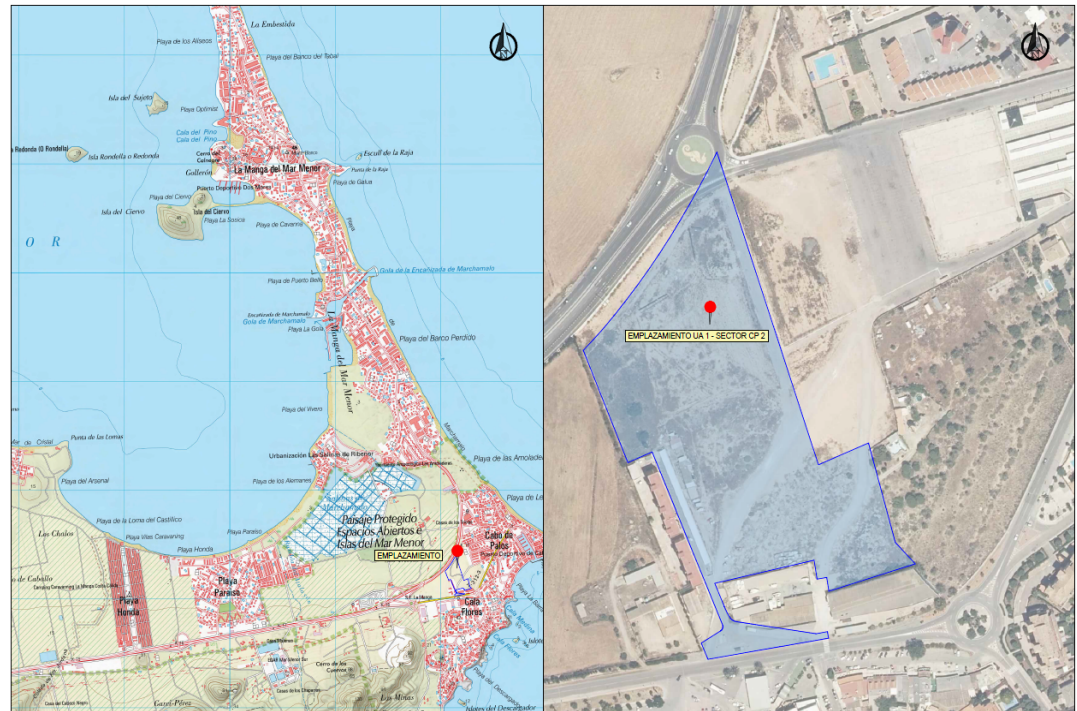


FIGURA 1. LOCALIZACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DE LA UA1 DEL SECTOR CP2

2.3. PROMOTOR

Dispone el art.146 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM) que los Estudios de Detalle podrán ser elaborados por los ayuntamientos, particulares y demás organismos competentes en el orden urbanístico. La competencia para su aprobación definitiva corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, una vez tramitado el procedimiento previsto en el art.166 de la mentada Ley.

Conforme a ello, se promueve la presente actuación por parte del promotor constituido por la mercantil EXPLOTACIONES AGRARIAS DEL MAR MENOR S.L. con NIF B30095038 Y domicilio en Ctra. La Unión a El Algar Finca de Matas, s/n - 30360 - La Unión (Murcia), y por DÑA. FRANCISCA ORENES NICOLÁS, con NIF 22316267B y domicilio en Calle Puerta de Murcia, 7, 2º, Cartagena (Murcia).

3. MARCO LEGAL

3.1. NORMATIVA APLICABLE

El marco normativo de aplicación viene constituido por las siguientes disposiciones:

A) Legislación estatal:

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común.
- Ley 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana

PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.
FRANCISCA ORENES NICOLÁS**

CONSULTOR:
 **EDINART**
CONSULTING S.L.P.

MEMORIA / PÁG. 4 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 6 de 60



SELO
Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR
TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

Con carácter supletorio:

- O Real Decreto 1346/1976, de 9 a abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana
- O Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por R.D. 2159/1978, de 23 de junio.
- B) Legislación autonómica:
 - Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM).
- C) Normativa municipal:
 - Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena, aprobado definitivamente en fecha 9 de abril de 1987 (B.O.R.M.: 14 de abril de 1987).
 - Plan Parcial Sector CP2, Cabo de Palos, aprobado definitivamente con fecha 23 de marzo de 2006 (B.O.R.M. 09/05/2006).

3.2. ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle es un documento de carácter complementario, que puede redactarse para el complemento de los instrumentos de planeamiento general o de desarrollo, a fin de adaptar o reajustar sus concretas determinaciones. Su contenido y alcance concreto es limitado, circunscribiéndose a la distribución de volúmenes y reajuste de las alineaciones y rasantes del parcelario.

El presente documento se corresponde con un Estudio de Detalle para el ajuste de alineaciones y redistribución de volúmenes, instrumento previsto tanto en la LOTURM, como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de aplicación subsidiaria en la Región de Murcia.

En este sentido, dispone el art. 139 LOTURM:

"1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y urbanizable ordenado directamente y en los Planes Parciales y Especiales.

2. Su contenido tendrá por finalidad:

- a) Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.*
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público."*

Por su parte, el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, señala:

PROMOTOR: EXPLOTACIONES AGRARIAS DEL MAR MENOR S.L. FRANCISCA ORENES NICOLÁS	CONSULTOR:  EDINART CONSULTING S.L.P.	MEMORIA / PÁG. 5 52
--	---	-----------------------





SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

Artículo 65

- Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:
 - Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.
 - Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.
 - Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.
- La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definida en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.
- En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.
- La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.
- En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
- Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

Artículo 66

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

- Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este

PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.
FRANCISCA ORENES NICOLÁS**

CONSULTOR:



MEMORIA / PÁG. 6 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 8 de 60



SELO
Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

extremo en el número 3 del artículo anterior.

3. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

También se refieren a dicha figura los arts. 144, 146, 154, 166 y 169 LOTURM:

Artículo 144. Documentos de los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:
 - a) Memoria justificativa de la conveniencia de las soluciones adoptadas.
 - b) Planos a escala adecuada que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.
2. Cuando la finalidad del Estudio de Detalle sea la reordenación de volúmenes, deberá analizar su influencia sobre el entorno afectado.

Artículo 146. Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle

1. Los Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle podrán ser elaborados por los ayuntamientos, particulares y demás organismos competentes en el orden urbanístico.

Artículo 154. Competencias para la aprobación de los planes

- ...
2. Siempre que no estén incluidos en los supuestos previstos en el apartado anterior, corresponderá al ayuntamiento, con independencia de la tramitación ambiental que proceda, la aprobación definitiva de los siguientes instrumentos:
 - a) Modificaciones no estructurales de los Planes Generales Municipales de Ordenación.
 - b) Normas complementarias del Plan General Municipal de Ordenación.
 - c) Planes Parciales.
 - d) Planes Especiales.
 - e) Estudios de Detalle.

Artículo 166. Tramitación de Estudios de Detalle

1. Corresponde a los ayuntamientos la aprobación inicial de los Estudios de Detalle, quedando excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental al no poder considerarse plan a dichos efectos. Tras la aprobación inicial se someterán a información pública durante veinte días para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones correspondientes. El texto completo estará a disposición del público en el lugar que se determine por el ayuntamiento.»
2. El acuerdo se notificará individualizadamente a los propietarios y titulares de derechos incluidos en

PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.
FRANCISCA ORENES NICOLÁS**

CONSULTOR:
 **EDINART**
CONSULTING S.L.P.

MEMORIA / PÁG. 7 | 52





SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

su ámbito y que consten en el Catastro, o, en su caso, en el Registro de la Propiedad, otorgándose un plazo de quince días para presentación de alegaciones.

3. A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones presentadas, el ayuntamiento acordará sobre su aprobación definitiva, con las modificaciones que resultaran procedentes.
4. El acuerdo definitivo se notificará a los interesados que consten en el expediente, así como a la dirección general competente en materia de urbanismo, remitiendo un ejemplar debidamente diligenciado para su archivo.
5. La tramitación de un Estudio de Detalle no impedirá la tramitación de las correspondientes licencias de edificación, quedando ésta supeditada a la aprobación definitiva del mismo, para ello la urbanización tiene que estar completada o bien estar redactado y aprobado el proyecto de urbanización, y depositado el aval correspondiente a la participación de la propiedad objeto de la licencia.

Artículo 169. Plazo para resolución de planes y proyectos

...

2. El plazo para acordar sobre la aprobación inicial de estudios de detalle de iniciativa particular no podrá exceder de dos meses desde la presentación de la documentación completa en el registro municipal.

Si en dicho plazo no se hubiera producido notificación al respecto, el promotor podrá realizar los trámites de información pública, petición de informes y notificación a los afectados.

La aprobación definitiva, en estos supuestos, se producirá por silencio administrativo positivo cuando transcurran seis meses desde su presentación ante el órgano competente para su aprobación definitiva, siempre que se hubiere efectuado el trámite de información pública, se hayan solicitado los informes preceptivos, de conformidad con la legislación aplicable, y transcurrido el plazo para emitirlos.

Conforme a lo anterior, el presente Estudio de Detalle se constituye como un documento complementario al instrumento de planeamiento de desarrollo de aplicación (Plan Parcial CP2 Cabo de Palos, del P.G.M.O. de Cartagena), cuyo objeto es llevar a cabo un ajuste en la delimitación de las parcelas anteriormente indicadas, con motivo de adaptar las conexiones del viario del Plan Parcial CP2 en su zona norte con el viario externo, y permitir el encaje de una línea de aparcamientos en la zona norte de la denominada calle A, conforme a la Modificación Puntual no estructural nº3 del Plan Parcial CP2. Además el tramo norte de dicha calle inicialmente de plataforma única, se reconfigura como calle unidireccional con calzada y aceras delimitadas, para habilitar los movimientos de tráfico previstos.

Inicialmente se planteaba la conexión de salida del sector CP-2 por el norte a través de la denominada calle G, pero realizando la consulta a los técnicos de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento e Infraestructuras de la CARM, se estimó que dicha salida hacia el exterior que conectaba con el carril segregado de salida de la carretera RM-12, previo a la glorieta existente, no era compatible con la seguridad vial. Por tanto dicha salida de conexión con el exterior del sector CP-2, se

PROMOTOR: EXPLOTACIONES AGRARIAS DEL MAR MENOR S.L. FRANCISCA ORENES NICOLÁS	CONSULTOR:  EDINART CONSULTING S.L.P.	MEMORIA / PÁG. 8 52
--	---	-----------------------





SELO
Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

ha reconvertido en una entrada, con la que conecta la propia calle G, determinando que la salida del sector por la UA1 se realice por la zona sur de dicha unidad de actuación, o a través de las unidades de actuación del sector colindantes. Una vez configurado dicho acceso desde el exterior, y la conexión de calle G en la nueva confluencia con la calle A, se desarrolla el vial correspondiente a la calle A, con sentido norte-sur, calzada unidireccional de 4 m, aparcamiento en línea de 2,50 m, y aceras a ambos lados, con anchura de 3,00 y 2,50 m respectivamente. En las figuras siguientes se observa el planteamiento inicial y el propuesto en el presente estudio de detalle.



FIGURA 2. SITUACIÓN INICIAL. CONEXIÓN DE LA CALLE G CON EL VIARIO EXTERIOR POR EL NORTE Y CALLE A CONFIGURADA DE PLATAFORMA ÚNICA, SIN APARCAMIENTOS Y SIN ACCESO DE ENTRADA POR EL NORTE DEL SECTOR

PROMOTOR: EXPLOTACIONES AGRARIAS DEL MAR MENOR S.L. FRANCISCA ORENES NICOLÁS	CONSULTOR:  EDINART CONSULTING S.L.P.	MEMORIA / PÁG. 9 52
--	---	-----------------------





SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



FIGURA 3. SITUACIÓN FINAL PROPUESTA. CONEXIÓN DEL VIARIO EXTERIOR (CARRIL SEGREGADO DE LA CARRETERA RM-12) CON ENTRADA A LA CALLE A UNIDIRECCIONAL, CONEXIÓN DE LA CALLE G CON LA CALLE A, IMPLEMENTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN LÍNEA EN LA CALLE A CON CALZADA Y ACERAS EN SU TRAMO NORTE

Para poder materializar los cambios que se reflejan en este Estudio de detalle, es necesario redelimitar las parcelas P.1.5a y P.1.5b, actualmente denominadas según inscripción registral como 5a-

PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.
FRANCISCA ORENES NICOLÁS**

CONSULTOR:
 **EDINART**
CONSULTING S.L.P.

MEMORIA / PÁG. 10 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 12 de 60



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

T.A2 y 5b-T.A2 respectivamente, sin modificación de la edificabilidad materializable sobre dichas parcelas, una vez modificada la delimitación de éstas. La actuación proyectada que constituye el objeto del presente documento supone una ampliación del viario, y por tanto de la superficie de uso y dominio público de la unidad de actuación UA.1. No conlleva un incremento del volumen ni de la altura máxima prevista para las parcelas a la que afecta. Se mantienen igualmente los usos previstos en el Plan Parcial en las parcelas en cuestión. Se pretende realizar una redistribución del volumen atribuido por el planeamiento a la parcela 5a-T.A2 y a la parcela 5b-T.A2, a fin de reubicar la edificabilidad materializable sobre dichas parcelas, una vez modificada la delimitación de éstas. La superficie que se detrae de dichas parcelas pasa a formar parte del dominio público como ampliación del viario. Se respeta la delimitación del Sistema General de Espacios Libres situado al norte de la Unidad de Actuación UA.1

3.3. PLANEAMIENTO APLICABLE

El instrumento de planeamiento general vigente es el P.G.M.O. de Cartagena, aprobado definitivamente en fecha 9 de abril de 1987 (B.O.R.M.: 14 de abril de 1987) y su Texto Refundido de 28 de abril de 1995, cuyas Normas Urbanísticas fueron publicadas en el B.O.R.M el 10 de julio de 1996.

