

**MODIFICACION PUNTUAL NUMERO 99 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
(TEXTO REFUNDIDO-SUBSANACION DE REPAROS)
SITUACION: CTRA. DE LA ALGAMECA Y OTRA. BARRIO DE LA CONCEPCION (CARTAGENA)
PETICIONARIO: COPROSA CARTAGENA, S.A.**

DISPOSICIONES GENERALES.

≡ **NATURALEZA Y AMBITO.**

El presente proyecto tiene la consideracion de Modificacion Puntual del Plan General de Ordenacion Urbana de Cartagena, aprobado definitivamente el 9 de Abril de 1.987

Su contenido es el que se determina en la memoria y planos de este documento, limitandose a una parte de manzana, calificada actualmente como industrial y consecuente con lo que se establece en el articulo 154 del Reglamento de Planeamiento.

≡ **EFFECTOS.**

La aprobacion definitiva de la presente modificacion le confiere los efectos que se determinan en la Ley del Suelo.

MEMORIA.

≡ **JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCION.**

El solar objeto de la presente propuesta de modificacion puntual del P.G.O.U. de Cartagena, forma una pequeña parte de una manzana, encontrandose ubicada entre medianeras del resto de la manzana completa, y fue calificado como de uso industrial (Vi1) por el P.G.O.U.

Dicha calificacion proviene como consecuencia exclusiva, de una alegacion especifica del propietario del terreno, cuando se expone al publico el P.G.O.U., Transportes Lorente, S.L., debido a que existia ya en el momento de la redaccion del P.G.O.U. una nave industrial dedicada al almacenamiento de materias de transporte.



Es de suponer que dicha alegacion se fundamentaba, tanto en la existencia de la nave, muy anterior a la redaccion del nuevo P.G.O.U., como la no existencia en aquella epoca de poligonos industriales y zonas de desarrollo para naves industriales, siendo obvio que la vocacion de ese suelo no es la de uso industrial, al ser en la realidad el unico suelo industrial existente, dentro del casco consolidado de Cartagena.

La desaparicion de la empresa propietaria original, dio lugar al embargo por parte de una entidad bancaria y posteriormente a la venta de dicha nave a una sociedad mercantil. Esto ha ocasionado que la nave lleve cerrada y abandonada unos diez años, debido al desarrollo del Poligono Industrial de Cartagena y de varios Poligonos Industriales mas en los alrededores de Cartagena, que han afirmado que la vocacion de este suelo, no podia ser el de uso industrial.

Por este motivo la empresa Coprosa Cartagena, S.A., actual propietaria de la nave y del terreno, pretende la modificacion puntual del P.G.O.U. para convertir el suelo en Residencial, y que de esta manera, se permita el desarrollo de una edificacion, acorde con la tipologia actualmente construida en el resto de la manzana, cuyo uso es el de Residencial.

De esta manera se eliminaria el impacto estetico y ambiental que produce una nave industrial de 7,0 m. de altura, en el interior del casco urbano consolidado de Cartagena, dando la posibilidad de proporcionar una imagen coherente de identidad perceptiva y la adecuacion espacial de la edificacion futura al entorno urbano al que realmente pertenece, evitando las disonancias existentes, con lo actualmente construido a su alrededor.

≡ INFORMACION URBANISTICA. SITUACION

La presente Modificacion Puntual afecta a una parte de manzana existente entre las calles Carretera de la Algameca y otra, del Barrio de la Concepcion, en Cartagena.

≡ PLANEAMIENTO VIGENTE.

El Plan General de Ordenacion Urbana de Cartagena, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno, con fecha 9 de Abril de 1.987, califica al terreno de la siguiente manera:

- Solar objeto de la presente modificacion : Vi 1 (Vial Industrial)
- Resto de la manzana : E(Vc 1) (Vial Colectivo)

≡ TRAMITE DE PARTICIPACION CIUDADANA.

Dado el carácter de la presente Modificacion, que no varia ninguna determinacion sustancial del Plan General, no se considera necesario el cumplimiento de lo previsto en el art. 125 del Reglamento de Planeamiento.

≡ TITULARIDAD DEL SOLAR.

