

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 15 JUN. 2000 aprobó
OFICIALMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
que se

0.- ANTECEDENTES

Que los Promotores-Urbanizadores son propietarios de unos terrenos situados al Sur de la Barriada de S. Cristobal (EL Bohio), colindante por el Sur con la antigua via de ferrocarril, por el Oeste con la N-301 y por el Este con el Camino Viejo de Pozo Estrecho, los cuales tienen una superficie de 110.158,57 m2 y están calificados por el Plan General en vigor como suelo no urbanizable agrícola (NUA).

26 JUN. 2000
SECRETARIO

Que con fecha junio de 1999 presentaron en el Ayuntamiento de Cartagena una propuesta de Modificación del Plan general con la finalidad de clasificar los terrenos descritos como suelo urbanizable.

Que con fecha septiembre 1999 presentaron en el Ayuntamiento de Cartagena una Documentación Modificada de la anterior, con el objeto de cumplimentar en todos sus términos el contenido del escrito recibido del Ayuntamiento el 4 de agosto de 1999.



Por Decreto de Alcaldía de fecha 22 de septiembre de 1999 se dispuso someter a información al público la Propuesta de Modificación Puntual del Plan General, con el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo de 28 de septiembre de 1999, para cumplimentar el trámite previsto en el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento. El edicto fue publicado en el B.O.R.M. y en el diario La Opinión con fechas 13.10.99 y 21.10.99 respectivamente, no habiéndose presentado durante el periodo de información ala público ninguna sugerencia al respecto.



COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA
REGIÓN DE MURCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS Y
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Que con fecha 15 de diciembre de 1999 los Servicios técnicos de Planeamiento emitieron el siguiente informe:

DILIGENCIA: Aprobada definitivamente por Excmo. Sr. Consejero con fecha 7-5-01

EL JEFE DEL SERVICIO JURÍDICO

- El título del proyecto será "Modificación Puntual nº 89 del Plan general Municipal de Ordenación al Sur de El Bohio".
- El objeto de la modificación es el cambio de clasificación de suelo, de no urbanizable agrícola a suelo urbanizable, con la delimitación del sector y el establecimiento de las condiciones para su desarrollo.
- Propuesta de ordenación. (Contenido en la fotocopia que se adjunta del acuerdo de Aprobación Inicial de la Modificación).
- Justificación de la propuesta. (Contenido en la fotocopia que se adjunta del acuerdo de Aprobación Inicial de la Modificación).

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

Que en la sesión ordinaria celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el veinte de diciembre de 1999, se adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente la modificación nº 89 del PGMOU en Los Dolores.

Que con carácter previo al sometimiento del expediente a información pública, se deberá suscribir un convenio con los promotores de la modificación, en el que se recojan las determina



ciones indicadas por los Servicios Técnicos de Planeamiento en el informe mencionado

Que con fecha 25 de febrero de 2.000 se suscribió el correspondiente Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y los Promotores-Urbanizadores.

Que con fecha abril 2.000 se presentó a trámite ante el Ayuntamiento de Cartagena, documentación adaptada de la Modificación nº 89 del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena en Suelos NUA al Sur de El Bohio.

Que en la sesión ordinaria celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el quince de junio de 2000, se adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente la modificación nº 89 del PGMOU en Los Dolores. Aprobación Inicial, que anula a la producida en fecha veinte de diciembre de 1999, y en la que se incorpora un informe de los Servicios técnicos de Planeamiento, imponiendo unas condiciones que deberán ser cumplimentadas previo al sometimiento del expediente a información pública.

En el Anexo nº 2 a la presente Memoria, se adjunta copia del Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de la Aprobación Inicial de la Modificación.

1.- JUSTIFICACION DE LA PRESENTE DOCUMENTACION

La presente Documentación, que sustituye y anula a cualquiera otra anterior, tiene un doble objeto que justifican la conveniencia de su redacción:

PRIMERO. Adaptarla a los términos del Acuerdo de Aprobación Inicial y del Informe de los Servicios Técnicos de Planeamiento, contenido en dicho acuerdo, en los conceptos básicos siguientes.

- Título del proyecto.
- Objeto de la modificación.
- Propuesta de ordenación.

SEGUNDO. Adaptar la documentación de la Modificación Puntual a las condiciones establecidas en el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y los Promotores-Urbanizadores con fecha 25 de febrero de 2.000. Estableciendo, a su vez, las bases para el desarrollo del Programa de Actuación Urbanística.

TERCERO. Se ha procedido a la digitalización y restitución de la cartografía disponible, así como a su comprobación topográfica de apoyo, lo que conlleva la sustitución indispensable de los planos del proyecto presentados anteriormente y el ajuste de todas las magnitudes y parámetros catastrales con el máximo rigor posible.

Por lo tanto se procede a la redacción de:





MODIFICACION PUNTUAL Nº 89 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE CARTAGENA EN SUELOS NUA AL SUR DE EL BOHIO

2.- OBJETO DE LA MODIFICACION

El presente documento se elabora para modificar la clasificación de suelo en la zona Sur de El Bohio, Los Dolores, Cartagena, actualmente N.U.A. (No urbanizable Agrícola), como suelo Urbanizable, a desarrollar previa tramitación y aprobación de un P.A.U. o instrumento similar, con la delimitación del Sector y el establecimiento de las condiciones para su desarrollo.

El ambito de la actuación tiene una superficie total bruta de suelo de 123.364,06 m², y conforma una unidad urbanística básica, disponiendo o estando previstas las dotaciones de servicios mínimos suficientes para garantizar la ubicación y obras de infraestructuras necesarias para la inserción de los mismos en la ordenación general, en el momento de su puesta en servicio, art. 71.2 R.P.