El instrumento de planeamiento de desarrollo de aplicación es el Plan Parcial Sector CP2, Cabo de Palos, aprobado definitivamente con fecha 23 de marzo de 2006 (B.O.R.M. 09/05/2006).

El Texto Refundido del Plan Parcial de Ordenación del Sector CP-2, Cabo de Palos fue redactado en julio de 2007. El objeto de su formulación fue recoger la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial aprobada definitivamente el 27 de abril de 2007 (B.O.R.M. 14 de noviembre de 2007) que subdividía la Unidad de Actuación nº3 en las Unidades de Actuación 3A y 3B, así como subsanar errores materiales en la medición de algunas superficies en el Plan Parcial, detectados durante la redacción de la Modificación Puntual nº 1.

Con fecha 4 de diciembre de 2019 (B.O.R.M. 9 de marzo de 2020) se aprobó definitivamente la Modificación nº2 que reordenaba la Unidad de Actuación nº4., cuyo objeto era el siguiente:

En la Unidad de Actuación N° 4:

- 1) Cambiar el uso de la parcela 4.2 con uso AT1 (hotelero) a AT1, eliminado el uso exclusivo de hotelero. Redelimitar las superficies de las parcelas terciaria y comercial con la realidad física, manteniendo la edificabilidad existente.
- 2) Reubicar la parcela 4.4 de servicios "S" respetando la realidad física de lo construido en el centro comercial "las Dunas".

Las parcelas y el viario referido que se ajustan en el presente estudio de detalle están incluidos en la Unidad de Actuación nº1 del Plan Parcial CP-2 Cabo de Palos, cuyo suelo se clasifica como urbanizable no programado.

3.4. FICHA URBANÍSTICA

Según información extraída de la página web del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, el Plan Parcial Sector CP-2 Cabo de Palos, aprobado definitivamente en el año 2006, está dividido en 5 Unidades de Actuación.

PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.**
FRANCISCA ORENES NICOLÁS

CONSULTOR:



MEMORIA / PÁG. 11 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 13 de 60

Ficha de unidad de actuación

U.A. 1 del Plan Parcial Sector CP2 de Cabo de Palos

Matrícula: R0-PP-CP2-01

Identificador del elemento (ID)	638
Signatura	SCP2/1
Planeamiento superior	Plan Parcial Sector CP2, Cabo de Palos
Ámbito en que se incluye	N.CP2 :: UNP CP2, Cabo de Palos
Superficie aproximada	37 884 m²

Planos de situación

Situación sobre Ortofoto

Situación sobre Catastral

Situación sobre Planeamiento de 1987

Información administrativa

Identificador del elemento (ID)	637
Promotor / Urbanizador	Dª Francisca Orenes Nicolás y otros
Sistema de actuación	Sistema de Concertación Directa
Programa de actuación	Aprobación Definitiva: 4 de julio de 2008
Reparcelación / Expropiación	Aprobación Definitiva: 28 de noviembre de 2008
Modificaciones	1 modificaciones aprobadas definitivamente

- Documento meramente informativo, sin carácter normativo.

Fuente: https://urbanismo.cartagena.es/urbanismo/Ficha/UA?&Periodo=R0&Entidad=PLAN_R0.UA&Valor=638

El resumen de usos de dicho Plan Parcial es el siguiente:

Uso	Superficie	Porcentaje
Terciario	21 173 m²	16,14%
Infraestructuras	185 m²	0,14%
Residencial unifamiliar	22 086 m²	16,83%
Terciario hotelero	19 725 m²	15,03%
Terciario comercial	3 752 m²	2,86%
Equipamiento deportivo	6 084 m²	4,64%
Equipamiento comunitario	1 895 m²	1,44%
Espacio libre	5 872 m²	4,48%
	SUBTOTAL	80 773 m²
Viario (y Sistemas Generales, si los hay)	50 427 m²	38,44%
	TOTAL	131 199 m²
		100%

- Documento meramente informativo, sin carácter normativo.

Fuente: <https://urbanismo.cartagena.es/urbanismo/Ficha/PL?Valor=71>

En la siguiente figura en la que se muestra la delimitación de la Unidad de Actuación nº 1 del Sector CP-2 de Cabo de Palos, se señala la localización de las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle.

PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.
FRANCISCA ORENES NICOLÁS**

CONSULTOR:



MEMORIA / Pág. 12 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 14 de 60



SELO
Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

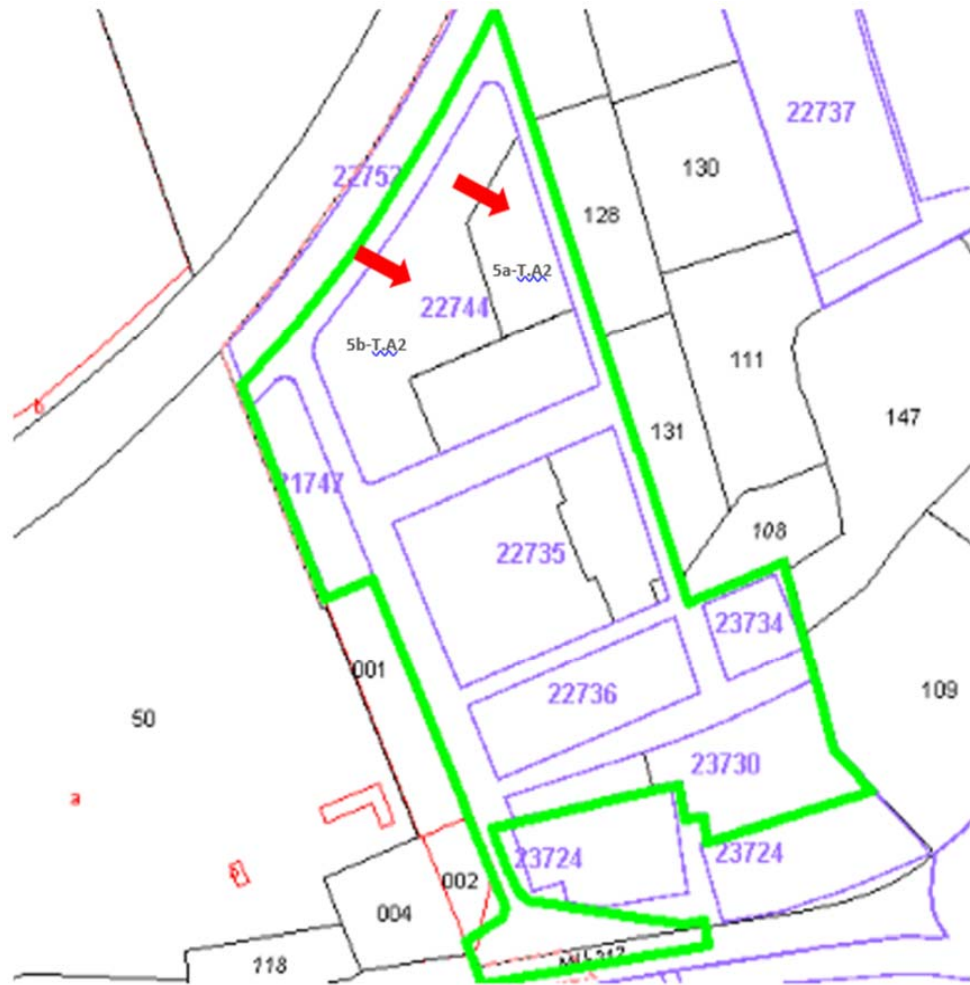


FIGURA 4. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº1 DEL SECTOR CP-2 DE CABO DE PALOS Y UBICACIÓN DE LAS PARCELAS 5A-T.A2 Y 5B-T.A2

PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.**
FRANCISCA ORENES NICOLÁS

CONSULTOR:
 **EDINART**
CONSULTING S.L.P.

MEMORIA / PÁG. 13 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 15 de 60



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

En la siguiente imagen se identifica la delimitación de la Unidad de Actuación nº1 sobre ortofotografía aérea, en la que se observa en la zona norte la glorieta actualmente existente en la carretera RM-12 (“autovía de La Manga”) y el carril segregado de salida de dicha carretera hacia la denominada Calle 1 del Sector CP-2.



**FIGURA 5. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº1 DEL SECTOR CP-2 DE CABO DE PALOS SOBRE ORTOFOTOGRAFÍA
AÉREA**

En la siguiente imagen se muestra la delimitación de las parcelas 5a-T.A2 y 5b-T.A2, conforme al contenido del documento vigente “Modificaciones del proyecto de reparcelación de la Unidad de Actuación 1, del Plan Parcial Sector CP2, de Cabo de Palos, Cartagena, aprobado definitivamente con fecha 29 de julio de 2011.

PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.
FRANCISCA ORENES NICOLÁS**

CONSULTOR:



MEMORIA / PÁG. 14 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 16 de 60



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

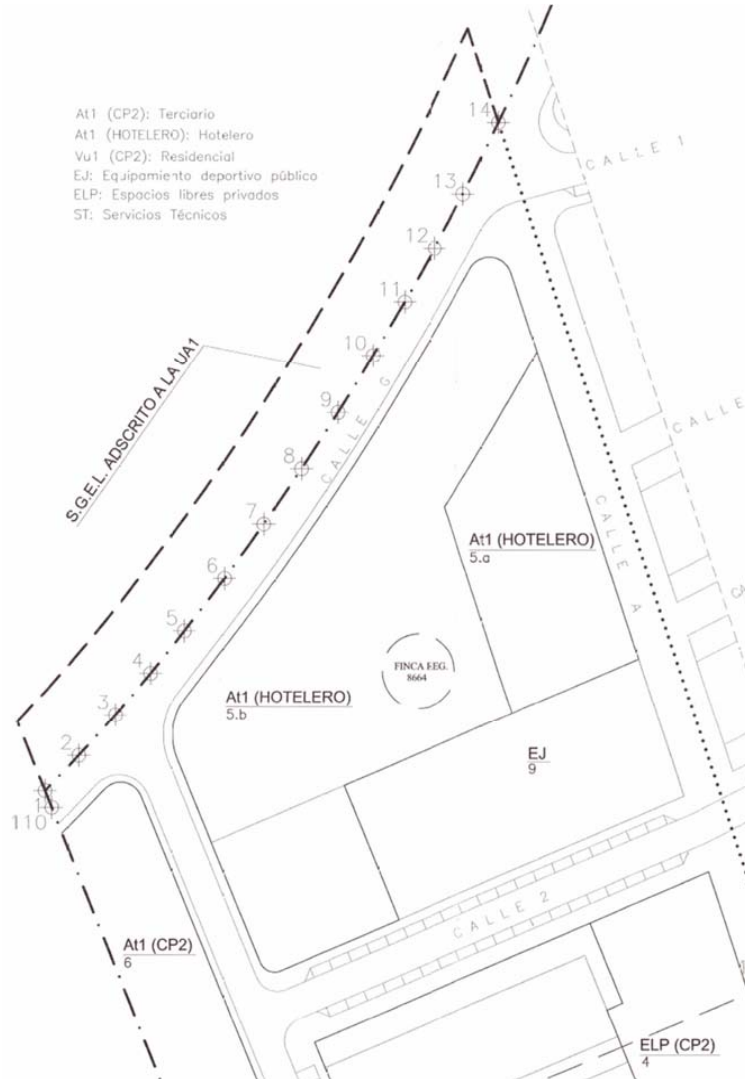


FIGURA 6. DELIMITACIÓN DE LAS PARCELAS 5A-T.A2 Y 5B-T.A2 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº1 DEL SECTOR CP-2 DE CABO DE PALOS SEGÚN LA REPARCELACIÓN VIGENTE

En la Modificación Puntual no estructural nº3 del Plan Parcial CP2 de Cabo de Palos con fecha de noviembre de 2023, facilitada por los técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, se propone una nueva ordenación, en la que se incluye una línea de aparcamientos en la zona norte de la calle A. En la figura siguiente se refleja dicha línea de aparcamientos.

PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.**
FRANCISCA ORENES NICOLÁS

CONSULTOR:
 **EDINART**
CONSULTING S.L.P.

MEMORIA / PÁG. 15 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 17 de 60



SELO
Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



FIGURA 7. DETALLE DE LA LÍNEA DE APARCAMIENTOS EN LA CALLE A INCLUIDA EN LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NO ESTRUCTURAL DEL PLAN PARCIAL CP-2 DE CABO DE PALOS

La reconfiguración de la confluencia de la calle G y la calle A, así como el acceso desde la carretera RM-12, y la inclusión de una línea de aparcamientos en la calle A en la zona perteneciente a la Unidad de Actuación nº 2 y la accesibilidad a dichos aparcamientos, motivan el reajuste de alineaciones de las parcelas 5a-T.A2 y 5b-T.A2 y redistribución del volumen que es objeto del presente Estudio de Detalle, para habilitar el nuevo acceso desde el norte por el carril segregado de la glorieta de la carretera RM-12.

3.5. DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE

En cumplimiento de lo preceptuado en el art.144 de la LOTURM, el Estudio de Detalle de las parcelas 5a-T.A2 y 5b-T.A2, ubicadas en la Unidad de Actuación nº1 del Plan Parcial Sector CP-2 Cabo de Palos, del P.G.M.O. de Cartagena, se compone de la presente Memoria y de los Planos que se anexan.

