

# ÍNDICE

## MEMORIAS

MEMORIA INFORMATIVA	3
MEMORIA JUSTIFICATIVA	22
MEMORIA ORDENACIÓN	44

NORMAS URBANÍSTICAS	64
---------------------	----

PROGRAMA DE ACTUACIÓN	71
-----------------------	----

ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO	73
--------------------------------	----

## DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

### Planos Informativos

PGMOU Actual Serie A	(Imagen Restaurada)			
ESTRUCTURA TERRITORIAL		1.1	1:25.000	11
		1.2	1:25.000	12
PGMOU Actual Serie B				
ESTRUCTURA TERRITORIAL y CLASIFICACIÓN DEL SUELO	4-4-4	30	1:5.000	13
	4-5-4	42	1:5.000	14
ESTRUCTURA TERRITORIAL y CLASIFICACIÓN DEL SUELO	5-2-1	63	1:5.000	15
	5-3-1	75	1:5.000	16
ESTADO ACTUAL LEGISLACIÓN SECTORIAL	(Inf. Digital Actualizada)		1:5.000	17
ESTADO ACTUAL USOS DEL SUELO	(Inf. Digital Actualizada)		1:5.000	18
INFORMACIÓN CATASTRAL			1:5.000	19
INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES			1:5.000	110

### Planos Ordenación

TÉRMINO MUNICIPAL	(Información Digital Actualizada)			
ESTRUCTURA TERRITORIAL MODIFICADA			1:25.000	01
			1:25.000	02
CLASIFICACIÓN DEL SUELO MODIFICADA			1:5.000	03
CLASIFICACIÓN DEL SUELO MODIFICADA	SGE		1:1.000	04
CONEXIÓN DE INFRAESTRUCTURAS			1:5.000	05
CLASIFICACIÓN DEL SUELO ENTORNO SAN GINES			1:2.000	06
SECCION TRANSVERSAL ENTORNO SAN GINES	SGE		1:2.000	07
TRAZADOS VISUALES ENTORNO SAN GINES			1:5.000	08





**EXCMO AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M.O.**

**NÚMERO 113**

**“SAN GINÉS DE LA JARA”**

**MEMORIA INFORMATIVA**

**Introducción y antecedentes**

**Diagnosis territorial de la Región de Murcia**

Introducción territorial de la Región de Murcia

Litoral de la Región de Murcia

**Modelo Turístico actual del Litoral Oriental**

**Descripción pormenorizada del Área de suelo urbanizable sectorizado y suelo de Sistemas Generales vinculados adyacentes**

Introducción

Planeamiento vigente

Límites del Área de suelo urbanizable sectorizado y suelo de Sistemas Generales vinculados adyacentes

Rasgos fundamentales del Área de suelo urbanizable sectorizado y suelo de Sistemas Generales vinculados adyacentes

**Descripción del suelo de los Sistemas Generales Exteriores Adscritos**





## Introducción y antecedentes

La Modificación Puntual número 113 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Cartagena, situada en San Ginés de la Jara, tiene por objeto el cambio de clasificación urbanística de los terrenos (en adelante Área de suelo urbanizable sectorizado y suelo de Sistemas Generales vinculados adyacentes) situados entre el PAU del Área PL-1 "Perla de Levante" y el área contenida en la Modificación Puntual número 55 "Lo Poyo", así como la reclasificación del área donde se ubicarán los Sistemas Generales Exteriores Adscritos en el entorno de Santa Lucía.

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

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

- **Desarrollo sostenible**, mediante la compatibilidad entre los distintos usos en competencia, la utilización racional del espacio, la conservación activa de los espacios naturales protegidos y la puesta en valor de los recursos histórico-culturales.
- **Mejora de la calidad de vida**, a través de la ampliación de la actividad económica, la diversificación de la oferta turística y su consiguiente ruptura de la actual estacionalidad y la mejora de la dotación en equipamientos e infraestructuras básicas.
- **Equilibrio de la estructura territorial**, concretada en la mejora de la accesibilidad en todo el litoral, la jerarquización del sistema de ciudades y la distribución homogénea del desarrollo así como la revalorización y reconversión de los actuales núcleos urbanos y turísticos.

TOMA CONOCIMIENTO  
DE FECHA 31-3-05  
POR EL TECNICO



Este Documento  
se corresponde  
con la Aprobación  
Definitiva.  
EL TECNICO

La presente Modificación Puntual ha sido vertebrada en su totalidad sobre la estrategia básica definida en las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, desarrollando sus objetivos particulares paralelamente a los objetivos generales anteriormente enunciados, y potenciando, si cabe, el modelo territorial y económico equilibrado y sostenible dentro del "Espacio Litoral de la Región de Murcia" argumentado y promovido por las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia.



Así mismo, se han tenido en cuenta las observaciones y pautas estratégicas a desarrollar concretadas por las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia y en concreto para el área territorial del Mar Menor y el área funcional del Campo Cartagena – Mar Menor donde se encuentra ubicado el Área de suelo urbanizable sectorizado y el suelo de Sistemas Generales vinculados adyacentes, a tratar por la presente Modificación Puntual número 113.

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

Por otra parte, atendiendo a las Disposiciones Generales del Título Preliminar del PGMO de Cartagena y al artículo 149 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, la reforma puntual tiene el carácter de Modificación Estructural.

La Modificación Puntual número 113 en San Ginés de la Jara viene a dar continuidad al proceso urbanístico enunciado en su correspondiente Avance de la Modificación Puntual, iniciado de oficio por parte del Ayuntamiento de Cartagena y aprobado por el mismo en Pleno por mayoría absoluta el 4 de agosto de 2003, a tenor de una propuesta realizada por la mercantil Hansa Urbana S.A.



## Diagnosis territorial de la Región de Murcia

### Introducción a la Región de Murcia

Situada en el vértice Sur oriental de la Península Ibérica, entre la Comunidad Valenciana, Andalucía y Castilla-La Mancha, la Región de Murcia se extiende por un territorio de 11.317 Kilómetros cuadrados.

Dicho territorio se caracteriza por sus múltiples contrastes: tierras de secano y de regadío, llanuras y zonas montañosas, litoral e interior, viñas y mesetas, resultado, sin duda, de su condición de zona de transición entre la submeseta Norte y el sistema sub-bético. En cuanto a su morfología, el relieve del territorio regional se enmarca dentro del dominio de las Cordilleras Béticas y presenta una alternancia entre sectores montañosos, valles y depresiones, creando, en espacios reducidos, altos contrastes de altura.

La Región de Murcia cuenta con una población de derecho de 1.190.378 habitantes, según los datos del último padrón, de fecha 1 de enero de 2001. Si se analiza el desarrollo demográfico del territorio, es posible comprobar cómo el incremento de población ha sido una constante en todas las décadas del siglo XX, si bien es a partir del año 1976 cuando la Región de Murcia empieza a registrar un aumento por encima de la media nacional, debido sobre todo a la inversión de las tendencias migratorias que hasta ese momento habían convertido a Murcia en lugar de salida de población que buscaba oportunidades en otras regiones para convertir a la Región de Murcia en destino migratorio para muchas áreas nacionales e internacionales.

Cabe reseñar el importante y reciente aumento de población extranjera que ha elegido la Región de Murcia como un lugar idóneo donde disfrutar de sus periodos vacacionales en un entorno privilegiado y de clima benigno.

En cuanto a su climatología, la Región de Murcia presenta las características propias del clima mediterráneo subtropical semiárido. Estas condiciones climáticas se concretan en una temperatura media anual de 18º C, con veranos calurosos (registrando máximas absolutas de 40º C) e inviernos suaves (11º C de temperatura media en los meses de enero y diciembre). El número de días totalmente despejados se sitúa en torno a 120 y 150 anuales, suponiendo aproximadamente 2.800 horas de pleno sol a lo largo del año.

En cuanto a su estructura municipal, la Región de Murcia se caracteriza por su estructuración en comarcas que aglutinan actualmente los 45 municipios



que componen la comunidad uniprovincial, organizados en torno a la capitalidad que reside en la Ciudad de Murcia. La comarca de Cartagena, en la cual se encuentra el Área de suelo urbanizable sectorizado y suelo de Sistemas Generales vinculados adyacentes por la presente Modificación Puntual, agrupa los municipios de Cartagena, La Unión, Los Alcázares, San Pedro del Pinatar, San Javier, Torre Pacheco, Fuente Álamo y Mazarrón. La población de Cartagena asciende a 194.156 habitantes a 1 de enero de 2003, con una aportación de la población extranjera de 14.438 habitantes.

### **Litoral de la Región de Murcia**

El litoral de la Región de Murcia cuenta con 170 Kilómetros, a lo largo de los cuales se alternan pequeñas playas y calas con zonas rocosas y de escarpados acantilados.

Dos mares en una sola costa (Mar Mediterráneo o Mayor y el Mar Menor), más de 3.000 horas de sol al año y una temperatura media anual en torno a los 18º C, son algunos de los atributos naturales que convierten a la Costa Cálida en uno de los máximos exponentes nacionales y europeos como destino turístico de primera magnitud.

Éstas y otras condiciones conllevan que la población residente en el Litoral de la Región de Murcia se vea incrementada año tras año, superando en la actualidad las trescientas mil personas, incrementándose esta población en verano con más de cuatrocientas mil personas, respondiendo este incremento a la ocupación de viviendas con carácter residencial tanto de carácter nacional como internacional.

El litoral de la Región se articula sobre dos grandes áreas funcionales diferenciadas, la Oriental, correspondiente al ámbito de Cartagena y el Mar Menor, y la Occidental, correspondiente a los ámbitos de la Bahía de Mazarrón, el litoral de Lorca y el correspondiente al municipio de Águilas.

Dentro de la franja de Litoral Oriental se encuentra la franja costera correspondiente al municipio de Cartagena, la cual resulta muy variada ya que presenta a lo largo de su extensión múltiples paisajes: desde altos acantilados hasta extensas bahías con playas de fina arena blanca.

Adicionalmente, y como elemento único y especialmente distintivo de esta franja del litoral Cartagenero se encuentra la laguna costera del Mar Menor, un fenómeno que la naturaleza configuró como una gran laguna de 170 Kilómetros cuadrados, con unas dimensiones de 20 Kilómetros de longitud por unos 9 Kilómetros de ancho aproximadamente y que baña a los



municipios costeros de Cartagena, Los Alcázares, San Javier y San Pedro del Pinatar.

Esta laguna natural configura uno de los límites naturales del Área de suelo urbanizable sectorizado y suelo de Sistemas Generales vinculados adyacentes objeto de modificación urbanística por la presente Modificación Puntual así como uno de los atributos más significativos para el desarrollo y ordenación interna del sector.

Por ello, y de acuerdo con uno de los objetivos estratégicos introducidos para este Área Funcional por las Directrices y Plan de Ordenación del Litoral de la Región de Murcia, se ha querido, a través de la futura ordenación pormenorizada interna del Área de suelo urbanizable sectorizado y suelo de Sistemas Generales vinculados adyacentes, potenciar especialmente todos aquellos elementos que favoreciesen la consolidación de los corredores visuales al Mar Menor libres de edificación.



## Modelo Turístico actual del Litoral Oriental

El Área Oriental del Litoral de la Región de Murcia concentra un mayor grado de ocupación turística, polarizando por ello la gran mayoría de la actual oferta turística de todo el litoral de la Región.

Sin embargo, y tal y como destacan las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, es en este Área donde se producen las principales carencias y conflictos en su Modelo Territorial en general y en su ámbito turístico en particular, como por ejemplo:

- Acusada estacionalidad: predominio excesivo de la segunda residencia (veraneantes y no turistas). La demanda es fuertemente estacional concentrándose durante los meses de verano (julio a septiembre). Esta acusada estacionalidad no hace sino dificultar la adecuada planificación de los equipamientos a las necesidades de la población residente y visitante.
- Ausencia de mercado turístico significativo, con gran debilidad de la oferta turística de calidad.
- Carácter eminentemente nacional de la demanda turística: superando esta naturaleza de turistas más del 80% de la afluencia total a la zona.
- Carencia y limitación de la oferta complementaria así como de la red de servicios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos, que provoca, entre otros efectos, que la estancia media en los alojamientos hoteleros no supere los doce días, y que el gasto turístico sea muy reducido, alcanzando algo menos de los dieciocho Euros por día, cuando la media en la Región supera los treinta Euros.
- Carencia de servicios de alto valor añadido, siendo la actividad turística básica de escasa profesionalidad en su gestión, así como de reducida amplitud y profundidad en cuanto a su oferta de actividades, destinos y servicios.
- Economía agrícola intensiva y agroindustrial asociada, provocando en parte la pérdida o deterioro de espacios naturales protegidos y reduciendo el atractivo para una demanda turística de calidad que favorezca el desarrollo de un nuevo modelo económico sostenible.
- Déficit en la oferta comercial estable a lo largo del año.



- Infrautilización del patrimonio histórico y natural como elemento motriz clave para un turismo de calidad y de mayor amplitud.
- Baja calidad en los núcleos urbanos costeros ya consolidados, etc.

Este amplio inventario de carencias y conflictos actuales, destacando de él su déficit de instalaciones hoteleras y de ocio de calidad, impide que se fomente y propicie la evolución y mejora del modelo turístico del área, ampliándose el espectro turístico hacia colectivos demandantes de servicios más exclusivos y de mayor valor añadido, los cuales motiven una evolución en la estructura turística hacia un modelo con mayor sostenibilidad, con mayor aportación al conjunto de la Sociedad y a su desarrollo económico, y que potencien el respeto por los valores de la cultura, del medio ambiente y del patrimonio histórico que caracterizan a esta franja del litoral de la Región de Murcia.

Sobre el anterior objetivo fundamental, ya recogido en las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, se ha desarrollado y vertebrado la elaboración de la Modificación Puntual número 113 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Cartagena que el presente documento argumenta e introduce.

A través de la Modificación Puntual número 113 y, especialmente, sobre los criterios de ordenación y desarrollo en ella presentada se ha pretendido, en la medida de sus posibilidades, ir satisfaciendo todas y cada una de las carencias identificadas en el Litoral Oriental de la Región de Murcia, siempre con la máxima de conseguir favorecer un desarrollo sostenible del área, promover la mejora de la calidad de vida del conjunto de la Sociedad afectada y mantener el equilibrio de la estructura territorial.



## Descripción pormenorizada del Área de suelo urbanizable sectorizado y del suelo de Sistemas Generales vinculados adyacentes.

### Introducción

La Modificación Puntual número 113 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Cartagena, situada en San Ginés de la Jara, tiene por objeto el cambio de clasificación urbanística de los terrenos (en adelante Área de suelo urbanizable sectorizado y suelo de Sistemas Generales vinculados adyacentes) situados entre el núcleo urbano de "Los Urrutias" y el área contenida en La Modificación Puntual número 55 "Lo Poyo", además de la superficie correspondiente al suelo de los Sistemas Generales Exteriores adscritos.

