

MODIFICACIÓN PUNTUAL
NO ESTRUCTURAL
Nº 2
PLAN PARCIAL CP2
CABO DE PALOS

LUCIANO MARTINEZ MENCHON
ARQUITECTO



COLEGIADO COAMU Nº 1020

02 - 04 - 2019

MARZO 2019

MODIFICACIÓN PUNTUAL NO ESTRUCTURAL Nº2 PLAN PARCIAL CP2 DE CABO PALOS

INDICE.-

1.- ANTECEDENTES.

2.- MEMORIA.

2.1.- Identificación del promotor.

2.2.- Naturaleza y ámbito.

2.2.1-Régimen de evaluación ambiental

2.3.- Efectos.

2.4.- Carácter de la modificación.

2.5.- justificación de la procedencia de su formulación.

2.6.- Información urbanística.

2.6.1.- Situación y características generales.

2.6.2.- Planeamiento vigente.

2.6.2.1 – Determinaciones generales.

2.6.3.- Estado actual.

2.6.4.- Tramite de participación ciudadana en el proceso de elaboración.

2.7.- Objeto de la modificación.

2.8.- Justificación de la propuesta.

2.9.- Cuantificaciones.

2.9.1.- Plan Parcial Vigente.

2.9.1.1- situación urbanística actual.

2.9.2.- Propuesta modificación puntual.

3.- PLANOS.

4.- NORMAS URBANÍSTICAS.

5.- PROGRAMA DE ACTUACION, PLAN ETAPAS.

6.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

7. CONCLUSIÓN.

1.- ANTECEDENTES

La ordenación del sector CP2 de Cabo Palos proviene de la modificación nº52 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana. Posteriormente se redactó el Plan Parcial Sector CP2, que pretende ordenar los terrenos delimitados y distribuir en función de sus determinaciones los aprovechamientos asignados y sus usos.

Las normas urbanísticas (determinaciones, régimen general de uso, características de los sistemas generales, aprovechamiento medio) se desarrollan en el Programa de Actuación Urbanística del área CP-2 Cabo de Palos, con fecha de aprobación de definitiva de 29 septiembre de 2005 y publicación en el B.O.R.M el 15 de octubre de 2005.

El Plan Parcial del sector CP2 fue aprobado definitivamente mediante acuerdo de Ayuntamiento Pleno de 23 de marzo de 2006, y modificación puntual del mismo aprobada definitivamente el 27 abril de 2007.

Para el desarrollo del Plan Parcial se consideraron inicialmente cuatro unidades de actuación, planeamiento que fue alterado por la modificación puntual aludida, al dividir la unidad de actuación número 3 en las subunidades 3A y 3B, siendo esta la situación que se refleja respecto al sector en el PGMO y habiéndose gestionado de forma parcial las unidades 1 y 2 al tener aprobados definitivamente sus respectivos proyectos de reparcelación el 28 de noviembre de 2008, el de la UA-1, y el 26 de noviembre de 2010 el de la UA-2

Las adversas circunstancias económicas desencadenadas en aquellas fechas, especialmente graves en el sector de la construcción, fueron la causa esencial de la paralización de desarrollo de dichos ámbitos urbanísticos, pretendiéndose ahora, por parte de los promotores de la presente modificación puntual no estructural, retomar la situación con el objeto de impulsar las actuaciones pertinentes desde una posición más ajustada al conjunto de factores que la condicionan.

Para ello, ciñéndose exclusivamente a la UA4 y basándose en la categoría del sector: “actividad económica”, proyectan el cambio de uso de terciario hotelero a terciario en la unidad de actuación 4.

2. MEMORIA

2.1.- Identificación del promotor

El presente proyecto de modificación puntual no estructural número 2 del plan parcial CP2, se redacta a instancia de:

- Comunidad de Propietarios “El Mercadillo” del Centro Comercial “Las Dunas” en Cabo de Palos con CIF H-30.684.427, Actuado en representación el presidente de la comunidad de propietarios José García Fernández con DNI 22.458.493-M y domicilio social en Cieza , calle paseo numero 12.

2.2.- Naturaleza y ámbito.