3.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACION

Tal y como la experiencia está demostrando, en los últimos años el crecimiento residencial de la ciudad se extiende hacia las pedanías de Cartagena, especialmente hacia las de la zona Oeste, Canteras, y zona Norte, Los Dolores y Polígono de Sta. Ana. Coadunadamente en este último caso, el crecimiento se ha concentrado en el eje Cartagena-Murcia. Con la entrada en servicio de la Autovía Cartagena-Murcia, la Carretera N-301 se ha convertido en una vía de segundo orden que comunica las pedanías de Los Dolores, Santa Ana, Miranda y El Albuñón, para uso residencial y de servicios.

Los terrenos que nos ocupan se sitúan al este de la Ctra. N-301 con un frente a dicha carretera, y enclavados entre el límite Norte del barrio de Los Dolores y el Sur de la Bda. De S. Cristobal (El Bohio), disponiendo, por tanto, de acceso directo desde la mencionada Ctra. N-301.

En el área especificada, aunque calificada como agrícola, en la actualidad solo existe una pequeña explotación agrícola de temporada, siendo el resto un terreno en estado baldío, excepto la zona arbórea existente en el sur de la finca Casa Blanca. Por otro lado, su ubicación a caballo entre la Bda. De S. Cristobal y la zona Norte de Los Dolores, contigua al Sector U.N.P. LD-4, actualmente en fase de gestión por el propio Ayuntamiento, permitiría la creación de un área residencial urbanísticamente compacta, que propiciaría la dotación de Equipamientos Generales y Locales a la Zona, de los que actualmente es deficitaria.





Los índices de edificabilidad que se proponen son de 0,26 m²/m² sobre la totalidad de la superficie disponible bruta, y de 0,3295 m²/m² sobre la superficie neta del Sector, similares a los promedios dominantes en actuaciones semejantes próximas a la zona. La tipología edificatoria dominante será de residencial extensiva desde viviendas de planta baja hasta duplex con antejardín, siempre con tipología unifamiliar y retranqueadas de alineaciones, excepto junto a la N-301 donde podrán desarrollarse viviendas colectivas.

Se considera que es oportuna su formulación por las razones antes expuestas, insistiendo en la oferta de equipamientos y zonas verdes entre Los Dolores y Bda. de S. Cristobal.

CONDICIONES FAVORABLES PARA SU CALIFICACION COMO SUELO URBANIZABLE

En cuanto a la consideración del contenido del artículo nº 9 de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, el área de suelo contemplado por la presente Documentación no queda adscrito por lo especificado en sus puntos 1 y 2, por cuanto que no está afectado por ningún régimen especial de protección ni a limitaciones ni servidumbres para la protección del dominio público, así como tampoco el planeamiento general de Cartagena no contempla los mencionados terrenos como objeto de preservación especial alguna. Con lo que se da por cumplimentado el contenido del artículo 10 de la mencionada Ley, y los suelos objetos de la modificación pueden adquirir la naturaleza de urbanos sin ningún impedimento legal.

INFRAESTRUCTURAS DE RIEGO. CONDICIONES DEL ENTORNO

Igualmente es manifiesto que la actuación propuesta no alterará el funcionamiento de las infraestructuras de riego existentes, puesto que en los terrenos en cuestión, no existe ninguna circunstancia pública ni privada que pueda afectar a dichas infraestructuras ni, por lo tanto, a intereses generales en relación con las redes y áreas de regadío.

Igualmente, por las características del entorno del área propuesta, al noroeste suelo urbano de la Barriada de S. Cristobal, al Oeste la carretera N-301, al sur sector urbanizable en proceso de gestión, al este vial del Camino Viejo de Pozo Estrecho y al norte un lindero definido colindando con terrenos de la misma naturaleza que los que nos ocupan, manifiestan claramente no haber incidencia no aceptable en el entorno circundante.

4.- INFORMACION URBANISTICA

4.1.- TRAMITE DE LA MODIFICACION

Se redacta la presente Modificación del Plan general a efectos de ser sometida al Ayuntamiento de Cartagena y tramitada según la reglamentación urbanística vigente.

4.2.- CARACTERISTICAS DEL MEDIO FISICO

Los terrenos donde se propone la nueva clasificación, constituyen un ámbito que limita a los terrenos situados al Sur de El Bohio, entre esta barriada y el trazado del





ferrocarril a Aguilas, colindantes por el Oeste con la carretera N-301, al Este con el camino Viejo de Pozo Estrecho, con una superficie de unos 123.364,06 m². Disponen, por tanto, de acceso directo desde la mencionada Ctra. N-301. El área especificada, aunque calificada como agrícola, en la actualidad carece de aprovechamiento o explotaciones agrícolas propiamente dichas, siendo un terreno en estado semibaldío, excepto una pequeña explotación agrícola de temporada en la finca denominada Casa Blanca, y la superficie de arbolado (pinos mediterráneos) que, aunque sin clasificar como de interés ni ecológico ni paisajístico, se conservará en la zona sur de dicha finca, constituyendo parte de los Sistemas Generales de Espacios Libres de la propuesta. El terreno es prácticamente horizontal, con muy pequeñas variaciones de cotas de nivel con inclinación ascendente hacia el este, no conociéndose avenidas importantes en los últimos años, no obstante, las zonas donde puedan intuirse problemas de aguas, se tratarían en el planeamiento urbanístico como espacios libres.