El Área de suelo urbanizable sectorizado y suelo de Sistemas Generales vinculados adyacentes tiene una superficie aproximada de 567 Hectáreas cuyo principal uso actual es el agrícola: los cultivos agrarios son la actividad económica exclusiva, actualmente existente en él. Consecuentemente, las edificaciones existentes corresponden a las propias y necesarias para el desarrollo de las explotaciones agropecuarias anteriormente introducidas. Esta actividad primaria es fácilmente reconocible en la documentación gráfica de la Modificación Puntual.

Los terrenos incluidos en el Área de suelo urbanizable sectorizado y suelo de Sistemas Generales vinculados adyacentes actualmente están clasificados como suelo No Urbanizable de Franja costera del Mar Menor (NUPM) y No Urbanizable de Regadío del Trasvase (NUPT).

### Planeamiento vigente

La figura vigente de Planeamiento cuyas determinaciones afectan al suelo del Área de suelo urbanizable sectorizado y al suelo de Sistemas Generales vinculados adyacentes por la Modificación Puntual número 113 es el Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena, aprobado definitivamente el 9 de abril de 1987.

El Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena, establece en los planos de la serie A de Estructura Territorial General, a escala 1:25.000, planos número 1.1-2 y los planos de la serie B de Estructura Territorial y Clasificación del Suelo, a escala 1/5.000, planos número 4-5-4 (42), 4-4-4 (30), 5-2-1 (63) y 5-3-1 (75), la zonificación de suelo dentro del ámbito de la Modificación Puntual número 113, siendo la siguiente:



- **Suelo clasificado como No Urbanizable de regadío del Trasvase (NUPT).**

Las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. para esta zona NUPT determinan que es un suelo dedicado específicamente al uso agrícola, y dentro del uso agrícola "...a un cultivo de nuevo regadío intensivo...".

- **Suelo clasificado como No Urbanizable de franja costera del Mar Menor (NUPM).**

Las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. para esta zona NUPM determinan que es un suelo "...dedicado a la agricultura con alto valor paisajístico...", estableciendo expresamente que es "...objeto de protección como elemento paisajístico...".

Las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, fueron aprobadas definitivamente por Decreto número 57/2004, de 18 de junio y publicadas en el B.O.R.M. de 25 de junio de 2004.

Las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, en la definición de los Suelos Incompatibles con su Transformación Urbanística y Afectos a Riesgos Sectoriales, establece los terrenos que deben preservarse del proceso urbanizador y los suelos que por sus características implican el establecimiento de limitaciones a fin de evitar riesgos para las personas y los bienes.

De acuerdo a lo anterior e incluidos en el Área de suelo urbanizable sectorizado y en el suelo de Sistemas Generales vinculados adyacentes, afectados por la Modificación Puntual número 113, existirían las siguientes zonas protegidas:

- **Suelo Protección Ambiental**

El espacio ubicado entre la carretera F-34 y la zona Marítimo Terrestre está declarado como Espacio Natural Protegido, Humedal de Importancia Internacional, ZEPIM, LIC y ZEPA con las limitaciones generales específicas a los usos determinadas por el Plan de Ordenación de Recursos Naturales de los Espacios Abiertos del Mar Menor, Islas y Cabezo Gordo, actualmente en trámite de aprobación definitiva por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. Dentro de este área se encuentra una zona actualmente cultivada y por tanto en explotación agrícola.



#### ▪ Suelo de Protección de Cauces

El litoral del Mar Menor se caracteriza por la ausencia de cursos naturales permanentes, estando su red hidrográfica constituida exclusivamente por ramblas sometidas con cierta periodicidad a riesgos de inundación. Por ello se propone una banda de protección de 100 metros a ambos lados de los márgenes de los cauces. Dentro del sector de la Modificación Puntual número 113 existen dos ramblas: la rambla del Beal y la rambla del Pichorro.

#### ▪ Suelo de las Vías Pecuarias

Las Vías Pecuarias son vías de Dominio Público y de titularidad de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia que constituyen de acuerdo a la Ley 3/1995 rutas o itinerarios por donde discurre tradicionalmente el tránsito ganadero. Dentro del ámbito afectado por la Modificación Puntual número 113 existen dos vías pecuarias, una denominada "Colada del Mar Menor" y otra denominada "Colada de Cantarranas".

#### ▪ Suelo de Protección Agrícola

Esta categoría corresponde a los suelos de mayor interés agrícola-productivo basados en terrenos fértiles ocupados por cultivos agrícolas. Dentro del sector de la Modificación Puntual número 113 existe una zona situada en la parte Oeste contigua a la rambla del Pichorro.

### **Límites del Área de suelo urbanizable sectorizado y del suelo de Sistemas Generales vinculados adyacentes.**

El Área de suelo urbanizable sectorizado y el suelo de Sistemas Generales vinculados adyacentes, incluidos en la Modificación Puntual número 113, lindan por el Norte con la ZMT del Mar Menor y el PAU del Área PL-1 "Perla de Levante", por el Sur con la autovía MU-312. Por el Oeste con la rambla y por el Este con la Modificación Puntual número 55 "Lo Poyo".

Es de destacar que existe una discrepancia entre las zonificaciones marcadas entre la serie A escala 1:25.000 y la serie B a escala 1:5.000. Mientras que el límite entre el suelo NUPT y el suelo NUPM reflejado en los planos de la serie A se limita a detenerse en el cauce de la rambla del Pichorro, en los planos de la serie B la sobrepasa hasta alcanzar el cauce de la rambla del Beal. También es de destacar que tanto en los planos de la serie A como los de la serie B el trazado del cauce del Pichorro no se ajusta a la realidad.



## Rasgos fundamentales del Área de suelo urbanizable sectorizado y del suelo de Sistemas Generales vinculados adyacentes.

Los rasgos fundamentales del Área de suelo urbanizable sectorizado y del suelo de Sistemas Generales vinculados adyacentes, afectados por la Modificación Puntual número 113 son:

### Medio ambiente

#### Climatología

El Campo de Cartagena, región donde se ubica el proyecto, presenta una temperatura media anual aproximada de 18° C y precipitaciones de alrededor de 300 milímetros al año. Los vientos más importantes son el levante, de carácter húmedo y responsable de las lluvias del sudeste de la Península Ibérica, cuya mayor frecuencia se da en verano; el lebeche, del Sur o sudoeste, responsable de las olas de calor estivales; el jaloque, cálido y procedente del sudeste; y el mistral, frío y del noroeste.

#### Geología

El terreno presenta una suave pendiente longitudinal del 1% en sentido Sur-Norte hacia el Mar Menor. La diferencia total de cota es de 40 metros medidos sobre el nivel del mar. La zona estudiada se sitúa geológicamente en las Cordilleras Béticas, y más concretamente en el extremo oriental del llamado "dominio interno" o Zona Bética en sentido estricto. Ésta constituye la zona meridional de la Región de Murcia y está representada por una serie de cadenas montañosas, litorales y prelitorales, formadas por materiales del Paleozoico, Permo-Trías, y Trías, con diverso grado de metamorfismo, que delimitan a una serie de cuencas sedimentarias neógenas y cuaternarias post-orogénicas de origen tectónico, la más importante de las cuales es la depresión del Campo de Cartagena-Mar Menor.

#### Hidrología

La característica hidrológica común de la zona estudiada es la inexistencia de corrientes de agua de régimen continuo. Su paisaje se caracteriza por la presencia de un conjunto de ramblas que funcionan en época de lluvias, a consecuencia del régimen climático típico del mediterráneo.

#### Edafología



Las características de los suelos la región están influenciadas por el clima, el material litológico a partir del que se han formado, la vegetación, la topografía y la acción humana. El edafoclima del área está caracterizado por un régimen de humedad arídico y de temperatura térmico. En las zonas más cercanas a la costa, en las que el nivel piezométrico se encuentra cerca de la superficie y puede afectar a los horizontes superficiales del suelo durante períodos prolongados, el régimen de humedad puede ser ácuico.

Los suelos que han sufrido mayor alteración por actividades humanas son los originados a partir de materiales cuaternarios carbonatados de aporte, en las zonas llanas o casi llanas de cultivo; los formados sobre rocas metamórficas silicatadas, que predominan en las áreas mineras de las sierras litorales; los que aparecen en los afloramientos de rocas volcánicas; los formados a partir de rocas consolidadas calizas, en cerros interiores y sierras litorales; los desarrollados sobre margas neógenas y los afectados por la presencia de canteras o por la expansión urbana.

## Ecología: Flora y Fauna

### Flora

Por toda el área contenida por el Área de suelo urbanizable sectorizado y suelo de Sistemas Generales vinculados adyacentes aparecen formaciones correspondientes a uno de los tipos más característicos de vegetación marginal: matorrales nitrófilos de bojás (*Artemisia* sp.), muy extendidos en cultivos de secano abandonados y dominados por *Artemisia barrerielii*, *A. campestris* subsp. *glutinosa*, *A. herba-alba*, bufalagas (*Thymelaea hirsuta*), escobillas (*Salsola genistoides*).

Cabe destacar, por su notabilidad y su original vegetación, los arenales y saladares incluidos en el Paisaje Protegido del Saladar de "Lo Poyo", incluido parcialmente en los terrenos afectados por la modificación e introducido anteriormente dentro del epígrafe Suelo de Protección Ambiental.

### Fauna

Respecto de la fauna, la importancia y originalidad de los parajes que rodean la zona radica básicamente en el carácter de humedal de la laguna del Mar Menor, así como en la existencia de otros pequeños enclaves asociados. En este sentido hay que destacar la presencia en los humedales de la comarca de *Recurvirostra avocetta* (avoceta), *Himantopus himantopus* (cigüeñuela), *Tetrax tetrax*, *Marmoretta angustirostris* (cerceta pardilla),



Sterna hirundo (charrán común) y Sterna albifrons (charrancito), especies incluidas en el Anexo I de la Directiva 79/409 CEE del Consejo. Entre la fauna piscícola hay que destacar la presencia de Lebias ibera (fartet), especie incluida en el Anexo II de la Directiva 92/43 CEE del Consejo. En salinas al Norte del Mar Menor destaca Phoenicopterus ruber (flamenco rosado). También interesante es la presencia de todo el cortejo de larolimícolas y muscipidae, que generalmente aparecen asociados a las zonas húmedas.

## Medio social, socioeconomía y cultura

### Población

La población de derecho en el área de influencia socioeconómica del ámbito de la Modificación Puntual (municipios de Los Alcázares, Cartagena, San Javier y Torre-Pacheco), comprendía un total de 237.613 habitantes en el año 2001, lo que representa una densidad de 283 habitantes por Kilómetro cuadrado.

El Paisaje Protegido del Saladar de "Lo Poyo" es un espacio deshabitado, cuyos núcleos más cercanos son las poblaciones de Los Urrutias y Los Nietos.

### Turismo

En los terrenos incluidos en el Área de suelo urbanizable sectorizado y suelo de Sistemas Generales vinculados adyacentes no existe en la actualidad ninguna instalación o activo de carácter turístico o comercial que pudiera dar servicio a la actividad turística de la zona.

### Edificaciones

Las edificaciones existentes surgieron como necesarios campamentos bases para el laboreo de las distintas zonas dada la gran extensión de la explotación. Su función es la de almacenaje de los utillajes así como de albergue para sus guardeses, como ejemplo cabe citar la Casa de Cuatro Aguas, la de Los Roses, la de Miramar, etc. Estos enclaves no presentan ningún interés arquitectónico que aconseje su mantenimiento.

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



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

### **Equipamiento comunitario**

En el extremo Sur, justo en la intersección de la rambla del Beal con la autovía MU-312 se encuentra un pequeño cementerio, de naturaleza Pública, según consta en el Registro Catastral de la Ciudad de Cartagena. Este equipamiento sirve al entorno más próximo del arco Sur de la Manga.

### **Red de infraestructuras de servicios técnicos**

#### **Infraestructuras existentes**

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

#### **Red viaria básica**

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

También dentro del polígono sectorizado, el Plan General tiene prevista, actualmente, una vía interurbana principal que atraviesa de "Este a Oeste" la zona Sur de la Modificación Puntual. Este eje estructurante diseña la unión de la N-332 a la altura de El Algar con la autovía MU-312 a la altura del Monasterio de San Ginés de la Jara, discurriendo paralelamente a la vía pecuaria de "Cantarranas". En el momento de redactar esta Modificación Puntual, los servicios técnicos del Ayuntamiento tienen avanzada la propuesta de un trazado alternativo al actualmente previsto. Esta opción viene motivada por las nuevas necesidades surgidas de la





transformación de las poblaciones costeras situadas en el ámbito Sur del arco del Mar Menor.

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

### **Red de abastecimiento de agua**

Dentro del suelo sectorizado de la Modificación Puntual discurre una línea de abastecimiento de agua con caudal de 2.500 m<sup>3</sup>/día que forma parte de la red de abastecimiento de la zona Sur del Mar Menor de 800 mm de diámetro de la Mancomunidad de Canales del Taibilla, esta línea sigue el límite de la Autovía MU-312. Así mismo, existe otra conducción de 300 mm de diámetro que explota Aquagest.

### **Red de energía eléctrica**

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

### **Red de saneamiento**

En la actualidad existen las líneas de impulsión formadas por dos tuberías de polietileno de 560 y 200 mm para el saneamiento del arco Sur del Mar Menor a la Estación Depuradora de Cabo de Palos.

### **Afecciones legales**

#### **Vías pecuarias**

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



Atravesando longitudinalmente la superficie sectorizada, existe la Colada de Cantarranas de 16,71 metros de anchura. En la nueva ordenación proyectada por la Modificación Puntual número 113 se propone el desvío de su trazado original, siguiendo el trazado del nuevo vial básico estructurante hasta enlazar con la Autovía MU-312. El nuevo trazado tendrá un desarrollo y una superficie mayores que las actuales.

### **Ramblas**

Existen dos Ramblas con cauces discontinuos de agua que discurren longitudinalmente de Sur a Norte. La rambla denominada del "Pichorro" se sitúa en el Oeste y la rambla denominada del "Beal" al Este. Dada la discrepancia existente en la diferente cartografía del PGMO y siguiendo las directrices de la Confederación Hidrográfica del Segura, se han presentado, ante la citada Confederación, sendas propuestas de "línea de probable deslinde" de los cauces de las ramblas. La rambla del Pichorro en su parte más próxima a la ribera del Mar Menor separa la actuación propuesta del Plan Parcial correspondiente al ámbito de la Perla de Levante. Sobre este tramo existe un proyecto de modificación del trazado en su tramo final aprobado por la Confederación Hidrográfica del Segura. Dichos trazados propuestos junto con el nuevo trazado aprobado del tramo final de la rambla del Pichorro son los que se han considerado en la definición territorial de la Modificación Puntual número 113.

### **Zona marítimo terrestre**

Al Norte del espacio afectado por la Modificación Puntual 113, se sitúa la zona de Dominio Público marítimo-terrestre, delimitada provisionalmente en junio de 2003 por la Dirección General de Costas.