El presente documento tiene la consideración de MODIFICACION PUNTUAL NO ESTRUCTURAL del Plan Parcial CP2 de Cabo Palos, aprobado definitivamente en 27-04-2007.

Su contenido es el que se determina en la presente memoria, según lo previsto en el art. 173 del decreto legislativo Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

Según lo prescrito en el artículo 173 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, la modificación propuesta tiene carácter no estructural, ya que no supone alteración sustancial de los sistemas generales, cambio de uso global del suelo o su intensidad.

Su ámbito se concreta en las parcelas de la unidad de actuación UA4 del plan parcial CP2, cuya definición y características se expresan detalladamente en los correspondientes apartados de esta memoria.

2.2.1-Régimen de evaluación ambiental

Según el art. 29 de la Ley 21/2013 de Evaluación ambiental, se realizara el trámite de Evaluación Ambiental Estratégico Simplificada, consistente en la redacción del Documento Ambiental Estratégico.

La modificación se encuentra sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (en adelante EAE simplificada) en virtud del artículo 6.2 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, el cual dice textualmente lo siguiente:

Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*
- b) los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplen los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.*

El procedimiento EAE simplificada para la emisión del Informe Ambiental Estratégico queda regulado en la sección 2ª “Procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del Informe Ambiental Estratégico” del capítulo I “Evaluación Ambiental Estratégica” del Título II “Evaluación Ambiental” de la Ley 21/2013. Dicho procedimiento conlleva el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada previamente a la Aprobación Inicial de la modificación y plan a evaluar ambientalmente.

El documento Ambiental Estratégico debe aportar el contenido del artículo 29.1 de dicha ley que dice textualmente lo siguiente:

Artículo 29. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

1. *Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa el promotor presentara ante el órgano sustantivo junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada de un borrador el plan o programa y de un documento ambiental estratégico que contendrá al menos la siguiente información:*
 - a) *Los objetivos de la planificación.*
 - b) *El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
 - c) *El desarrollo previsible del plan o programa.*
 - d) *Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado .*
 - e) *Los efectos ambientales previsibles y si procede su cuantificación.*
 - f) *Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
 - g) *La motivación se la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.*
 - h) *Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
 - i) *Las medidas previstas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa tomando en consideración el cambio climático.*
 - j) *Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan*

El documento Ambiental Estratégico, que acompaña la modificación puntual no estructural nº2 del plan parcial CP2 de cabo palos. Resulta necesario para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada prevista en la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental

2.3. Efectos

Al ser una modificación no estructural, su tramitación se ajustara a los dispuesto en el artículo, 133 del decreto legislativo Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, confiriéndole su aprobación definitiva los efectos previstos en dicho texto legal, y que se refieren en el punto 1.3: Vinculación, Obligatoriedad, de las Normas Urbanísticas Generales del PGMO.

2.4. Carácter de la Modificación.

La presente modificación puntual no estructural nº 2 del Plan Parcial CP2 no afecta a los elementos estructurales del Plan General, estando su actuación amparada por el contenido del apartado 2 del artº 173 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, una vez que, como más adelante se justificara, sus contenidos resultan convenientes y oportunos para la adecuada gestión de los aprovechamientos que restan por materializar.

2.5. Justificación de la procedencia de su formulación

La redacción de la presente modificación puntual no estructural Nº 2 del Plan Parcial CP2, así como su posterior tramitación como *iniciativa privada* está amparada por el contenido del apartado 1 del Artº 146 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

El objeto de la presente modificación puntual no estructural del PGMOU es adecuar la ordenación del suelo actual a la necesidad urbanística y funcional del ámbito sin alterar la edificabilidad.

2.6. Información urbanística

2.6.1. Situación

El ámbito de la presente modificación puntual no estructural Nº 2 del Plan Parcial CP2 se ubica dentro de su perímetro en la unidad de actuación 4 cuya situación en la estructura orgánica del territorio se expresa en el plano del presente documento.