Las características geológicas de la zona están dentro del sector suroccidental de la zona Bética. Los rasgos tectónicos son fundamentalmente la acumulación de diferentes materiales, producida por las sucesivas superposiciones de mantos de corrimiento. El sector estudiado se inscribe dentro de una amplia zona de terreno aluvial perteneciente al Cuaternario indiferenciado. Las características sísmicas, según norma sismorresistente (R.D. 2543/1994), y dadas las tipologías edificatorias, podemos catalogarla como de escasa intensidad sísmica.

Las características climáticas en cuanto a temperaturas medias, oscilan entre 4 y 11º centígrados en invierno, y entre 26 y 32ª centígrados en verano.

En cuanto al régimen pluviométrico, es esencialmente seco, con precipitaciones de media anual de 180-280 mm.

La vegetación es la descrita en párrafos anteriores.

4.3.- PLANEAMIENTO VIGENTE

Los terrenos objeto de la modificación están clasificados como suelo No Urbanizable Agrícola (NUA).

La ordenación actual del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena se refleja en el plano nº 2 de este documento.

4.4.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

4.4.1.- USOS

En la finca El Molino no existe más que una pequeña explotación familiar de subsistencia junto a la vivienda actualmente habitada.





En la finca Casa Blanca existen diversas edificaciones habitadas como segundas residencias de sus propietarios, la zona de arbolado y la explotación agrícola, ya descritas ambas.

4.4.2.- EDIFICACIONES

En la finca El Molino existen dos viviendas adosadas, una de ellas deshabitada, y que ambas serán demolidas e indemnizadas en el planeamiento. Y un molino tradicional del campo de Cartagena, en estado ruinoso, aunque será un elemento edificatorio a conservar.

En la finca Casa Blanca existen dos grupos de edificaciones actualmente habitadas por sus propietarios, de los que el núcleo principal se conservará e integrará en el planeamiento, y el otro será demolido e indemnizado en el planeamiento.

En el resto de la superficie objeto de la modificación no existen más edificaciones.

4.4.3.- INFRAESTRUCTURAS (VER PLANO Nº 5)

4.4.3.1.- RED VIARIA

La zona objeto del estudio se encuentra afectada por las siguientes vías:

Todo el lindero Oeste de la superficie constituye un frente a la Ctra. MU-301, quedando incluido en la clasificación PCC por el Plán General.

Por todo el lindero Este de la superficie se incluye en todo su ancho de 20 m. hasta su límite Este, la banda de protección del Camino Viejo de Pozo Esrecho como vial público, y que también queda afectado por la clasificación PCC del propio Plan general como protección de cauces y carreteras.

Todo el lindero Noroeste de la superficie constituye frente a la calle urbana de borde Sur de la Barriada de S. Cristobal, y por lo tanto calle en servicio.

Todo el lindero Sur de la superficie constituye frente por el eje de una banda expropiada (antiguo ferrocarril de Aguilas) por donde discurre un canal o conducción de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla, incluida igualmente en la clasificación de PCC por el Plán General, con un ancho total de 30 m., de los que 15 m. (hasta su eje central) se incluyen en la superficie de actuación.





Por último, todo el lindero Norte de la superficie de actuación se define como una línea recta prolongación de la alineación Norte de la calle radial de la Bda. de S. Cristobal (El Bohio) que comienza en la plaza de la iglesia, definiendo un vial de 8 m. de ancho que desemboca en el Camino de Pozo Estrecho.

4.4.3.2.- RED DE AGUA

Como redes existentes se describen la que discurre por el vial central de Los Dolores (Ctra. N-301) y la existente en la Bda. de S. Cristobal.

No obstante se prevé el trazado de una nueva red de capacidad suficiente y acometida para la zona en estudio, paralela a la canalización de la M.C.T que discurre por el lindero sur de la zona.

4.4.3.3.- RED DE ALCANTARILLADO

Se prevé el trazado de un colector de nueva ejecución y de capacidad suficiente y acometida para la zona en estudio, paralelo a la canalización de la M.C.T que discurre por el lindero sur de la zona.

4.4.3.4.- SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA

Por el este de la superficie que se ordena discurre una línea área de Media Tensión de Iberdrola que nace del centro de Transformación de la Bda. de S. Cristobal. Dicha línea será suficiente para la acometida para los servicios de los centros de Transformación que sea preciso proyectar en la ordenación de la zona.

4.4.3.5.- TELEFONIA

La zona dispone de redes para conexión de líneas telefónicas.

4.5.- CONDICIONES DEL ENTORNO

El terreno queda delimitado por los siguientes entornos:

El lindero Oeste de la superficie constituye un frente a la Ctra. MU-301, en el límite Norte del Barrio de Los Dolores. El lindero Este de la superficie lo constituye el borde este de la banda PCC correspondiente al Camino Viejo de Pozo Esrecho, de 20 m. de ancho, lindero a su vez a fincas colindantes de propiedades privadas. El lindero Noroeste de la superficie constituye frente a la calle urbana de borde Sur de la Barriada de S. Cristobal, y por lo tanto calle en servicio. El lindero Sur de la superficie lo constituye el eje de la banda PCC por donde discurre un canal o conducción de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla (antiguo ferrocarril de Aguilas), con un ancho total de 30 m., de los que 15 m. quedan incluidos. El lindero Norte lo constituye una línea recta prolongación de la alineación Norte de la calle radial de la Bda. de S. Cristobal





(El Bohio) que comienza en la plaza de la iglesia, definiendo un vial de 8 m de ancho que desemboca en el Camino de Pozo Estrecho, lindero a su vez a fincas colindantes de propiedades privadas.