### **Lugar de Interés Comunitario LIC**

En el linde Norte entre la F-34 y la zona de dominio público marítimo-terrestre se ubica la zona declarada Lugar de Interés Comunitario LIC regulada por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de los Espacios Abiertos e Islas del Mar Menor (PORN), que actualmente se encuentra en fase de aprobación definitiva.

### **Patrimonio Histórico**

En el ámbito del suelo incluido dentro de la Modificación Puntual MP113 y de acuerdo al Servicio de Patrimonio Histórico de la Dirección General Cultura de la Región de Murcia se ubican los siguientes elementos catalogados:



Monasterio de San Ginés de la Jara y su entorno, declarado BIC.

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

Igualmente, en el ámbito de suelo afectado por la Modificación Puntual MP113 del PGMO de Cartagena de acuerdo a la Carta Arqueológica Regional existen los siguientes yacimientos arqueológicos:

"La Huertecita", "Los Urrutias / La Calzada" y "San Ginés de la Jara"

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

A fin de determinar el alcance de los yacimientos arqueológicos catalogados se realizó durante los meses de Marzo y Abril de 2.004 una serie de trabajos de prospección arqueológica por un equipo bajo de dirección de D. Daniel Alonso en virtud del Permiso concedido a su favor por la Dirección General de Cultura según el Proyecto de Actuación elevado a dicho organismo. Como consecuencia de dichos trabajos, se redactó un documento que ha servido de base para que la Dirección General de Cultura emita un Informe, fechado el 6 de agosto de 2.004, que contiene las siguientes indicaciones para ser tomadas en consideración:

Ampliar la actuación arqueológica desarrollada en el yacimiento de la Huertecita, a fin de precisar y completar la documentación de las estructuras localizadas durante la primera fase.

Ejecutar una intervención de sondeos bajo supervisión arqueológica en el yacimiento de Los Urrutias, a fin de confirmar, o, en su caso de descartar, la presencia de estructuras de interés arqueológico.

Los indicios arqueológicos localizados en el entorno del Monasterio de San Ginés de la Jara, deberán ser tenidos en cuenta a la hora de planificar las intervenciones previstas en dicho entorno.



## Descripción del suelo de los Sistemas Generales Exteriores Adscritos

La Modificación Puntual número 113 del PGMO de Cartagena está formada por dos unidades discontinuas. El Área de suelo urbanizable sectorizado y suelo de Sistemas Generales vinculados adyacentes está situado en el ámbito Sur del arco del Mar Menor y el Área donde se ubican los Sistemas Generales Exteriores Adscritos está situada en el entorno de Santa Lucía, justo en el límite del área urbana central, contiguo a la carretera N-332 y el trazado del ferrocarril de vía estrecha al litoral.

El suelo en donde se van a situar estos Sistemas Generales Exteriores Adscritos está atravesado por un eje viario. Las dos zonas forman un conjunto donde albergar un potente núcleo asistencial. Parte de estos terrenos están en fase de transformación recogida en la Modificación Puntual número 108. En concreto, en el área Este está prevista la ubicación del nuevo Hospital de Cartagena. El resto de los terrenos se sitúa en la ladera del parque público hasta lindar con el eje viario.

El área ocupada por los Sistemas Generales Exteriores Adscritos ocupa una superficie aproximada de 23,55 Hectáreas.





**EXCMO AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M.O.**

**NÚMERO 113**

**“SAN GINÉS DE LA JARA”**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**Consideraciones generales**

**Justificación de la configuración del Área de suelo urbanizable sectorizado y suelo de Sistemas Generales vinculados adyacentes**  
**Justificación de los cambios de clasificación del suelo a Urbanizable Sectorizado y a Sistemas Generales**

Suelo de la zona catalogada como L.I.C.

Suelo clasificado como No Urbanizable de regadío del Trasvase (NUPT).

Suelo clasificado como No Urbanizable de franja costera del Mar Menor (NUPM).

**Modelo territorial**

**Sistemas Generales Exteriores Adscritos**

**Aprovechamiento de referencia**

**Oportunidad de la Modificación Puntual número 113**

**Tramitación administrativa**

**Exposición pública del documento de Avance**

**Legislación urbanística vigente**



## Consideraciones generales

Todo planeamiento está basado en la realidad social y económica existente en el momento de su elaboración y en las necesidades sociales que, tras el análisis de la citada realidad, la sensibilidad del planificador establece como atendibles. Consiguientemente, la evolución de esa realidad social y económica debería determinar la necesidad de cambiar el planeamiento que se ha derivado de ella. Bien por la desaparición de necesidades sociales anteriormente existentes, bien por la aparición de nuevas necesidades o la manifestación de nuevas posibilidades de crecimiento o desarrollo, sin olvidar los cambios en la sensibilidad del planificador, el planeamiento urbanístico debe ir innovando. La Ley hace posible el proceso de adaptación del planeamiento urbanístico a la realidad cambiante y a los nuevos criterios de atención a las necesidades sociales. Para ello, pone en manos del planificador instrumentos de diverso alcance, en función del grado de innovación que la realidad aconseje introducir.

Según la Memoria de Información del Plan General Municipal de Ordenación, el planeamiento general vigente en Cartagena tiene su fundamento en datos de población correspondientes a los años 1.981 y 1.982 (ver páginas 69 y siguientes de la citada Memoria de Información). Para algunos análisis los datos se toman, incluso, del Padrón Municipal de Habitantes de 1.975. Algún cambio se ha producido desde entonces. Del mismo modo, los datos relativos al Sector Turístico-Hotelero corresponden a los años 1.979/1.983 (ver páginas 94 y siguientes de la citada Memoria). Estos dos ejemplos sirven para poner de manifiesto la necesidad de seguir introduciendo cambios en el planeamiento que permitan completar las previsiones que, en su día, dieron lugar al Plan General actualmente vigente. El propio Plan General establece un periodo de 15 años como previsto para la finalización del modelo, recomendando, expresamente, para el área turística entre El Algar y Cabo de Palos y para cuatrienios sucesivos, la programación de nuevo suelo, "...realizando las modificaciones del Plan General pertinentes" (ver página 70 de la Memoria de Ordenación del PGMO).

Por otra parte, a lo largo de los últimos años se ha producido un fenómeno social que tiene que ver con el auge de la movilidad y la interdependencia económica, entre regiones y entre países, y que ha determinado el nacimiento, el desarrollo y la consolidación de nuevos asentamientos humanos en zonas geográficas de características muy similares a las nuestras. Estos asentamientos, constituidos por personas de un cierto poder adquisitivo y con una gran cantidad de tiempo disponible, han contribuido a dinamizar, de forma muy perceptible, el desarrollo económico y las oportunidades sociales de las áreas en las que se han instalado. Las Autoridades Regionales son



conscientes de este fenómeno y de las repercusiones, positivas, que puede desencadenar en las zonas de influencia de la ribera del Mediterráneo.

Con la finalidad de atraer y encauzar estas nuevas fuentes de desarrollo y actividad y utilizando los instrumentos que la Ley del Suelo de la Región de Murcia ofrece, por el Consejo de Gobierno se procedió a la elaboración y aprobación de las Directrices y Plan de Ordenación del Litoral de la Región, instrumento director de carácter territorial y sectorial, cuyas determinaciones deben ser tenidas en cuenta a la hora de revisar o modificar figuras de planeamiento de carácter local.

Como se ha señalado anteriormente, la presente Modificación Puntual se inserta de lleno en las previsiones de las señaladas Directrices y Plan de Ordenación del Litoral, tanto desde el punto de vista de los objetivos perseguidos, como desde el punto de vista de los criterios operativos para llevarlos a cabo.



### **Justificación de la configuración del Área de suelo urbanizable sectorizado y suelo de Sistemas Generales vinculados adyacentes.**

Sin perjuicio del carácter general de estas consideraciones, aplicables igualmente a otros espacios, se trata, aquí, de justificar la pertinencia de la configuración de un Área de suelo urbanizable sectorizado y suelo de Sistemas Generales vinculados adyacentes, concreto y determinado, y del cambio de clasificación para los suelos que integran ambas categorías. Las consideraciones que siguen han de entenderse referidas a ese suelo y no a otro, teniendo su fundamento en las especiales características del mismo, características que han sido definidas, de forma pormenorizada, en la Memoria Informativa. La fachada al Mar Menor, la existencia de una zona catalogada como Lugar de Importancia Comunitaria (L.I.C.) contigua a la ribera del mar y, por tanto, en la cota más baja, la vecindad inmediata a espacios clasificados como Suelo Urbanizable, en ambos lados de la actuación o el referente de las Ramblas del Beal y del Pichorro, además de la Autovía MU-312, configuran un espacio muy singular. Este carácter permite, y aún aconseja, un análisis y un tratamiento propio e independiente, que no puede ser confundido con el que proceda dar a otros suelos cuya configuración pudiera parecer asemejable.

El Área de suelo urbanizable sectorizado y suelo de Sistemas Generales vinculados adyacentes viene definido, de forma casi automática, a partir de la descripción de los elementos físicos, mar, ramblas o autovía, actualmente existentes y de las líneas de delimitación de los sectores de suelo urbanizable contiguos. No resultaría coherente con la realidad plantearse configurar esta superficie a partir de otros límites o excluir de la misma alguna parte del suelo que así le configura. El dibujo resulta incuestionable. Otra cosa es que determinadas zonas del citado ámbito deban tener limitados o excluidos usos específicos y concretos. Esta finalidad puede y debe conseguirse a partir del planeamiento sectorial, de las determinaciones de la presente Modificación Puntual, que clasifican el suelo como urbanizable sectorizado, en un caso y como suelo de Sistemas Generales, en otro, o de las determinaciones del Plan Parcial de desarrollo. Dada la configuración física del espacio a que hacemos referencia, parece recomendable mantenerlo como un único Sector que está atravesado por suelo de diferentes Sistemas Generales y que tiene, adyacente, otra categoría de suelo, también de Sistemas Generales.



### **Justificación de los cambios de clasificación del suelo a Urbanizable Sectorizado y a Sistemas Generales.**

Justificada la delimitación del Área de suelo urbanizable sectorizado y suelo de Sistemas Generales vinculados adyacentes, resulta obligado proceder a justificar el cambio de clasificación de un suelo que, además de arrastrar la clasificación de No Urbanizable, concita diversos tipos de protección, como se ha relatado en la Memoria informativa. Habremos de referirnos al tipo de protección que se deriva de la catalogación de una superficie determinada como L.I.C., a la derivada, para otra superficie, de la calificación como de Regadío del Trasvase y a la derivada, finalmente, de la calificación como de franja costera del Mar Menor.

#### **Suelo de la zona catalogada como L.I.C.**

De entrada es preciso combatir la idea de que la catalogación de un suelo dentro de una figura de protección ambiental determina, automáticamente, su clasificación como Suelo No Urbanizable. La aplicación de este equivocado, aunque extendido, criterio nos obligaría a excluir la superficie ocupada por el L.I.C. del ámbito afectado por la MP 113. Sin embargo, el Tribunal Constitucional ha dejado suficientemente clara la cuestión al establecer que "...la efectiva clasificación del suelo como no urbanizable no deriva automática e inmediatamente de la fijación de un «régimen de especial protección» sino que depende, en todo caso, de que el órgano público competente para la clasificación del suelo efectivamente concluya que el régimen especial de protección previamente establecido exige la clasificación del suelo como no urbanizable" (Sentencia del Tribunal Constitucional número 164/2001, de 11 de Julio, Fundamento Jurídico 14). Es decir, la clasificación como no urbanizable de la superficie ocupada por el L.I.C. depende de que la autoridad competente en materia urbanística entienda que sólo de esa forma queda garantizada la protección que requiere el suelo así catalogado. Como veremos, en este caso el régimen de especial protección que comporta la declaración de L.I.C. no exige la clasificación del suelo como no urbanizable. Se puede garantizar la protección desde la inclusión del área catalogada como L.I.C. bien dentro del suelo de Sistemas Generales, bien dentro del Sector de suelo urbanizable, a ordenar de acuerdo con las determinaciones del PORN.

El desarrollo urbanístico que posibilite la Modificación Puntual número 113, debe ajustarse escrupulosamente a las determinaciones que, para esta zona, establezca el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de los Espacios Abiertos e Islas del Mar Menor que actualmente se encuentra en fase de aprobación definitiva. En ese sentido, por el



planeamiento de desarrollo que siga a esta Modificación, se ajustarán los usos permitidos, en lo que es el ámbito ocupado por la superficie catalogada como L.I.C., a lo que expresamente permita la normativa del citado PORN. Paralelamente, deberán llevarse a efecto las actuaciones de regeneración que se estimen pertinentes, de acuerdo con lo que se derive del Estudio de Impacto Ambiental que acompaña la propuesta. Sólo el desarrollo urbanístico limitado y condicionado que se propone garantizará esta operación de regeneración y el posterior mantenimiento del espacio natural protegido libre de efluentes y de contaminación. El uso que actualmente se está dando al suelo de la zona es el que ha permitido la degradación que ahora se observa. El cambio de clasificación y, consecuentemente, el cambio de usos puede permitir invertir la dinámica de deterioro, transformándola en beneficio del interés público. En definitiva: los medios y los modos para proteger, que habrán de ser fijados por el correspondiente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN), se pueden obtener, más fácilmente si cabe, a partir de la inclusión de este suelo dentro del ámbito afectado por la MP 113. Esa inclusión se llevaría a cabo dentro de una zona habilitada para unos usos determinados y sólo para esos. Al mismo tiempo, del proceso urbanístico y en relación con esa superficie, habrían de derivarse unas concretas obligaciones para los particulares. Esta puede ser la garantía para alcanzar, de forma más rápida y cierta, los objetivos de regeneración y mantenimiento que deben acompañar al espacio natural. La intervención de la iniciativa privada en el proceso urbanístico vendría acompañada de un compromiso de regeneración y mantenimiento de la zona, con aportación de recursos suficientes para ello. Es, por tanto, legalmente posible abordar la operación urbanística que se deriva de la Modificación Puntual 113, en los términos y con las clases y categorías de suelo que ésta establece, urbanizable sectorizado en un caso y de Sistemas Generales, en otro.