2.6.2. Planeamiento vigente.

El planeamiento vigente se desarrolla según las normas urbanísticas (determinaciones, régimen general de uso, características de los sistemas generales, aprovechamiento medio) descritas en el Programa de Actuación Urbanística del área CP-2 Cabo de Palos, con fecha de aprobación definitiva de 29 septiembre de 2005., el Plan Parcial del sector CP2, aprobado definitivamente mediante acuerdo de Ayuntamiento Pleno de 23 de marzo de 2006, y la modificación puntual nº1 del mismo aprobada definitivamente 27 Abril de 2007.

2.6.2.1 determinaciones generales.

La distribución de superficies globales para los usos residenciales y hotelero, es la que se contiene en los cuadros siguientes:

USO RESIDENCIAL.	23.138,01 m2
USO TERCIARIO.	22.041,32 m2
USO HOTELERO.	19.800,72 m2
USO COMERCIAL	3.708,45 m2
USO EQUIPAMIENTOS	8.084,59 m2
USO ESPACIOS LIBRES	11.038,77 m2
USO SERVICIOS TECNICOS	157,81 m2
SUPERFICIES VIALES	31.701,58 m2
TOTAL SECTOR	119.671,25 m2

2.6.3. Estado actual.

Al no haberse realizado el proceso de urbanización, los terrenos del ámbito en se encuentran tal y como se indican en el plan parcial que determino su ordenación, es decir: suelo sin cultivar, con presencia de matorral y de naturaleza arcillosa con afloramientos rocosos en las zonas más altas.

Las infraestructuras existentes en la zona son una línea de media tensión, “Géminis” y una red de saneamiento ubicadas en el extremo noroeste de la unidad bordeando la autovía a La Manga. También quedan muy próximos a la unidad, los servicios urbanos de las calles que flanquean el área del centro comercial Las Dunas.

2.6.4.- Trámite de participación ciudadana en el proceso de elaboración

El procedimiento general a que se somete la tramitación de la presente modificación puntual no estructural Nº 2 del Plan Parcial CP2 es el que resulta de la aplicación de los contenidos del Artº 140 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

2.7. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de la Modificación Puntual No Estructural Nº2 consiste:

En la Unidad de Actuación Nº 4

- 1) Cambiar el uso de la parcela 4.2 con uso AT1 (hotelero) a AT1, eliminando 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”.
- 3) Modificación alineación a vial

2.8.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

-Unidad Actuación 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.

El actual uso terciario hotelero de la parcela no se considera adecuado dada su ubicación en dicha zona. Se encuentra rodeado de parcelas comerciales, alejada de la línea de playa predominante en la zona, y por tanto no es atractiva para su desarrollo con respecto a parcelas hoteleras que si existen en La Manga próximas a línea de playa y actualmente sin desarrollar

Por otro lado, la realidad actual de la parcela y previa a su uso como hotelero fue de uso terciario.

Este planteamiento de cambio de uso de la parcela fue recogido por el Plan General de 2012, actualmente anulado.

Existe el compromiso del pleno del Ayuntamiento de Cartagena que ha acordado compensar la supresión de ese uso hotelero en la iniciada Revisión del Plan General.

- 2) Reubicar la parcela 4.4 de servicios "S" respetando la realidad física de lo construido en el centro comercial "las Dunas".

Con el fin de una mejor redistribución de cargas en las líneas eléctricas se propone reubicar la parcela de servicios técnicos "S" en la parcela hotelera para así estar lo más equidistante entre las parcelas comercial y hotelera.

- 3) Modificación alineación a vial.

Se ha modificado la alineación de la zona comercial para adecuarla a las edificaciones construidas. La nueva alineación se realiza conforme la delimitación del sector del PGM.

2.9. CUANTIFICACIONES

2.9.1.- Plan Parcial Vigente

La presente memoria se acompaña el cuadro de usos pormenorizados por parcela del vigente plan parcial CP2 de Cabo Palos.

2.9.1.1.- situación urbanística actual.