Toda la superficie que se ordena constituye, por tanto, una Unidad Urbanística Básica, pudiéndose resolver en si misma la totalidad de las cuestiones urbanísticas inherentes a su implantación y funcionamiento orgánico.

4.6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El ámbito de la Modificación tiene una cabida de suelo total bruto de 123.364,06 m².

Repartidos entre las denominadas fincas El Molino y Casa Blanca, correspondiéndose con diversas propiedades titulares y adscripciones catastrales de fincas nº 037, 038, 048, 049, 089, 090 y 091 de los polígonos correspondientes.

La división de la propiedad es la siguiente (ver plano nº 4):

1.- TRESSA S.A.

Representada por :

D. EVARISTO CORREA TORRES. DNI. 22330091

C/SALITRE Nº 26 4º.

30205. CARTAGENA

1.1.- FINCA Nº 1

Polígono 209. Parcela 38

Finca registral 66.305

SUPERFICIE FINAL _____ 21.163,45 M2

1.2.- FINCA Nº 2

Polígono 209. Parcela 38

Finca registral 66.307

SUPERFICIE FINAL _____ 38.347,78 M2

1.3.- TOTAL TRESSA S.A.

SUPERFICIE TOTAL FINAL _____ 59.511,23 M2

2.- FAMILIA BALSALOBRE. PROPIEDAD PROINDIVISO

Constituida por:

D^a CARLOTA OLIVA MURCIA. DNI. 22793116

D^a M^a DOLORES BASALOBRE OLIVA. DNI. 22907584

D. JOAQUIN BALSALOBRE OLIVA. DNI. 22911990

D^a M^a TERESA BALSALOBRE OLIVA. DNI. 22917498

D^a M^a CARLOTA BALSALOBRE OLIVA. DNI. 22923490

D^a M^a DEL CARMEN BALSALOBRE OLIVA. DNI. 22945654





D. FERNANDO BALSALOBRE OLIVA. DNI. 22940249
Dª Mª ENCARNACION BALSALOBRE OLIVA. DNI. 22955054
D. ALFREDO BALSALOBRE OLIVA. DNI. 22963091
D. PABLO BALSALOBRE OLIVA. DNI. 22981002

Todos ellos representados por :

Dª CARLOTA OLIVA MURCIA. DNI. 22793116

C/CARMEN Nº 59 14-A

30201. CARTAGENA

2.1.- FINCAS Nº 3 Y 4

Polígono

Fincas registrales 30.146 y 45.050

SUPERFICIE PREVIA _____ 44.999,49 M2

SUPERFICIE EXCLUIDA (SEGREGAR) __ 258,95 M2

SUPERFICIE TOTAL FINAL _____ 44.740,54 M2

3.- FAMILIA ZAPATA. PROPIEDAD PROINDIVISO

Constituida por:

Dª FRANCISCA ZAPATA TORRES. DNI. 22884997

Dª JULIA ZAPATA TORRES. DNI. 22873112

Dª JOSEFA ZAPATA TORRES. DNI. 22872592

D. JUAN ZAPATA TORRES. DNI. 22859398

Todos ellos representados por :

Dª FRANCISCA ZAPATA TORRES. DNI. 22884997

C/INVIERNO Nº 5 B

CANTERAS. CARTAGENA

3.1.- FINCA Nº 5

Polígono 15. Parcela 90

Finca registral 29.870

SUPERFICIE PREVIA _____ 6.266,20 M2

SUPERFICIE EXCLUIDA (SEGREGAR) __ 359,80 M2

SUPERFICIE TOTAL FINAL _____ 5.906,80 M2

4.- FAMILIA FRUTOS. PROPIEDAD PROINDIVISO

Constituida por:

Dª ASUNCION FRUTOS SAURA. DNI. 22918348

PARTICIPA CON EL 66,66 % DEL PROPINDIVISO.

C/ALFONSO XIII Nº 116

LOS DOLORES. CARTAGENA

D. JOSE LUIS FRUTOS SAURA. DNI. 22929362

PARTICIPA CON EL 33,33 % DEL PROPINDIVISO.





C/SOLSONA Nº 9

LOS DOLORES. CARTAGENA

4.1.- FINCA Nº 6

Polígono 209. Parcela 38

Finca registral 66.502

SUPERFICIE FINAL _____ 631,27 M2

4.2.- FINCA Nº 7

Plígono 209. Parcela 91

Finca registral 66.506

SUPERFICIE FINAL _____ 6.000,19 M2

4.3.- TOTAL FRUTOS SAURA

SUPERFICIE TOTAL FINAL _____ 6.631,46 M2

5.- D. JUAN ZAPATA ESPARZA

C/TOMAS BARRERA Nº 17

BDA. DE S. CRISTOBAL

LOS DOLORES. CARTAGENA

5.1.- FINCA Nº 8

Polígono 15. Parcela 89

Finca registral matriz

SUPERFICIE TOTAL FINAL _____ 338,82 M2

6.- D. JOSE SANCHEZ PEDREÑO

C/SAGASTA Nº 18-B

LOS DOLORES. CARTAGENA

6.1.- FINCA Nº 9

Polígono 15. Parcela 37

Finca registral matriz

A segregar.

SUPERFICIE TOTAL FINAL _____ 2.024,52 M2

7.- D JOSE TORRES ORTEGA

7.1.- FINCA Nº 10

Polígono 15. Parcela 49

Finca registral matriz

A segregar.

