

# TEXTO REFUNDIDO MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº120 DEL P.G.M.O. PARA EL “PLAN VIVIENDA JOVEN DE CARTAGENA”

CLASIFICACIÓN COMO SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO “VIVIENDA JOVEN DE CARTAGENA”, EN LA FINCA “BUENOS AIRES” SITUADO AL OESTE DE LOS MOLINOS MARFAGONES

## INDICE.-

- 1.- ANTECEDENTES.
- 2.- MEMORIA.
  - 2.1.- Naturaleza y ámbito.
  - 2.2.- Efectos.
  - 2.3.- Justificación de la procedencia de su formulación.
  - 2.4.- Información urbanística.
    - 2.4.1.- Situación y características generales.
    - 2.4.2.- Planeamiento vigente.
    - 2.4.3.- Estado actual de los terrenos.
    - 2.4.4.- Infraestructuras existentes
    - 2.4.5.- Trámite de participación ciudadana en el proceso de elaboración.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA  
PLANEAMIENTO  
Arquitecto.- Luciano Martínez Menchón

1



2.5.- Objeto y criterios de la ordenación.

2.6.- Justificación de la propuesta.

2.7.- Cuantificaciones.

- 2.7.1.- Cuadro resumen de características
- 2.7.2.- Detalle de las capacidades urbanística
- 2.7.3.- Aprovechamiento de referencia

2.8.- Justificación de las dotaciones

- 2.8.1.- Asignación de usos globales y aprovechamiento de referencia del nuevo sector de suelo urbanizable. Categoría del sector. (Art. 101.c) TRLS).
- 2.8.2.- Justificación de las dotaciones necesarias por aumento de volumen edificable de uso residencial en la misma proporción fijada por el planeamiento. (Art. 149.2. TRLS).

2.9.- Conexión con las infraestructuras generales. Justificación

3.- PLANOS.

3.1.- Planos de información.

3.1.1.- Situación en la estructura orgánica del territorio	1/25.000
3.1.2.- Emplazamiento	1/10.000
3.1.3.- Clasificación y Estructura General vigente	1/5.000
3.1.4.- Clasificación y Estructura General sobre base cartográfica actual	1/5.000
3.1.5.1- Estado actual: usos, edificaciones, afecciones, etc.	1/2.500
3.1.5.2.- Estado actual: Ortofoto	1/5.000
3.1.6.- Infraestructuras existentes	
3.1.6.1.- Red de pluviales, cuencas y vertientes	1/5.000
3.1.6.2.- Agua, saneamiento y electricidad	1/5.000
3.1.7.- Catastral general.	1/2.500



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA  
PLANEAMIENTO  
Arquitecto.- Luciano Martínez Menchón



**VISADO**  
Normal

13/02/2008  
118215/18005

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO

Visado Telemático  
Autores: LUCIANO MARTINEZ MENCHON

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



3.2.- Planos de proyecto.

3.2.1.- Clasificación, delimitación del sector y estructura general propuesta	1/5.000
3.2.2.- Clasificación, delimitación de sector y estructura general propuesta, sobre nueva base cartográfica	1/5.000
3.2.3.- Integración en la estructura territorial	1/10.000
3.2.4- Ordenación General (No Vinculante)	1/2.000
3.2.5- Conexión con las infraestructuras generales	1/10.000

4.- NORMAS URBANÍSTICAS.

5.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y PROUESTA DE GESTIÓN.

6.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

CONCLUSIÓN



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA  
PLANEAMIENTO  
Arquitecto.- Luciano Martínez Menchón





## 1.- ANTECEDENTES

Dada la gran necesidad de vivienda para jóvenes a precio asequible en la zona de Cartagena, el Ayuntamiento, la entidad financiera CajaMurcia a través de Summa Inmobiliaria y un sector empresarial de de promotores privados formaron una sociedad el veintiuno de enero del dos mil cinco para la promoción de viviendas de protección oficial dirigidas expresamente a jóvenes en busca de su primera vivienda.

La sociedad Cartagena Joven S.L. tiene la intención de realizar dichas viviendas en la Finca Buenos Aires sita en las proximidades de los Molinos Marfagones.

Para realizar dicha actuación se presentó el 26 de enero del 2005 el Avance de la modificación nº 120 del PGMO de Cartagena, el cual fue aprobado provisionalmente con fecha 24 de febrero del 2005, publicado en prensa con fecha 4 de marzo del 2005 y en el BORM en fecha 16 de marzo del 2005.

Posteriormente con fecha 19 de mayo del 2005 fue aprobada la Modificación nº 120 del PGMO y publicada en prensa con fecha 21 de junio del 2005 y en el BORM en fecha 25 de marzo del 2005, siendo aprobada provisionalmente con fecha 7 de septiembre del 2005 y remitida a la CARM para su aprobación definitiva.