UNIDAD	PARCELA	USO	ORDENANZA	SUPERFICIES		APROVECHAMIENTO		
				PARCIAL m2	ACUMULADA m2	ÍNDICE m2/m2	PARCIAL m2	ACUMULADO 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	
	1.5	HOTELERO	At1(HOTEL.)	7.366,26	7.366,26	0,8063	5.939,31	5.939,30
	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		12.404,21	12.404,21			
TOTAL U. A. 1					37.414,82	0,3750	14.031,38	14.031,38
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES					2.710,62			
TOTAL U.A.1. + SG					40.125,44	0,34968	14.031,38	14.031,38

UNIDAD	PARCELA	USO	ORDENANZA	SUPERFICIES		APROVECHAMIENTO		
				PARCIAL m2	ACUMULADA m2	ÍNDICE m2/m2	PARCIAL m2	ACUMULADO m2
U. A. 2	2,1	RESIDENCIAL	Vu1(CP2)	2.564,48	7.004,66	0,5008	1.284,42	3.508,27
	2,2	RESIDENCIAL	Vu1(CP2)	2.512,89		0,5008	1.258,58	
	2,3	RESIDENCIAL	Vu1(CP2)	1.927,29		0,5008	965,28	
	2,4	TERCIARIO	At1(CP2)	3.390,48	7.241,62	0,7490	2.539,58	5.424,21
	2,5	TERCIARIO	At1(CP2)	3.851,14		0,7490	2.884,63	
	2,6	DEPORTIVO	EJ	809,12	809,12			
	2,7	ESP. LIBRES	JAR	1.013,18	1.638,18			
	2,8	ESP. LIBRES	JN	625,00				
	2,9	SERVICIOS	ST	35,20	35,20			
	VIARIO	VIARIO		6.795,12	6.795,12			
TOTAL U. A. 2					23.523,90	0,3797	8.932,48	8.932,48
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES					2.020,26			
TOTAL U.A.2. + SG					25.544,16	0,34968	8.932,48	8.932,48



UNIDAD	PARCELA	USO	ORDENANZA	SUPERFICIES		APROVECHAMIENTO		
				PARCIAL m2	ACUMULADA m2	ÍNDICE m2/m2	PARCIAL m2	ACUMULADO m2
U. A. 3. A	3A,1	RESIDENCIAL	Vu1(CP2)	786,61	4.873,67	0,7331	576,65	3.685,26
	3A,2	RESIDENCIAL	Vu1(CP2)	2.132,34		0,7331	1.563,17	
	3A,3	RESIDENCIAL	Vu1(CP2)	1.954,72		0,7906	1.545,44	
	3A,4	TERCIARIO	At1(CP2)	1.069,63	6.969,28	0,8175	874,60	5.697,85
	3A,5	TERCIARIO	At1(CP2)	5.899,65		0,8175	4823,25	
	3A,6	PREESCOLAR	EE	1.894,73	5.064,30			
	3A,7	DEPORTIVO	EJ	3.169,57				
	3A,8	ESP. LIBRES	JAR	1.000,00	3.418,76			
	3A,9	ESP. LIBRES	JAR	1.996,57				
	3A,10	ESP. LIBRES	JN	422,19				
	3A,11	SERVICIOS	ST	36,61	36,61			
	VIARIO	VIARIO		4.452,89	4.452,89			
TOTAL U. A. 3. A				24.815,51		0,3781	9.383,11	9.383,11
SISTEMA GENERAL VIARIO				791,47				
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES				1.225,84				
TOTAL U.A.3.A + SG				26.832,82		0,34968	9.383,11	9.383,11

UNIDAD	PARCELA	USO	ORDENANZA	SUPERFICIES		APROVECHAMIENTO		
				PARCIAL m2	ACUMULADA m2	ÍNDICE m2/m2	PARCIAL m2	ACUMULADO m2
U. A. 3. B	3B,1	RESIDENCIAL	Vu1(CP2)	1.939,98	1.939,98	0,3642	706,51	706,51
	3B,2	TERCIARIO	At1(CP2)	1.721,03	1.721,03	0,6347	1.092,34	1.092,34
	3B,3	ESP. LIBRES	JAR	801,59	801,59			
	3B,4	SERVICIOS	ST	38,41	38,41			
		VIARIO	VIARIO		256,40	256,40		
TOTAL U. A. 3. B				4.757,41		0,3781	1.798,85	1.798,85
SISTEMA GENERAL VIARIO				386,74				
TOTAL U.A.3.B + SG				5.144,15		0,34968	1.798,85	1.798,85