SUPERFICIE TOTAL FINAL _____ 90,09 M2

8.- D BARTOLOME TORRES AGÜERA

8.1.- FINCA Nº 11





Polígono 15. Parcela 48

Finca registral matriz

A segregar.

SUPERFICIE TOTAL FINAL _____ 151,77 M2

9.- SUPERFICIES DE USO Y DOMINIO PUBLICO

9.1.- ANTIGUO FERROCARIL

SUPERFICIE FINAL _____ 1.286,48 M2

9.2.- CAMINO VIEJO DE POZO ESTRECHO

SUPERFICIE FINAL _____ 2.682,35 M2

9.3.- TOTAL USO Y DOMINIO PUBLICO.

SUPERFICIE TOTAL FINAL _____ 3.968,83 M2

10.- SUPERFICIE TOTAL BRUTA DE SUELO DE LA ACTUACION

SUPERFICIE TOTAL FINAL _____ 123.364,06 M2

11.- SUP. DE PROPIEDADES PRIVADAS. PORCENTAJES DE PARTICIPACION

11.1.- PROPIETARIOS PROMOTORES

11.1.1.- TRESSA S.A.

SUELO _____ 59.511,23 M2

PORCENTAJE _____ 49,84 %

11.1.2.- CARLOTA OLIVA MURCIA Y NUEVE MAS

SUELO _____ 44.740,54 M2

PORCENTAJE _____ 37,47 %

11.1.3.- FRANCISCA ZAPATA TORRES Y TRES MAS

SUELO _____ 5.906,80 M2

PORCENTAJE _____ 4,95 %

TOTAL PROPIETARIOS PROMOTORES

SUELO _____ 110.158,57 M2

PORCENTAJE _____ 92,26 %

11.2.- PROPIETARIOS NO PROMOTORES

11.2.1.- ASUNCION Y JOSE LUIS FRUTOS SAURA

SUELO _____ 6.631,46 M2

PORCENTAJE _____ 5,55 %

11.2.2.- JUAN ZAPATA ESPARZA

SUELO _____ 338,82

PORCENTAJE _____ 0,28 %

11.2.3.- JOSE SANCHEZ PEDREÑO

SUELO _____ 2.024,52





PORCENTAJE _____	1,71 %
11.2.4.- JOSE TORRES ORTEGA	
SUELO _____	90,09
PORCENTAJE _____	0,08 %
11.2.5.- BARTOLOME TORRES AGÜERA	
SUELO _____	151,77
PORCENTAJE _____	0,12 %
TOTAL PROPIETARIOS NO PROMOTORES	
SUELO _____	9.236,66 M2
PORCENTAJE _____	7,74 %
11.3.- TOTAL PROPIETARIOS PRIVADOS CON PARTICIPACION	
SUELO _____	119.395,23 M2
PORCENTAJE _____	100,00 %

Por tanto el ámbito de la Modificación tiene una cabida bruta de 123.364,06 m², que constituirán un Sector Unico de Suelo Urbanizable Programado definido en el correspondiente Programa de Actuación Urbanística.

Los futuros instrumentos de gestión, modificaciones, PAU, etc. Definirán catastralmente cada una de las fincas participantes.

5.- PROPUESTA DE ORDENACION

La superficie total de terreno a recalificar como suelo Urbanizable, es de 123.364,06 m², en los cuales están incluidos los del Sector y los sistemas generales de espacios libres, equipamientos y viario adscritos al mismo.

Se cumplirán los módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencial propios de la unidad básica, de acuerdo con el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Dentro de la citada superficie se reservan terrenos para sistemas generales, en la proporción del 21,10% con las siguientes características:

- SG Espacios Libres. La superficie de terreno con destino a Sistema General de Espacios Libres se sitúa en la zona donde existe en la actualidad una pinada, al sur de la finca Casa Blanca, con una superficie total de 8.336,05 m². Se justifica el cumplimiento de la previsión de 5 m² de EL por habitante, a razón de 3,5 hab. por cada 100 m² de edificación residencial.
- SG Viario. Se establece una banda de 15 m desde el eje del antiguo trazado del ferrocarril, la cual se urbanizará como vía verde, con una calzada de servicio junto al Sector y el resto paseo peatonal ajardinado. El Camino Viejo de Pozo Estrecho se urbanizará con una anchura de 20 m. Se incorpora igualmente al SG Viario la





ampliación de la N-301 hasta 15 m de su eje, en continuidad con las alineaciones existentes al norte.

- SG Equipamientos. Se situará junto al Espacio Libre de SG, con la superficie de 4.000,00 m², que sumada a la mencionada de SG de E.L, completan los 12.336,05 m², equivalente al 10% de la superficie total de la actuación.

En el sentido estricto, la ordenación que se formula es la de clasificar el área como suelo Urbanizable para su posterior desarrollo mediante el correspondiente Programa de Actuación Urbanística.

Los terrenos que conforman la actuación constituirán un Sector y Plan Parcial único, y las unidades mínimas de actuación serán de 5 Ha.

El futuro suelo Urbanizable se definirá bajo las siguientes bases:

DENOMINACION.

Suelo urbanizable al Sur de El Bohio (UR/BH-1)

DELIMITACION.

El ámbito se limita a los terrenos situados al Sur de El Bohio, entre esta barriada y el trazado del antiguo trazado del ferrocarril a Aguilas, colindantes por el Oeste con la carretera regional MU-301, con una superficie de 123.364,06 m².

MAGNITUDES.