Con fecha 17 de noviembre del 2005 se procede por parte de la CARM a la suspensión del otorgamiento de la aprobación definitiva de la modificación nº 120 del PGMO de Cartagena para reclasificar como suelo urbanizable sectorizado residencial la "Finca Buenos Aires" en los Molinos Marfagones hasta tanto no se subsanen las deficiencias apuntadas por la Comisión de Coordinación de Política Territorial que dicen literalmente:

- a) *Se ha de analizar la incidencia de la actuación sobre el modelo de planeamiento vigente, y su adecuada integración territorial, justificando la necesidad de anticipar la modificación a la Revisión-Adaptación del Plan General.*
- b) *De acuerdo con lo establecido en la Ley 1/2001, la vinculación o adscripción de sistemas generales y la asignación del sector a la categoría correspondiente (alta densidad) debe justificarse en relación a la coherencia con el modelo territorial y el principio de equidistribución de beneficios y cargas.*
- c) *Se ha de reajustar el aprovechamiento de referencia, ya que, el aprovechamiento resultante sobre el sector incumple el art. 102.3 LSRM. Se ha de tener en cuenta que los terrenos públicos, como los correspondientes a la N-332, no se han de computar a efectos de aprovechamiento. En el extremo junto a la autopista se tendrán en cuenta los terrenos expropiados. Se ha de calificar la superficie correspondiente de sistema general de espacios libres.*



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA  
PLANEAMIENTO  
Arquitecto.- Luciano Martínez Menchón

4

	<b>VISADO</b> Normal	13/02/2008 118215/18005
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO <small>Visado Telemático</small> Autores: LUCIANO MARTINEZ MENCHON	
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		



- d) *Se ha de tener en cuenta lo establecido en las Directrices de Ordenación del Litoral sobre reserva de aprovechamiento para destino a usos turísticos.*
- e) *Se ha de llevar a cabo estudio de viabilidad de la actuación, con análisis de costes de las infraestructuras exteriores, teniendo en cuenta los refuerzos y ampliaciones previstos en la memoria, aportando informes de las compañías suministradoras que garanticen la capacidad de las reservas existentes para atender la demanda del nuevo crecimiento.*
- f) *Se ha de representar la propuesta sobre los planos de Plan General vigente con la técnica del mismo (art. 150 LSRM).*
- g) *Se han de recoger, en lo que resulte procedente, las determinaciones que procedan de los informes sectoriales, Dirección General de Carreteras y Demarcación de Carreteras del Estado, así como de la Confederación Hidrográfica del Segura, Mancomunidad de Canales del Taibilla, Dirección General de Ordenación del Territorio y Costas y Dirección General de Cultura.*

Se presenta un documento con fecha de visado 20 de enero del 2006 dando respuesta y solución a las cuestiones planteadas por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de 10 de Noviembre del 2005 acerca del expediente 160/05.

Los Apartados a) y b) se encuentran analizados en el punto 2.3 (Justificación de la procedencia de la formulación), donde se explica la urgencia de la tramitación y donde se hace referencia a que la integración territorial de la actuación se desarrolla en la Revisión-Adaptación que se está realizando del Plan General, la cual incorpora la actuación y la integra con el modelo de planeamiento que establece.

El Apartado c) queda subsanado en el punto 2.7 (Cuantificaciones), mediante la deducción de la edificabilidad de la N-332 y el establecimiento del aprovechamiento global en alta densidad.

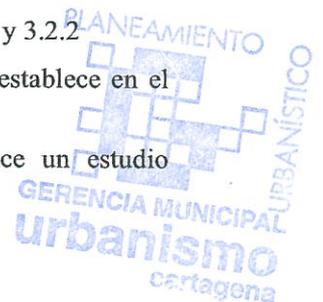
Los terrenos afectos por la autovía ya han sido expropiados, quedando únicamente la zona de afección, según se puede observar comparando el plano catastral inicial con el plano del sector.

Se han calificado los S.G. de espacios verdes definiéndose en los planos 3.2.1 y 3.2.2

El Apartado d) queda recogido en el presente documento según se establece en el decreto nº1/2007 por el que se modifica el decreto 57/2004 de 18 de junio.

El Apartado e) queda especificado en el punto 6 donde se hace un estudio económico de la actuación.

El Apartado f) queda recogido en los planos 3.2.1 y 3.2.2



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA  
PLANEAMIENTO  
Arquitecto.- Luciano Martínez Menchón

5

	<b>VISADO</b>	13/02/2008
	Normal	118215/18005
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		TGO
Autores: LUCIANO MARTINEZ MENCHON		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		



El Apartado g) especifica el cumplimiento de las determinaciones de los informes, los cuales se encuentran especificados en el punto 4.

Con fecha 4 de septiembre del 2006 se realiza un informe-propuesta por parte de la CARM donde se indica la necesidad de subsanar unas deficiencias del documento presentado, indicado literalmente:

- a) *Informe de las compañías suministradoras de servicios que garanticen la viabilidad y suficiencia de las infraestructuras existentes y previstas para atender las nuevas demandas, teniendo en cuenta, en particular lo indicado en el informe de la Confederación Hidrográfica del Segura de 13 de marzo de 2006, cuya copia se adjunta.*
- b) *Deberá tenerse en cuenta, en lo que resulte procedente, las determinaciones del informe de la Demarcación de Carreteras del Estado, en su informe de 22/5/06, cuya copia se adjunta.*
- c) *Debe aportarse el plano 3.1.2. Emplazamiento reseñado en el índice de planos.*
- d) *Debe sustituirse el termino edificabilidad por el Aprovechamiento, conforme a lo dispuesto en la LSRM.*

El Apartado a) queda subsanado con los informes de las compañías suministradoras solicitados por el Ayuntamiento de Cartagena y que se acompañan al presente documento.

El Apartado b) queda recogido en los planos 3.1.5.1. y 3.2.1, donde se incorporan los límites de afección de la autopista de Cartagena-Vera según los últimos datos facilitados por la demarcación de Carreteras del Estado.

El Apartado c) se subsana con la incorporación del plano presentado nº 3.1.2.

El Apartado d) Se subsana eliminando el termino edificabilidad y sustituyéndolo por el de aprovechamiento en la memoria.