UNIDAD	PARCELA	USO	ORDENANZA	SUPERFICIES		APROVECHAMIENTO		
				PARCIAL m2	ACUMULADA m2	ÍNDICE m2/m2	PARCIAL m2	ACUMULADO m2
U. A. 4	4.1	COMERCIAL	EG(COMER.)	3.708,45	3.708,45	0,8321	3.085,64	3.085,64
	4.2	HOTELERO	A11(HOTEL.)	12.434,46	12.434,46	0,6009	7.471,63	7.471,63
	4.3	ESP. LIBRES	AP	5.180,24	5.180,24			
	4.4	SERVICIOS	ST	43,50	43,50			
	VIARIO	VIARIO		7.792,96	7.792,96			
TOTAL U. A. 4					29.159,61	0,3621	10.557,27	10.557,27
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES					1.030,93			
TOTAL U.A.4. + SG					30.190,54	0,34968	10.557,27	10.557,27

SECTOR C P 2	USO	SUPERFICIES m2	ÍNDICE m2/m2	APROV. m2	PROPORCIÓN %
	RESIDENCIAL	23.138,01	0,5718	13.230,04	29,595%
	TERCIARIO	22.041,32	0,6795	14.976,48	33,502%
	HOTELERO	19.800,72	0,6773	13.410,93	30,000%
	COMERCIAL	3.708,45	0,8321	3.085,64	6,903%
	EQUIPAMIENTOS	8.084,59			
	ESP. LIBRES	11.038,77			
	SERVICIOS	157,81			
	VIARIO	31.701,58			
TOTAL SUPERFICIE NETA DEL SECTOR		119.671,25			

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	6.987,65			
SISTEMA GENERAL VIARIO	1.178,21			
TOTAL SECTOR NETO MÁS SISTEMAS GENERALES	127.837,11	0,349688	44.703,09	100,000%
DOMINIO PÚBLICO VIARIO	3.528,84	NO GENERA APROVECHAMIENTO		
TOTAL SUPERFICIE SECTORIZADA	131.365,95			

SUPERFICIE EDIFICABLE	U. A. 1	U. A. 2	U. A. 3A	U. A. 3B	U. A. 4	TOTALES
RESIDENCIAL	5.330,00 m2	3.508,27 m2	3.685,26 m2	706,51 m2	-----	13.230,04 m2
TERCIARIO	2.762,08 m2	5.424,21 m2	5.697,85 m2	1.092,34 m2	-----	14.976,48 m2
HOTELERO	5.939,30 m2	-----	-----	-----	7.471,63 m2	13.410,93 m2
COMERCIAL	-----	-----	-----	-----	3.058,64 m2	3.085,64 m2
TOTALES	14.031,38 m2	8.932,48 m2	9.383,11 m2	1.798,85 m2	10.557,27 m2	44.703,09 m2

2.9.2.- Propuesta modificación puntual.

Como se ha indicado anteriormente se pretende pasar unas parcelas de uso residencial y terciario hotelero a terciario, reubicar un vial nuevo "E" (peatonal de tráfico mixto), y una parcela de servicios técnicos y redelimitar dos parcelas de comercia y terciario con la realidad física actual.

UNIDAD	PARCELA	USO	ORDENANZA	SUPERFICIES		APROVECHAMIENTO		
				PARCIAL m2	ACUMULADA m2	INDICE m2/m2	PARCIAL m2	ACUMULADO 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	0,00	
	1.5	HOTELERO	At1(HOTEL)	7.366,26	7.366,26	0,8063	5.939,31	5.939,30
	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		12.404,21	12.404,21			
TOTAL U.A.1					37.414,82	0,3750	14.031,38	14.031,38
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES					2.710,62			
TOTAL U.A.1 +SG					40.125,44	0,34968	14.031,38	14.031,38