PROMOTOR:
EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.
FRANCISCA ORENES NICOLÁS

CONSULTOR:



MEMORIA / PÁG. 16 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 18 de 60



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

4. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

4.1. ALCANCE Y DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

Es objeto del presente Estudio de Detalle llevar a cabo un ajuste de las alineaciones previstas para los límites en su zona norte de las parcelas 5a-T.A2 y 5b-T.A2 de la Unidad de Actuación nº1 del Plan Parcial del Sector CP-2 Cabo de Palos, del P.G.M.O. de Cartagena (referencias catastrales 2274403YG0627S0001BX y 2274401YG0627S0001WX, respectivamente), modificándolas con respecto a las contempladas inicialmente en el instrumento de ordenación (Plan Parcial del Sector CP2 de Cabo de Palos y Reparcelación de la Unidad de Actuación nº 1), y ello a fin de dar cumplimiento a las observaciones trasladadas por los técnicos de la Dirección General de Carreteras de la CARM, para habilitar el nuevo acceso a la Unidad de Actuación nº1 desde el norte por el carril segregado de la glorieta de la carretera RM-12, y a las indicadas por los técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena para la inclusión de una línea de aparcamientos en la calle A en la zona perteneciente a la Unidad de Actuación nº 2 teniendo en cuenta la accesibilidad a dichos aparcamientos. Ambos condicionantes motivan la reconfiguración de la confluencia de la calle G y la calle A, así como el acceso desde la carretera RM-12, y la funcionalidad de la calle A en su zona norte que deja de ser de plataforma única, diferenciándose en la misma las aceras y la calzada unidireccional en la que se incluye una línea de aparcamiento. Dichos cambios generan el reajuste en los límites de las parcelas referidas, y la reducción de su superficie manteniéndose la edificabilidad de las mismas.

El reajuste en los límites de las parcelas implica a su vez la necesidad de llevar a cabo una reordenación del volumen materializable sobre las mismas, a fin de reubicar la edificabilidad, manteniéndola y adaptándola a la nueva delimitación de las parcelas.

Mediante los cambios de los límites de las referidas parcelas en su zona norte se modifica la superficie de dichas parcelas, permitiendo así dotar de mayor amplitud al viario de conexión con el ramal segregado de salida de la glorieta ubicada en la carretera RM-12 próxima a la Unidad de Actuación nº 1. De forma complementaria y para generar determinadas plazas de aparcamiento en la zona de la calle A incluida en la Unidad de Actuación modifica la condición de la calle A, que deja de ser de plataforma única pasando a ser unidireccional e integrando una nueva línea de aparcamiento prevista en la Modificación puntual nº 3 del Plan Parcial Sector CP2 de Cabo de Palos. Dicha conexión exterior y acceso se definen y proyectan en consideración las indicaciones técnicas de la Dirección General de Carreteras de la CARM, al encontrarse tanto las parcelas en cuestión como el viario interior (calle G en la Unidad de Actuación nº 1 y calle A en la Unidades de Actuación nos 1 y 2) en la zona de influencia de dicha carretera regional.

La actuación proyectada implica que sobre el vial segregado de la glorieta de la carretera RM-12 de salida hacia el Sector CP-2 a través de la calle "1" de dicho sector, se incluye una conexión de salida, que permitirá conectar las Unidades de Actuación nºs 1 y 2 con el exterior con origen en la carretera RM-12 desde el sentido Cartagena- Cabo de Palos. De este modo, se consigue un acceso directo desde la carretera regional al lado Norte de la UA1 y a la UA2, con el criterio fundamental de favorecer la seguridad vial.

Dicho acceso se prolonga a la calle A, vial común a la UA1 y a la UA2, en el que se integra una línea

PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.
FRANCISCA ORENES NICOLÁS**

CONSULTOR:



MEMORIA / Pág. 17 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 19 de 60



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

de aparcamientos en la parte del vial de la UA2. Por último, y con objeto de conectar el viario interior de la UA1, se propone una intersección del final de la calle G de la UA1, con la calle A que se convierte en su tramo norte en unidireccional, sin afectar al Sistema General de Espacios Libres integrado en la zona norte de la UA1.

La modificación de la superficie y redistribución del volumen materializable de las parcelas 5a-T.A2 y 5b-T.A2, mediante el reajuste de sus alineaciones en su zona norte, posibilita la ejecución del vial de conexión con el carril segregado de salida de la carretera RM-12 y la conexión desde el exterior con la calle A, y la conexión de la calle G con la calle A, bajo dicha nueva condición de acceso a las Unidades de Actuación nºs 1 y 2.

La afección a la parcela 5a-T.A2 es mínima, exclusivamente para permitir el giro de los vehículos en condiciones adecuadas.

En el siguiente plano se señala cómo quedaría la delimitación de la parcela 5a-T.A2 y de la parcela 5b-T.A2, una vez reajustadas sus alineaciones en los términos antedichos.



PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.**
FRANCISCA ORENES NICOLÁS

CONSULTOR:
 **EDINART**
CONSULTING S.L.P.

MEMORIA / PÁG. 18 | 52





SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

**FIGURA 8. DETALLE DE LA CONEXIÓN EXTERIOR DESDE LA CARRETERA RM-12 A LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN NºS 1 Y 2, A
TRAVÉS DE LA CALLE A, CONEXIÓN DE LA CALLE G CON LA CALLE A**

4.2. INFLUENCIA SOBRE EL ENTORNO

En cumplimiento de lo preceptuado en el art.144, apartado 2 LOTURM, corresponde en este punto analizar la influencia de las determinaciones del Estudio de Detalle que nos ocupa respecto al entorno al que afecta.

En este sentido, siendo objeto del presente Estudio el ajuste de las alineaciones y volúmenes respecto a las parcelas 5a-T.A2 y 5b-T.A2, los efectos directos del mismo se despliegan únicamente sobre dichos terrenos, y sobre el viario interior próximo de la UA1 y la UA2.

No obstante, en cuanto a la influencia concreta del presente Estudio, sus determinaciones en todo caso producen un impacto positivo en el entorno inmediato de las Unidades de Actuación nºs 1 y 2 del Plan Parcial Sector CP-2 Cabo de Palos, en tanto que mediante el reajuste de los límites de dos de las parcelas que se integran en la UA1, se posibilita y adecúa el acceso de la carretera RM-12 a la UA1 y la UA2, a través de la calle A que conecta con el vial segregado de salida de la dicha carretera regional, hacia el sector CP2 a través de la calle "1".

Una vez realizadas dichas operaciones de reajuste, mediante la redelimitación de la superficie de la parcela (5a-T.A2) y de la parcela (5b-T.A2), quedará abierto un vial de acceso desde el carril segregado de salida de la glorieta existente en la carretera RM-12, que conectará con la calle A del sector CP2 de Cabo de Palos, de sentido único en su tramo norte, y equipada con una línea de aparcamientos, facilitando así el acceso desde dicha carretera a las Unidades de Actuación nºs 1 y 2. La actuación propuesta se realiza teniendo presentes una serie de condicionantes geométricos indicados desde la Dirección General de Carreteras, ya que las parcelas 5a-T.A2 y 5b-T.A2 y el viario interior del sector CP2, se encuentran en la zona de influencia de la carretera regional RM-12.

Por consiguiente, la actuación objeto del presente Estudio de Detalle se constituye como una de las obras necesarias para ejecutar las determinaciones del planeamiento aplicable y completar el proceso de urbanización de la Unidad de Actuación nº1 del Plan Parcial Sector CP-2 Cabo de Palos, lo que permitirá que las parcelas que conforman dicho ámbito adquieran la condición de solar.

4.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Conforme se desprende de la Nota Simple de fecha 11 de diciembre de 2024, el titular registral de la parcela 5a-T.A2 es el AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA.

En cuanto a la parcela 5b-T.A2, según Nota Simple de fecha 11 de diciembre de 2024, el titular registral de la misma es INMACONTEC SOCIEDAD LIMITADA SL.

La finca 5a-T.A2 se describe registralmente del siguiente modo:

Urbana.- Parcela 5a-At1, hoy 5a-T.A2, situada en la Unidad de Actuación nº 1 del Plan parcial del sector CP2 de Cabo de Palos -actual SCP2 1-, término municipal de Cartagena, tiene una superficie de mil setecientos ochenta y cinco metros con siete decímetros cuadrados. Linda: por el Norte, con la parcela 5b-T.A2; por el Sur, con la parcela 9-E, de equipamiento público; por el este, con la calle A, y por el Oeste, con la parcela 5b-T.A2. Destinada a uso terciario, según norma T.A2 del PGM.O. Aprovechamiento: 1.439,27 m2 construidos, equivalentes al 10,00% del aprovechamiento de derecho del Proyecto de Reparcelación. Referencia catastral: 2274403YG0627S0001BX coordinada gráficamente con Catastro.

La finca 5b se describe registralmente del siguiente modo:

PROMOTOR: EXPLOTACIONES AGRARIAS DEL MAR MENOR S.L. FRANCISCA ORENES NICOLÁS	CONSULTOR:  EDINART CONSULTING S.L.P.	MEMORIA / Pág. 19 52
--	---	------------------------





SELLO
Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR
TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

ESTUDIO DE DETALLE: PARCELAS 5A-T.A2 Y 5B-T.A2, UBICADAS EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 1 (UA1) DEL
PLAN PARCIAL DEL SECTOR CP-2 CABO DE PALOS, DEL P.G.M.O. DE CARTAGENA

Urbana.- Parcela 5b-At1, hoy 5b-T.A2, situada en la Unidad de Actuación nº 1 del Plan parcial del sector CP2 de Cabo de Palos –actual SCP2 1-, término municipal de Cartagena, tiene una superficie de cinco mil quinientos ochenta y un metros con diecinueve decímetro cuadrados. Linda: por el Norte, con la calle G; por el Sur, con la calle 2, con la parcela 9, de equipamiento público, y con la parcela 5a, de uso terciario; por el este, con la calle A, con la parcela 5a, de uso terciario, y con la parcela 9, de equipamiento público; y por el Oeste, con la calle 3. Destinada a uso hotelero, según ordenanza At1 del Plan parcial, hoy uso terciario. Aprovechamiento: 4.500,03 m2 construidos, equivalentes al 34,739842% del aprovechamiento de derecho del Proyecto de Reparcelación. Referencia catastral: 2274401YG0627S0001WX coordinada gráficamente con Catastro.

La constancia de la referencia catastral no implica la correspondencia de su descripción con la que aparece en el Catastro, ni exceso o defecto de cabida, ni modificación de linderos, sino sólo un dato descriptivo más que ayuda para la localización de la finca en un entorno o zona determinados (R. DGRyN de 2 de junio de 2.012).

Titular	Superficie registral	Superficie real	Nº Parcela
AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA	1.785,07	1.785,07	5a-T.A2
INMACONTEC SOCIEDAD LIMITADA SL	5.581,19	5.581,19	5b-T.A2

PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.
FRANCISCA ORENES NICOLÁS**

CONSULTOR:



MEMORIA / Pág. 20 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 22 de 60



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



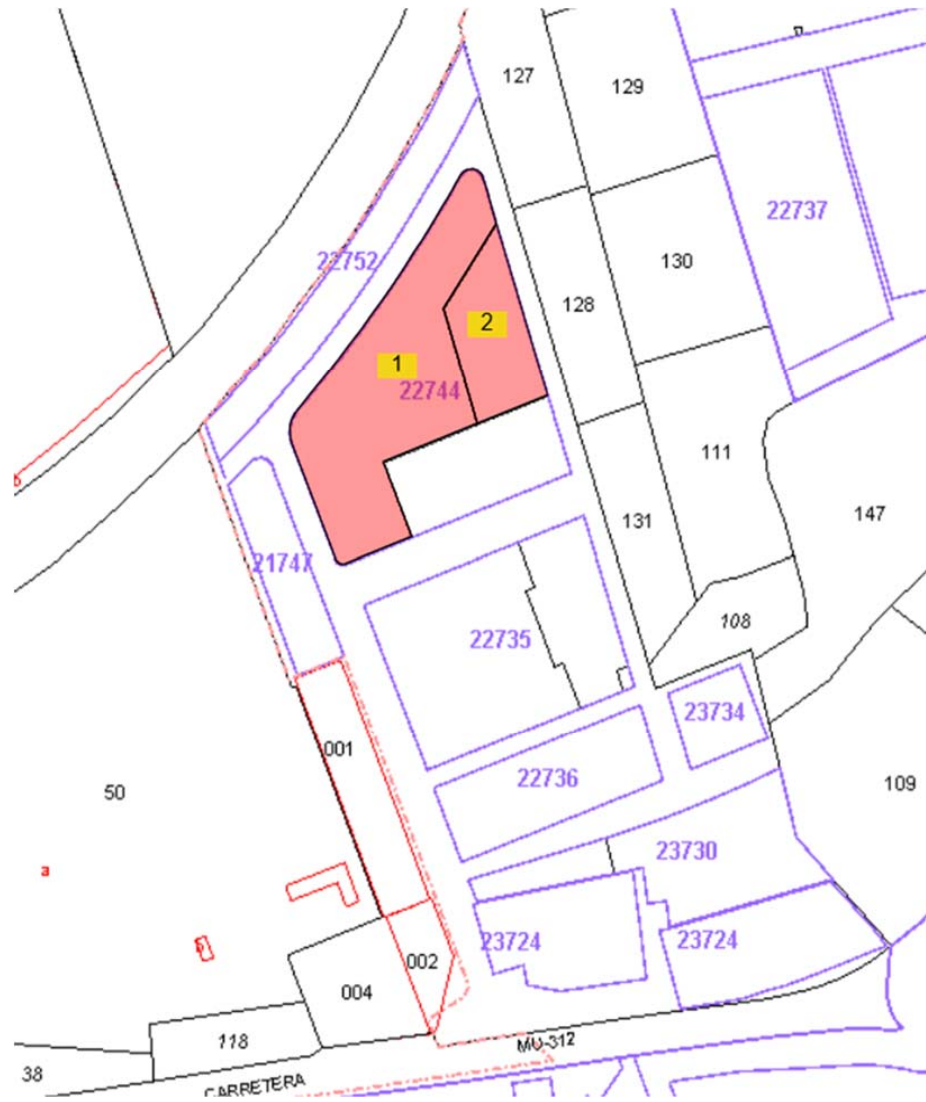
FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

Delimitación de las parcelas sobre cartografía catastral:



PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.
FRANCISCA ORENES NICOLÁS**

CONSULTOR:



MEMORIA / PÁG. 21 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 23 de 60



SELO
Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.**
FRANCISCA ORENES NICOLÁS

CONSULTOR:
 **EDINART**
CONSULTING S.L.P.