#### **Suelo clasificado como No Urbanizable de regadío del Trasvase (NUPT).**

Trataremos ahora de justificar el cambio de clasificación en relación con el suelo clasificado como No Urbanizable de Regadío del Trasvase (NUPT). Este es el área que las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. consideran dedicada específicamente al uso agrícola, y dentro del uso agrícola "...a un cultivo de nuevo regadío intensivo...". No será ocioso destacar que la superficie a la que aquí nos estamos refiriendo representa una mínima parte de la superficie que, en su conjunto, está clasificada como Suelo No Urbanizable de Regadío del Trasvase, en el Campo de Cartagena. No estamos, por tanto, poniendo en cuestión el conjunto de un sector económico sino sólo la existencia de esa actividad





Una actuación de este tipo constituiría una fuente de inversión, de actividad y de empleo, desestacionalizada en virtud del clima y de la movilidad actual de la población y sostenible en el tiempo. Las carencias y conflictos del modelo turístico actual del Litoral Oriental, que se han puesto de manifiesto en la Memoria informativa, se podrían ver resueltos a partir de un desarrollo como el que permite la Modificación Puntual que se propugna. La combinación de usos residenciales, turísticos y turísticos complementarios que establecen las Directrices y Plan de Ordenación del Litoral y que habrán de ser prescritos de forma imperativa por el planeamiento de desarrollo, garantizan la consecución de los objetivos de crecimiento y sostenibilidad perseguidos. Los modelos similares que se han llevado a cabo y que son analizables, han generado un impulso económico y un incremento del nivel de vida en su entorno, constituyéndose en el eje de la actividad económica y de la creación de empleos de todo tipo en amplias zonas del territorio. Las sociedades económicamente avanzadas se caracterizan por un elevado peso de las actividades de servicios en el conjunto de su estructura económica. Unas buenas condiciones climáticas y medioambientales constituyen la mejor base imaginable para fundamentar una potente economía de servicios donde la gestión del ocio ocupe un papel central. En el Sector que proponemos se dan, como en muy pocos territorios, esas atractivas condiciones. Sería inconcebible que se desaprovecharan por mantener una actividad arriesgada y de incierto futuro en un ámbito rodeado de suelos urbanizables y separado de otros suelos de uso agrícola por una autovía y una rambla. El peso de la actividad de este suelo dentro del conjunto de la actividad agraria de la zona del Campo de Cartagena resulta ciertamente reducido. El impulso económico que podría suponer un proceso urbanístico de las características del propuesto para la misma demarcación, podría resultar más que notable.

Si económicamente hablando el análisis de los dos modelos no resiste comparación, desde el punto de vista de la regeneración y posterior mantenimiento de las condiciones medioambientales, resultan igualmente constatables las ventajas del modelo de desarrollo urbanístico de mínima densidad que se propone. Sólo cabría añadir a lo dicho que la desaparición de los cultivos intensivos de la superficie clasificada como NUPT supondría la eliminación de los efluentes que, por la diferencia de cota, terminan depositándose en la zona L.I.C., contribuyendo a su degradación. Paralelamente, la urbanización de la superficie del Área de suelo urbanizable sectorizado conllevaría la depuración y el tratamiento de todas las aguas residuales, con el consiguiente beneficio para el área protegida y para el Mar Menor en su conjunto.



De acuerdo con el ya citado artículo 149.4 de la Ley del Suelo, los razonamientos expuestos serían suficientes para justificar el cambio de clasificación de Suelo No Urbanizable de Regadío del Trasvase (NUPT), recogido en el planeamiento general vigente para una parte de la superficie afectada por la Modificación Puntual 113, a Suelo Urbanizable. No obstante, es preciso tener en cuenta que las Directrices y Plan de Ordenación del Litoral establecen una declaración de incompatibilidad con la transformación urbanística para la citada superficie que el PGMO de Cartagena califica como No Urbanizable de Regadío del Trasvase. Ahora bien, la propia Normativa de las Directrices y Plan de Ordenación del Litoral, en el artículo 18 del texto aprobado definitivamente, permite a los Ayuntamientos detraer suelo de esta categoría para posibilitar su clasificación como urbanizable. Las condiciones que el citado artículo establece para validar la detracción señalada, se satisfacen, plenamente, por el suelo al que estamos haciendo referencia.

En primer lugar, los párrafos que anteceden sirven para justificar el por qué de la modificación del suelo concreto que se propone y no de otro. No hará falta insistir en ello. Los planos de información determinan, con precisión, la superficie a la que se hace referencia. En segundo lugar, los mismos planos ponen de manifiesto como el suelo en cuestión se encuentra en una situación de borde, contiguo a un viario tan principal como la Autovía MU-312 y separado del resto del Suelo de Regadío del Trasvase por la Rambla del Pichorro. Si del resto del suelo protegido (NUPT) le separa una rambla, que tarde o temprano habrá de ser encauzada o acondicionada lo que acentuará aún más esta separación, del resto del suelo del Área de suelo urbanizable sectorizado y suelo de Sistemas Generales vinculados adyacentes sólo le separa una línea ficticia, no establecida por ningún accidente físico y, por tanto, tan arbitraria como los límites de propiedad a los que seguramente respondió en algún momento. La inclusión de este suelo dentro del Área de suelo urbanizable sectorizado es más que razonable y su exclusión resultaría absolutamente incomprensible de acuerdo con los criterios de sectorización que imperan en el planeamiento moderno. Finalmente, la parte de suelo clasificado como NUPT que se pretende incluir en el Área de suelo urbanizable sectorizado no supone, ni con mucho, el 20% del total del suelo de Protección Agrícola que contiene el término municipal de Cartagena, tope que la Normativa de las Directrices y Plan de Ordenación del Litoral establece para limitar las posibilidades de los Ayuntamientos respecto del cambio de clasificación de este tipo suelo protegido.



### **Suelo clasificado como No Urbanizable de franja costera del Mar Menor (NUPM).**

Este suelo está definido en la Normativa Urbanística del PGMO como "...dedicado a la agricultura con alto valor paisajístico...", estableciendo expresamente que es "...objeto de protección como elemento paisajístico...". Como está dedicado a la agricultura valen, por tanto, todas las consideraciones que se han hecho anteriormente para enjuiciar la sostenibilidad económica y medioambiental del suelo de uso agrícola clasificado como NUPT. Por consiguiente y por los mismos argumentos expuestos, cabría plantearse la conveniencia de modificar el uso de este suelo en el mismo sentido en que se ha propugnado la modificación del clasificado como NUPT, es decir, dirigiéndolo hacia un uso urbanístico de bajo impacto medioambiental. Ahora bien, el motivo especial de protección es su valor paisajístico, por lo que habría que determinar si su cambio de clasificación para dedicarlo a otro uso, aunque fundamentado en razones de interés público de carácter económico-ambiental ya expresadas, podría ser compatible con el mantenimiento del valor paisajístico que aconsejó su protección.

Para empezar habrá que decir que el propio PGMO no otorga al valor paisajístico de este área una importancia que pudiéramos considerar como extrema. No se puede interpretar de otra forma el hecho de que en el apartado referente a las Áreas de Protección de la Ordenación Propuesta, en la Memoria del PGMO, no se incluya esta superficie entre las señaladas para ser objeto de protección paisajística (ver páginas 17 y 18 de la Memoria de Ordenación del PGMO). Por otra parte, las Directrices y Plan de Ordenación del Litoral no incluyen la superficie que estamos tratando dentro de los denominados "Suelos de Protección Paisajística", ni siquiera dentro de los que cataloga como "Suelos de Protección de la cuenca visual del Mar Menor", lo que relativiza bastante la posición de este suelo a la hora de tomar en consideración la intensidad de los valores a conservar.

No obstante, un cambio de clasificación del suelo que posibilite determinados usos distintos del agrario no tiene por qué significar un abandono de los valores paisajísticos dignos de protección. Como en otros apartados de la Memoria del PGMO se ha puesto de manifiesto, se trataría de conseguir el mantenimiento de una serie de corredores visuales que sirvieran de ruptura del continuo urbano al tiempo que permitieran la visualización de la costa interior desde distintos puntos y ese objetivo se puede lograr mediante una ordenación urbanística dirigida a ello. Esto es lo que se propone hacer: el establecimiento de una serie de condicionantes al planeamiento de desarrollo de manera



que se garantice la protección de los valores paisajísticos en el sentido definido, con una amplia extensión de espacios libres de edificación y con el establecimiento de grandes corredores perpendiculares a la costa. Estarían así salvados los objetivos que motivaron la protección de que goza la clasificación de este área como Suelo No Urbanizable, dentro del actual PGMO, aún cuando se clasificara a partir de ahora como Suelo Urbanizable.



## Modelo territorial

El modelo territorial se deriva, claramente, del conjunto de consideraciones que han sido expuestas en los apartados precedentes. La Modificación Puntual número 113 pretende incorporar al proceso urbanístico una zona con clara vocación turística. En el momento actual la oferta turística está colmatada o en vías de colmatación y tiene sus planeamientos agotados. La Modificación Puntual permite, a través de una futura ordenación pormenorizada, establecer una ordenación urbanística adecuada a la protección del territorio, de forma perdurable. El planteamiento de la Modificación Puntual número 113 se inscribe en una estrategia global para un desarrollo económico sostenible.

La modificación pretende, con respeto a las determinaciones del Plan y Directrices de Ordenación del Litoral, posibilitar la creación de una zona en la que la protección del medio natural quede garantizada, en la que el medio físico no sólo no se degrade sino que, incluso, se potencie. Para ello la modificación del PGMO posibilita la interrelación de futuras zonas de servicios y actividades turísticos con zonas residenciales, de una densidad global mínima. El futuro desarrollo edificatorio deberá ser de poca altura, respetando todas las tendencias actuales de bajo impacto medioambiental. La Modificación Puntual número 113 ha recogido las propuestas para la subárea del Arco Sur del Plan y Directrices de Ordenación del Litoral referentes a la creación de oferta turística de calidad.

La Modificación Puntual número 113 preserva tanto la parte húmeda como la cultivada de la zona L.I.C. del "Saladar de lo Poyo", impidiendo su edificación de acuerdo al Plan de Ordenación de Recursos Naturales que se encuentra en fase de aprobación definitiva. En la parte húmeda, calificada en el PORN como de protección prioritaria, el suelo quedará clasificado como Sistema General de Espacio Libre, de Protección Natural.

A su vez, se respeta el Dominio Público Marítimo Terrestre, ya delimitado por acta de junio de 2.003. La actividad edificatoria comienza al Sur del trazado actual de la carretera F-34 de Los Nietos a Los Urrutias. Las edificaciones que resulten de la ordenación deberán situarse, como mínimo, a más de 800 metros de distancia del Dominio Público Marítimo Terrestre, tras una franja de protección blanda.

La Modificación Puntual número 113 protege el medio físico mediante el vacío de cualquier contenido edificatorio en la zona contigua al Mar Menor, recogiendo así las previsiones que, para las zonas de los núcleos correspondientes a Los Nietos y Los Urrutias, se establecen en la Memoria de Ordenación del vigente PGMO (ver páginas 58 y 59 de la Memoria). La futura ordenación deberá responder al modelo urbanístico extensivo global. El



desarrollo deberá ser de bajo impacto para que no altere el medio. La Modificación Puntual garantizará que los Sistemas Generales a establecer, tanto de espacios libres como de comunicaciones, infraestructuras y equipamientos, serán los óptimos para el suelo sectorizado.

La Modificación Puntual 113, dando cumplimiento al artículo 98.b) de la LSRM, en la redacción establecida por la Ley 2/2004, de 24 de mayo, reserva una superficie superior al estándar fijado de 20m<sup>2</sup> por cada 100m<sup>2</sup> de aprovechamiento residencial, para el sistema general de espacios libres "parque público", en el entorno del monasterio de San Ginés de la Jara, junto a la zona dotacional de equipamientos.



## Sistemas Generales Exteriores Adscritos

La Modificación Puntual número 113, en la medida en que va a permitir la creación de un nuevo Sector de Suelo Urbanizable, no previsto en el vigente PGMO, debe, simultáneamente, considerar la ampliación de los suelos destinados por el Plan a Sistemas Generales. En este sentido se propone la obtención y cesión, por los propietarios, de los suelos de Sistemas Generales que se encuentran y como tal se clasifican, en los Planos de Ordenación que constituyen la parte gráfica de la documentación de la Modificación.

El conjunto de suelos para Sistemas Generales que se incluye en la Modificación, supera los estrictamente comprendidos dentro del ámbito que conforman el Área de suelo urbanizable sectorizado y el suelo de Sistemas Generales vinculados adyacentes. Se estima que la ordenación propuesta contiene las reservas suficientes de suelos de Sistemas Generales necesarios para el funcionamiento del Sector y para las conexiones de éste con la estructura orgánica del territorio, en su entorno inmediato. No obstante, se considera conveniente que la transformación urbanística que se va a operar sirva a los intereses generales contribuyendo a la obtención, para el Municipio, de otros suelos destinados igualmente a Sistemas Generales, aunque no tengan una vinculación inmediata o directa con el espacio a ordenar. En este sentido, se ha considerado oportuno adscribir al Sector "San Ginés de la Jara" que con esta Modificación se crea, dos ámbitos de aproximadamente 24 Has., contiguos a la carretera N-332, como forma de completar el conjunto de suelos de Sistemas Generales contenido dentro de la superficie afectada por la Modificación Puntual 113.

Estos dos espacios resultan de interés prioritario para el Municipio, dado que existe la previsión de situar en ellos un importante conjunto de carácter asistencial compuesto por varias unidades o instalaciones. Una de ellas y la más importante, será el futuro nuevo Hospital de Cartagena, con una capacidad próxima al millar de camas. El interés para el Municipio se ha puesto de manifiesto, de forma inequívoca, en la medida en que se inició, por el propio Ayuntamiento, una Modificación Puntual del PGMO, la número 108, con objeto de clasificar como suelo de Sistema General de Equipamiento el destinado al futuro Hospital. Adscribiendo este suelo al Sector que configuramos con esta Modificación Puntual no se hace más que continuar el camino emprendido por el Ayuntamiento en orden a completar la estructura asistencial del Municipio de Cartagena.



### Aprovechamiento de referencia.

En coherencia con el modelo propuesto, el aprovechamiento de referencia que se plantea se sitúa en 0'155 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, siendo susceptibles de generar edificabilidad el suelo correspondiente al Área de suelo urbanizable sectorizado, el suelo de Sistemas Generales vinculados adyacentes y el suelo de Sistemas Generales Exteriores adscritos, excluida la superficie de los suelos de Dominio Público previamente existentes. La propuesta se inscribe dentro de la categoría de "Residencial de mínima densidad", de acuerdo con las estipulaciones del artículo 101.1.b de la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia y en coherencia con el modelo propuesto.