	<b>VISADO</b> Normal	13/02/2008 118215/18005 TGO
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia <small>Visado Telemático</small> Autores: LUCIANO MARTINEZ MENCHON	
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

Con fecha 6 de julio del 2007 se realiza un informe por parte de la CARM donde se indica la necesidad de subsanar unas deficiencias del documento presentado, indicado literalmente:

- a) *Respecto a la justificación de la suficiencia de recursos hídricos, debe aportarse cálculo de la demanda anual de recursos y justificarse con las previsiones amparadas en el convenio con el Ente Público del agua.*
- b) *Deben precisarse los términos de aprovechamiento de referencia y resultante, tanto en la memoria como en la normativa*
- c) *Deberá tenerse en cuenta lo señalado en el informe emitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Costas con fecha 24/05/07 en relación al Estudio de Impacto Ambiental.*

El presente documento pretende dar respuesta y solución a las cuestiones planteadas por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de 6 de Julio del 2007 sobre el expediente 160/05.

El Apartado a) queda subsanado con la incorporación del estudio de demanda anual en funcion del desarrollo previsto así como con el documento de convenio con el ente Público que recoge dichas demandas.

El Apartado b) queda subsanado al precisarse los aprovechamientos de referencia y resultante en la memoria.

El Apartado c) queda subsanado con el Estudio de Impacto Territorial que se aporta conjuntamente y que subsana las deficiencias recogidas en el informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA  
PLANEAMIENTO  
Arquitecto.- Luciano Martínez Menchón

7

	<b>VISADO</b> Normal	13/02/2008 118215/18005
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO Visado Telemático	
Autores: LUCIANO MARTINEZ MENCHON		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		



## 2. MEMORIA

### 2.1.- Naturaleza y ámbito

El presente proyecto tiene la consideración de modificación puntual del Plan General Municipal de Ordenación, aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Murcia de fecha 9 de abril de 1987. Su contenido es el que se determina en la presente memoria y en consecuencia con lo que se establece en el artículo 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y, complementariamente, en el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento.

La modificación que se propone se considera estructural, conforme a lo establecido en el art. 149 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, dado que afecta a los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio, al proponer la reclasificación de los terrenos y consecuentemente, el ajuste de los sistemas a la nueva estructura que se plantea, siendo de aplicación la tramitación prevista en el art.138 de dicha Ley.

El ámbito comprende la totalidad de la denominada Finca Buenos Aires situada en la salida de Los Molinos Marfagones hacia Mazarrón y delimitada entre esta carretera y la futura ubicación de la Autovía Cartagena – Vera.

### 2.2. Efectos

La aprobación definitiva de la presente modificación le confiere los efectos que se determinan en la Ley del Suelo y que se enumeran en el punto 002 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

### 2.3. Justificación de la procedencia de su formulación

La Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena de 1987 recogió la realidad existente en el momento de su redacción, dado que las expectativas económicas no propiciaban la introducción de cambios ni en los usos y consecuentemente en la clasificación del suelo, dentro de un planteamiento viable. Sin embargo existen actualmente miles de jóvenes en Cartagena que no han podido acceder a su primera vivienda al no existir un suelo asequible que permita la realización de viviendas a precio reducido. Dicha necesidad social es la que propicia la modificación del Plan General, dando solución a la demanda de vivienda para el sector joven de la población.

Esta demanda necesita una solución urgente que no puede esperar a la Revisión-Adaptación que se está realizando del Plan General, el cual, aunque recoge la modificación solicitada y la integra en la estructura territorial propuesta, se encuentra en un lento proceso de maduración y desarrollo. Se plantea por tanto una actuación específica y singular de interés social que acelere el proceso de realización de las viviendas demandadas por los jóvenes de Cartagena.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA  
PLANEAMIENTO  
Arquitecto: Luciano Martínez Menchón

	<b>VISADO</b> Normal	13/02/2008 118215/18005
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO <small>Visado Telemático</small>	
Autores: LUCIANO MARTINEZ MENCHON		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		



## 2.4. Información urbanística

### 2.4.1. Situación y características generales

Los terrenos objeto de la presente modificación están situados en la denominada Finca Buenos Aires situada en la salida de Los Molinos Marfagones hacia Mazarrón y delimitada entre esta carretera y la futura ubicación de la Autovía Cartagena – Vera.

Se trata de un terreno sensiblemente plano de forma alargada perpendicular a la carretera.

### 2.4.2. Planeamiento vigente

El Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena, aprobado definitivamente el 9 de abril de 1987, contempla en los planos de la serie B de Estructura Territorial y Clasificación del Suelo, a escala 1/5000, planos nº 49 y 37, la clasificación del suelo se contempla como Terreno No Urbanizable agrícola de cultivo tradicional (N.U.A.).

### 2.4.3.- Estado actual de los terrenos

Se trata de unos terrenos vacantes. Todo el terreno se encuentra en estado erial.

### 2.4.4.- Infraestructuras existentes

En el terreno a recalificar existe una red general de agua en la que se puede conectar el suministro de la actuación.