Para el desarrollo de la actuación se contempla un solo sector y los sistemas generales adscritos que se definen a continuación:

SUPERFICIE DEL SECTOR	97.336,97 M2	- 78,90 %
SISTEMA GENERAL DE EL	8.336,05 M2	- 6,76 %
SISTEMA GENERAL DE EQUIP	4.000,00 M2	- 3,24 %
SISTEMA GENERAL VIARIO	13.691,04 M2	- 11,10 %
TOTAL	123.364,06 M2	- 100 %

INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA ----- 0,26 M2/M2

EDIFICABILIDAD TOTAL ----- 32.075,00 M2

INDICE DE EDIF. DEL SECTOR ----- 0,3295 M2/M2

N° DE VIVIENDAS A EFECTOS DEL CALCULO
DE EQUIPAMIENTOS ----- 287

OTRAS MAGNITUDES

SUP. EDIFICADA POR VIVIENDA PROMEDIO ----- 111,75 M2

MODULOS DE 100 M2 ----- 324

HABITANTES ----- 1.124





SISTEMA GENERAL DE EL----- 8.336,05 M2
8.336/1.124 = 7,42 M2 > 5 M2/HABITANTE

SISTEMA GENERAL EL Y EQUIP----- 12.336,05 M2
IGUAL AL 10% S/123.364,06 M2

TOTAL SISTEMAS GENERALES----- 26.027,09 M2
21,10 % S/123.364,06 M2

CONDICIONES DE ORDENACION

Se integrará la trama viaria con la existente y la prevista en la zona, dando continuidad a la misma.

El diseño del Plan Parcial contemplará la creación de un eje longitudinal, integrando en el mismo la última calle de la barriada (Juan Crisóstomo Arriaga), con una anchura total de 18 m., incluida dicha calle.

Las viviendas a construir derán de carácter unifamiliar, con una altura máxima de 2 plantas y con la posibilidad de colectivas junto a la N-301.

REGIMEN GENERAL DE USOS

El uso característico será el residencial, para la construcción de viviendas unifamiliares preferentemente, y con la posibilidad de colectivas junto a la N-301.

APROVECHAMIENTO MEDIO

El sector y sistemas generales adscritos forman un área homogénea independiente de las previstas por el Plan general en cada uno de los cuatrienios, por lo que el aprovechamiento medio de la misma es su coeficiente global de edificabilidad, de 0,26 m2/m2

6.- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

Aparte de lo indicado en el punto 2 de esta memoria acerca de la oportunidad de clasificar este suelo y su conveniencia, existen otras justificaciones:

- Creación de nuevos equipamientos y zonas verdes públicas en la zona.
- La ordenación completa el espacio comprendido entre la Bda. de S. Crsitobal (urbano) y el límite Norte de Los Dolores (urbano) y El sector UNP LD-4, en actual fase de gestión.
- Como ya se ha justificado anteriormente, se reúnen las condiciones favorables para la calificación de suelo urbanizable, según la Ley 6/1998.





7.- CLASIFICACION DEL SUELO PROPUESTO

La clasificación del suelo que se propone es Urbanizable, a desarrollar previa tramitación y aprobación de un P.A.U. o instrumento equivalente, de acuerdo con las condiciones del presente documento y las del Convenio Urbanístico firmado al respecto. En tanto no se apruebe el referido P.A.U. los terrenos estarán sujetos al régimen que se establece en los artículos 15, 16 y 17 de la Ley 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, con las limitaciones que establece el Plan general para el suelo no urbanizable genérico.

8.- PROGRAMA DE ACTUACION

La presente modificación no altera las previsiones del E.E.F. y del Programa de Actuación del Plan General de Ordenación Urbana al tratarse de una actuación autónoma cuyo desarrollo va a llevarse a cabo por los particulares, siendo todos los gastos a costa de los mismos, según consta en el convenio firmado al respecto, donde se establecen los compromisos y garantías para el desarrollo de la actuación, así como las sanciones por incumplimientos.

Cabe señalar que este área de suelo Urbanizable debe planificarse a través de un P.A.U. y correspondiente Plan Parcial único.

El proyecto de urbanización del sector incluirá las obras exteriores necesarias para el funcionamiento interno del mismo.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 15 JUN. 2000 aprobó
PROVISIONALMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena: 26 JUL. 2000
El Secretario



Cartagena, Julio de 2000

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 30 NOV. 2000 aprobó
PROVISIONALMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena: 18 ENE. 2001
El Secretario



EL ARQUITECTO



COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA
REGIÓN DE MURCIA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por Excmo. Sr. Consejero con fecha 7-5-01
EL JEFE DEL SERVICIO JURÍDICO - ADMINISTRATIVO

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





ANEXO 1

FICHA DE CARACTERISTICAS

SUELO URBANIZABLE PROPUESTO

SITUACION Y DENOMINACION	SUPERFICIE Ha	DENSIDAD GLOBAL EDIFICACION	N° MAXIMO VIVIENDAS
Sur de El Bohio-UR/BH-1	12,336,4	0,26 M2/M2	287

OBSERVACIONES: Reserva de 12.336,05 m2 para Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos.
Reserva de 13.691,04 m2 para Sistema General Viario.
En el plano de ordenación se grafian de forma genérica.
El Programa de Actuación concretará el sistema general adscrito al Sector.