El solar calificado con la norma Vi 1 (Vial Industrial), y dotado de todos los servicios exigibles por el Planeamiento, es propiedad privada de la Sociedad Mercantil Coprosa Cartagena, S.A. con domicilio social en calle Españoleta, nº 21 de Cartagena y con C.I.F. (A-30625925), siendo su representante legal D. Antonio Saura Rosique.



≡ OBJETO, JUSTIFICACION Y CUANTIFICACION DE LA PROPUESTA.

El objeto de la propuesta de modificacion puntual del P.G.O.U. de Cartagena es la clasificacion del terreno, cuya superficie es de 1.687,00 M². según el titulo de propiedad original, aunque en la realidad se queda reducido al perimetro actual de la nave que es de 1.350,0 M²., ya que en su dia se ensancho la calle Juana Jugan, en Vial Colectivo de grado 1, (Vc1), que es la misma normativa con la que esta calificada el resto de la manzana.

La modificacion supone un incremento del volumen residencial edificable, por lo que según lo establecido en los art. 45 y 161 del Reglamento de Planeamiento, y dado que se ha adquirido el derecho juridico a acceder al solar por la calle particular que lo limita en su parte posterior, mediante la compra de las tres decimas partes de la calle y plaza, se podrian llegar a edificar, mediante el correspondiente Estudio de Detalle, Normativa E(Vc1), al igual que el resto de los solares existente en la manzana lo hicieron, un numero de nueve viviendas unifamiliares, resolviendose la posible contradiccion generada por las viviendas que recaen a una calle particular y en consecuencia se establece la necesidad de generar un espacio libre resultante de:

9 Viviendas x 3,6 Habitantes / Vivienda x 5 M². Espacio Libre = 162,0 M².

Dichos 162 M²., resultado de una estimacion de la vivienda prototipo que se construye en el mercado regional de unos 100 M²., con cochera de unos 25 M². y un trastero, (lo que equivaldria a una V.P.O. tipo duplex convencional, sin que esto presuponga que se tiene que agotar la edificabilidad total de la parcela como suelo residencial, ya que dicha norma Vc1 permite, por ejemplo, la construccion de locales con una edificabilidad del 100 % de la superficie del solar y de viviendas en planta piso con una edificabilidad del 70% de la superficie del solar, con lo que el calculo se tendria que efectuar sobre unos estandares mucho mas bajos) se incorporarian al sistema de espacios libres (Zona Verde), y se concretan en el interior del solar, aun siendo conscientes tanto el tecnico que suscribe como los Servicios Tecnicos y Juridicos del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de la escasa entidad de dicha zona verde y de su ubicación, pero no existe otro sitio para su ubicación y sí, la necesidad legal de generarla, por la modificacion que se propone, (Es obvio que en una modificacion completa del Plan General no habria que generar esta zona verde y quedaria encuadrada dentro de las zonas verdes existentes en el Plan y toda la parcela seria entonces edificable), en la zona de la esquina entre la carretera de la Algameca y la calle y se entregaran urbanizados por Coprosa Cartagena, S.A. al Ayuntamiento de Cartagena, conjuntamente con las viviendas que se pretenden construir, dada la escasa importancia de la zona verde a desarrollar, localizandose dicha zona verde con las medidas y forma fijada en el plano numero dos de esta propuesta.

A pesar de la escasa entidad de la modificacion y el bajo numero de viviendas susceptibles de ser construidas en la parcela, y el hecho de que las dotaciones existentes en la actualidad en el entorno del Barrio de la Concepcion son suficientes, según el informe redactado por los Servicios de Planeamiento del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, existe igualmente la necesidad legal de generar dichas dotaciones, por la modificacion que se propone, según fija el art. 149.2 de la Ley 1/2001.

Se ha optado para por ubicar dentro de la misma parcela y en el lugar indicado en los planos, un equipamiento generico, en una proporcion, que debido a la dificultad de obtencion de los estandares reales de equipamentos por vivienda, dentro del Termino Municipal o incluso en el entorno del propio Barrio de la Concepcion, se ha optado por aplicar los modulos minimos de reserva para dotaciones en suelo residencial, fijados por el Reglamento de Planeamiento en los Planes Parciales, para una unidad elemental, a razon de 10 M². de dotacion de E.G.B. y 2 M². de Equipamiento Comercial, lo que hace un total de 12 M². de Equipamiento Generico por vivienda, localizados en planta baja y con carácter de uso privado y lucrativo.