### 2.4.5.- Trámite de participación ciudadana en el proceso de elaboración

De acuerdo con lo establecido en el artículo 132 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, la propuesta de modificación se ha tramitado como Avance, según lo dispuesto por Decreto de Alcaldía de 14 de marzo de 2003, publicándose en los diarios regionales La Verdad con fecha 03 de marzo del 2005 y La Opinión con fecha 04 de marzo del 2005, y en el B.O.R.M. con fecha 16 de marzo de 2005.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA  
PLANEAMIENTO  
Arquitecto.- Luciano Martínez Menchón

6

	<b>VISADO</b> Normal	13/02/2008 118215/18005
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia <small>visado telemático</small>	TGO
Autores: LUCIANO MARTINEZ MENCHON		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		



## 2.5. OBJETO Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la presente modificación puntual del Plan General es la reclasificación como suelo urbanizable residencial protegido de los terrenos sitos en La Finca Buenos Aires con el fin de destinarlos a la construcción de Viviendas de P.O. para jóvenes. Dicha modificación pretende:

- Dar respuesta a una demanda social generando una zona residencial de vivienda protegida.
- Realización de una urbanización de gran calidad que goce de amplias extensiones de espacios libres públicos y privados.
- Posibilitar la gestión de la actuación.

## 2.6.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La zona delimitada en los terrenos de la Finca Buenos Aires, se puede considerar como un Área Urbanística Integrada y se encuentra perfectamente conectada con la ciudad, permitiéndose una rápida gestión de la misma.

La conexión del sector con la N-332, hace que el enlace del área con el exterior sea idóneo para asumir la densidad de población a crear, la cual va a contar en el interior del mismo, con todas las dotaciones requeridas básicas para el uso diario tales como comercios, equipamientos sanitarios, equipamientos administrativos y unos grandes espacios deportivos.

Como resultado del planeamiento se pretende crear una zona con una organización actual para el desarrollo de una vivienda joven y moderna.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA  
PLANEAMIENTO  
Arquitecto- Luciano Martínez Menchón

10





## 2.7. CUANTIFICACIONES

### 2.7.1.- Cuadro resumen

Suelo a sectorizar	182.706 m <sup>2</sup>	75,62 %
Sistema general viario	5.813 m <sup>2</sup>	2,41 %
Sistema general de espacios libres	35.400 m <sup>2</sup>	14,65 %
Sistema general de equipamientos	17.700 m <sup>2</sup>	7,33 %
Superficie total de la actuación	241.619 m <sup>2</sup>	100,00 %
Carretera N-332 ( Dominio Público)	997 m <sup>2</sup>	
Superficie total computable	240.622 m <sup>2</sup>	
Aprovechamiento de referencia	0,751425 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Aprovechamiento resultante neto sector	0,989619 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Alta densidad

### 2.7.2.- Detalle de capacidades urbanísticas

SUELO URBANIZABLE - Área Urbanística Integrada del Sector "Buenos Aires"			
Densidades y capacidades futuras			
Clasificación	Superficie	Índice aprovechamiento	Aprovechamiento
Superficie neta del Sector	182.706 m <sup>2</sup>	0,989619 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	180.809,36 m <sup>2</sup>
Sistemas Generales vinculados			
Sistema General Viario	5.813 m <sup>2</sup>		
Sistema General de Espacios Libres	35.400 m <sup>2</sup>		
Sistema General de Equipamientos	17.700 m <sup>2</sup>		
Total Unidad Urbanística Integrada	241.619 m <sup>2</sup>		
Total Unidad Superficie Computable	240.622 m <sup>2</sup>	0,751425 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	



	<b>VISADO</b> Normal	13/02/2008 118215/18005
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia	TGO
Autores: LUCIANO MARTINEZ MENCHON		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		





### 2.7.3.- Aprovechamiento de referencia

El aprovechamiento de referencia que se establece para la Unidad Urbanística Integrada "Buenos Aires" es de 0,751425 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, en atención a la obligatoriedad establecida por parte de la presente Modificación Puntual del Plan General, en la que el suelo se califica para uso exclusivo residencial de protección pública, de acuerdo con lo que se establece en el artículo 98i) de la Ley del Suelo de la Región de Murcia. En el citado índice se considera incluida la prima de aprovechamiento por la calificación específica propuesta para la Unidad Urbanística, en relación al aprovechamiento que correspondería a la zona para el uso residencial indiferenciado.

## 2.8. JUSTIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES

### Justificación del cumplimiento de parámetros urbanísticos limitativos (Sistemas Generales)

Incremento del Sistema General de Espacios libres (art. 98.b)			
Conceptos	Parciales	Totales	Comprobación
Incremento de Sistema General de Espacios Libres			
S.G. Espacios Libres		35.400,00 m <sup>2</sup>	35.370,67 m <sup>2</sup>
S.G. Equipamientos		17.700,00 m <sup>2</sup>	17.685,34 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento residencial P.O	176.853,36 m <sup>2</sup>		Cumple
Edificabilidad Comercial	3.956,00 m <sup>2</sup>		
Total		180.809,36 m <sup>2</sup>	
Número potencial de incremento de viviendas		1.800	
Incremento potencial de habitantes		5.558	
Mínimo incremento S.G.E.L. (20 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> aprov. residencial)			35.370,67 m <sup>2</sup>
Mínimo incremento S.G.EQ. (10 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> aprov. residencial)			17.685,34 m <sup>2</sup>

El porcentaje de sistemas generales vinculados al sector es inferior al máximo establecido en el artículo 102 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, al establecerse como alta densidad el sector destinado íntegramente a viviendas protegidas por la presente modificación del Plan General según se establece en el art. 98 i)

El incremento de Sistemas Generales que se propone en la presente modificación puntual del Plan General cumple con lo establecido en los artículos 98 a) y 149.2 de la citada Ley, en relación al aumento de la edificabilidad residencial