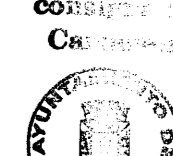


Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 30 NOV. 2000 aprobó **PROVISIONALMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
Cartagena 18 ENE. 2001
El Secretario



[Handwritten signature]

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 15 JUN. 2000 aprobó **PROVISIONALMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
Cartagena 26 JUL. 2000
El Secretario



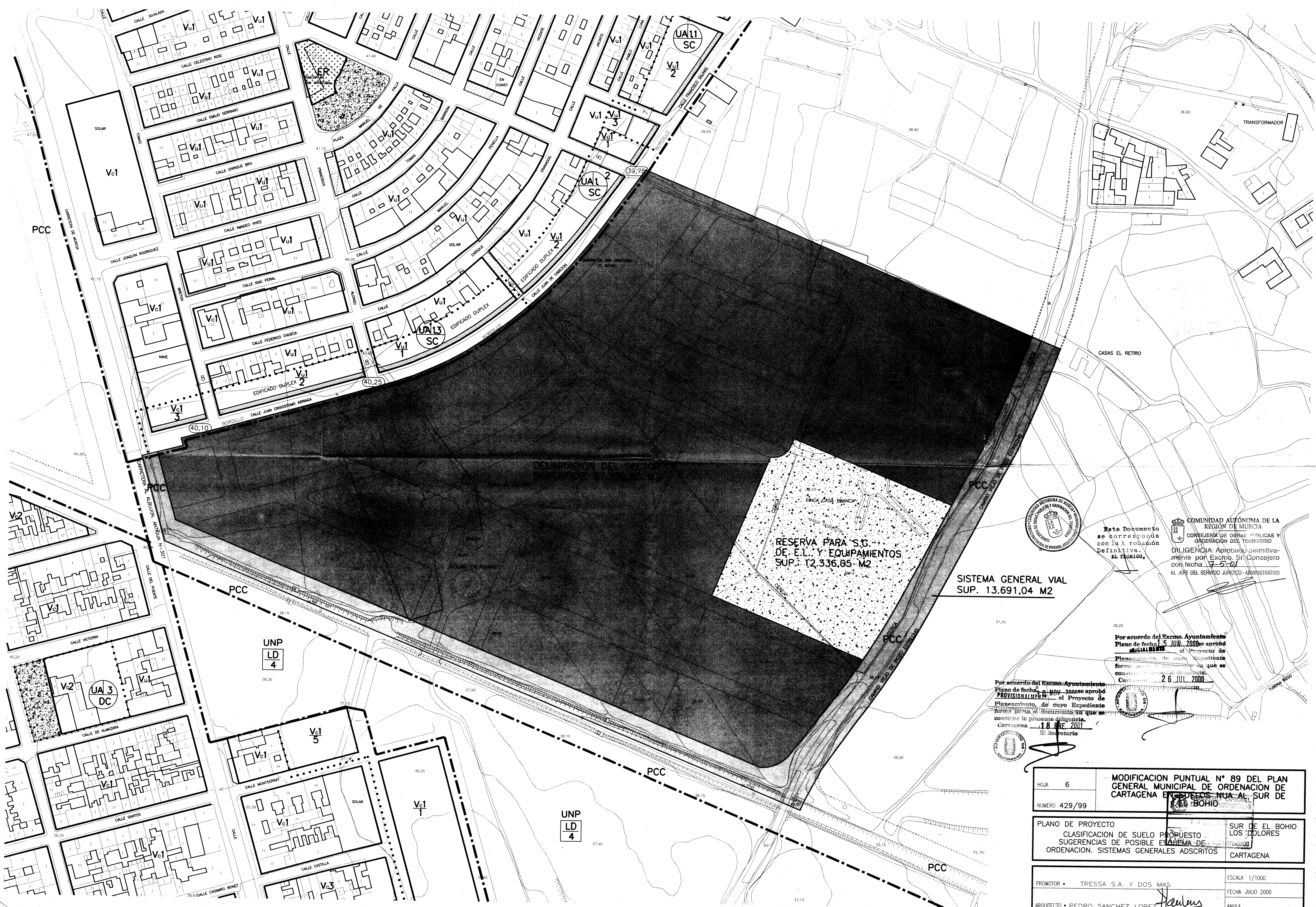
[Handwritten signature]



Este Documento se corresponde con la Aprobación Definitiva.
EL TÉCNICO,
[Handwritten signature]

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por Excmo. Sr. Consejero con fecha 7-5-01
EL JEFE DEL SERVICIO JURÍDICO-ADMINISTRATIVO
[Handwritten signature]

HOJA 2	MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE SUELOS DE CARTAGENA EN SU PARTE AL SUR DE EL BOHIO	
NUMERO 429/99	A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS	
PLANO DE INFORMACION		DE EL BOHIO LOS DOLORES
CLASIFICACION DEL SUELO VIGENTE		CARTAGENA
PROMOTOR • TRESSA S.A. Y DOS MAS	ESCALA 1/5000	
ARQUITECTO • PEDRO SANCHEZ LOPEZ <i>[Handwritten signature]</i>	FECHA JULIO 2000	
	ANULA	