Este aprovechamiento de referencia se encuentra lejos del aprovechamiento medio de los Sectores Programados en el PGMO, tanto para el primer cuatrienio como para el segundo, que se sitúan en 0'2256 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y 0'2257 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, respectivamente. Se adapta, así, la propuesta a las formas actuales de entender el desarrollo de los nuevos sectores de suelo urbanizable, desde criterios de generosidad en el uso del suelo, de poca densidad y de extensión de los espacios públicos. El parámetro se encuentra más próximo al de los sectores de tipo turístico de su entorno, como el del Sector de "Lo Poyo" fijado en 0'125 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s o el del Sector de la "Perla de Levante, fijado en 0'20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. Dentro de ese grupo podríamos citar, igualmente, el Sector I (Huerta Calesa) del ámbito de "La Princesa", con una edificabilidad neta de 0'15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

El aprovechamiento de referencia siempre es un elemento discutible, difícilmente comparable y sujeto a valoración partiendo de una multiplicidad de criterios. La propuesta de Modificación Puntual permite compatibilizar una ordenación de muy baja densidad con las necesidades de una actuación suficientemente potente como para hacer viables las infraestructuras, los servicios y los equipamientos que deben integrarla. Del aprovechamiento propuesto, sólo un setenta y cinco por ciento podrá tener el carácter de residencial, estrictamente considerado. El veinticinco por ciento restante habrá de destinarse a usos de carácter turístico, establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos, pudiendo dedicarse de ellos un cinco por ciento a usos turísticos complementarios. Estos parámetros derivan, directamente, de lo establecido en la Normativa de las Directrices y Plan de Ordenación del Litoral y habrán de ser acogidos por el planeamiento de desarrollo que contenga la ordenación pormenorizada. A partir del análisis de estas servidumbres se constata la complejidad de la actuación. Arrancar con estas obligaciones significa que esta operación no permite salir al mercado a buscar lo que en el se demanda para ofrecerlo a continuación. Más bien se trata de salir a imponer un concreto modelo al mercado, con porcentajes de usos obligatorios y previamente establecidos y sin garantía de que algunos de ellos vayan a contar con demanda suficiente. Hemos de reconocer que esto tiene sus riesgos. Las



infraestructuras que habrá que poner en funcionamiento para cumplir con las exigencias que se derivan del modelo de urbanización definido, los espacios que va a ser necesario preservar libres de edificación y las cargas de mantenimiento de los mismos, hacen que la actuación no pueda ser viable si no cuenta con una suficiente masa crítica de edificabilidad que la haga mínimamente atractiva, desde el punto de vista económico. El aprovechamiento de referencia propuesto permite el abordaje, siempre con riesgos, de la actuación, sin desvirtuar su condición de propuesta urbanística de calidad, de mínima densidad y potenciadora de valores medioambientales.



### Oportunidad de la Modificación Puntual número 113

Como se ha señalado en los primeros párrafos de esta Memoria Justificativa, la evolución de las condiciones económicas y sociales del Municipio de Cartagena desde la aprobación del vigente PGMO, ha sido realmente considerable. Por otra parte, el propio PGMO estima la duración del mismo en veinte años y entiende procedente su revisión transcurridos quince (ver página 73 de la Memoria de Ordenación). Razones hay, por consiguiente, para abordar la revisión de PGMO, en su conjunto. El Ayuntamiento de Cartagena ha iniciado ya las actuaciones oportunas para la realización de la revisión del Plan General, convocando el concurso para la selección del equipo técnico encargado de la elaboración de los trabajos que la hagan posible. Consecuentemente, podría cuestionarse la oportunidad de llevar a cabo, en estos momentos, la Modificación Puntual número 113, pues se podría considerar la conveniencia de incluir el cambio de clasificación del suelo afectado por ella dentro de la futura revisión del Plan General. No parece que esta idea resulte merecedora de recibir acogida.

En primer lugar debe quedar claro que la propuesta urbanística que se deriva de la Modificación Puntual número 113 no requiere, para su implantación, la revisión del Plan General, de acuerdo con lo que establece la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia. Mantiene el artículo 148.1 de la citada Ley que "Se entenderá por revisión del planeamiento la adopción de nuevos criterios respecto al modelo de desarrollo urbano y territorial que den lugar a un nuevo Plan sustitutorio del anterior". Evidentemente no es el caso. No se están planteando nuevos criterios respecto al modelo urbano y territorial, en su conjunto. Como se señaló en el comienzo de esta Memoria Justificativa, lo que se está haciendo con esta Modificación no es ni más ni menos que atender las previsiones del propio PGMO que aconsejaba crear nuevos suelos urbanizables, para desarrollos turísticos, a partir de modificaciones del Plan, precisamente en el entorno sobre el que se propone actuar.

Seguidamente, debería decirse que la iniciativa que da lugar a la Modificación número 113 es anterior a la decisión municipal de poner marcha las actuaciones conducentes a la revisión del Plan. En efecto, la documentación correspondiente al preceptivo Avance de la Modificación número 113 tuvo entrada en el Registro del Ayuntamiento el pasado día 1 de Julio de 2.003, siendo aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento el 4 de Agosto de 2.003. Con posterioridad, el Ayuntamiento adoptó el Acuerdo de convocatoria del concurso para la selección del equipo técnico encargado de la realización de los trabajos conducentes a la revisión del Plan General. Dicha convocatoria se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 28 de octubre de 2003. Es obvio, por tanto, que la tramitación de la Modificación Puntual número 113 ha iniciado



su andadura en un momento en que aún no se había adoptado decisión municipal alguna en torno a la revisión del PGMO.

Debe tenerse en cuenta, igualmente, que las Directrices y Plan de Ordenación de Litoral, que conceden gran importancia a los desarrollos del tipo que aquí se proponen, establecen un plazo de dos años para que los diferentes planeamientos municipales se adapten a sus previsiones. No parece que las Directrices estén considerando la necesidad de efectuar una revisión del planeamiento, en el sentido que entiende por revisión la Ley del Suelo, por todos y cada uno de los municipios que se ven afectados por sus determinaciones. En todo caso no es razonable considerar que la revisión de un Plan General como el de Cartagena pueda llevarse a efecto en un plazo tan exiguo de tiempo. Más bien parece que la obligación que las Directrices disponen en orden a que los municipios adapten sus planeamientos en plazo tan breve, debe entenderse en el sentido de que esa adaptación ha de realizarse por la vía de tramitar modificaciones puntuales, como aquí se está haciendo. Por tanto, podríamos decir que tiene sentido esta Modificación Puntual como manera de acomodar el planeamiento de Cartagena, en tiempo y forma, a lo que en breve va a ser imperativo por mandato de un instrumento de rango superior.

Se podría añadir un último argumento, a los que ya se han expuesto, en el sentido de recomendar la tramitación la Modificación Puntual número 113, sin esperar la del expediente de revisión del Plan General. La eficacia del planeamiento se alcanza con su efectivo cumplimiento. De poco sirve planificar desarrollos ideales si luego no existe capacidad para llevarlos a la práctica. Aún peor: a veces las modificaciones del planeamiento sólo sirven para incrementar el valor del patrimonio de los que no hacen nada, de los que no arriesgan nada, de los que especulan con el paso del tiempo y con los cambios sociales y económicos que protagonizan otros. Tiene sentido modificar el planeamiento si alguien va a acometer la ejecución de las nuevas propuestas. En este caso se da esa circunstancia.

La Modificación Puntual número 113 se realiza a instancias de una empresa privada, HANSA URBANA, S.A., que ofrece, al tiempo, un compromiso de inversión para el desarrollo de la zona, como quedó constatado con el Avance. El compromiso se realiza ahora y ahora debe la Administración dar respuesta al mismo. No sería lógico pensar que una sociedad mercantil mantuviera indefinidamente una oferta inversora de cientos de millones de Euros. Alejar la propuesta urbanística que se contiene en la esta Modificación Puntual para incluirla en la futura revisión del Plan General supondría retrasar varios años las posibilidades de actuación en la zona. Tantos años como durase la compleja tramitación de ese nuevo Plan General. En ese caso, no resulta descabellado pensar que la Empresa que ha tenido la iniciativa de promover



una actuación de esta naturaleza, buscaría otros espacios donde realizar sus inversiones. Mala forma de defender el interés público sería cerrar el paso o ralentizar la implantación de actuaciones cuya aportación al desarrollo económico, social y medioambiental de la zona parece contrastada. Conviene, por el contrario, acelerar el proceso y explotar la actual coyuntura. Por eso es oportuna la tramitación autónoma, ahora, de la Modificación Puntual número 113.



### Tramitación administrativa

El presente documento permite continuar el proceso de tramitación administrativa de la Modificación Puntual. En sesión ordinaria del día 4 de agosto de 2003, constituido el Ayuntamiento en Pleno, se aprobó por mayoría absoluta el Avance de la Modificación Puntual número 113 del PGMO de Cartagena. El resultado de la votación fue de 23 votos a favor, 1 abstención y 1 voto en contra.

Se sometió a exposición pública durante un mes previa publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia número 184 del 11 de agosto de 2.003 y en los diarios mayor difusión "La Verdad" y "La Opinión".

En sesión ordinaria de 9 de febrero de 2004, constituido el Ayuntamiento en Pleno, acordó la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual número 113, siendo publicado el citado Acuerdo en el BORM del día 8 de Marzo, del mismo año.

En sesión ordinaria de 2 de agosto de 2004, constituido el Ayuntamiento en Pleno, acordó la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual número 113.

La Comisión de Coordinación de Política Territorial del Gobierno de la Región de Murcia asumió, por unanimidad, la propuesta de su Presidente, en el sentido de emitir informe FAVORABLE a la Modificación Puntual número 113 del PGMO de Cartagena, en sesión celebrada el día 20 de septiembre de 2004.

En fecha de 1 de octubre de 2004, el Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes dictó Orden por la que se resolvía la suspensión del otorgamiento de aprobación definitiva a la Modificación Puntual 113, hasta tanto se subsanaren las deficiencias señaladas por la Comisión de Coordinación de Política Territorial.

En fecha de 20 de enero de 2005 y mediante Resolución del Director General de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se aprobó la Declaración de Impacto Ambiental por la que se informa favorablemente la Modificación Puntual 113.

Las condiciones y requisitos señalados tanto por la Comisión de Coordinación de Política Territorial como por los diferentes órganos administrativos que han emitido Informe, así como por la Declaración de Impacto Ambiental, se recogen en los diferentes apartados de este Texto Refundido.



## Exposición pública del documento de Avance

Durante el periodo de exposición pública se produjeron cuatro sugerencias que, entre otras cosas, plantearon lo siguiente:

### **"Derramadores Mar Menor, SA"**

Esta sociedad sugiere ampliar el ámbito de la actuación a fin de que sus terrenos queden incluidos en el Área de suelo urbanizable sectorizado y suelo de Sistemas Generales vinculados adyacentes. Dichos terrenos están situados en discontinuidad al otro lado de la autoría MU-312.

### **"Inmobiliaria Altonia, SA"**

Esta sociedad sugiere la necesaria coherencia e integración con el sector colindante ordenada por la Modificación Puntual número 55 "Lo Poyo". Dicha modificación fue redactada hace diez años sin contemplar el nuevo marco legal establecido por la legislación estatal y autonómica.

### **"Aljomarsa, SL"**

Esta sociedad se muestra de acuerdo con asumir los beneficios y las cargas derivadas de la actividad urbanística.

### **"Asociación Naturalistas del Sureste"**

Sugiere la necesidad de aplicar, al proyecto de transformación urbana en relación con la zona declarada Lugar de Interés Comunitario (LIC), una Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo al ordenamiento jurídico.

Sugiere también que el desarrollo del proyecto urbanístico vaya acompañado de la restauración ambiental de los cauces contaminados y el escrupuloso respeto a los límites del LIC/ZEPA/ENP existente en el lugar.



### Legislación urbanística vigente

La legislación urbanística reciente, estatal y autonómica, ha modificado el escenario de referencia donde el Plan General de Ordenación de Cartagena PGMOU se desarrollaba. La Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones estatal y la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, modificada por la Ley 2/2002 y, recientemente, por la Ley 2/2004, de 24 de Mayo junto a las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia aprobadas definitivamente por Decreto número 57/2004, de 18 de junio, tienen unas incidencias directas sobre el Plan General.

De acuerdo con los criterios de la Ley 6/98 sobre Régimen de Suelo y Valoraciones y en concreto, con lo dispuesto en el artículo 4 de la misma, que ha sido recogido igualmente en la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, corresponde a la Administración el suscitar, en la medida más amplia posible, la participación privada en el proceso de urbanización.





**EXCMO AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M.O.**

**NÚMERO 113**

**“SAN GINÉS DE LA JARA”**

**MEMORIA ORDENACIÓN**

- Objeto de la Modificación**
- Planeamiento vigente**
- Efectos de la Modificación Puntual**
- Naturaleza y ámbito**
- Descripción de la propuesta**
- Cuantificaciones**
- Justificación de las cuantificaciones de los Sistemas Generales**
- Cuantificación del aprovechamiento**
- Soporte documental**
- Precisión y alcance gráfico**
- Planos modificados**



## Objeto de la modificación

El objeto de la Modificación Puntual número 113, de acuerdo con el artículo 101 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, es la clasificación como **Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS)**, para **uso global** residencial y **uso específico** de establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos y equipamientos turísticos, de los terrenos de su ámbito, junto con la determinación y clasificación del suelo de los Sistemas Generales tanto vinculados como exteriores adscritos. La transformación a Suelo Urbanizable Sectorizado debe:

- Delimitar una área de suelo urbanizable sectorizado, determinando, al tiempo, el suelo de los Sistemas Generales vinculados más el suelo de los Sistemas Generales Externos adscritos para el desarrollo completo de la actuación urbanística.
- Asignar los usos globales y el aprovechamiento de referencia del único Sector ordenado, adscribiéndolo a la categoría residencial de "**mínima densidad**".
- Establecer los elementos esenciales para la ordenación del Sector, posibilitando la futura ordenación pormenorizada a través del planeamiento de desarrollo previsto en la Ley.



## Planeamiento vigente

El Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena, aprobado definitivamente el 9 de abril de 1987, establece en los planos de la serie A de Estructura Territorial General, a escala 1:25.000, planos número 1.1-2 y los planos de la serie B de Estructura Territorial y Clasificación del Suelo, a escala 1/5.000, planos números 4-5-4 (42) y 4-4-4 (30), 5-2-1 (63) y 5-3-1 (75), establecen la zonificación de suelo dentro del ámbito de la Modificación Puntual número 113. Las dos áreas discontinuas que forman el suelo afectado por la Modificación Puntual 113 son:

### **Área de suelo urbanizable sectorizado y suelo de Sistemas Generales vinculados adyacentes.**

Los terrenos lindan por el Norte con la ZMT del Mar Menor, por el Sur con la autoría MU-312. Por el Oeste con la rambla y el PAU del Área PL-1 la "Perla de Levante" y por el Este con la Modificación Puntual número 55 "Lo Poyo". Es de destacar que existe una discrepancia entre las zonificaciones marcadas entre la serie A escala 1:25.000 y la serie B a escala 1:5.000. Mientras que el límite entre el suelo NUPT y el suelo NUPM reflejada en los planos de la serie A se limita a detenerse en el cauce de la rambla del Pichorro, en los planos de la serie B la sobrepasa hasta alcanzar el cauce de la rambla del Beal. También es de destacar que tanto en los planos de la serie A como los de la serie B el trazado del cauce del Pichorro no se ajusta a la realidad.

La Modificación Puntual número 113 recoge la propuesta de "línea de probable deslinde" de las dos ramblas, redactado según los criterios de la Confederación Hidrográfica del Segura y presentado ante ésta en fecha de 28 de octubre de 2003, excepto en el tramo más próximo al Mar Menor de la rambla del Pichorro para el que se recoge el trazado aprobado por la Confederación Hidrográfica del Segura en el contexto de la tramitación del Plan Parcial de la Perla de Levante.

### **Sistemas Generales Exteriores Adscritos**

Los Sistemas Generales Exteriores Adscritos están situados en el entorno de Santa Lucía, justo en el límite del área urbana central con el suelo no urbanizable de protección agrícola, contiguos a la carretera N-332 y al trazado del ferrocarril de vía estrecha al litoral.