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA  
PLANEAMIENTO  
Arquitecto.- Luciano Martínez Menchón

	<b>VISADO</b> Normal	13/02/2008 118215/18005
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO <small>Visado Telemático</small> Autores: LUCIANO MARTINEZ MENCHON	
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		



**2.8.1. Asignación de usos globales y aprovechamiento de referencia del nuevo sector de suelo urbanizable. Categoría del sector. (Art. 101.c) TRLS).**

El uso global del sector BA "Buenos Aires" de suelo urbanizable sectorizado será el uso Residencial, siendo usos compatibles los usos terciarios y de equipamientos. El aprovechamiento de referencia se fija en 0,751425 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, siendo el aprovechamiento del sector de 0,989619 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Por sus características y la densidad de edificación propuesta, se asigna el sector a la categoría de Alta Densidad, según la clasificación establecida en el art. 101.b) del TRLS.

Se delimita un Area Urbanística que incluye la delimitación del nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado "Buenos Aires" al que se vinculan los sistemas generales necesarios para garantizar su adecuada inserción en la estructura territorial.

De acuerdo con el modelo que se proyecta para este sector, su índice neto de edificabilidad media no supera el máximo previsto para la alta densidad de 1,00m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, quedando éste finalmente de 0,989619 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (art. 102.3. del TRLS)

**2.8.2. Justificación de las dotaciones necesarias por aumento de volumen edificable de uso residencial en la misma proporción fijada por el planeamiento. (Art. 149.2. TRLS).**

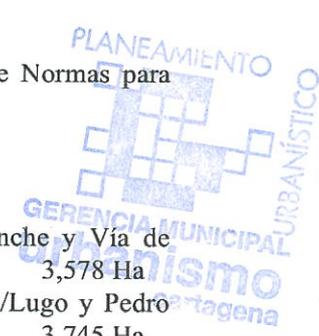
Para obtener un parámetro comparativo, se ha cuantificado la proporción prevista en el Plan General de Sistemas Generales de Equipamientos para el suelo urbanizable, programado y no programado para sectores de uso característico residencial:

**A. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.** Título Quinto de Normas para sectores de suelo urbanizable programado del Plan General.

**1º CUATRIENIO**

**Sistemas Generales de Equipamientos previstos:**

- Area de equipamiento general entre Barrio Peral, Hogar del Cabo, Ensanche y Vía de penetración Este (4-1) 3,578 Ha
- Equipamiento deportivo, espacio libre y viario entre vía del ferrocarril, C/Lugo y Pedro Díaz (6-1), (6-2), (6-3) 3,745 Ha



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA  
PLANEAMIENTO  
Arquitecto: Luciano Martínez Menchón

	<b>VISADO</b> Normal	13/02/2008 118215/18005
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO <small>visado Temático</small>	
Autores: LUCIANO MARTINEZ MENCHON		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		



Total 7,323 Ha o  
73.230 m2

**Edificabilidad total de uso residencial:**

- Sector Rambla	234.245 m2e
- Sector Finca Beriso	100.001 m2e
- Sector La Loma de Canteras	110.538 m2e
- Sector La Loma de Mar de Cristal	100.240 m2e
- Sector Los Belones W	44.778 m2e
- Sector Las Brisas	23.640 m2e
<b>Total</b>	<b>613.442 m2e</b>

Resulta para el 1º Cuatrienio de Suelo Urbanizable Programado una proporción de 11,94 m2 de SG Equipamientos por cada 100 m2e de uso residencial.

**2º CUATRIENIO**

**Sistemas Generales de Equipamientos previstos:**

- Equipamientos de Sistema General de Bº de la Concepción (3-1)	0,888 Ha
- Sistema General deportivo en Alumbres (15-1)	2,00 Ha
- Equipamiento deportivo en el Algar	2,70 Ha
<b>Total</b>	<b>5,588Ha o 55.880 m2</b>

**Edificabilidad total de uso residencial:**

- Sector Central Campo de la Rosa	45.720 m2e
- Sector Los Nietos	40.293 m2e
- Sector La Aparecida I	28.212 m2e
- Sector La Aljorra W	49.644 m2e
- Sector Finca Medina	44.897 m2e
- Sector Los Urrutias I	88.093 m2e
- Sector Los Ventorrillos	26.555 m2e
- Sector Algar Residencial	29.704 m2e
<b>Total</b>	<b>353.118 m2e</b>

Resulta para el 2º Cuatrienio de Suelo Urbanizable Programado una proporción de 15,82 m2 de SG Equipamientos por cada 100 m2e de uso residencial.

Realizando el cálculo para todo el Suelo Urbanizable Programado:

- Superficie de SG Equipamientos prevista  $73.230 + 55.880 = 129.110 \text{ m}^2$
- Superficie edificable de uso residencial  $613.442 + 353.118 = 966.560 \text{ m}^2$

Resulta para todo el **SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO** una proporción de **13,36** m2 de SG Equipamientos por cada 100 m2e de uso residencial.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA  
PLANEAMIENTO  
Arquitecto.- Luciano Martínez Menchón

	<b>VISADO</b> Normal	13/02/2008 118215/18005
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO Visado Telemático Autores: LUCIANO MARTÍNEZ MENCHÓN	
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		



**B. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.** Título Sexto de Normas para las áreas de suelo urbanizable no programado del Plan General.