UNIDAD	PARCELA	USO	ORDENANZA	SUPERFICIES		APROVECHAMIENTO		
				PARCIAL m2	ACUMULADA m2	INDICE m2/m2	PARCIAL m2	ACUMULADO m2
U.A.2	2.1	RESIDENCIAL	Vu1(CP2)	2.564,48	7.004,66	0,5008	1.284,42	3.508,27
	2.2	RESIDENCIAL	Vu1(CP2)	2.512,89		0,5008	1.258,58	
	2.3	RESIDENCIAL	Vu1(CP2)	1.927,29		0,5008	965,28	
	2.4	TERCIARIO	At1(CP2)	3.390,48	7.241,62	0,749	2.539,58	5.424,21
	2.5	TERCIARIO	At1(CP2)	3.851,14		0,749	2.884,63	
	2.6	DEPORTIVO	EJ	809,12	809,12			
	2.7	ESP. LIBRES	JAR	1.013,18	1.638,18			
	2.8	ESP. LIBRES	JN	625,00				
	2.9	SERVICIOS	ST	35,20	35,20			
		VIARIO	VIARIO		6.795,12	6.795,12		
TOTAL U.A.2					23.523,90	0,3797	8.932,48	8.932,48
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES					2.020,26			
TOTAL U.A.2 +SG					25.544,16	0,34968	8.932,48	8.932,48

UNIDAD	PARCELA	USO	ORDENANZA	SUPERFICIES		APROVECHAMIENTO					
				PARCIAL m2	ACUMULADA m2	INDICE m2/m2	PARCIAL m2	ACUMULADO m2			
U.A 3.A	3A.1	RESIDENCIAL	Vu1(CP2)	789,61	4.873,67	0,7331	576,65	3.685,26			
	3A.2	RESIDENCIAL	Vu1(CP2)	2.132,34		0,7331	1.563,17				
	3A.3	RESIDENCIAL	Vu1(CP2)	1.954,72		0,7906	1.545,44				
	3A.4	TERCIARIO	At1(CP2)	1.069,63	6.969,28	0,8175	874,60	5.697,85			
	3A.5	TERCIARIO	At1(CP2)	5.899,65		0,8175	4.823,25				
	3A.6	PREESCOLAR	EE	1.894,73	5.064,30						
	3A.7	DEPORTIVO	EJ	3.169,57							
	3A.8	ESP. LIBRES	JAR	1.000,00	3.418,76						
	3A.9	ESP. LIBRES	JAR	1.996,57							
	3A.10	ESP. LIBRES	JN	422,19							
	3A.11	SERVICIOS	ST	36,61	36,61						
VIARIO	VIARIO		4.452,89	4.452,89							
TOTAL U.A 3.A				24.815,51					0,3781	9.383,11	9.383,11
SISTEMA GENERAL VIARIO				791,47							
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES				1.225,84							
TOTAL U.A 3.A +SG				26.832,82					0,34968	9.383,11	9.383,11

UNIDAD	PARCELA	USO	ORDENANZA	SUPERFICIES		APROVECHAMIENTO		
				PARCIAL m2	ACUMULADA m2	INDICE m2/m2	PARCIAL m2	ACUMULADO m2
U.A 3.B	3B.1	RESIDENCIAL	Vu1(CP2)	1.939,98	1.939,98	0,3642	706,51	706,51
	3B.2	TERCIARIO	At1(CP2)	1.721,03	1.721,03	0,6347	1.092,34	1.092,34
	3B.3	ESP. LIBRS	JAR	801,59	801,59			
	3B.4	SERVICIOS	ST	38,41	38,41			
	VIARIO	VIARIO		256,40	256,40			
TOTAL U.A 3.B				4.757,41		0,3781	1.798,85	1.798,85
SISTEMA GENERAL VIARIO				386,74				
TOTAL U.A 3.B +SG				5.144,15		0,34968	1.798,85	1.798,85

UNIDAD	PARCELA	USO	ORDENANZA	SUPERFICIES		APROVECHAMIENTO		
				PARCIAL m2	ACUMULADA m2	INDICE m2/m2	PARCIAL m2	ACUMULADO m2
U.A 4	4.1	COMERCIAL	EG(COMER)	3.904,95	3.904,95	0,7901	3.085,64	3.085,64
	4.2	TERCIARIO	At1(CP2)	12.390,96	12.390,96	0,6029	7.471,63	7.471,63
	4.3	ESP LIBRES	AP	5.180,24	5.180,24			
	4.4	SERVICIOS	ST	43,50	43,50			
	VIARIO	VIARIO		7.792,96	7.792,96			
TOTAL U.A 4					29.159,61	0,3621	10.557,27	10.557,27
SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES					1.030,93			
TOTAL U.A 4 +SG					30.190,54	0,3498	10.557,27	10.557,27