MEMORIA / PÁG. 22 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 24 de 60



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025

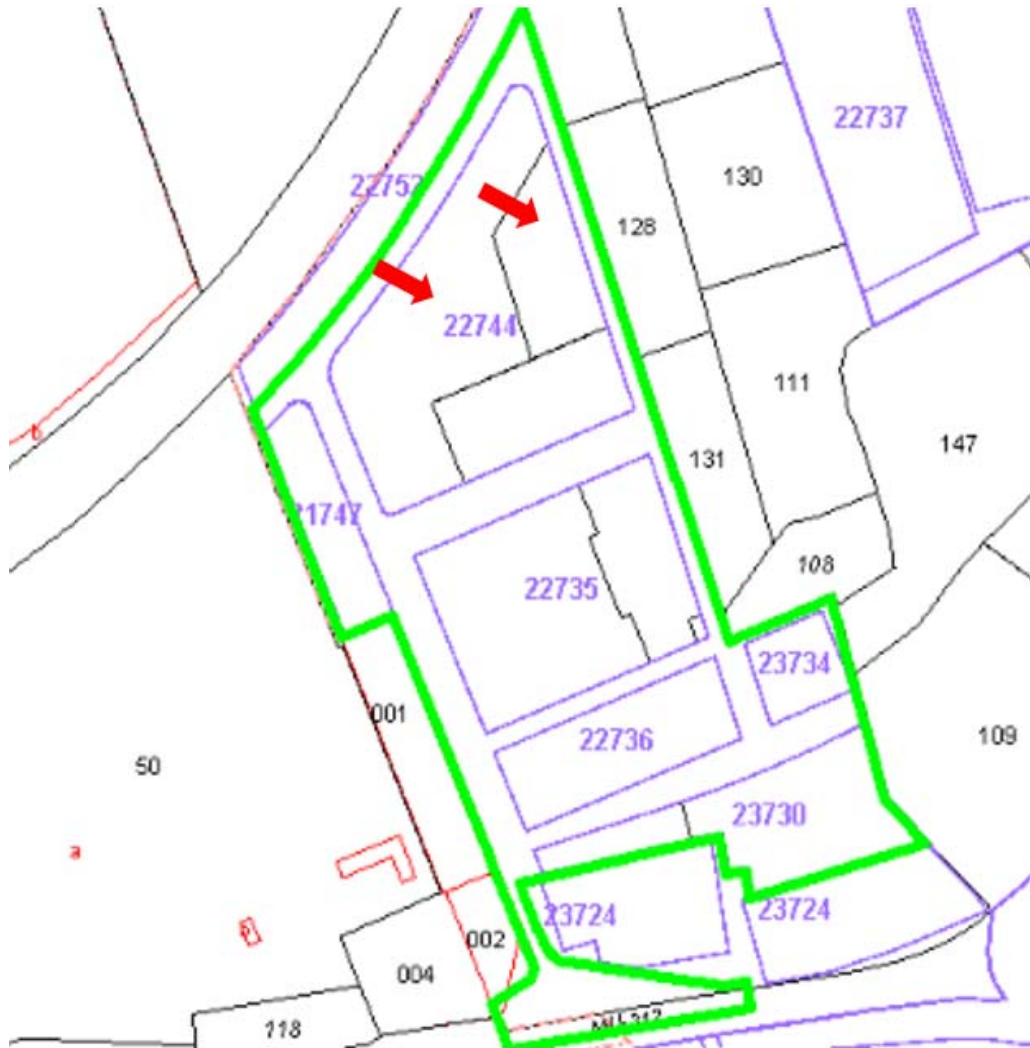


FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.



PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.**
FRANCISCA ORENES NICOLÁS

CONSULTOR:
 **EDINART**
CONSULTING S.L.P.

MEMORIA / PÁG. 23 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 25 de 60



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

5. MEMORIA DE ORDENACIÓN

5.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El instrumento de planeamiento general vigente es el Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena, aprobado definitivamente en fecha 9 de abril de 1987 y publicado en el B.O.R.M. de 14 de abril de 1987.

En cuanto al instrumento de planeamiento de desarrollo, son de aplicación las determinaciones del Plan Parcial Sector CP-2 Cabo de Palos, aprobado definitivamente con fecha de 23 de marzo de 2006 (B.O.R.M. 09/05/2006). Dentro de dicho ámbito se delimitaron cinco Unidades de Actuación independientes.

Como ya se ha referido, las parcelas objeto del presente documento se localizan dentro de la Unidad de Actuación 1. Respecto a dicho ámbito de gestión, se produjo aprobación definitiva del Programa de Actuación con fecha 4 de julio de 2008.

Con fecha 28 de noviembre de 2008, se aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la U.A.1 del Plan Parcial Sector CP2, Cabo de Palos, Cartagena.

La Modificación del Programa de Actuación se aprobó definitivamente el 29 de julio de 2011.

Con fecha de 29 de julio de 2011, se aprobó definitivamente la Modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación 1, del Plan Parcial Sector CP2, de Cabo de Palos, Cartagena, cuyo objeto esencial era adaptar la reparcelación al criterio municipal de mantener su parte correspondiente del aprovechamiento de la Unidad de Actuación, en lugar de la compensación económica que, a cambio del mismo, se planteaba en la redacción original del Proyecto de Reparcelación. Así, se procedió a una nueva asignación de parcelas, con la constitución de aquella en la que se localizará el aprovechamiento municipal, y a un ajuste de las participaciones de los propietarios de acuerdo con la nueva situación.

Se recoge a continuación el cuadro resumen de los datos y parámetros de la U.A.1 del Plan Parcial, extractados del Proyecto de Reparcelación Modificado.

UNIDAD	PARCELA	USO	ORDENANZA	SUPERFICIES		APROVECHAMIENTO		
				PARCIAL	ACUMULADA	INDICE	PARCIAL	ACUMULADO
				m2	m2	m2/m2	m2	m2
U.A. 1	1.1	RESIDENCIAL	Vu1(CP2)	2.740,80	10.142,48	0,7009	1.921,00	5.330,00
	1.2	RESIDENCIAL	Vu1(CP2)	1.002,49		0,6424	644,00	
	1.3	RESIDENCIAL	Vu1(CP2)	4.508,87		0,6132	2.765,00	
	1.4	RESIDENCIAL	ELP(CP2)	1.890,32		0,0000	0,00	
	1.5a	HOTELERO	At1(HOTEL.)	1.785,07	7.366,26	0,8063	1.439,27	5.939,30
	1.5b	HOTELERO	At1(HOTEL.)	5.581,19		0,8063	4.500,03	
	1.6	TERCIARIO	At1(CP2)	1.624,91	5.248,20	0,7152	1.162,08	2.762,08
	1.7	TERCIARIO	At1(CP2)	2.957,33		0,3720	1.100,00	
	1.8	TERCIARIO	At1(CP2)	665,96		0,7508	500,00	
	1.9	DEPORTIVO	EJ	2.211,17	2.211,17			
1.10	SERVICIOS	ST	42,50	42,50				
	VIARIO	VIARIO		12.397,06	12.397,06			
TOTAL		U.A. 1		37.407,67		0,3750	14.031,38	14.031,38
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES				2.682,00				
TOTAL U.A. 1 + SG				40.089,67		0,34968	14.031,38	14.031,38

PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.
FRANCISCA ORENES NICOLÁS**

CONSULTOR:



MEMORIA / PÁG. 24 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 26 de 60



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

La clasificación del suelo es la de urbanizable no programado. Para que las parcelas que integran la Unidad de Actuación 1 del Plan Parcial Sector CP-2 Cabo de Palos adquieran la condición de solar es necesario llevar a cabo la urbanización de ámbito.

Mediante el presente Estudio de Detalle, como instrumento de carácter complementario, se lleva a cabo la redelimitación y ajuste de las alineaciones en las parcelas 5a-T.A2 y 5b-T.A2 de la UA-1 del Plan Parcial Sector CP-2 Cabo de Palos, para la reconfiguración de la confluencia de la calle G y la calle A, así como el acceso desde la carretera RM-12, y la modificación de la calle A en su tramo norte que se modifica, cambiando de plataforma única a tener una calzada unidireccional delimitada con aceras e incluyendo una línea de aparcamientos en la zona perteneciente a la Unidad de Actuación nº 2 y la accesibilidad a dichos aparcamientos, motivan el reajuste de alineaciones de las parcelas 5a-T.A2 y 5b-T.A2 que es objeto del presente Estudio de Detalle, para habilitar el nuevo acceso desde el norte por el carril segregado de la glorieta de la carretera RM-12. La actuación propuesta se realiza teniendo presentes una serie de condicionantes geométricos indicados desde la Dirección General de Carreteras, ya que las parcelas 5a-T.A2 y 5b-T.A2 y el viario interior del sector CP2, se encuentran en la zona de influencia de la carretera regional RM-12. Además, el reajuste en los límites de las parcelas implica a su vez la reordenación del volumen materializabe sobre las mismas, a fin de reubicar la edificabilidad, que se mantiene, si bien se adapta a la nueva delimitación de las parcelas.

5.2. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

En el ámbito de la Unidad de Actuación 1 del Plan Parcial Sector CP-2 Cabo de Palos las tipologías edificatorias y usos a implantar de las parcelas referidas, habrán de ajustarse a los parámetros de la ordenanza At1(HOTEL.): Así se señala expresamente en la Ficha de la manzana terciaria de la UA-1 donde se ubican las parcelas 5a-T.A2 y 5a-T.A2.

Dicha ficha se encuentra publicada en la web de urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena:

Ficha de manzana

Terciario

Matrícula: R0-PP-CP2-0009

Identificador del elemento (ID)	15019
Plan donde se origina	Plan Parcial Sector CP2, Cabo de Palos
Ámbito en el Planeamiento	N.CP2 :: UNP CP2, Cabo de Palos
Norma urbanística	At1(HOTEL) (0,8063)
Superficie aproximada	7 366 m²

*Documento meramente informativo, sin carácter normativo.

Fuente: https://urbanismo.cartagena.es/urbanismo/Ficha/MAN?&Periodo=R0&Entidad=PLAN_R0.MANZANAS&Valor=15019

PROMOTOR: EXPLOTACIONES AGRARIAS DEL MAR MENOR S.L. FRANCISCA ORENES NICOLÁS	CONSULTOR: EDINART CONSULTING S.L.P.	MEMORIA / Pág. 25 52
--	---	------------------------





SELO
Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

4.- ORDENANZAS REGULADORAS

4.0.- CONSIDERACIONES GENERALES.

4.0.1.- INTRODUCCIÓN.

El Plan del cual forman parte las presentes Ordenanzas, tiene la consideración de Plan Parcial de Ordenación, en desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena, con el contenido y alcance previsto en la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, modificada por la Ley 2/2004, de 24 de mayo.

Estas Ordenanzas tienen por objeto establecer las determinaciones precisas para la legal ejecución y edificación del Plan Parcial.

Para su redacción se tiene en cuenta, como criterios básicos, la flexibilidad de adaptación a requerimientos posteriores y al desarrollo del Plan Parcial, dentro de unos límites que garanticen sus previsiones y mantengan el carácter del conjunto.

Las presentes Ordenanzas desarrollarán los aspectos contenidos en el artículo 123.d) de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y en el art. 61. del Reglamento de Planeamiento.

Su vigencia será igual a la del Plan Parcial al cual documentan y siempre y cuando no se contradigan con disposiciones de rango superior.

PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.
FRANCISCA ORENES NICOLÁS**

CONSULTOR:



MEMORIA / Pág. 26 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 28 de 60



SELLO
Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Su modificación y adaptación, en su caso, se realizará cuando la Ley en materia de planeamiento urbanístico así lo disponga en función de la situación física y jurídica del Plan.

Cuantas veces se empleen los términos y definiciones que estas Ordenanzas establecen, tienen el sentido que taxativamente aquí se establece y son de obligada utilización en todo documento que desarrolle este Plan Parcial.

4.0.2.- EJECUTORIEDAD Y EFECTOS.

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

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

Con carácter general, los efectos de las presentes Ordenanzas serán los establecidos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y sus Reglamentos.

4.0.3.- RÉGIMEN JURÍDICO.

Será el establecido por la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, modificada por la Ley 2/2004, de 24 de mayo, para este tipo de Planes. El específico para cada zona del presente Plan, será el determinado en los documentos del mismo, con las ordenanzas y limitaciones que de éste se desprenden. También se estará a lo dispuesto en la Ley en lo referente a compromisos y garantías, beneficios y actos administrativos.



PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.
FRANCISCA ORENES NICOLÁS**

CONSULTOR:



MEMORIA / Pág. 27 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 29 de 60



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

4.0.4.- INTERVENCIÓN EN ACTIVIDADES URBANÍSTICAS.

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 4, apartado 1.4.0 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

4.0.5.- TERMINOLOGÍA Y DEFINICIÓN DE CONCEPTOS.

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

4.1.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

4.1.1.- CONDICIONES DE VOLUMEN

Serán de aplicación todos los conceptos, definiciones y parámetros que sobre este particular figuran en el capítulo 1º del Título III de las Normas del Plan General.

4.1.2.- CONDICIONES DE ILUMINACIÓN E HIGIÉNICAS

Será de aplicación todo lo establecido en el capítulo 2º del Título III de las Normas de Plan General, en lo referente a la iluminación, ventilación, servicios de la edificación y dotación de aparcamientos.



PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.**
FRANCISCA ORENES NICOLÁS

CONSULTOR:



MEMORIA / Pág. 28 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 30 de 60



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

4.1.3.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Se deberá tener en cuenta todo lo especificado en el Capítulo 3º del
Título III de las Normas del Plan General, referente al particular, salvo lo dispuesto en
las Normas Particulares del presente P.P.

4.1.4.- NORMAS DE SEGURIDAD

Será de aplicación lo establecido en el Capítulo 4º del Título 3º de las
Normas Urbanísticas del Plan General.