**Sistemas Generales de Equipamientos previstos:**

- En el área CC1, Cartagena Centro (según MODPG 112)	77.166 m2
- En el área CO-5	50.000 m2
- En el área de El Algar AG-1	20.000 m2
- En el área CO3-CO4 (mediante PAU)	55.772 m2
<b>Total</b>	<b>202.938 m2</b>

**Edificabilidad total de uso residencial:**

- Los Dolores LD1, LD2, LD4	367.484 m2e
- Barrio Peral BP1	186.600 m2e
- Los Barreros LB1	45.850 m2e
- La Palma LP4, LP5	84.560 m2e
- Bº Concepción BC1	13.725 m2e
- Cartagena Centro CC1	849.600 m2e
- Cartagena Oeste CO1, CO2, CO3-CO4, CO5 CO6	849.262 m2e
- Vista Alegre VA1	54.400 m2e
- El Albuñón EA1	33.880 m2e
- La Aparecida LA1	17.754 m2e
- Pozo Estrecho PE1	25.400 m2e
- Isla Plana IP1, IP2	312.905 m2e
- Perla de Levante PL1	108.400 m2e
- El Algar AG1	27.500 m2e
- Roche	24.020 m2e
<b>Total</b>	<b>3.001.340 m2e</b>

Resulta para todo el Suelo Urbanizable No Programado una proporción de 6,76 m2 de SG Equipamientos por cada 100 m2e de uso residencial.

**RESUMEN PARA EL SUELO URBANIZABLE**

- Superficie total de SG Equipamientos  
129.110 (UP) + 202.938 (UNP) = 332.048 m2
- Superficie edificable total de uso residencial  
966.560 (UP) + 3.001.340 (UNP) = 3.967.900 m2e

Proporción de SGE para el suelo urbanizable en el Plan General  $332.048 \times 100 / 3.967.900$   
8,36 m2 de SGE / 100 m2 edificables de uso residencial



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA  
PLANEAMIENTO  
Arquitecto.- Luciano Martínez Menchón

	<b>VISADO</b> Normal	13/02/2008 118215/18005
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO <small>visado Telemático</small> Autores: LUCIANO MARTINEZ MENCHON	
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		



Se propone en la presente Modificación un parámetro medio de 10m<sup>2</sup> de SGE /100m<sup>2</sup>e de incremento de edificabilidad de uso residencial, superior a la media fijada por el planeamiento vigente para el suelo urbanizable.

## 2.9. CONEXIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS GENERALES. JUSTIFICACIÓN.

Las conexiones con las infraestructuras territoriales de electricidad, agua y saneamiento se desprenden de los informes redactados por las compañías suministradoras.

El trazado de las conexiones de las infraestructuras de la Unidad Urbanística con las infraestructuras generales es el que viene reflejado en el plano 3.2.5.

### Acometida eléctrica.-

Las previsiones de carga para el sector son las siguientes:

<u>1800 viviendas</u> a razón de 5,75 kw/viv:	10.350
<u>Equipamientos: 58.197 m<sup>2</sup></u> x 0,03 kw/m <sup>2</sup> =	1.746
<u>Sistema de espacios libres: 53.671 m<sup>2</sup></u> x 0,0005 kw/m <sup>2</sup> =	27
<u>Alumbrado público: 65.919 m<sup>2</sup></u> x 0,0008 kw/m <sup>2</sup> =	53
<b>Total</b>	<b>12.176 kw</b>

El suministro de energía eléctrica se puede realizar desde la línea de 66 kV que circula paralela a la carretera N-332 mediante la realización de una subestación con salida a 20 Kv que serviría para el refuerzo de toda la zona o bien se puede conectar a la línea de 11 Kv que tiene conexión con la finca Buenos Aires y reforzarla hasta la subestación del Albuñón situada a 9 Km.

### Acometida de agua.-

Las dotaciones estimadas para el sector con coeficientes de punta 2.4 son las siguientes:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA  
PLANEAMIENTO  
Arquitecto.- Luciano Martínez Menchón





Viviendas: $1800 \text{ viv} \times 4,5 \text{ hab/viv} \times 250 \text{ l/hab/día} / (10 \times 3600) =$	56,25
Equipamientos: $58.197 \text{ m}^2 \times 20 \text{ l/m}^2 / (10 \times 3600) =$	32,33
Sistema de espacios libres: $53.671 \text{ m}^2 \times 5 \text{ l/m}^2 / (10 \times 3600) =$	7,45
Suma	96,03
Hidrantes: $2 \times 16,66 \text{ l/s} =$	33,32

Primando el consumo de las viviendas, por ser mayor la hipótesis de 100 % de sus consumos, sobre el 50 % de viviendas más dos hidrantes, se debe dotar al sector con una canalización de diámetro 300 mm, capaz de conducir el caudal de 96,03 l/s a una velocidad de 1,5 m/s, que supondría en realidad un reparto del consumo en 12,5 horas, que para la conducción general de abastecimiento se considera suficiente, si el punto de toma fuese único.

La demanda se realizará paulatinamente durante el desarrollo de las tres etapas que desarrollarán el proyecto. Estimándose las siguientes demandas anuales:

Año 2009

No se estima consumo de agua.