RESERVA PARA S.G.
DE E.L. Y EQUIPAMIENTOS
SUP. 12.536,05 M2

SISTEMA GENERAL VIAL
SUP. 13.691,04 M2



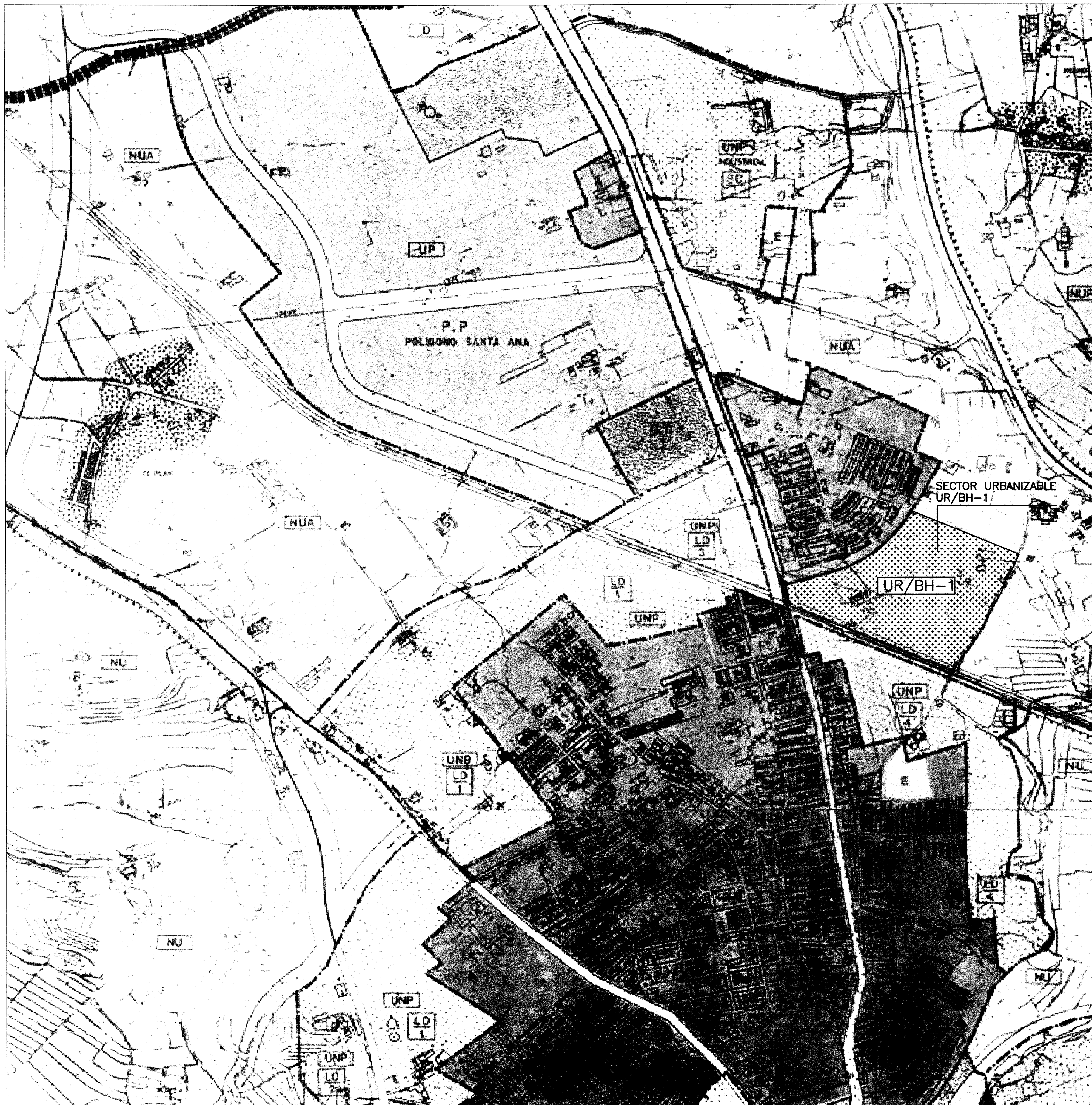
Este Documento se corresponde con la robación definitiva, el técnico.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por Excmo. Sr. Consejero con fecha 7-5-01
EL JEFE DEL SERVICIO JURÍDICO-ADMINISTRATIVO

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 15 JUN. 2000 se aprobó provisionalmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se contiene la presente diligencia.
Cartagena 26 JUL. 2000

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 18 JUN. 2001 se aprobó provisionalmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se contiene la presente diligencia.
Cartagena 18 JUN. 2001
El Secretario

HOJA 6	MODIFICACION PUNTUAL Nº 89 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE CARTAGENA EN LOS ZONAS SUR DE EL BOHIO	
NUMERO 429/99		
PLANO DE PROYECTO	CLASIFICACION DE SUELO PROPUESTO	SUR DE EL BOHIO
ORDENACION. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	SUGERENCIAS DE POSIBLE ESCALAS DE PLANO	LOS DOLORES
PROMOTOR • TRESSA S.A. Y DOS MAS	ARQUITECTO • PEDRO SANCHEZ LOPEZ	CARTAGENA
ESCALA 1/1000	FECHA JULIO 2000	ANULA



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

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA
REGIÓN DE MURCIA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA: Aprobado definitiva-
mente por Excmo. Sr. Consejero
con fecha 7-5-01
EL JEFE DEL SERVICIO JURÍDICO-ADMINISTRATIVO

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 30 NOV 2000 se aprobó
PROVISIONALMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
contiene la presente diligencia.
Cartagena 19 JUL 2000
El Secretario



COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE MURCIA
26 JUL 2000

VISADO
A LOS EFECTOS DE SU PLAZO

HOJA 6.1	MODIFICACION 19 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE CARTAGENA EN SUELOS NUA AL SUR DE EL BOHIO
NUMERO 429/00	
PLANO DE PROYECTO	SUR DE EL BOHIO LOS DOLORES
CLASIFICACION DE SUELO PROPUESTO	CARTAGENA
PROMOTOR * TRESSA S.A. Y DOS MAS	ESCALA 1/5000
ARQUITECTO * PEDRO SANCHEZ LOPEZ	FECHA JULIO 2000
	ANULA