El suelo en donde se van a situar los Sistemas Generales Exteriores Adscritos está atravesado por un eje viario. Las dos zonas forman un



conjunto donde está previsto por parte de la Administración Local albergar un potente núcleo asistencial. La parte Este de estos terrenos está recogida en la Modificación Puntual número 108, aprobada definitivamente mediante Orden Resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes fecha 26 de febrero de 2004. En este suelo está prevista la ubicación del nuevo Hospital de Cartagena. El resto de los terrenos se sitúan al otro lado del eje viario hasta alcanzar la ladera de dos pequeños montículos lindantes con parque público.

El área ocupada por los Sistemas Generales Exteriores Adscritos se compone de una superficie aproximada de 23,55 Hectáreas.



## Efectos de la Modificación Puntual

La entrada en vigor de la Modificación Puntual número 113 le confiere los siguientes efectos:

- Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar por sí mismo o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación.
- Obligatoriedad, lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de la Administración Pública como para los particulares.

De acuerdo al régimen transitorio de edificación y uso en suelo urbanizable sectorizado contenido en el artículo 82 de la Ley 1/2.001 del Suelo hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo solo se podrán realizar las obras o instalaciones previstas en la Ley.



## Naturaleza y ámbito

Una vez aprobado el Avance de la modificación del PGMO por el Ayuntamiento en Pleno el 4 de agosto de 2003, el presente proyecto tiene la consideración de Modificación Puntual, aprobada, a su vez, inicialmente por el Ayuntamiento en Pleno en fecha de 9 de Febrero de 2004 y provisionalmente, también por el Ayuntamiento en Pleno, en fecha de 2 de agosto de 2004. El contenido de la Modificación Puntual es el que se determina en la presente Memoria, en correspondencia con lo que se establece en el artículo 101 de la Ley 1/2001 de Suelo de la Región de Murcia y en el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento.

El ámbito de la Modificación Puntual número 113 es discontinuo, distinguiéndose, por una parte, el suelo donde se ubica el Sector más los Sistemas Generales adyacentes y por otra el área donde se ubican los Sistemas Generales Exteriores adscritos. Su situación y extensión es la siguiente:

- **Área de Suelo Urbanizable Sectorizado "San Ginés de la Jara" y suelo de Sistemas Generales vinculados, adyacentes al mismo.**

El Área de suelo urbanizable sectorizado, junto con el suelo de Sistemas Generales vinculados adyacentes al mismo, tiene una extensión superficial aproximada de quinientas setenta hectáreas, (5.666.233 m<sup>2</sup>). Los terrenos están situados entre el núcleo urbano del PAU del Área PL-1 la "Perla de Levante" en "Los Urrutias" y el área en fase de desarrollo de planeamiento de "Lo Poyo".

- **Sistemas Generales externos adscritos**

Los Sistemas Generales Externos Adscritos ocupan una superficie aproximada de veinticuatro hectáreas, (235.485 m<sup>2</sup>), localizándose en la entorno de Santa Lucía.

El ámbito de la transformación urbanística contenido en la Modificación Puntual número 113 está definido por criterios racionales y de coherencia. Los límites geográficos y territoriales son los que definen el polígono funcional de suelo sectorizado más el suelo de los Sistemas Generales vinculados adyacente. Los Sistemas Generales exteriores surgen de las necesidades actuales del Municipio de Cartagena ubicándose en el límite del área urbana central de Cartagena respondiendo al interés general para dotar al Municipio de un área asistencial y administrativa.



El suelo sectorizado se desarrolla longitudinalmente desde los terrenos de la Finca denominada Miramar lindante al Mar Menor hasta la Diputación de San Ginés de la Jara y la autovía MU-312.

Transversalmente el suelo sectorizado limita al Oeste con la Rambla del Pichorro y al Este por el límite de la actuación correspondiente al ámbito de "Lo Poyo".



## Descripción de la propuesta

El suelo urbanizable sectorizado de la Modificación Puntual número 113 afecta un área aproximada de unas 443 Has. La modificación propuesta ocupa de Norte a Sur una franja de terrenos situados entre la Autovía MU-312 y la ribera del Mar Menor. Los límites laterales de Este a Oeste están basados en la estructura orgánica del territorio.

En su límite Este, el polígono de la Modificación Puntual se encaja con el margen izquierdo, aguas abajo, del deslinde de la rambla del Pichorro hasta encontrarse con los terrenos del PAU del Área PL-1 la "Perla de Levante".

En su límite Oeste, el polígono la Modificación Puntual se encaja con la delimitación que ha definido la Modificación Puntual número 55 del PGMO, "Lo Poyo".

Los rasgos fundamentales del diseño de la Modificación Puntual propuesta son los siguientes:

### Ejes viarios estructurantes. SGV

#### Red Urbana

#### SISTEMA GENERAL VIARIO

El suelo sectorizado está ordenado por tres ejes viarios estructurantes.

**Eje horizontal Sur:** paralelo a la Autovía MU-312 que discurre de Oeste a Este y se plantea como una alternativa al que contempla en la actualidad el PGMO. Se sitúa en la parte Sur del ámbito y la nueva propuesta surge de la necesaria estructuración de las distintas zonas en fase desarrollo.

**Eje horizontal Norte:** adecuación del trazado actual de la F34 que discurre de Oeste a Este, uniendo las poblaciones costeras. La adecuación planteada surge de la necesidad de crear una zona blanda de protección a la superficie catalogada como LIC.

**Eje central:** interconexión entre los ejes horizontales orientado de Norte a Sur. Se crea un bulevar como eje vial principal (Norte-Sur) que sirve de conexión entre el nudo de enlace de la autovía MU-312 y la carretera local F-34. El salón central del bulevar separará tráfico rodado de la circulación doméstica y peatonal. Tanto la MU-312 como la F-34 tienen sendas bandas de protección de 50m y 33m según la Ley 9/1990 de Carreteras de la Región de Murcia.



**Red de espacios naturales. SGPN**  
**ESPACIO NATURAL PROTEGIDO DE CONSERVACIÓN PRIORITARIA**  
**SISTEMA GENERAL ESPACIO NATURAL PROTEGIDO**

Los espacios naturales protegidos de conservación prioritaria se sitúan en la zona húmeda de la superficie del LIC, accesibles peatonalmente, compatibilizando por un lado la preservación y conservación medioambiental, con el uso y disfrute de la misma. Será el Plan de Ordenación y Recursos Naturales (PORN) de la zona quien fije las condiciones para su desarrollo y/o regeneración.

**Red de parques públicos. SGP**  
**ESPACIOS LIBRES PARQUES PÚBLICOS**  
**SISTEMA GENERAL ESPACIO LIBRE PARQUE PÚBLICO**

El equipamiento de espacios libres, parque público, se sitúa en continuidad a los equipamientos dotacionales de la zona sur formando un conjunto homogéneo y funcional, en proporción superior a los 20 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de techo residencial exigidos por la legislación autonómica.

**Red de equipamientos. SGEG**  
**EQUIPAMIENTO GENÉRICO**  
**SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS**

Los suelos de equipamientos públicos de cesión, con carácter de equipamiento genérico de acuerdo con el Plan General, se han situado en las proximidades de la Autovía y de los diferentes Sistemas Generales viarios, para facilitar su accesibilidad y su utilización por parte de la población de todo el término municipal.

**Red de equipamientos. SGECC**  
**EQUIPAMIENTO CÍVICO-CULTURAL**  
**SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS**

Este espacio corresponde al recinto del Monasterio de San Ginés de la Jara, protegido mediante la figura de "Bien de Interés Cultural" de la Ley de Patrimonio Histórico Cultural.

**Sistemas Generales Exteriores Adscritos. SGEA A y H**  
**EQUIPAMIENTO ADMINISTRACIÓN y HOSPITALARIO**  
**SISTEMAS GENERALES EXTERNOS ADSCRITOS**



Los suelos de Sistemas Generales adscritos forman un conjunto donde albergar un potente núcleo asistencial. Parte de estos terrenos están en fase de transformación recogida en la Modificación Puntual número 108. El resto de los terrenos se sitúa al Oeste del eje viario hasta alcanzar el suelo de parque público, incluyendo parte del mismo.

### **Sistema General de Cauce Hidráulico SGCH RAMBLAS**

Existen dos Ramblas con cauces discontinuos de agua que discurren longitudinalmente de Sur a Norte. La rambla denominada del "Pichorro" se sitúa en el Oeste y la rambla denominada del "Beal" al Este.

Se han presentado sendas propuestas de "línea de probable deslinde" de los cauces de las ramblas en la Confederación Hidrográfica del Segura.

El régimen jurídico aplicable al suelo de los cauces y sus zonas de protección es el contenido en el RD 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Las Directrices y Plan de Ordenación del Litoral fijan una franja de protección a ambos lados de los cauces hidráulicos de 100 metros. Este ancho podrá modificarse a partir de la aprobación de los correspondientes estudios de inundabilidad, tal y como se establece en el artículo 24 de las citadas Directrices.

### **Sistema General de Vías Pecuarias SGVP CAÑADA Y COLADA**

En el linde Norte de la superficie afectada por la Modificación Puntual 113 y contigua al dominio público marítimo terrestre, solapándose con la zona de servidumbre de paso, existe la colada del Mar Menor, de 33,43 metros de anchura. Tiene la consideración legal de Cordel.

El régimen jurídico aplicable al suelo de las vías pecuarias es el contenido en la Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. De acuerdo con el artículo 12 de la misma, la nueva ordenación territorial propuesta mantiene la integridad superficial, la idoneidad y continuidad del trazado existente, para permitir el buen tránsito ganadero.

Atravesando longitudinalmente el área existe la Colada de Cantarranas, de 16,71 metros de anchura. Su trazado se ve alterado por la nueva ordenación. La Modificación Puntual 113 proyecta acondicionar su desarrollo, actual manteniendo tanto los puntos de entrada como de salida al ámbito. El nuevo



trazado de la colada se introduce en el Sector por el Oeste atravesando la rambla del Pichorro y discurre adosada a ella hasta encontrar el nuevo eje viario horizontal Sur, acompañándolo hasta la salida en el extremo Este a la altura de la MU-312. El nuevo trazado ocupa una superficie considerablemente superior al actual, garantizando la idoneidad para la función esencial a la que debe servir dicha colada y respetando, por tanto, las prescripciones legales.

## Sistemas de Infraestructuras de Servicios Técnicos

### Telecomunicaciones

Realizada la solicitud de punto de entronque a las compañías de telecomunicaciones para el suelo de la modificación, éstas han comunicado como punto de entronque más idóneo el señalado en el plano O.5. El entronque se realizará en arqueta existente, realizando acceso a la misma cruzando la autovía MU-312 mediante perforación subterránea dirigida.

### Gas natural

Realizada la solicitud de punto de entronque a la compañía suministradora de gas ésta comunica como punto de entronque más idóneo el representado en la documentación gráfica (plano adjunto O.5).

### Energía eléctrica

Realizada la solicitud de suministro de energía eléctrica a la compañía suministradora del servicio, ésta comunica como punto de entronque más idóneo el representado en la documentación gráfica (plano adjunto O.5), mediante los desarrollos necesarios consistentes en la ampliación de la Subestación de "Hoya Morena" y línea de Media Tensión.

### Agua potable

Realizada la solicitud de suministro de agua potable a la compañía suministradora del servicio, ésta comunica como punto de entronque más idóneo el representado en la documentación gráfica (plano adjunto O.5). El entronque se realizará directamente a la conducción de diámetro 600mm desde el depósito del Beal hasta Cabo de Palos en una primera fase de dotación y en una segunda fase se deberá realizar un depósito y su correspondiente conducción hasta toma concedida por Mancomunidad de Canales del Taibilla.



La empresa suministradora de agua potable, Aquagest Levante, nos indica como punto de entronque el depósito existente grafiado en la documentación gráfica, desde el cual parte la red de distribución al sector para unos caudales correspondientes a:

Usos	Unidades	Consumo
Número de viviendas	12.000 Uds	219,7 l/s
Espacios libres	939.507 m <sup>2</sup>	52,2 l/s
Limpieza viaria	568.667 m <sup>2</sup>	79,0 l/s
Equipamiento escolar	22.920 m <sup>2</sup>	12,7 l/s
Equipamiento sanitario	49.919 m <sup>2</sup>	69,3 l/s
Equipamiento deportivo	49.919 m <sup>2</sup>	69,3 l/s
Equipamiento industrial	58.984 m <sup>2</sup>	6,6 l/s
Superficie considerada	1.689.917 m <sup>2</sup>	
Hidrantes 1000 l/m	0 Uds	0,0 l/s
Hidrantes 500 l/m	2 Uds	16,7 l/s
Consumos totales		597,5 l/s

Todas las obras a ejecutar se realizarán según las instrucciones de la empresa suministradora.

En el momento de la redacción de la Memoria de la Modificación Puntual número 113, por parte del Ayuntamiento de Cartagena se ha solicitado a la Mancomunidad de Canales del Taibilla el oportuno informe en relación con la disponibilidad de dotación de agua potable que garantice el suministro en los términos descritos anteriormente.

### Saneamiento

Realizada la solicitud de punto de vertido de agua residual a la compañía concesionaria del servicio, ésta comunica como punto de entronque más idóneo el representado en la documentación gráfica (plano adjunto O.5). Mediante conexión a la red de alcantarillado de la Zona Mar Menor Sur de diámetro 800mm, situadas en las inmediaciones del Monasterio de San Ginés de la Jara y de éste a la E.D.A.R. del Mar Menor.

Según Comisaría de Aguas en Murcia la tubería existente es suficiente para acometer el saneamiento de la MP 113 así como la EDAR Mar Menor que tiene una capacidad para 250.000 habitantes. Los caudales previstos son los siguientes:



USOS	UNIDADES	CAUDALES RESIDUALES
Número de unidades	12.000 Uds	233,4 l/s
Equipamiento escolar	22.920 m2	10,2 l/s
Equipamiento sanitario	49.919 m2	55,4 l/s
Equipamiento deportivo	49.919 m2	55,4 l/s
Equipamiento industrial	58.984 m2	5,3 l/s
Caudales totales	359,7 l/s	

#### Posibles afecciones a servicios existentes en el sector

En la actualidad existen las líneas de impulsión formadas por dos tuberías de polietileno de 560 y 200 mm para el saneamiento del arco Sur del Mar Menor a la Estación Depuradora de Cabo de Palos. Estas canalizaciones discurren por la colada de Cantarranas; debido a que el trazado de esta colada va a ser modificado para adaptarla al nuevo viario que compone la Urbanización Novo-Carthago y con el fin de lograr que estas tuberías se puedan registrar en todo su recorrido por la urbanización, se proyecta su desvío por la nueva ubicación de la colada Cantarranas. De esta forma, el nuevo trazado de las tuberías de impulsión queda siempre dentro de dominio público pudiendo por tanto acceder a ellas en toda su longitud al no interferir en parcelas privadas.