"Acceso a la edificación"

El acceso a la edificación podrá hacerse desde la vía pública, un
espacio libre público o desde un espacio libre privado. En este último caso, dicho
espacio libre deberá ser colindante directamente con un vial público y la línea de
contacto entre ambas rasantes, coincidente. La anchura del espacio libre no será
inferior en ningún punto a 5 m., permitiendo el paso y maniobra de vehículos de
bomberos, ambulancia y recogida de basura.

Cuando debajo de los espacios libres privados existan sótanos, los
forjados de estos deberán estar calculados para soportar el peso de vehículos contra
incendios, hasta una distancia al menos de 5 m. de una de las fachadas.

4.2.- USOS DEL SUELO

La regulación de la utilización de los terrenos y edificaciones, según las
actividades que en ellos se puedan desarrollar, se realizará de acuerdo con lo

PLANEAMIENTO

PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.**
FRANCISCA ORENES NICOLÁS

CONSULTOR:



MEMORIA / Pág. 29 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 31 de 60



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

establecido en el Capítulo 6º del Título III de las Normas Urbanísticas del Plan General.

4.2.1.- USO GLOBAL PRODUCTIVO

Es el que corresponde a la transformación y almacenaje de materiales, y a la producción de bienes y servicios. Dentro de este uso existen los siguientes usos pormenorizados:

- Uso terciario
- Uso Comercial
- Uso Industrial

4.2.2.- USO GLOBAL DOTACIONAL

Corresponde a todas las actividades relacionadas con la dotación y el equipamiento, tanto público como privado

Serán de aplicación las compatibilidades que se determinan en el cuadro de usos de las referidas Normas del Plan General, para cada una de las actividades, situaciones y categorías, salvo que se prohíba expresamente en las Normas Particulares de Zona.

PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.
FRANCISCA ORENES NICOLÁS**

CONSULTOR:



MEMORIA / Pág. 30 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 32 de 60



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

4.3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE SUELO.

4.3.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO; USOS PORMENORIZADOS; CONCEPTOS URBANÍSTICOS POR ZONAS.

Se determinan en este apartado la regulación y el uso de la edificación, para las diversas zonas que establece el presente Plan Parcial.

Del mismo modo que en el Plan General, las presentes Normas se estructuran sobre la base de los siguientes criterios:

1º.- Según el tipo de ordenación.

2º.- Según el uso que caracteriza el ámbito de aplicación.

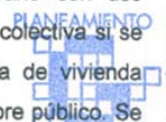
3º.- Dentro de cada norma se incluyen, asimismo, varias categorías ó grados, que se establecen en función de sus parámetros específicos. De esta manera existe, pues, una correspondencia entre las presentes Normas y las del Plan General, aunque con las características específicas de este Plan Parcial.

4.3.1.1.- TIPOS DE ORDENACIÓN

Como tipos de ordenación del presente P.P. se señalan los siguientes:

A) Unifamiliar con ordenación a vial

Definición: Responde a aquellas áreas de suelo urbano con uso Residencial unifamiliar con o sin antejardín, admitiéndose la vivienda colectiva si se contempla en un proyecto unitario y sin que se pierda la tipología de vivienda unifamiliar con acceso independiente desde la vía pública o espacio libre público. Se



PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.**
FRANCISCA ORENES NICOLÁS

CONSULTOR:



MEMORIA / Pág. 31 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 33 de 60



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

admiten viviendas con acceso desde espacio libre privado de uso comunitario, siempre que éste tenga acceso directo desde la vía pública.

Ordenación: La edificación se ordena siguiendo la alineación exterior a vial, formando manzanas cerradas de edificación o en hilera, pudiendo adosar la edificación a linderos laterales típico de la ordenación en hilera, parearse dejando la separación conveniente entre cada dos, o grupos de edificación que se determinen.

En los planos se establecen retranqueos a vial obligatorio, que tienen carácter de máximo acercamiento de la edificación a fachada.

Además podrán realizarse retranqueos de carácter voluntario y separación entre cuerpos de edificación que se fijen en cada una de las ordenanzas concretas.

Se ha establecido para este uso la ordenanza Vu1(CP2), de similares características a la Vu1 del Plan General, pero con parámetros diferentes relativos a la edificabilidad y ocupación.

B) Espacios libres privados

Definición: Comprende tanto los espacios exteriores no ocupados por la edificación residencial y vinculados a dicho uso, como las parcelas individuales sin edificabilidad destinadas a un uso recreativo privado al aire libre.

Para estas últimas parcelas, se establece la ordenanza ELP(CP2). Para este uso se prevé exclusivamente, en el presente P.P., la parcela 1.4 de la Unidad de Actuación 1.

En virtud de lo establecido en el artículo 106.e) de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, modificada por la Ley 2/2004, de 24 de mayo, las superficies de zona verde de titularidad privada, que se utilicen para



PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.**
FRANCISCA ORENES NICOLÁS

CONSULTOR:



MEMORIA / Pág. 32 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 34 de 60



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

compensar la mitad de superficie de zona verde pública, incluida en la total superficie de cesión obligatoria por este concepto, deberán ser de uso comunitario.

Las superficies de zonas verdes privadas que el presente P.P. utiliza para dicha compensación son exclusivamente las contenidas en la citada parcela 1.4, que al no estar vinculada a ninguna otra edificable, es de uso comunitario de los propietarios a los que se les adjudique, que lo serán en pro indiviso, no pudiendo éstos en ningún momento hacer sobre esta parcela segregación alguna; y en la zona central de la parcela 1.3, comprendida entre dos bloques edificables, que será de uso comunitario de las viviendas en ella edificadas.

C) Aislada para uso Terciario

C1) Uso terciario general:

Definición: Responde a aquellas áreas de suelo urbano para la implantación de usos terciarios bien sea en bloques o en edificaciones agrupadas horizontalmente, formando conjuntos arquitectónicos singulares y evitando la tipología industrial (naves), acordes con el carácter residencial y/o turístico del medio en el que esté emplazado.

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

Como quiera que las ordenanzas tipo establecidas en el Plan General no responden a este uso Terciario se establece como único tipo el At1(CP2).

Los volúmenes que se dispongan en esta tipología no podrán tener dimensiones de fachada continua mayores de 120 m, debiéndose producir **entrantes** y salientes de al menos 1/10 de la longitud de fachada continua con un fondo o saliente de al menos 1/2 de su anchura.



PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.
FRANCISCA ORENES NICOLÁS**

CONSULTOR:



MEMORIA / Pág. 33 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 35 de 60



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Deberán tratarse las cubiertas y fachadas con materiales característicos y usuales del entorno urbano en el que se encuentren.

C2) Uso terciario Hotelero:

Definición: Responde a aquellas áreas de suelo urbano destinadas para la implantación de uso hotelero bien sea en bloques o en edificaciones agrupadas horizontalmente.

Ordenación: para este uso se prevén dos parcelas con diferente ordenación en el P.P.: La parcela 1.5 tendrá la misma ordenación que el del uso terciario en general, en cuanto a la situación de las edificaciones, su ocupación, los retranqueos a fachadas y los retranqueos a otros linderos. La parcela 4.2 se encuentra edificada con parte de las edificaciones del Centro Comercial "Las Dunas", el uso hotelero que se le asigna se materializará por transformación de su uso comercial inicial que no logró implantarse en esta zona. En este caso, la ordenación será la de la edificación existente si se decide conservarla rehabilitándola, en el caso de que se demoliera la edificación existente, será de aplicación la ordenación general. La edificación existente tiene una edificabilidad consumida de 7.306,41 m², correspondiéndole según el reparto de aprovechamientos establecido una edificabilidad de 7.854,12 m², por lo que queda un remanente de 547,71 m². Las condiciones de ordenación serán las existentes, pudiéndose edificar sobre las edificaciones de una planta hasta completar la edificabilidad asignada

La denominación de este tipo de uso será At1(HOTELERO).

D) Espacios Libres Públicos

Comprende los suelos ordenados como espacios libres (AP) o zonas verdes. Se incluyen los Jardines y zonas verdes (JAR) y las Áreas de Juego y Recreo de Niños (JN).



PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.
FRANCISCA ORENES NICOLÁS**

CONSULTOR:



MEMORIA / Pág. 34 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 36 de 60



SELO
Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Son todos de cesión obligatoria y gratuita.

Por las características de este sector se deberán tratar como espacios de relación, con un porcentaje mínimo del 25 % de zona pisable por el peatón. Podrán disponerse elementos estructurales para la conformación de pérgolas para conseguir zonas de sombra o en su defecto se utilizarán elementos arbóreos de sombra, preferentemente autóctonos. No se permitirá más edificaciones que aquellas auxiliares que sean necesarias, a juicio del Ayuntamiento, para el uso y mantenimiento de estos suelos, a excepción del molino de viento existente en la parcela 3.8 que al estar declarado B.I.C. deberá rehabilitarse, dándosele un uso compatible con su estructura arquitectónica y su situación en un espacio público.

E) Equipamientos

Comprenden aquellos suelos adscritos al uso de equipamiento y que se señalan en el Plan Parcial. Son los siguientes:

E.1) Equipamiento escolar. EE.

De cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

Su tipología edificatoria deberá ser aislada y acorde al estilo general de la zona

E.2) Equipamiento deportivo. EJ.

De cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

Se destinará como equipamiento del uso terciario primordialmente. Su tratamiento será el de instalaciones deportivas al aire libre, permitiéndose exclusivamente aquellas estructuras necesarias e imprescindibles para la práctica de deportes al aire libre que sean acordes con las dimensiones de la parcela, excluyéndose aquellas que necesiten construcciones de obra en altura como frontones. El espacio entorno a pistas o recorridos se tratará de forma similar a las zonas ajardinadas

PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.
FRANCISCA ORENES NICOLÁS**

CONSULTOR:



MEMORIA / Pág. 35 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 37 de 60



SELO
Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

E.3) Equipamiento comercial EG(COMERCIAL).

Lucrativo.

Corresponde al equipamiento de interés público y social que en este Sector se concreta como de uso característico comercial.

Este equipamiento se corresponde en su totalidad con la parcela 4.1 ocupada por el Centro Comercial Las Dunas, que actualmente está en funcionamiento y que tiene una edificabilidad consumida de 3.177,39 m², correspondiéndole según el reparto de aprovechamientos establecido una edificabilidad de 3.212,64 m², por lo que queda un remanente de 35,25 m². Las condiciones de ordenación serán las existentes, pudiéndose edificar sobre las edificaciones de una planta hasta completar la edificabilidad asignada.

F) Servicios. S.T.

Comprende los suelos calificados con esta categoría, propiedad de los particulares, y se disponen para albergar los transformadores necesarios para la infraestructura eléctrica, posibles depósitos, antenas colectivas, etc.

4.3.1.2.- USOS CARACTERÍSTICOS

Como usos característicos, que comportan tipologías propias, se contemplan los siguientes:

- * Residencial (R)
- * Terciario (T)
- * Hotelero (H)
- * Equipamientos (E)



PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.
FRANCISCA ORENES NICOLÁS**

CONSULTOR:
 **EDINART**
CONSULTING S.L.P.

MEMORIA / Pág. 36 | 52





SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Estos usos caracterizan los ámbitos regidos por estas normas particulares de zona. A los efectos de implantación de usos compatibles con los característicos, dado que el uso terciario no viene contemplado en el Plan General, no es posible aplicar el cuadro de usos que figura en el apartado 3.6.3.2 de las Normas Urbanísticas. Por esta razón, en las Normas particulares se establecen las compatibilidades e incompatibilidades con el uso característico terciario que se aplicarán en el presente Plan Parcial.

En las zonas destinadas a equipamiento, será incompatible el uso de vivienda.

4.3.1.3.- REPRESENTACIÓN DOCUMENTAL

En los planos de ordenación se identifican las zonas de la siguiente manera:

Para el uso residencial y terciario, son tres las siglas empleadas.

* La primera, corresponde al sistema de ordenación.

* La segunda, corresponde al uso característico.

* La tercera, corresponde al grado asignado.

Para los equipamientos son dos las siglas empleadas, ya que el sistema de ordenación será similar al de las zonas colindantes. La primera, corresponde al uso característico (E) y la segunda al uso específico. La edificabilidad, viene determinada en los cuadros de edificabilidades por parcelas contemplado en la Memoria del presente P.P. y grafiado en los planos de ordenación con un índice entre paréntesis, expresado en m^2/m^2 , detrás de las siglas.

PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.
FRANCISCA ORENES NICOLÁS**

CONSULTOR:



MEMORIA / Pág. 37 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 39 de 60



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

El número de plantas máximo será el determinado en estas Normas,
salvo que en los planos de ordenación se grafie específicamente el número de
plantas, que se considerará como máximo.

4.3.2.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA DEL P.P. CP2.

4.3.2.1. USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL.

ORDENANZA	Vu1(CP2)
-Parcela mínima:	120,00 m2
-Índice de edificabilidad:	Será el establecido para cada una de las parcelas en los cuadros correspondientes de la Memoria y Planos.
-Ocupación máxima:	70 %
-Altura máxima:	2 plantas
-Retranqueos:	A vial, será el mínimo fijado en los planos de zonificación, no fijándose retranqueo alguno a otros linderos. La línea de edificación grafada en planos tiene carácter de envolvente máxima, pudiéndose ordenar la edificación libremente dentro de su perímetro.
-Aparcamientos:	1/viv. obligatorio.

PLANEAMIENTO

PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.**
FRANCISCA ORENES NICOLÁS

CONSULTOR:



MEMORIA / Pág. 38 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 40 de 60



SELLO
Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

ORDENANZA ELP(CP2)

Parcela mínima: 1.000,00 m2

Índice de edificabilidad: 0,00 m2/m2

Ocupación máxima: 0,00 m2/m2

Retranqueos: No hay

Aparcamientos: No se adscriben

Uso: Se destinará a actividades al aire libre que no requieran instalaciones cubiertas de ningún tipo. Podrán construirse instalaciones deportivas y recreativas al aire libre, como piscinas, pistas de tenis, barbacoas, bancos, etc. La zona ajardinada no será inferior al 25 % de la superficie total de la parcela. Podrán disponerse elementos estructurales para la conformación de pérgolas para conseguir zonas de sombra, siempre y cuando no estén techadas con elementos continuos.