Año 2010

420 Viviendas 3 dorm.:  $4,5 \text{ hab/viv}, 250 \text{ l/hab/ día} = 172.463 \text{ m}^3 \text{ año}$

Año 2011

720 Viviendas 3 dorm.:  $4,5 \text{ hab/viv}, 250 \text{ l/hab/ día} = 295.650 \text{ m}^3 \text{ año}$

Año 2012

1020 Viviendas 3 dorm.:  $4,5 \text{ hab/viv}, 250 \text{ l/hab/ día} = 418.838 \text{ m}^3 \text{ año}$

Año 2013

1320 Viviendas 3 dorm.:  $4,5 \text{ hab/viv}, 250 \text{ l/hab/ día} = 542.025 \text{ m}^3 \text{ año}$

Año 2014

1620 Viviendas 3 dorm.:  $4,5 \text{ hab/viv}, 250 \text{ l/hab/ día} = 665.213 \text{ m}^3 \text{ año}$

Año 2015

1800 Viviendas 3 dorm.:  $4,5 \text{ hab/viv}, 250 \text{ l/hab/ día} = 739.125 \text{ m}^3 \text{ año}$



Esta demanda de anual de recursos hídricos se encuentran dentro de las previsiones amparadas a tal efecto en el Convenio con el Ente Publico del Agua.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA  
PLANEAMIENTO  
Arquitecto- Luciano Martínez Menchón

	<b>VISADO</b> Normal	13/02/2008 118215/18005
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO <small>Visado Telemático</small> Autores: LUCIANO MARTÍNEZ MENCHÓN	
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		



La parcela está atravesada por una línea de M.C.T de dm 500 mm, por lo que deberá solicitarse a M.C.T una toma de diámetro 300 mm.

Dicha línea puede alimentarse, bien desde los Rápidos del Jarapa, bien desde el depósito de Lo Montero.

**Vertido de saneamiento.-**

De acuerdo con los consumos antes fijados para el agua potable, el vertido estimado a la red será del 80% de los caudales vertidos a la red (viviendas + equipamientos) = 0,8 x (96,03) = 76,82 l/s

Las redes que discurren por los Molinos Marfagones son de diámetro insuficiente para admitir los nuevos caudales generados por esta actuación. El punto de entrega para el saneamiento podría ser la línea de dm 900 mm que discurre por Sebastián Feringán, aproximadamente a la altura de la Rambla de Benipila.

También se podría conectar a la nueva línea de saneamiento que se va a realizar en el perímetro del Sector CO5 como consecuencia del proyecto integral de infraestructuras de Cartagena.

En cualquier caso al instalar la nueva conducción, ésta discurra por zonas por donde ya haya red, para disminuir el coste de mantenimiento y mejorar la eficacia de la red.

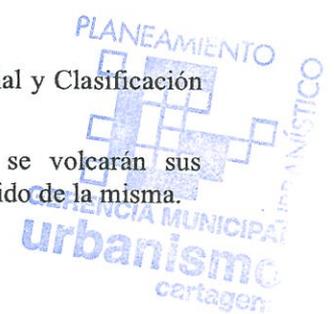
**Red de pluviales.-** El punto de entrega de la red será la Rambla de Benipila.

**Depuración.-** Dado el punto de entrega del vertido de la urbanización a las redes municipales, el mismo irá a la E.D.A.R. Cabezo Beaza. Planta que sería capaz de tratar en estos momentos el caudal que generaría la nueva urbanización.

**3. PLANOS**

Se modifican los planos nº 49 y 37 serie B de Estructura Territorial y Clasificación del Suelo, escala 1/5.000

Una vez aprobada definitivamente la presente modificación, se volcarán sus determinaciones sobre los planos anteriormente citados, como texto refundido de la misma.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA  
PLANEAMIENTO  
Arquitecto.- Luciano Martínez Menchón

	<b>VISADO</b> Normal	13/02/2008 118215/18005
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO Autores: LUCIANO MARTINEZ MENCHON	
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		



## 4. NORMAS URBANÍSTICAS

### TITULO SEPTIMO.- NORMAS ADICIONALES

Se incluyen en este título las condiciones para el desarrollo de los suelos urbanizables clasificados, con posterioridad a la entrada en vigor de la ley 6/98 sobre régimen urbanístico del suelo y valoraciones, mediante modificaciones puntuales del Plan General.

**UR (BA)** Suelo Urbanizable Buenos Aires

#### Unidad Urbanística BA.- "Sector Buenos Aires".

\* **Situación.-** Terrenos situados en la Finca Buenos Aires en la salida de Los Molinos Marfagones hacia Mazarron y delimitada entre esta carretera y la futura ubicación de la Autovía Cartagena – Vera.

\* **Usos**

Uso característico: Residencial de Protección Pública

\* **Características generales para esta área:**

Suelo Urbanizable en el que se delimita el sector y los sistemas generales y se concretan las condiciones para su desarrollo, como una unidad urbanística integrada, las cuales son las siguientes:

- Superficie del Sector	182.706 m <sup>2</sup>	75,62 %
- Sistema General Viario	5.813 m <sup>2</sup>	2,41 %
- Sistema General de Espacios Libres	35.400 m <sup>2</sup>	14,65 %
- Sistema General de Equipamientos	17.700 m <sup>2</sup>	7,33 %
<b>Superficie Total de la Unidad Urbanística</b>	<b>241.619 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
- Carretera N-332 (Dominio Público)	997 m <sup>2</sup>	

Superficie Computo  
Aprovechamiento referencia  
Aprovechamiento total  
Aprovechamiento resultante neto del Sector  
Nº aproximado de viviendas

240.662 m<sup>2</sup>  
0,751425 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
180.809,36 m<sup>2</sup>  
0,989619 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
1.800 ud



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA  
PLANEAMIENTO  
Arquitecto.- Luciano Martínez Menchón

10



El Colegio garantiza la firma digital de los autores



**\* Condiciones de ordenación:**

- La estructura viaria deberá prever por una parte la circulación en circuito cerrado dentro del sector, con una única conexión con la carretera MU 602, así como la reserva viaria para la conexión con los suelos colindantes, en sentido Este y Oeste.