## Cuantificaciones

Como se ha señalado, el ámbito de la Modificación Puntual número 113 es discontinuo, distinguiendo por una parte el Área de suelo urbanizable sectorizado o Sector, por otra el suelo de Sistemas Generales vinculados adyacentes y por otra el suelo de Sistemas Generales Exteriores Adscritos. La cuantificación resultante es la siguiente:

<b>ÁMBITO TOTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 113</b>	<b>5.901.718</b>
<b>SISTEMAS GENERALES</b>	<b>1.497.864</b>
Sistemas Generales Vinculados adyacentes al Sector	1.262.369
Sistema General de Protección Natural (SGPN)	471.344
Sistema General Viario (SGV)	292.539
Sistema General Equipamiento Genérico (SGEG)	105.646
Sistema General Equipamiento Cívico-Cultural (SGECC)	67.384
Sistema General Cauce Hidráulico (SGCH)	49.505
Sistema General Vías Pecuarias (SGVP)	84.883
Sistema General de Espacios Libres. Parque Público (SGP)	191.068
Sistemas Generales Exteriores adscritos (SGEA)	235.485
<b>SUPERFICIE DEL SECTOR</b> (Ámbito total excluidos Sistemas Generales vinculados y exteriores adscritos)	<b>4.403.864</b>
<b>SUELO DE DOMINIO PÚBLICO PREVIAMENTE EXISTENTE</b>	<b>142.641</b>
Cauces hidráulicos (ramblas)	49.505
Rambla de El Pichorro	20.757
Rambla de El Beal	28.748
Red Viaria pública	23.650
Viario F34	23.650
Vías pecuarias	69.386
Colada Cantarrana	57.051
Colada del Mar Menor	12.335
<b>SUPERFICIE A EFECTOS DE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD</b> (Sector + Sistemas Generales Vinculados + Sistemas Generales Exteriores - Suelo Dominio Público previo)	<b>5.759.177</b>
<b>APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA</b>	<b>0,166</b>
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b> (aprovechamiento de referencia x superficie a efectos de cálculo de edificabilidad)	<b>892.672</b>
Aprovechamiento residencial (75% de la edificabilidad total)	669.504
Aprovechamiento hotelero y apartamentos turísticos (20% de la edificabilidad total)	178.534
Aprovechamiento turístico complementario (5% de la edificabilidad total)	44.634
<b>APROVECHAMIENTO RESULTANTE DEL SECTOR</b>	<b>0,20</b>



## Justificación de las cuantificaciones de los Sistemas Generales

De acuerdo con la modificación operada, por mor de la Ley 2/2004, de 24 de mayo, en las previsiones de los artículos 98 y 102 de la Ley 1/2.001 del Suelo de la Región de Murcia, se ha actualizado la justificación de las reservas de suelo para Sistemas Generales.

Siguiendo los criterios legales, se definen, por un lado, los Sistemas Generales vinculados al Sector y, por otro, los Sistemas Generales exteriores adscritos al mismo. La cuantificación de ambas categorías aparece recogida en el cuadro anterior. A raíz de la nueva redacción del número 3 del artículo 102 de la Ley del Suelo, la única limitación respecto de la superficie máxima de sistemas generales vinculados o adscritos a un sector de suelo urbanizable vendrá determinada por la relación entre el aprovechamiento resultante y la superficie del sector. En el caso que nos ocupa y al tratarse de un sector incluido en la categoría de "mínima densidad", esta relación no debería superar la cifra de 0'25 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo del sector, de acuerdo con lo que establece el artículo 101.1.b) de la LSRM. Como hemos visto en el cuadro de magnitudes anterior, la relación entre el aprovechamiento resultante y la superficie del sector alcanza la cifra de 0'20, no superando, por tanto, el máximo permitido por la Ley.

La magnitud de los Sistemas Generales exteriores adscritos, si fuera preciso justificarla, encontraría fundamento en la escasa edificabilidad propuesta, en comparación con los índices establecidos por el PGMO para los suelos Urbanizables Programados y en la complejidad de las operaciones y la cuantía de las cargas que será preciso afrontar para el desarrollo urbanístico del Sector que se ordena.

Los deberes vinculados a la transformación urbanística incluyen la necesidad de obtener y ceder gratuitamente los terrenos destinados a Sistemas Generales vinculados o adscritos al suelo urbanizable sectorizado, de acuerdo con el artículo 80 de la Ley 1/2.001. En la Modificación Puntual número 113, para llegar a determinar la magnitud del aprovechamiento resultante, se ha descontado la superficie de los suelos de Dominio Público que existían previamente en el Área de suelo urbanizable sectorizado y en el suelo de Sistemas Generales vinculados adyacentes (aunque la titularidad de algunos pudiera ser discutible, como en el caso de las ramblas). No obstante, a efectos del cómputo del aprovechamiento resultante citado se ha tenido en cuenta la diferencia de suelo que resulta de variar los trazados de algunos de estos integrantes del Dominio Público previamente existente. Los Sistemas Generales de vías pecuarias y el vial básico F34 al aumentar su superficie por la nueva zonificación que diseña la Modificación Puntual, requieren de una obtención y cesión de suelo por los propietarios. Esta ampliación de superficie,

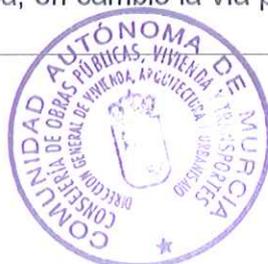


obtenida y cedida, resulta, en todo caso, computable a efectos del cálculo del aprovechamiento resultante del sector. Entre los suelos correspondientes a los Sistemas Generales exteriores adscritos no había ningún suelo de Dominio Público.

Las cuantificaciones de los Sistemas Generales internos y Externos son las siguientes:

### **Sistemas Generales vinculados y adyacentes al sector 1.262.369 m<sup>2</sup>**

- **Sistema General de Protección Natural** **471.344 m<sup>2</sup>**  
 La superficie prevista para el Sistema General de Protección Natural se corresponde con la superficie calificada como de Conservación Prioritaria por el PORN aprobado inicialmente. Los límites del suelo de este Sistema General se determinan a partir de las coordenadas definidas, para la delimitación del suelo correspondiente a la denominada "zona agrícola", por la Declaración de Impacto Ambiental aprobada por Resolución de la Dirección General de Calidad Ambiental de fecha 20 de enero de 2005.
- **Sistema General de Espacios Libres. Parque Público** **191.068 m<sup>2</sup>**  
 La superficie de prevista de espacios libres es superior al estándar de 20 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de aprovechamiento residencial: 669.500: 100 x 20 = 133.900 m<sup>2</sup>.
- **Sistema General Viario** **292.539 m<sup>2</sup>**  
 La red de viales estructurantes diseñados complementa y actualizan las previsiones del Plan General. El mismo razonamiento de la vía pecuaria de Cantarrana es aplicable a la carretera F34.
- **Sistema General de Equipamiento Genérico** **105.646 m<sup>2</sup>**  
 Se reservan terrenos con la superficie suficiente para la implantación de las dotaciones generales, cuya concreción se realizará en la fase de ejecución del planeamiento, de acuerdo con el Plan General.
- **Sistema General de Equipamiento Cívico-Cultural** **67.384 m<sup>2</sup>**  
 Corresponde al suelo del recinto del Monasterio de San Ginés de la Jara, declarado "Bien de Interés Cultural".
- **Sistema General de Cauce Hidráulico** **49.505 m<sup>2</sup>**  
 La propuesta de apeo y deslinde de las ramblas presentada en la Confederación Hidrográfica del Segura es la que se ha tenido en cuenta en la Modificación Puntual número 113, excepto en la parte de la Rambla del Pichorro que se incluye dentro de la Ordenación del Plan Parcial "La Perla de Levante".
- **Sistema General de Vías Pecuarias** **84.883 m<sup>2</sup>**  
 La colada del Mar Menor no sufre variación de su superficie ya que el trazado no se modifica, en cambio la vía pecuaria de Cantarrana al modificar su trazado



aumenta su desarrollo y su superficie.

**Sistemas Generales Exteriores Adscritos** **235.485 m2**

**Total Suelo de Sistemas Generales** **1.497.854 m2**

### Cuantificación del aprovechamiento

De acuerdo con lo establecido en el artículo 101.1b de la Ley 1/2.001 del Suelo de la Región de Murcia, se ha previsto un aprovechamiento de referencia aplicable al suelo correspondiente al ámbito total de la Modificación Puntual de **0,155 m2t/m2s**.

Nos encontramos, sin duda, ante un cambio de tendencia en la intensidad del uso del suelo. La edificabilidad total viene a responder, por lo tanto, a un nuevo modelo de mucha menor intensidad y menor impacto que los desarrollos realizados hasta la fecha.

El aprovechamiento resultante se obtiene por la aplicación del aprovechamiento de referencia sobre la superficie del Sector más la superficie de los Sistemas Generales vinculados y Exteriores Adscritos, descontado el suelo de Dominio Público previamente existente y dividiendo el resultado por la superficie del Sector.

<b>SUPERFICIE DEL SECTOR</b> (Ámbito Total excluidos los Sistemas Generales v)	<b>4.403.864</b>
Sistemas Generales Vinculados adyacentes al Sector	1.262.369
Sistemas Generales Exteriores adscritos	235.485
<b>SUELO DE DOMINIO PÚBLICO PREVIAMENTE EXISTENTE</b>	<b>142.541</b>
<b>SUPERFICIE A EFECTOS DE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD</b> (Sector + Sistemas Generales Vinculados + Sistemas Generales Exteriores - Suelo de Dominio Pú)	<b>5.759.177</b>
<b>APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA</b>	<b>0,155</b>
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b> (aprovechamiento de referencia x superficie a efectos de cálculo de edificabilidad)	<b>892.672</b>
Aprovechamiento Residencial (75% de la edificabilidad total)	669.504
Aprovechamiento hotelero y apartamentos turísticos (20% de la edificabilidad total)	178.534
Aprovechamiento turístico complementario (5% de la edificabilidad total)	44.634
<b>DENSIDAD A EFECTOS ARTÍCULO 101_1_b LSRM (Aprovechamiento Resultante / Superficie del Sector)</b>	<b>0,20</b>

### Soporte documental



Los distintos documentos de la Modificación Puntual integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos y criterios. La documentación que constituye de la Modificación Puntual número 113 es la siguiente:

La **Memoria** de la Modificación Puntual, con sus documentos anexos, señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación Modificación Puntal en su conjunto y opera supletoriamente para resolver las discrepancias entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaron insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

Los **Planos**, en los que se plasman las determinaciones gráficas de la Modificación Puntual, están básicamente en dos categorías:

- Planos de Información de la estructura orgánica y su ordenación
- Planos de ordenación propuesta

E 1:25.000 Imagen digitalizada del texto refundido del PGMOU

E 1:5.000 Imágenes digitalizadas del texto refundido del PGMOU

E 1:5.000 Cartografía digitalizada del servicio de la Comunidad Autónoma

E 1:1.000 Cartografía digitalizada de realización propia TOPOLEV



### Precisión y alcance gráfico

Las escalas que más arriba se han indicado corresponden a las que se representan sobre el papel pero, dado el carácter digital de toda la documentación gráfica, puede ser reproducida con escalas y formatos variables a excepción del tratamiento digital de los planos del texto refundido del PGMOU. Todas las manipulaciones necesarias para la elaboración de la documentación gráfica de la Modificación Puntual número 113 aquí presentada han respetado el contenido de la cartografía original, restaurando en algún caso pequeños daños.

La cartografía digital utilizada se ha basado en las restituciones de fotografías aéreas realizadas por el servicio de la Dirección General de Ordenación del Territorio de la Región de Murcia junto una restitución del ortofotoplano centrado en el área de desarrollo realizado por la empresa TOPOLEV a escala 1/1.000 (fotos del año 2.002).

Por tanto, la escala de referencia o nominal de la representación fotogramétrica original es de 1/1.000 para el ámbito de desarrollo y 1/25.000 – 1/5.000 para los planos de información de la estructura y ordenación del término.

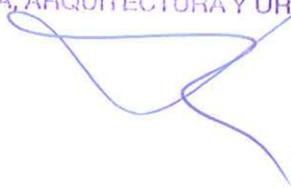
Por encima de estas escalas se pierde proporcionalmente la precisión esperable de la cartografía y debe tenerse presente el aumento del margen de error correspondiente. Referidos a las escalas nominales de la cartografía, no deben admitirse errores superiores al 2% en mediciones lineales o superficiales.



**Planos modificados**

Se modifican los planos de la serie B de Estructura Territorial y Clasificación del Suelo, números 4-5-4 (42), 4-4-4 (30), 5-2-1 (63) y 5-3-1 (75) a escala 1/5.000.


**COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA  
REGIÓN DE MURCIA**  
**CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
VIVIENDA Y TRANSPORTES**  
 Diligencia: Aprobado definitiva-  
 mente por Excmo. Sr. Consejero  
 con fecha 31-3-05  
 EL SUBDIRECTOR GRAL. DE  
 VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO



TOMA CONOCIMIENTO .....  
 DE FECHA 19-4-05  
 POR CONSEJERO



**Este Documento  
 se corresponde  
 con la Aprobación  
 Definitiva.**  
**EL TECNICO,**






**EXCMO AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M.O.**

**NÚMERO 113**

**"SAN GINÉS DE LA JARA"**

**NORMAS URBANÍSTICAS**

**Naturaleza jurídica**

**Título Séptimo del Plan General.- Normas Adicionales**

TOMA CONOCIMIENTO  
DE FECHA 12-4-05  
POR CONSEJERO



**COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA  
REGIÓN DE MURCIA**

**CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
VIVIENDA Y TRANSPORTES**

Diligencia: Aprobado definitiva-  
mente por Excmo. Sr. Consejero  
con fecha 3-1-3-05

EL SUBDIRECTOR GRAL. DE  
VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO

**Este Documento  
se corresponde  
con la Aprobación  
Definitiva.**

**EL TECNICO,**



## Naturaleza jurídica

La Modificación Puntual número 113 del PGMOU de Cartagena es el instrumento de ordenación del ámbito definido en él y a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define las relaciones con la estructura general del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo.

La Modificación Puntual número 113, por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo en la legislación, delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

La documentación que integra la Modificación Puntual número 113 sustituye, dentro de su ámbito de actuación, el contenido del PGMO de Cartagena, aprobado definitivamente el 9 de abril de 1.987 por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Murcia así como sus modificaciones y desarrollos posteriores.



## TITULO SÉPTIMO DEL PLAN GENERAL.- NORMAS ADICIONALES

Se incluyen las condiciones para el desarrollo de los suelos urbanizables clasificados con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 6/1998 sobre régimen del suelo y valoraciones, así como la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, mediante modificaciones puntuales del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena.

Se añade lo siguiente:

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

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

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

#### \* Situación

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

#### \* Usos

##### Uso Global y Característico

El uso global y característico es el residencial.