4.3.2.2. USO CARACTERÍSTICO, Terciario.

ORDENANZA At1(CP2)

-Parcela mínima: 600,00 m2

-Índice de edificabilidad: Será el establecido para cada una de las parcelas en los cuadros correspondientes de la Memoria y Planos.

PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.
FRANCISCA ORENES NICOLÁS**

CONSULTOR:



MEMORIA / Pág. 39 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



SELLO
Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

- Ocupación máxima: 70 %
- Altura máxima: 2 plantas
- Retranqueos: A vial o espacio libre público: 2/3 h y nunca menor de 4 m, a otros linderos: 1/2 h y nunca menor de 3 m. Se permite la edificación sin retranqueos a linderos cuando exista acuerdo expreso entre ambos propietarios. En estos casos las edificaciones tendrán una cierta homogeneidad en cuanto a alturas, volumetría e imagen arquitectónica.
- Aparcamientos: 1/200 m2 de edificación.
- El 2 % de las plazas estarán adaptadas y tendrán las dimensiones mínimas para minusválidos, (3,3 x 4,50).

4.3.2.3. USO CARACTERÍSTICO, HOTELERO.

ORDENANZA

At1(HOTELERO)

- Parcela mínima: 800,00 m2
- Índice de edificabilidad: Será el establecido para cada una de las parcelas en los cuadros correspondientes de la Memoria y Planos.
- Ocupación máxima: 70 %. En la parcela 4.2 la ocupación será la existente siempre que se mantenga la edificación.
- Altura máxima: 2 plantas.

PLANEAMIENTO

PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.
FRANCISCA ORENES NICOLÁS**

CONSULTOR:



MEMORIA / Pág. 40 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 42 de 60



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

-Retranqueos:

A vial o espacio libre público: 2/3 h y nunca menor de 4 m, a otros linderos: 1/2 h y nunca menor de 3 m. Se permite la edificación sin retranqueos a linderos cuando exista acuerdo expreso entre ambos propietarios. En estos casos las edificaciones tendrán una cierta homogeneidad en cuanto a alturas, volumetría e imagen arquitectónica. En la parcela 4.2 los retranqueos serán los existentes siempre que se mantenga la edificación.

-Aparcamientos:

1/200 m2 de edificación.

El 2 % de las plazas estarán adaptadas y tendrán las dimensiones mínimas para minusválidos, (3,3 x 4,50).

4.3.2.4. ORDENANZA EE (PREESCOLAR).

Tratándose de parcelas de cesión obligatoria y gratuita, no tiene establecido un aprovechamiento en el P.P. Su rendimiento será el necesario según las previsiones de la Consejería del ramo, y según el uso al que estén destinadas.

La única limitación que este planeamiento impone es el obligado retranqueo de la edificación a todos sus linderos, igual a 2/3 de su altura y nunca menos de 3 m.

4.3.2.5. ORDENANZA EG (COMERCIAL).

Esta Ordenanza se aplica a la parcela ocupada por el Centro Comercial Las Dunas. En tanto se mantenga la actual edificación, su realidad física definirá las condiciones de edificación de esta ordenanza, salvo el índice de edificabilidad que será el asignado en los cuadros de edificabilidad de la Memoria y Planos y la altura

PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.
FRANCISCA ORENES NICOLÁS**

CONSULTOR:



MEMORIA / Pág. 41 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 43 de 60



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

que será como máximo 2 plantas. Para el caso de reposición de la edificación existente se establecen las siguientes ordenanzas:

- Parcela mínima: 250,00 m²
- Índice de edificabilidad: Será el establecido para cada una de las parcelas en los cuadros correspondientes de la Memoria y Planos.
- Ocupación máxima: 70 %
- Altura máxima: 2 plantas
- Retranqueos: A vial y a otros lindes: 3 m.
- Aparcamientos: 1/100 m² de edificación.

El 2 % de las plazas estarán adaptadas y tendrán las dimensiones mínimas para minusválidos, (3,3 x 4,50).

4.3.2.6. ORDENANZA EJ (DEPORTIVO).

No se permitirá ningún tipo de edificación cerrada ni construcciones en altura aunque estén vinculadas al uso deportivo, como muros para frontón o similar.

4.3.2.7. ORDENANZA ST (SERVICIOS).

Por ser suelos no lucrativos aunque de propiedad privada no se les asigna aprovechamiento, dado que sólo podrán instalarse en ellos los elementos necesarios para alguna de las infraestructuras requeridas para el desarrollo del

PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.
FRANCISCA ORENES NICOLÁS**

CONSULTOR:



MEMORIA / PÁG. 42 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 44 de 60



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

sector, es decir, la instalación de centros de transformación, estaciones de bombeo, residuos urbanos, depósitos, antenas colectivas, etc.

4.3.2.8. ORDENANZAS JAR Y AJ (JARDINES Y ÁREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS) Y AP (ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS).

No se permitirá ningún tipo de edificación cerrada a no ser por el procedimiento de concesión administrativa, en cuyo caso se ajustará a las condiciones de la misma.

4.3.3.- USOS COMPATIBLES

De acuerdo con el Anexo al Título 3, Capítulo 6º de las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación se establecen para cada uso principal de este Plan Parcial los siguientes usos compatibles:

Para el uso Principal de Vivienda Unifamiliar:

Uso característico: -Vivienda unifamiliar

Usos compatibles:

- Residencial Comunitario / Hotelero (con proyecto unitario), categoría 1ª y situación 1 y 2.
- Comercial, en categoría 1ª y 2ª, y situaciones 1, 2 y 3.
- Industria compatible en categorías 1ª y 3ª, y situaciones 1, 2 y 3.
- Oficinas en categorías 1ª, 2ª y 3ª, y situaciones 1, 2, 3 y 4.
- Educativo cultural compatible en todo caso.
- Sanitario – Asistencial en categorías 1ª y 2ª y situaciones 1, 2 y 3.
- Deportivo en categoría 1ª y situaciones 1, 2 y 3.



PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.
FRANCISCA ORENES NICOLÁS**

CONSULTOR:



MEMORIA / Pág. 43 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 45 de 60



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

Para el uso Principal Terciario:

Uso característico: -Terciario – Oficinas.

Usos compatibles:

- Residencial adscrito al uso.
- Residencial Comunitario / Hotelero en categoría 4ª y situación 2.
- Comercial, en categoría 1ª, 2ª y 4ª, y situaciones 2, 3 y 4.
- Industria compatible en categorías 1ª y 3ª, y situaciones 2 y 3.
- Educativo cultural compatible en categorías 1ª, 2ª y 3ª y situaciones 2 y 3.
- Sanitario – Asistencial en todas sus categorías y situaciones 2 y 3.
- Deportivo en todas sus categorías y situaciones 2 y 3.
- Religioso en todas sus categorías y situaciones 2, 3, y 4.
- Espectáculos en todas sus categorías y situaciones 2, 3 y 4.
- Reunión y Recreo en todas sus categorías y situaciones 2, 3 y 4.

Se limita como uso compatible el residencial adscrito al uso, a una vivienda por cada 1.000 m2 de aprovechamiento.

Para el uso Principal EG (Comercial):

Uso característico: -Comercial.

Usos compatibles:

- Residencial adscrito al uso.
- Residencial Comunitario / Hotelero en todas sus categorías y situaciones 2, 3 y 4.
- Oficinas en categoría 1ª, 2ª y 4ª, y situaciones 2, 3 y 4.
- Industria compatible en categorías 1ª, 2ª y 3ª, y situaciones 3 y 4.
- Educativo cultural compatible en categorías 1ª, 2ª y 3ª y situaciones 2 y 3.
- Sanitario – Asistencial, Deportivo y Religioso en todas sus categorías y situaciones 2 y 3.
- Espectáculo, Reunión y Recreo en todas sus categorías y situaciones 2, 3 y 4.



PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.**
FRANCISCA ORENES NICOLÁS

CONSULTOR:



MEMORIA / Pág. 44 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 46 de 60



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

Se limita como uso compatible el residencial adscrito al uso, a una vivienda por cada 1.000 m2 de aprovechamiento.

Para el uso de jardines y áreas de juego y recreo y espacios libres:

En estas zonas se permiten los usos deportivos y de espectáculos al aire libre, en los espacios libres no ajardinados se permite también el uso comercial ambulante al aire libre y con instalaciones desmontables y no permanentes.

4.3.4.- EDIFICABILIDAD MÍNIMA

La edificabilidad mínima será el 50% de la máxima.

4.3.5.- PLAZOS

El plazo máximo para solicitar la licencia de edificación de las distintas parcelas y solares, y materializar de este modo el derecho al aprovechamiento urbanístico adquirido por los propietarios de los mismos, será el señalado en el Plan de Etapas.

4.3.6.- CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN DE LOS SERVICIOS.

Para la redacción de los proyectos de urbanización para la implantación de los servicios, se deberán tener en cuenta las condiciones que figuran en el apartado 1.5 de la memoria de ordenación.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 9 y 10 de la **Ley Regional 5/95** de Condiciones de Habitabilidad en Edificios de Viviendas y de Promoción de la

PLANEAMIENTO
URBANO

PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.
FRANCISCA ORENES NICOLÁS**

CONSULTOR:



MEMORIA / Pág. 45 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 47 de 60



SELLO
Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Accesibilidad en General, en lo referente al diseño de los elementos de urbanización y mobiliario urbano. En tanto no se desarrollen reglamentariamente las disposiciones al respecto, se deberán tener en cuenta las condiciones de la Orden de la Consejería de Política Territorial del 15 de Octubre de 1991, de Accesibilidad a Espacios Públicos, debiendo incluir los proyectos de urbanización, de forma expresa, las soluciones adoptadas para la supresión de las barreras arquitectónicas, en planos a escala y acotados.

4.3.7.- ESTUDIOS DE DETALLE:

4.3.7.1.- OBJETO Y CONTENIDO:

Concepto: Es el instrumento mediante el cual es posible completar o adaptar las determinaciones del presente Plan Parcial, relativas a alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes.

Determinaciones: Los Estudios de Detalle han de respetar las determinaciones básicas del presente Plan Parcial.

En ningún caso podrán reducir la anchura de los viales ni las superficies destinadas a espacios libres, ni como consecuencia de las previsiones sobre alineaciones originar aumentos de volumen.

Las ordenaciones que pueden realizar no pueden implicar aumento de la ocupación del suelo ni de las alturas máximas, ni incremento de la densidad de edificación.

Documentación:

- a) Memoria justificativa en la que se explicarán las razones de la formación. Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la



PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.
FRANCISCA ORENES NICOLÁS**

CONSULTOR:



MEMORIA / Pág. 46 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 48 de 60



SELO
Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

aplicación de las determinaciones del Plan que le da cobertura y las establecidas por el Estudio de Detalle.

- b) Planos a escala mínima de 1:500 en la que se representen gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle, en su posición altimétrica y planimétrica y en la disposición de su forma volumétrica, cuando proceda y expresen, en su caso, la relación de estas con las anteriormente existentes.
- c) De plantearse viales o espacios interiores para acceso a las edificaciones, se deberá incorporar un plano con las instalaciones, justificando la conexión con los servicios generales así como el suministro a cada una de dichas edificaciones.

4.3.7.2.- CONDICIONES Y LIMITACIONES.

1.- El estudio de detalle no podrá alterar los conceptos y parámetros fundamentales de las Normas de Edificación como son: los usos, la edificabilidad y el nº de plantas sobre rasante.

2.- En el caso de Unidades de Actuación, se podrá realizar el ajuste de alineaciones de aquellos viales propios de la misma, que no tengan continuidad fuera de esta, y reordenar la edificabilidad entre manzanas, siempre con anterioridad a la aprobación de la reparcelación.

3.- En el caso de establecerse viales o espacios interiores de manzanas para el acceso a las edificaciones, estos serán privados y con un ancho mínimo de 8 ms.

La separación de los viales privados entre si, y sus afecciones a los viales públicos, (separación a las esquinas, giros, etc), deberá de justificarse de forma expresa, de acuerdo con la normativa al respecto.

Los viales y espacios privados se diferenciarán de los públicos en el tratamiento de su pavimento, no interrumpiéndose en ningún caso la continuidad de

PLANTEAMIENTO

PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.**
FRANCISCA ORENES NICOLÁS

CONSULTOR:



MEMORIA / Pág. 47 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 49 de 60



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

la acera, acepto el correspondiente vado. Solo se utilizarán para acceso a las viviendas y sus aparcamientos.

Se deberá justificar la adscripción de dichos viales a las edificaciones a las cuales dan acceso mediante la correspondiente escritura e inscripción registral.

Los servicios serán privados y conectarán con las redes públicas en la fachada con los viales públicos, donde se situarán los contadores. Se establecerá el sistema de ejecución para dichos servicios, en el caso de plantearse varias fases.

4.3.8.- PARCELACIONES Y REPARCELACIONES:

4.3.8.1.- PARCELACIONES

Se deberán cumplir las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas, para cada una de las tipologías.

La solicitud de licencia de parcelación deberá venir acompañada de la documentación prevista en el apartado nº 1.4.2 a) de las Normas del Plan General.

4.3.8.2.- REPARCELACIONES

Tendrán lugar para la equidistribución de los beneficios y cargas en las Unidades de Actuación cuyo sistema sea el de concertación, cooperación o en aquellas que pudieran delimitarse con posterioridad. Se estará a lo dispuesto en los artículos 175 y siguientes de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.

PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.
FRANCISCA ORENES NICOLÁS**

CONSULTOR:



MEMORIA / Pág. 48 | 52



5.3. JUSTIFICACIÓN DE SUPERFICIES

La actuación proyectada que es objeto del presente Estudio de Detalle supone un reajuste de las alineaciones que delimitan las parcelas 5a-T.A2 y 5b-T.A2 de la Unidad de Actuación nº1 del Plan Parcial CP-2 de Cabo de Palos, del P.G.M.O. de Cartagena, además de una redistribución del volumen materializable sobre las mismas.