**.- Dirección General de Carreteras**

- Solo se permitirá un único acceso al sector con la carretera N-332. Dicho acceso se realizará mediante una intersección tipo T. En relación al diseño del acceso se deberá tener en cuenta la normativa técnica vigente de Carreteras, concretamente la "Orden 16/12/1997" por lo que teniendo en cuenta la I.M.D de la carretera N-332 deberá disponer necesariamente de carriles centrales de espera y almacenamiento para realizar giros a la izquierda.

- Todas las obras que conlleve la adecuación de la carretera a la intersección proyectada serán a cargo de los costes de urbanización del sector.

- La línea de edificación se establecerá a 25 m del borde exterior de la calzada.

- No se dispondrán espacios de aparcamientos ni vías peatonales junto a la carretera N-332, debiendo, en todo caso estar separados de la misma mediante cuneta, isleta o mediana separadora, de manera que no exista acceso directo desde la carretera al espacio destinado a esos usos.

- Las infraestructuras necesarias para la dotación de servicios ( Redes de agua, saneamiento, telefonía, redes eléctricas, etc.) deberán ubicarse de acuerdo con lo establecido en la Ley de Carreteras de la Región de Murcia y en el Reglamento de Carreteras del Estado.

- Antes del inicio de las obras de urbanización, y para todo lo referente al acceso y obras comprendidas dentro de la zona de afección de la carretera, el Promotor de la actuación deberá solicitar autorización administrativa para realizarlas.

**2.- Dirección General de Cultura**

- Será necesario ejecutar una prospección arqueológica previa a la redacción de los instrumentos urbanísticos de desarrollo a fin de descartar cualquier posible afección a bienes o elementos catalogados. Prospección que deberá correr a cargo de un técnico arqueólogo designado por la dirección General de Cultura, a propuesta de los interesados



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA  
PLANEAMIENTO  
Arquitecto.- Luciano Martínez Menchón

20

	<b>VISADO</b> Normal	13/02/2008 118215/18005
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO Visado Telemático Autores: LUCIANO MARTINEZ MENCHON	
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		



## 5. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y PROPUESTA DE GESTIÓN

La presente modificación no supone ninguna variación en el programa de actuación del Plan General, ya que el suelo que en la presente modificación se clasifica como suelo urbanizable deberá desarrollarse con su propio programa

## 6. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

Se realiza a continuación el estudio de la viabilidad de la ejecución de la modificación Nº 120 en función de los gastos, e ingresos estimados y del tiempo previsto para su desarrollo.

### COSTES

\* Valor inicial de los terrenos

240.622 m2. x 27 €/m2 ..... 6.496.794 €.

\* Importe infraestructuras territoriales

Red de saneamiento .....1.317.547 €.

Red eléctrica .....250.434 €.

TOTAL ..... 1.567.981 €

\* Importe obras urbanización

241.619 m2 x 40 €/m2 ..... 9.664.760 €

\* Proyectos, notaria, registro y gestión ..... 250.000 €

\* Intereses ..... 400.000 €

TOTAL COSTES

18.379.535 €



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA  
PLANEAMIENTO  
Arquitecto.- Luciano Martínez Menchón

21





### ESTIMACION DE LOS INGRESOS

#### INGRESOS

\* Importe suelo VPO

159.168,02 m2. x 150 €/m2..... 23.951.604 €

\* Importe suelo uso Comercial

3.956 m2 x 75 €/m2 ..... 296.700 €

TOTAL INGRESOS

24.248.304 €

### JUSTIFICACION DE LA VIABILIDAD ECONOMICA

Se deduce de la diferencia existente entre los ingresos y los gastos.

24.248.304 € - 18.379.535 € = 5.868.769 €

Según lo expuesto anteriormente, la viabilidad de la actuación está justificada, de acuerdo con las hipótesis planteadas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA  
PLANEAMIENTO  
Arquitecto.- Luciano Martínez Menchón

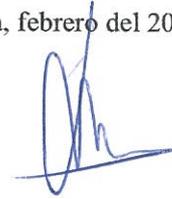
22

	<b>VISADO</b> Normal	13/02/2008 118215/18005
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO Autores: LUCIANO MARTINEZ MENCHON	
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

## CONCLUSIÓN

Con la presente memoria y los planos que la acompañan se da por concluida la redacción de la Modificación Puntual del Plan General en el Área de la Finca Buenos Aires.

Cartagena, febrero del 2008



Arquitecto

Luciano Martínez Menchón



CONSEJERÍA OBRAS PÚBLICAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
DIRECC. GRAL. DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Diligencia: por Orden del Excmo. Sr. Consejero de 2 de diciembre  
de 2008 se **TOMA CONOCIMIENTO** del proyecto de Texto  
Refundido, una vez subsanadas las deficiencias señaladas en la Orden del  
Excmo. Sr. Consejero de 21/5/08 de Aprobación Definitiva.  
Murcia, a 18 de febrero de 2009  
Fdo.: El Subdirector Gral. de Urbanismo  
y Ordenación del Territorio



**VISADO**  
Normal

13/02/2008  
118215/18005

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO

Autores: LUCIANO MARTINEZ MENCHON

Visado Telemático



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA  
PLANEAMIENTO  
Arquitecto.- Luciano Martínez Menchón