##### Usos Complementarios

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

##### Usos Compatibles

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



**\* Características generales de este área.**

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

**Superficies y aprovechamientos**

<b>ÁMBITO TOTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 113</b>	<b>5.901.718</b>
<b>SISTEMAS GENERALES</b>	<b>1.497.854</b>
Sistemas Generales Vinculados adyacentes al Sector	1.262.369
Sistema General de Protección Natural (SGPN)	471.344
Sistema General Viario (SGV)	292.539
Sistema General Equipamiento Genérico (SGEG)	105.646
Sistema General Equipamiento Cívico-Cultural (SGECC)	67.384
Sistema General Cauce Hidráulico (SGCH)	49.505
Sistema General Vías Pecuarias (SGVP)	84.883
Sistema General de Espacios Libres. Parque Público (SGP)	191.068
Sistemas Generales Exteriores adscritos (SGEA)	235.485
<b>SUPERFICIE DEL SECTOR</b> (Ámbito total excluidos Sistemas Generales vinculados y exteriores adscritos)	<b>4.403.864</b>
<b>SUELO DE DOMINIO PÚBLICO PREVIAMENTE EXISTENTE</b>	<b>142.541</b>
Cauces hidráulicos (ramblas)	49.505
Rambla de El Pichorro	20.757
Rambla de El Beal	28.748
Red Viaria pública	23.650
Viario F34	23.650
Vías pecuarias	69.386
Colada Cantarrana	57.051
Colada del Mar Menor	12.335
<b>SUPERFICIE A EFECTOS DE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD</b> (Sector + Sistemas Generales Vinculados + Sistemas Generales Exteriores - Suelo Dominio Público previo)	<b>5.759.177</b>
<b>APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA</b>	<b>0,165</b>
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b> (aprovechamiento de referencia x superficie a efectos de cálculo de edificabilidad)	<b>892.672</b>
Aprovechamiento residencial (75% de la edificabilidad total)	669.504
Aprovechamiento hotelero y apartamentos turísticos (20% de la edificabilidad total)	178.534
Aprovechamiento turístico complementario (5% de la edificabilidad total)	44.634
<b>APROVECHAMIENTO RESULTANTE DEL SECTOR</b>	<b>0,20</b>



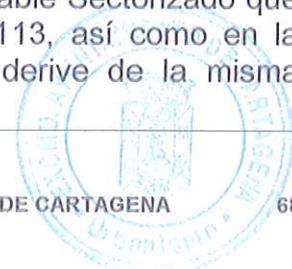
**\* Aprovechamiento de referencia**

El aprovechamiento de referencia es de 0.155m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

**\* Condiciones de la Ordenación**

La futura ordenación pormenorizada deberá responder a los siguientes criterios:

- La asignación de usos globales y aprovechamiento de referencia se adscribirá a la categoría de "Residencial de mínima densidad", de acuerdo con las determinaciones del artículo 101.1.b de la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia.
- Los espacios libres públicos y privados se situarán estratégicamente siguiendo los cauces de las ramblas.
- El desarrollo lineal (Norte-Sur) de las ramblas deberá reforzar los corredores visuales libres de edificación.
- Los condominios y las áreas urbanizables se deberán disponer de forma que su desarrollo lineal (Norte-Sur) cree corredores visuales a fin de evitar el continuo urbano.
- Los aparcamientos deberán contemplar las exigencias legales en cuanto a dotación y situación, debiéndose situar de manera que presten servicio a los equipamientos públicos, los espacios libres, las instalaciones dotacionales, terciarias y comerciales y la trama residencial.
- La edificación deberá tener una altura máxima de tres plantas.
- El planeamiento que determine la ordenación pormenorizada establecerá la obligatoriedad de reconstruir la funcionalidad de las redes de riego correspondientes a la zona regable del Trasvase Tajo-Segura, concretamente al Sector Hidráulico XVIII de la Zona Regable Oriental del Campo de Cartagena, excluido el suelo clasificado como urbanizable por esta Modificación Puntual, para el supuesto de que estas redes se vieran afectadas por la ejecución de la actuación urbanizadora del ámbito objeto de esta Modificación.
- En la ordenación pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado que se configura a partir de la Modificación Puntual 113, así como en la ejecución de la actuación urbanizadora que se derive de la misma



habrán de respetarse las condiciones establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental aprobada por Resolución de la Dirección General de Calidad Ambiental, en fecha de 20 de enero de 2005, (BORM nº17 de 22 enero 2005). Específicamente, tanto el Plan Parcial de desarrollo como el Proyecto de Urbanización de la única Unidad de Ejecución habrán de someterse al correspondiente procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

- La ordenación pormenorizada impedirá la edificación en altura en toda la superficie incluida dentro del ámbito definido por la declaración de Bien de Interés Cultural del Monasterio de San Ginés de la Jara estableciendo, en el Plan Parcial de desarrollo, las limitaciones oportunas para ello. Particularmente y como condición de carácter vinculante para la ordenación pormenorizada se establece que, en el ámbito definido por la declaración de Bien de Interés Cultural del Monasterio de San Ginés de la Jara situado al Este del mismo, en el espacio comprendido entre el Sistema General viario y el límite de la Autovía, habrá de ubicarse un Espacio Libre de Sistema Local del sector.
- De acuerdo con las indicaciones contenidas en el Informe de la Dirección General de Cultura de fecha 6 de agosto de 2004, el planeamiento de desarrollo habrá de recoger las siguientes determinaciones, para su cumplimiento en el proceso de ejecución de la actuación urbanística:
  1. Ampliar la actuación arqueológica desarrollada en el yacimiento de la Huertecita, a fin de precisar y completar la documentación de las estructuras localizadas durante la primera fase.
  2. Ejecutar una intervención de sondeos bajo supervisión arqueológica en el yacimiento de Los Urrutias, a fin de confirmar, o, en su caso de descartar, la presencia de estructuras de interés arqueológico.
  3. Los indicios arqueológicos localizados en el entorno del Monasterio de San Ginés de la Jara, deberán ser tenidos en cuenta a la hora de planificar las intervenciones previstas en dicho entorno.

#### \* Sistemas Generales

De acuerdo al título segundo del Plan General de Cartagena los Sistemas Generales son los suelos que aseguran el funcionamiento del Término Municipal de forma integrada posibilitando la prestación de



servicios de interés para el conjunto municipal. Se concretan y definen los tipos que se contemplan en la presente modificación, bien como sistemas generales vinculados o adyacentes al sector o como sistemas generales exteriores adscritos.

#### **SGV Sistema General Viario**

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

#### **SGPN Sistema General Espacio Natural Protegido**

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

#### **SGP PARQUE PUBLICO Sistema General Espacio Libre**

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

#### **SGEG Sistema General Equipamiento Genérico**

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

#### **SGECC Sistema General Equipamiento Cívico-Cultural**

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



**SGCH Sistema General de Cauce Hidráulico**

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

**SGVP Sistema General de Vías Pecuarias**

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

**SGEC Sistemas Generales Exteriores Adscritos**

Comunitarios Administrativo **A**, Hospitalario **H** y Parque Público.

Comprende aquellos suelos no adyacentes o contiguos al suelo urbanizable sectorizado, adscritos, como sistemas generales, al uso de equipamiento genérico Administrativo, al equipamiento Hospitalario y Parque Público. El régimen legal a aplicar es el contenido en el Plan General y en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo.


**COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA  
REGIÓN DE MURCIA**  
**CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
VIVIENDA Y TRANSPORTES**  
 Diligencia: Aprobado definitiva-  
 mente por Excmo. Sr. Consejero  
 con fecha 31-3-05  
 EL SUBDIRECTOR GRAL. DE  
 VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO

*[Firma manuscrita]*

TOMA CONOCIMIENTO.....  
 DE FECHA 18-9-05  
 POR CONSEJERO



**Este Documento  
se corresponde  
con la Aprobación  
Definitiva.  
EL TECNICO,**



*[Firma manuscrita]*





**EXCMO AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M.O.**

**NÚMERO 113**

**“SAN GINÉS DE LA JARA”**

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

**Programa de actuación**

**Calendario de desarrollo**



## Programa de actuación

La presente modificación no supone ninguna variación en el Programa de Actuación de PGMOU, ya que el desarrollo del área que se clasifica como suelo urbanizable sectorizado se resolverá con su propio Programa de Actuación.

Tomando como base el Título V de la Ley 1/2.001 del Suelo de la Región de Murcia, el sistema de gestión urbanística de actuaciones y procedimientos a desarrollar para la transformación urbanística que posibilita la Modificación Puntual número 113 será cualquiera de entre los previstos en el artículo 171 de la LSRM como de iniciativa privada.

## Calendario de desarrollo

En un plazo máximo de seis meses desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual número 113 se presentará ante el Ayuntamiento para su tramitación la propuesta de Plan Parcial que contemple la ordenación pormenorizada del Área de suelo urbanizable.

Aprobados definitivamente el Plan Parcial y el Programa de Actuación, en el plazo de seis meses se presentarán, para su tramitación por el Ayuntamiento, los proyectos de Reparcelación y de Urbanización correspondientes.

Las obras de urbanización del Área de suelo urbanizable sectorizado y suelo de Sistemas Generales vinculados adyacentes habrán de finalizarse en un plazo de treinta y seis meses a contar desde la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación.

Se estima un plazo máximo de siete años a contar desde la recepción de las obras de urbanización para la finalización del desarrollo de los complejos residenciales, hoteleros, de residencias comunitarias, de apartamentos turísticos, de equipamientos turístico-complementarios y de carácter terciario, comercial o dotacional incluidos en el Área de suelo urbanizable sectorizado.

TOMA CONOCIMIENTO  
DE FECHA 18-9-05  
POR Consejero



**Este Documento  
se corresponde  
con la Aprobación  
Definitiva.**  
E.C. TÉCNICO



COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA  
REGIÓN DE MURCIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
VIVIENDA Y TRANSPORTES

Diligencia: Aprobado definitivamente por Excmo. Sr. Consejero  
con fecha 21-3-05

EL SUBDIRECTOR GRAL. DE  
VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO





**EXCMO AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M.O.**

**NÚMERO 113**

**“SAN GINÉS DE LA JARA”**

**ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO**



**COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA  
REGIÓN DE MURCIA**

**CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
VIVIENDA Y TRANSPORTES**

Diligencia: Aprobado definitiva-  
mente por Excmo. Sr. Consejero  
con fecha.....21-3-05.....

EL SUBDIRECTOR GRAL. DE  
VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO

TOMA CONOCIMIENTO.....  
DE FECHA.....18-4-05.....  
POR.....CONSEJERO.....

**Este Documento  
se corresponde  
con la Aprobación  
Definitiva.**

**EL TÉCNICO**



Teniendo en cuenta la ordenación y desarrollo urbanístico previstos en el Área de suelo urbanizable sectorizado y suelo de Sistemas Generales vinculados adyacentes (ya avanzado e introducido en parte en el Avance de la Modificación Puntual número 113 presentado el pasado 1 de julio de 2003) la estimación ajustada del volumen total de inversión previsto acometer para dicha transformación ascendería a valores próximos a los mil millones de euros (ciento sesenta y seis mil millones de pesetas, aproximadamente), de los cuales 120 millones de euros (veinte mil millones de pesetas, aproximadamente) correspondería al importe necesario para el desarrollo de las obras de urbanización del Área de suelo urbanizable sectorizado y las necesarias en el suelo de Sistemas Generales vinculados adyacentes.

Dicha estimación ha sido realizada y proporcionada por la mercantil "Hansa Urbana, S.A.", propietaria de la mayoría de los terrenos incluidos en el Área de suelo urbanizable sectorizado y suelo de Sistemas Generales vinculados adyacentes, de acuerdo con su experiencia, adquirida en el desarrollo y ejecución de proyectos turístico-residenciales de esta índole y magnitud, y teniendo en cuenta las previsiones existentes para la evolución de costes directos e indirectos asociados a desarrollos urbanísticos y residenciales para los próximos años.

De esta forma, la inversión estimada contendría la totalidad de las inversiones parciales a realizar de acuerdo al proyecto de urbanización y construcción inicialmente diseñado, esto es, abarcaría desde la ejecución de las obras de urbanización, hasta el desarrollo final y construcción de las edificaciones que deben resultar soporte de los usos a contemplar por la ordenación pormenorizada.

Así mismo, dicho importe satisfaría tanto las inversiones que, en términos de protección, tratamiento y mejora de las áreas de Dominio Público de carácter general (tales como las ramblas, las vías pecuarias, etc.) fuesen necesario realizar, como aquellas precisadas para el desarrollo de los nuevos sistemas locales públicos necesarios para el desarrollo ordenado previsto (como por ejemplo las áreas de aparcamientos públicos, los espacios libres, etc.).

Adicionalmente el importe global de la inversión prevista contemplaría todos aquellos gastos indirectos asociados a la tramitación de todos y cada uno de los proyectos técnicos necesarios: tasas públicas, licencias de Colegios Profesionales, honorarios de Profesionales Independientes, etc.

El importe de los gastos de urbanización y de las cargas impuestas por el planeamiento y el Programa de Actuación habrá de ser sufragado íntegramente por los propietarios de suelo que hayan de obtener aprovechamientos urbanísticos dentro del Área de suelo urbanizable sectorizado. En función del

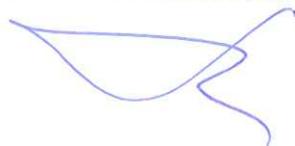


sistema de gestión aplicable definitivamente y de las bases de actuación que sirvan de marco al mismo, los propietarios costearán la urbanización mediante aportaciones en metálico o mediante la cesión de suelo urbanizado en la proporción que se apruebe en el Programa de Actuación correspondiente.

El resto de las inversiones correrán a cargo de los promotores que asuman el desarrollo de las actividades asociadas a los usos lucrativos que permita el planeamiento de desarrollo.

Evidentemente, la repercusión positiva que el desarrollo previsto generará, en términos económicos durante las fases de urbanización y construcción, supera al efecto directo inducido por la mera inversión sobre la estructura laboral actualmente existente en el área de influencia del desarrollo, ya que, a pesar de la relevancia que por sí solo posee este efecto de acuerdo al volumen de inversión previsto, las estimaciones preliminares en lo que se refiere a la creación directa de puestos de trabajo debida al desarrollo de la inversión ascienden a una generación aproximada de 8.000 puestos de trabajo directos y más de 15.000 indirectos.

 **COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA  
REGIÓN DE MURCIA**  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
VIVIENDA Y TRANSPORTES  
Diligencia: Aprobado definitiva-  
mente por Excmo. Sr. Consejero  
con fecha 31-3-05  
EL SUBDIRECTOR GRAL. DE  
VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO



TOMA CONOCIMIENTO  
DE FECHA 18-4-05  
POR CONSEJERO



**Este Documento  
se corresponde  
con la Aprobación  
Definitiva.  
EL TECNICO.**






## EXCMO AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

APROBACION DEFINITIVA  
TEXTO REFUNDIDO  
ENERO 2.005

ANEXO AL  
ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M.O.

NÚMERO 113

“SAN GINÉS DE LA JARA”