La parcela 5a-T.A2 posee una superficie real de 1785,07 m2s. De dicha superficie, se vería afectada por el reajuste de alineaciones proyectado un total de 10,06 m2s. La parcela 5b-T.A2 posee una superficie real de 5.581,19 m2s. De dicha superficie, se vería afectada por el reajuste de alineaciones proyectado un total de 325,83 m2s. Estas superficies afectadas, serían las porciones necesarias para llevar a cabo la ejecución del acceso desde la carretera RM-12, y la reconfiguración de la confluencia de la calle G y la calle A, que se reconvierte en su tramo norte de plataforma única a una calle con calzada unidireccional y aceras, en la que se integra una línea de aparcamientos.

En la siguiente tabla se incluye un resumen de las distintas superficies obtenidas para las parcelas objeto del presente documento:

Parcela	Superficie registral	Superficie catastral	Superficie real	Superficie afectada por la actuación	Superficie de parcela tras ajuste de alineaciones
5a-T.A2	1.785,07m2s	1.785,00 m2s	1.785,07m2s	10,06 m2s	1.775,01 m2s
5b-T.A2	5.581,19 m2s	5.581,00 m2s	5.581,19 m2s	325,83 m2s	5.255,36 m2s

Dichas superficies afectadas por la actuación, que se detraen de las parcelas, pasan a formar parte del viario de la Unidad de Actuación nº 1, en una cuantía de 335,89 m2s, que agregados a los 12.397,06 m2s reflejados en el Proyecto de Reparcelación Modificado y vigente de la UA1, suponen una nueva superficie de 12.732,95 m2s.

La delimitación actual de las parcelas afectadas sobre cartografía catastral es la siguiente:



PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.
FRANCISCA ORENES NICOLÁS**

CONSULTOR:
EDINART
CONSULTING S.L.P.

MEMORIA / PÁG. 49 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 51 de 60



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



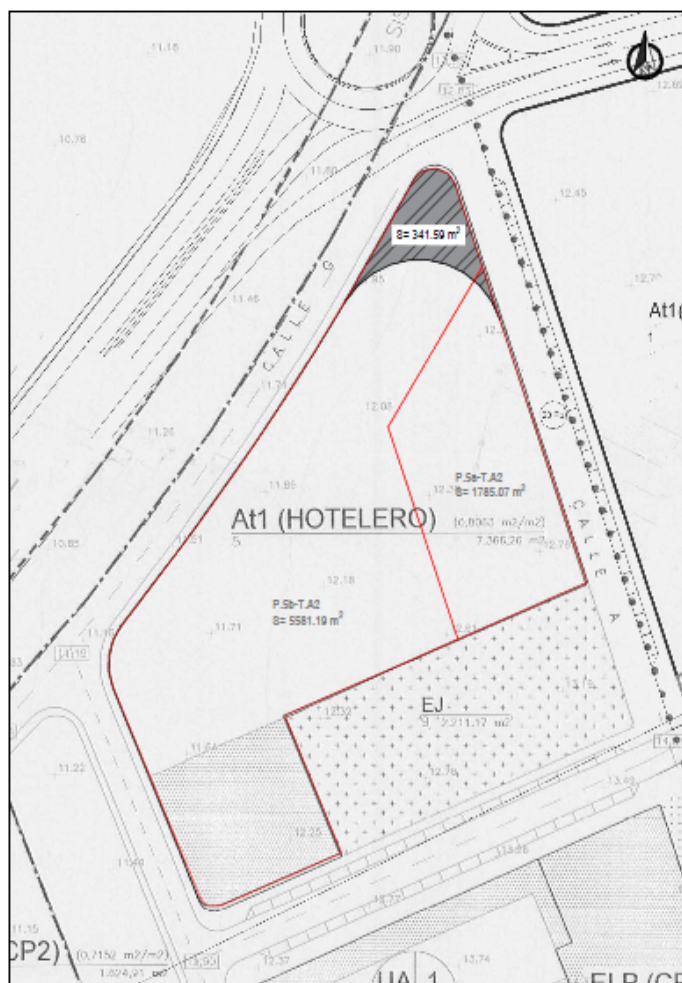
FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

En la siguiente imagen se señala la porción de superficie de la parcela 5a-T.A2 y de la parcela 5b-T.A2 que se vería afectada por el reajuste de alineaciones de los límites de las parcelas proyectado. Dicha porción quedaría fuera de las referidas parcelas, permitiendo así la ejecución del acceso desde la carretera RM-12, y la reconfiguración de la confluencia de la calle G y la calle A antedicha.



Tras la ejecución de la actuación proyectada, la delimitación de las parcelas en cuestión (en la parte afectada) quedaría del siguiente modo:

PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.**
FRANCISCA ORENES NICOLÁS

CONSULTOR:



MEMORIA / PÁG. 50 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 52 de 60



SELLO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025

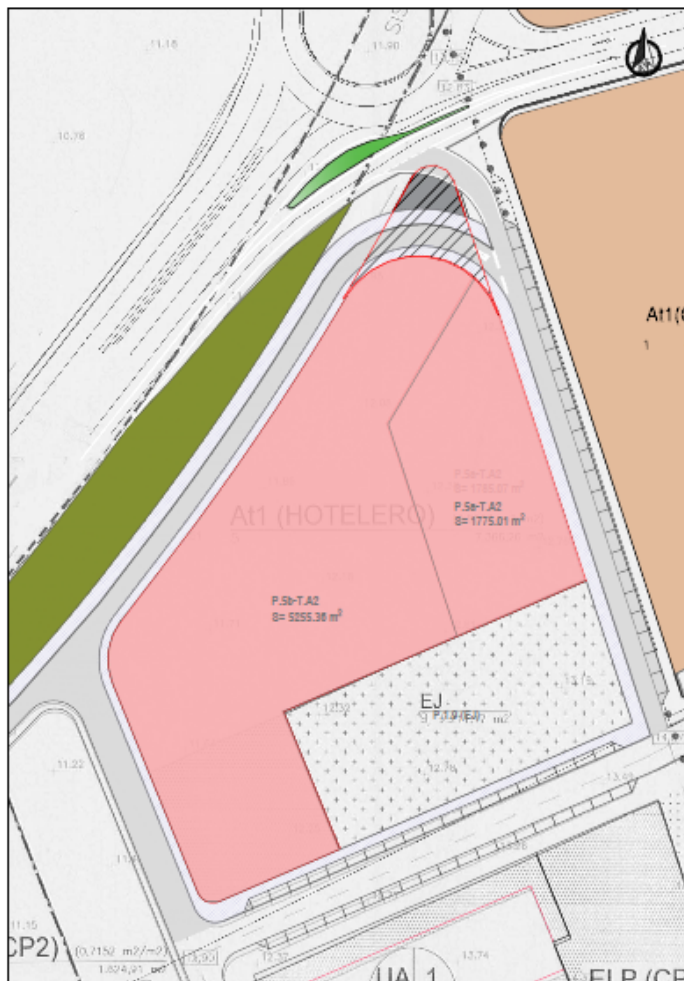


FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



En consideración a la superficie resultante tras el reajuste de alineaciones propuesto, se comprueba que tanto la parcela 5a-T.A2, correspondiente con la referencia catastral 2274401YG0627S0001WX, como la parcela 5b-T.A2, identificada con la referencia catastral 2274403YG0627S0001BX, cumplirían con los parámetros de la ordenanza aplicable, al ser su superficie (una vez modificada), superior al de la parcela mínima aplicable (800 m2s). Conforme a ello, una vez completadas y recepcionadas las obras de urbanización, las parcelas en cuestión adquirirían la condición de solar, siendo susceptibles de que sobre su superficie se materialice la edificabilidad correspondiente a las mismas. La edificabilidad materializable sobre las parcelas 5a-T.A2 y 5b-T.A2 les fue asignada en su día en el Proyecto de Reparcelación Modificado aprobado a efectos de equidistribución del ámbito de la Unidad de Actuación 1 del Plan Parcial del Sector CP2 Cabo de Palos, con lo cual, dicha edificabilidad se mantiene y mediante el presente Estudio de Detalle, tras el reajuste de alineaciones mencionado, se llevaría a cabo una redistribución del volumen materializable sobre los terrenos en cuestión, en consideración a su nueva delimitación y configuración física.

El índice de edificabilidad previsto para las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle (clasificadas como suelo urbanizable no programado) se revisa y establece en 0,8109 m2/m2 para la parcelas 5a-T.A2 y 0,8563 m2/m2 para la parcela 5b-T.A2 m2/m2, manteniendo así la edificabilidad

PROMOTOR:
**EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.
FRANCISCA ORENES NICOLÁS**

CONSULTOR:



MEMORIA / PÁG. 51 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 53 de 60



SELLO
Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

ESTUDIO DE DETALLE: PARCELAS 5A-T.A2 Y 5B-T.A2, UBICADAS EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 1 (UA1) DEL
PLAN PARCIAL DEL SECTOR CP-2 CABO DE PALOS, DEL P.G.M.O. DE CARTAGENA

prevista para ambas parcelas, en aplicación de los parámetros del Plan Parcial del Sector CP2 de Cabo de Palos, sin que se produzca por lo tanto incremento de aprovechamiento alguno con respecto al que se le adjudicó a dichas parcelas resultantes en el correspondiente instrumento de equidistribución tramitado en su día.

CUADRO COMPARATIVO PLAN PARCIAL SECTOR CP2 CABO DE PALOS/ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 5a-T.A2		
Parámetros	P.P. CP2 Cabo de Palos	Estudio de Detalle
Superficie de parcela mínima (m2 suelo)	800	800
Superficie neta de parcela (m2 suelo)	1.785,07	1.775,01
Superficie de cesión para vial (m2 suelo)	-	10,06
Ocupación máxima	70 %	70 %
Altura máxima (plantas)	2 p	2 p
Índice Edificabilidad (m2/m2)	0,8063	0,8109
Edificabilidad	1.439,27	1.439,27

CUADRO COMPARATIVO PLAN PARCIAL SECTOR CP2 CABO DE PALOS/ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 5b-T.A2		
Parámetros	P.P. CP2 Cabo de Palos	Estudio de Detalle
Superficie de parcela mínima (m2 suelo)	800	800
Superficie neta de parcela (m2 suelo)	5.581,19	5.255,36
Superficie de cesión para vial (m2 suelo)	-	325,83
Ocupación máxima	70 %	70 %
Altura máxima (plantas)	2 p	2 p
Índice Edificabilidad (m2/m2)	0,8063	0,8563
Edificabilidad	4.500,03 m2t	4.500,03 m2t

Murcia, diciembre de 2024

EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL ESTUDIO:

GARCIA MARTINEZ
GREGORIO -
23001129W

Firmado digitalmente
por GARCIA MARTINEZ
GREGORIO - 23001129W
Fecha: 2025.01.07
15:27:08 +01'00'

Fdo.: Gregorio García Martínez

PROMOTOR:
EXPLOTACIONES AGRARIAS
DEL MAR MENOR S.L.
FRANCISCA ORENES NICOLÁS

CONSULTOR:
 **EDINART**
CONSULTING S.L.P.

MEMORIA / PÁG. 52 | 52



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 54 de 60



SELO
Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

DOCUMENTO Nº 2. PLANOS

Promotor:

EXPLOTACIONES AGRARIAS DEL MAR MENOR S.L.

FRANCISCA ORENES NICOLÁS

Consultor:



DICIEMBRE 2024



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 55 de 60



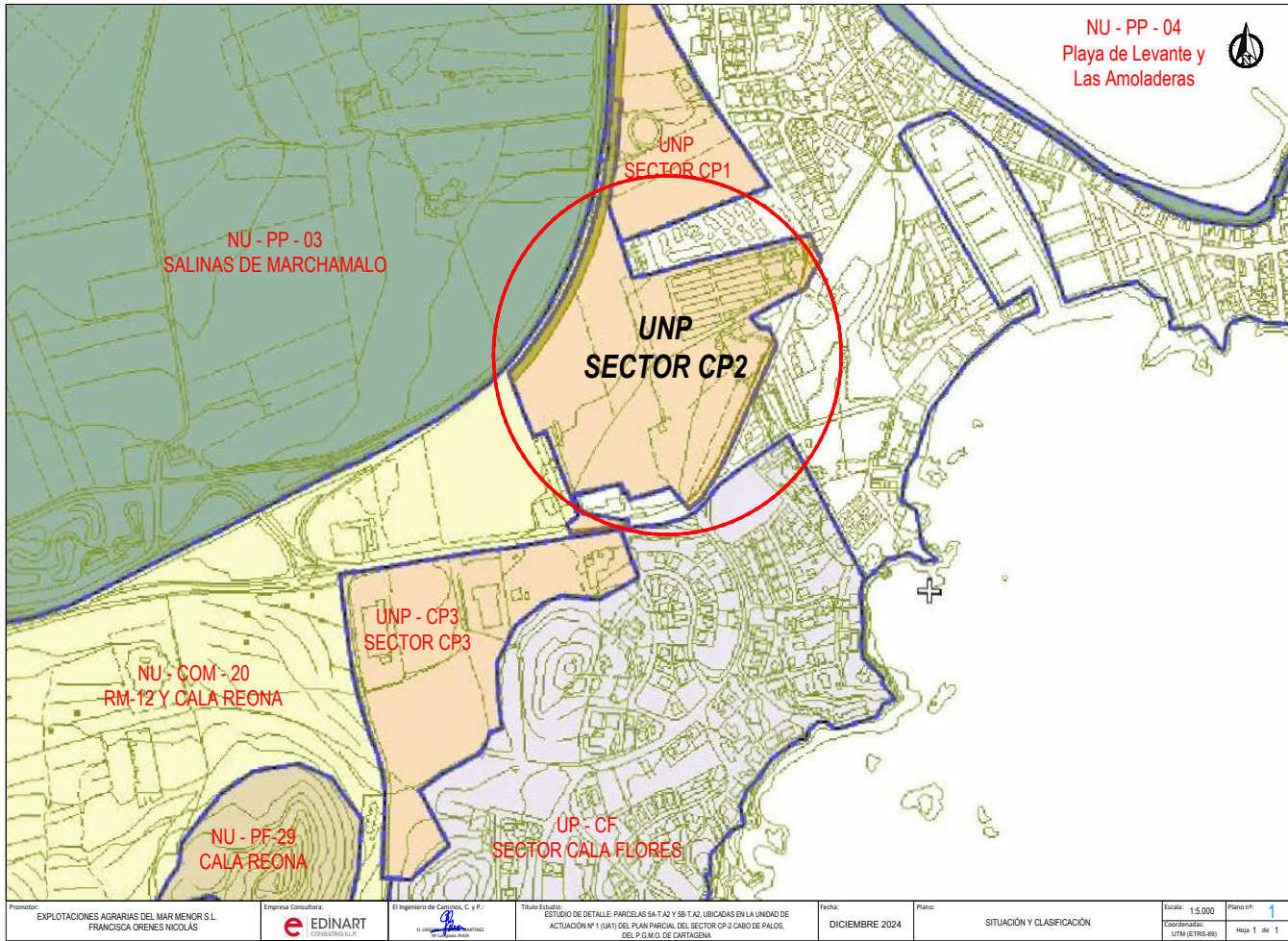
SELO
Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR
TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Promotor: EXPLOTACIONES AGRARIAS DEL MAR MENOR S.L. FRANCISCA ORENES NICOLAS	Empresa Consultora: EDINART CONSEJERÍA S.L.P.	El Ingeniero de Caminos, C. y P.: 	Título Estudio: ESTUDIO DE DETALLE: PARCELAS SA-TA2 Y SB-TA2, UBICADAS EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 1 (UA1) DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR CP-2 CABO DE PALOS, DEL P.G.M.U. DE CARTAGENA.	Fecha: DICIEMBRE 2024	Plano: SITUACIÓN Y CLASIFICACIÓN	Escala: 1:5.000 Coordenadas: UTM (ETRS-89)	Plano nº: 1 Hoja 1 de 1
--	--	---------------------------------------	---	--------------------------	-------------------------------------	--	----------------------------