RESUMEN DE SUPERFICIES, MODIFICACION PROPUESTA

SECTOR CP2	USO	SUPERFICIE m2	INDICE m2/m2	APROV m2	PROPORCION %
		RESIDENCIAL	16.956,13	0,5733	9.721,77
	TERCIARIO	40.953,02	0,6387	26.157,18	58,513%
	HOTELERO	7.366,26	0,8063	5.939,30	13,286%
	COMERCIAL	3.906,86	0,7384	2.884,84	6,453%
	EQUIPAMENTOS	8.084,59			
	ESP. LIBRES	11.038,77			
	SERVICIOS	196,22			
	VIARIO	31.169,40			
TOTAL SUPERFICIE NETA DEL SECTOR		119.671,25			

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	6.987,65			
SISTEMA GENERAL VIARIO	1.178,21			
TOTAL SECTOR NETO MAS SISTEMAS GENERALES	127.837,11	0,349688	44.703,09	100,00%
DOMINIO PUBLICO VIARIO	3.528,84	NO GENERA APROVECHAMIENTO		
TOTAL SUPERFICIE SECTORIZADA	131.365,95			

RESUMEN DE CAPACIDADES DE LA MODIFICACION PROPUESTA

SUPERFICIE EDIFICABLE	U.A. 1	U.A. 2	U.A. 3A	U.A. 3B	U.A. 4	TOTALES
RESIDENCIAL	5.330,00	3.508,27	3.685,26	706,51		13.230,04
TERCIARIO	2.762,08	5.424,21	5.697,85	1.092,34	7.471,63	22.448,11
HOTELERO	5.939,30					5.939,30
COMERCIAL					3.085,64	3.085,64
TOTALES	14.031,38	8.932,48	9.383,11	1.798,85	10.557,27	

2. PLANOS.

El presente documento incorpora los siguientes planos:

- 1 Planos de información. Situación y clasificación.
- 2 Planos de proyecto de ordenación vigente.
- 3 Planos de proyecto de ordenación propuesta.

4. NORMAS URBANÍSTICAS

La presente modificación no supone variación en las normas del Plan Parcial.

Las parcela 4.2 indicada en la unidad 4, cambia con uso AT1 (hotelero) a AT1 quedando de tal manera:

En el punto C2) del apartado 4.3.1.1 donde dice:

“Uso terciario Hotelero:

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

Ordenación: para este uso de 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 materializa por transformación de su uso comercial inicial que logro implantarse en esta zona. En este caso, la ordenación será la de la edificación existente si se decide conservar 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).”

En el punto C2) del apartado 4.3.1.1 se sustituye por:

“Uso terciario Hotelero:

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

Ordenación: para este uso de prevé una parcela 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 denominación de este tipo de uso será AT1 (HOTELERO).”

En el apartado 4.3.2.3 donde dice:

- *Ocupación máxima: 70%. En la parcela 4.2 la ocupación será la existente siempre que se mantenga la edificación.*

En el apartado 4.3.2.3 se sustituye por:

- *Ocupación máxima: 70%.*

5. PROGRAMAS DE ACTUACION, PLAN DE ETAPAS

La presente modificación no supone ninguna variación en el programa de actuación del plan parcial.

6. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

La presente modificación puntual no estructural N° 2 del Plan Parcial CP2 no supone ninguna modificación de las determinaciones del Estudio Económico financiero contenido en el Plan Parcial aprobado definitivamente, cuyas determinaciones permanecen plenamente vigentes.

7. CONCLUSIÓN

Con la presente memoria y los planos que la acompañan se da por concluida la Modificación Puntual no estructural N° 2 del Plan Parcial CP2.

Cartagena, Marzo del 2019

Arquitecto
Luciano Martínez Menchón