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 56 de 60

SELO

Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025

FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Promotor: EXPLOTACIONES AGRARIAS DEL MAR MENOR S.L. FRANCISCA GRENES NICOLÁS	Empresa Consultora:  EDINART CONSULTING S.L.P. SOCIOS: GARCÍA GARCÍA, JUAN CARLOS / GARCÍA GARCÍA, JUAN CARLOS	El Ingeniero de Caminos, C y P.:  J. GARCÍA GARCÍA	Título Estudio: ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS SA-TA-2 Y SB-TA-2, UBICADAS EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 1 (U1) DEL PLAN PAROIAL DEL SECTOR CP-2 CABO DE PALOS, DEL Q.º DE B.º DE CARTAGENA.	Fecha: DICIEMBRE 2024	Plano: ORDENACION VIGENTE	Escala: 1:2.000 Coordenadas: UTM (ETRS-89)	Plano nº: 2 Hoja 1 de 1
--	---	---	---	--------------------------	------------------------------	---	----------------------------



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 57 de 60



SELO
Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025

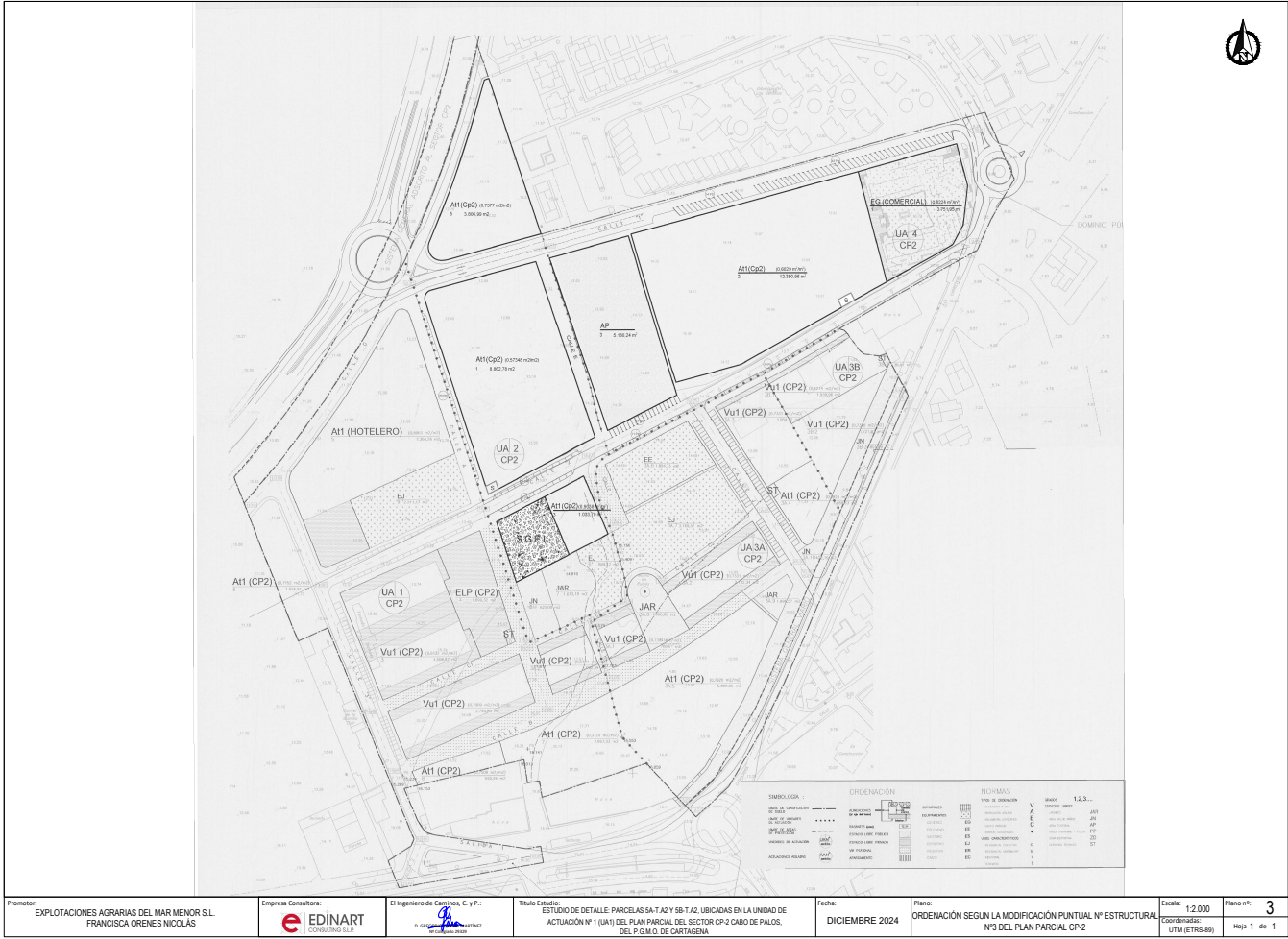


FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.



Promotor: EXPLOTACIONES AGRARIAS DEL MAR MENOR S.L. FRANCISCA ORENES NICOLAS	Empresa Consultora: EDINART CONSEJERÍA S.L.P.	El Ingeniero de Caminos, C. y P.: 	Título Estudio: ESTUDIO DE DETALLE: PARCELAS 5A-TA2 Y 5B-TA2, UBICADAS EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 1 (UA1) DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR CP-2 CABO DE PALOS, DEL P.G.M.O. DE CARTAGENA	Fecha: DICIEMBRE 2024	Plano: ORDENACIÓN SEGUN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° ESTRUCTURAL N°3 DEL PLAN PARCIAL CP-2	Escala: 1:2.000 Coordenadas: UTM (ETRS-89)	Plano nº: 3 Hoja 1 de 1
--	--	---------------------------------------	--	--------------------------	--	--	----------------------------



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 58 de 60



SELO
Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025



FIRMADO POR
TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.



Promotor: EXPLOTACIONES AGRARIAS DEL MAR MENOR S.L. FRANCISCA ORENES NICOLAS	Empresa Consultora: EDINART CONSULTORIA SLP	El Ingeniero de Caminos, C. y P.: 	Título Estudio: ESTUDIO DE DETALLE: PARCELAS SA-TA2 Y SB-TA2, UBICADAS EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 1 (UA1) DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR CP-2 CABO DE PALOS, DEL P.G.M.O. DE CARTAGENA	Fecha: DICIEMBRE 2024	Plano: DETALLE DE ORDENACIÓN PROPUESTA ZONA NORTE UA-1 Y UA-2	Escala: 1:1.000 Coordenadas: UTM (ETRS-89)	Plano nº: 4 Hoja 1 de 1
--	---	---------------------------------------	--	--------------------------	---	--	-------------------------------



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



SELO
Registrado el 07/01/2025 a las 19:46
Nº de entrada 1626 / 2025

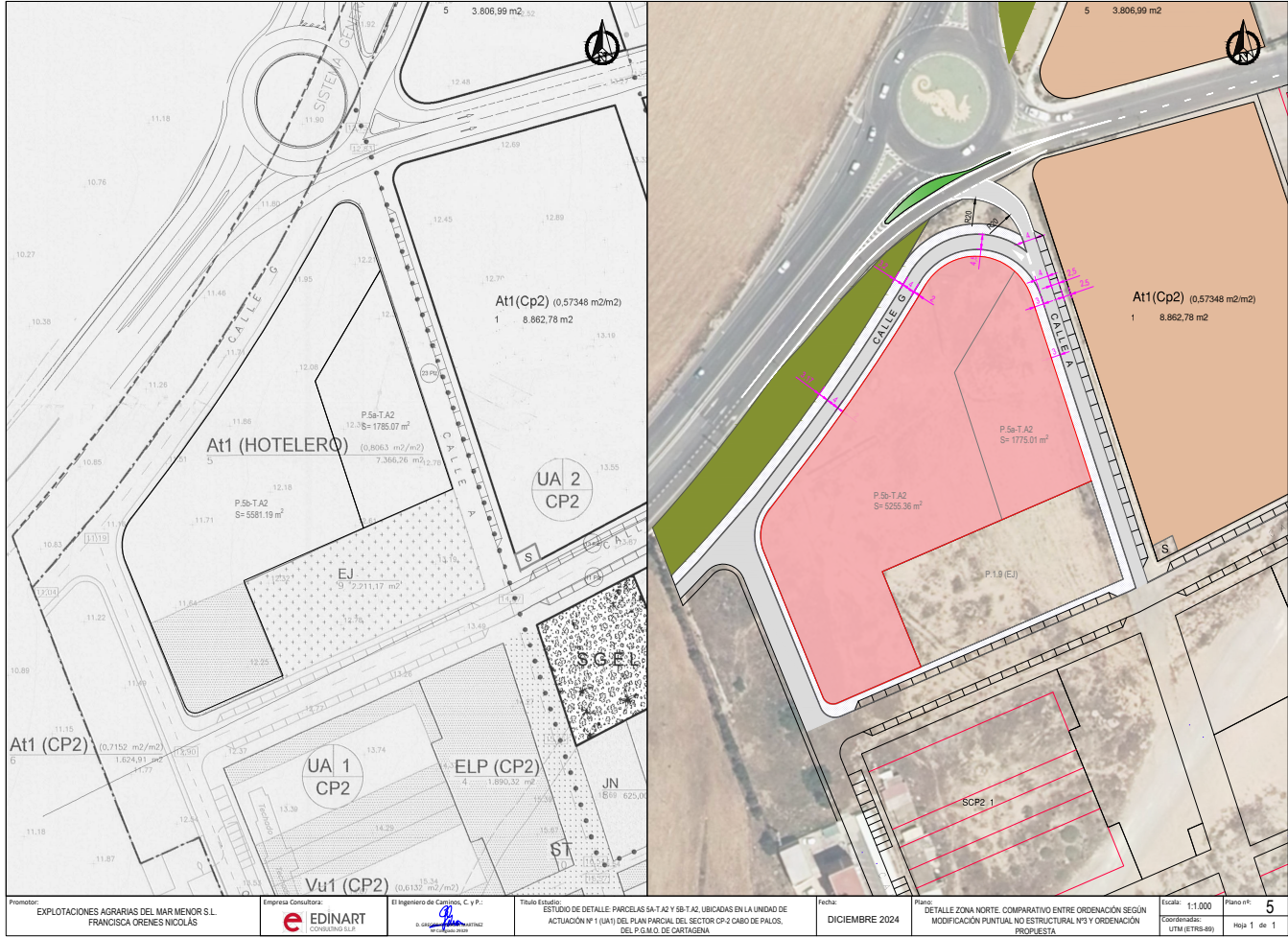


FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
03/02/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Promotor: EXPLOTACIONES AGRARIAS DEL MAR MENOR S.L. FRANCISCA ORENES NICOLAS	Empresa Consultora: EDINART CONSEJO REGULADOR	El Ingeniero de Caminos, C. y P.: 	Título Estudio: ESTUDIO DE DETALLE: PARCELAS SA-TA2 Y SB-TA2 UBICADAS EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 1 (UA1) DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR CP2 CABO DE PALOS, DEL P.G.M.U. DE CARTAGENA	Fecha: DICIEMBRE 2024	Plano: DETALLE ZONA NORTE: COMPARATIVO ENTRE ORDENACIÓN SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL NO ESTRUCTURAL Nº3 Y ORDENACIÓN PROPIUESTA	Escala: 1:1.000 Coordenadas: UTM (ETRS-89)	Plano nº: 5 Hoja 1 de 1
--	--	---------------------------------------	--	--------------------------	--	---	-------------------------------



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QYDP MLPW QQ4C LKYC

PROYECTO ED RUBRICADO (PLED2025/000001) - SEFYCU 4048890

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 60 de 60