En conclusion la propuesta se concreta en :

- Superficie del solar : 1.350,0 M².
- Superficie de cesion de espacio libre : 162,0 M².
- Superficie de dotacion de Equipamento Generico de uso privado lucrativo :
12,0 M². x 9 Viviendas = 108,0 M². en planta baja
- Superficie del solar neto : 1.188,0 M².
- Norma de aplicacion al solar : E(Vc 1) (Vial Colectivo Grado 1, previo Estudio de Detalle, al igual que el resto de la manzana)
- Ocupacion maxima : 1.188,0 M². x 0,7 M²./M². = 831,6 M². (Cuando la planta baja se destine a uso no residencial se permitira la ocupacion total de la misma y un aumento de la edificabilidad de 0,3 M²/M².)
- Edificabilidad maxima : 1.188,0 M². x 1,4 M²./M². = 1.663,2 M².
- Numero maximo de viviendas : Nueve (9)

Es obvio que la ubicación de la zona verde genera, con respecto a la vivienda existente colindante, una medianería vista, que debe de recogerse como fachada a vial y se trataría mediante un muro adosado a dicha medianería hasta la altura de una planta y el resto, se le daría tratamiento equivalente a su fachada actual con cargo a Coprosa Cartagena, S.A. entendiéndose dicha obra como parte de adecuación de la Zona Verde a desarrollar a su cargo.

NORMAS URBANISTICAS.

No se modifica ninguna norma del P.G.O.U. de Cartagena.

PLANOS DE ORDENACION.

Se modifica el plano numero 65, de la serie C del P.G.O.U. de Cartagena, tal como se refleja en la documentacion grafica que se acompaña.

PROGRAMA DE ACTUACION.



ANTONIO VIGUERAS PALLARES

ARQUITECTO

C/ TOLOSA LATOUR, Nº 4 - 3º C. CARTAGENA T 968.527534



La presente modificación no influye en el Programa de Actuación del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena.

Al objeto de no modificar el Programa de Actuación del P.G.O.U. se cederá de forma gratuita por Coprosa Cartagena, S.A. al Ayuntamiento de Cartagena, antes de la obtención de la licencia de obras de lo que se proyecte en el solar objeto de la presente modificación.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y TRANSPORTES
DILIGENCIA. Aprobado definitivamente por Excmo. Sr. Consejero con fecha 18-2-02
EL JEFE DEL SERVICIO JURÍDICO-ADMINISTRATIVO

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

La presente modificación no altera el estudio Económico-Financiero del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena.

Al objeto de no modificar el Estudio Económico-Financiero del P.G.O.U. se entregará urbanizado el espacio libre calificado, por Coprosa Cartagena, S.A. al Ayuntamiento de Cartagena, conjuntamente con las viviendas que se pretenden construir, dada la escasa importancia de la zona verde a desarrollarse.

EXPOSICION PUBLICA.

Dado que la presente modificación ya ha sido expuesta al público y que la inclusión de las mayores dotaciones, que no se habían previsto anteriormente, al ser un equipamiento genérico, cuyo uso está previsto en el Planeamiento como compatible con la Norma Vc1, y que no supone modificaciones sustanciales en el planteamiento de la presente Modificación del P.G.O.U. de Cartagena, se entiende por no necesario su exposición pública de nuevo.

Este Documento se corresponde con la Aprobación Definitiva.
EL TECNICO

CONCLUSION.

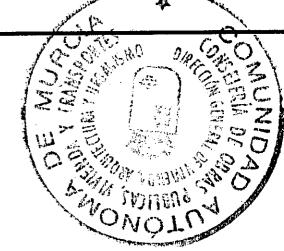
Con lo expuesto en la presente Memoria y los Planos que se acompañan, se da por terminada la redacción de la presente propuesta de Texto Refundido de la Modificación Puntual número 99 del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena, una vez aprobada provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena y subsanados los reparos de la Comisión de Coordinación de Política Territorial, a fin de que se produzca la aprobación definitiva por parte del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.



Cartagena, Enero del 2.002

EL ARQUITECTO.






COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA
 REGIÓN DE MURCIA
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 VIVIENDA Y TRANSPORTES
 DILIGENCIA. Aprobado definitiva-
 mente por Excmo. Sr. Consejero
 con fecha 18-2-02
 EL JEFE DEL SERVICIO JURÍDICO ADMINISTRATIVO

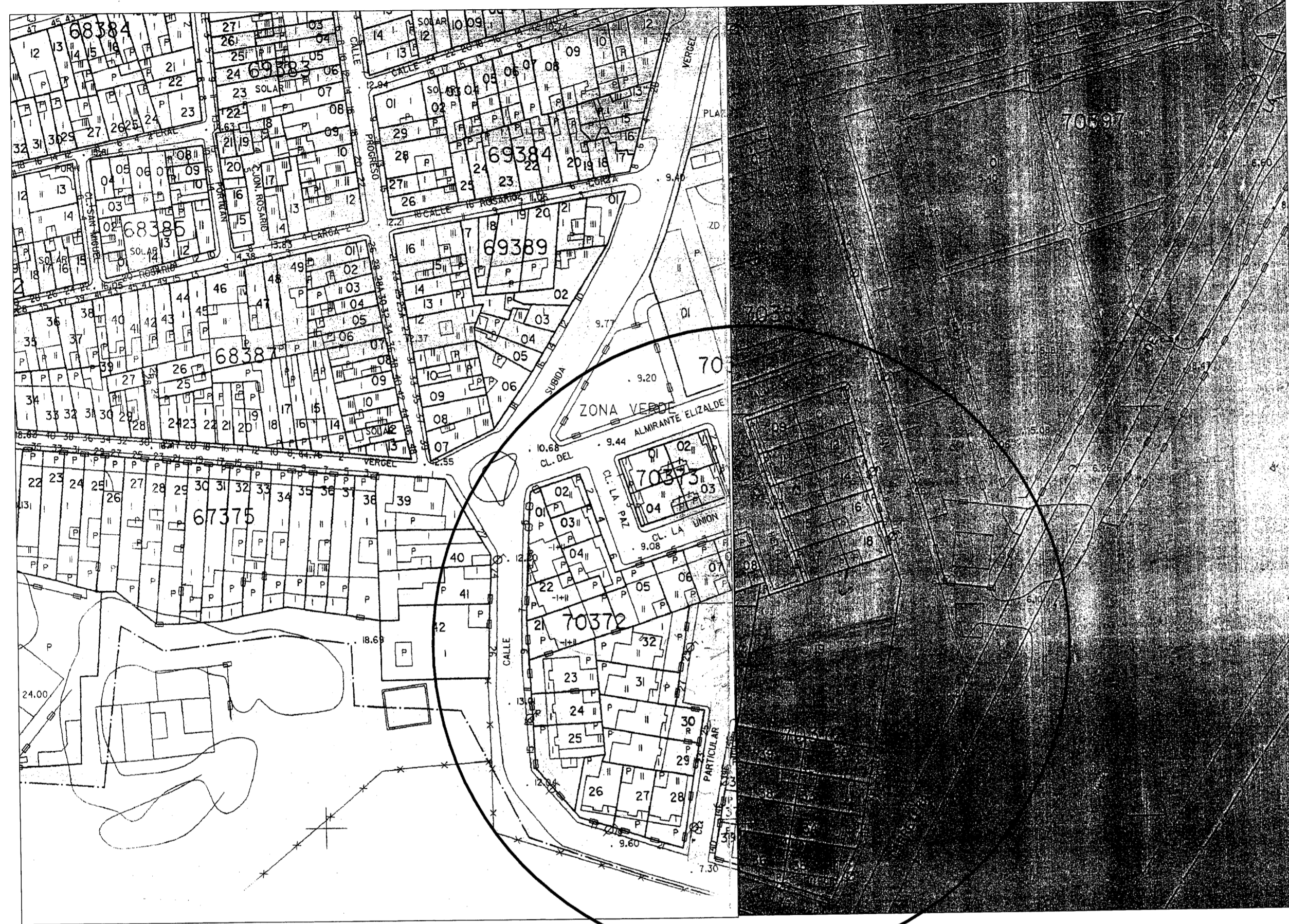
[Handwritten signature]

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

[Handwritten signature]

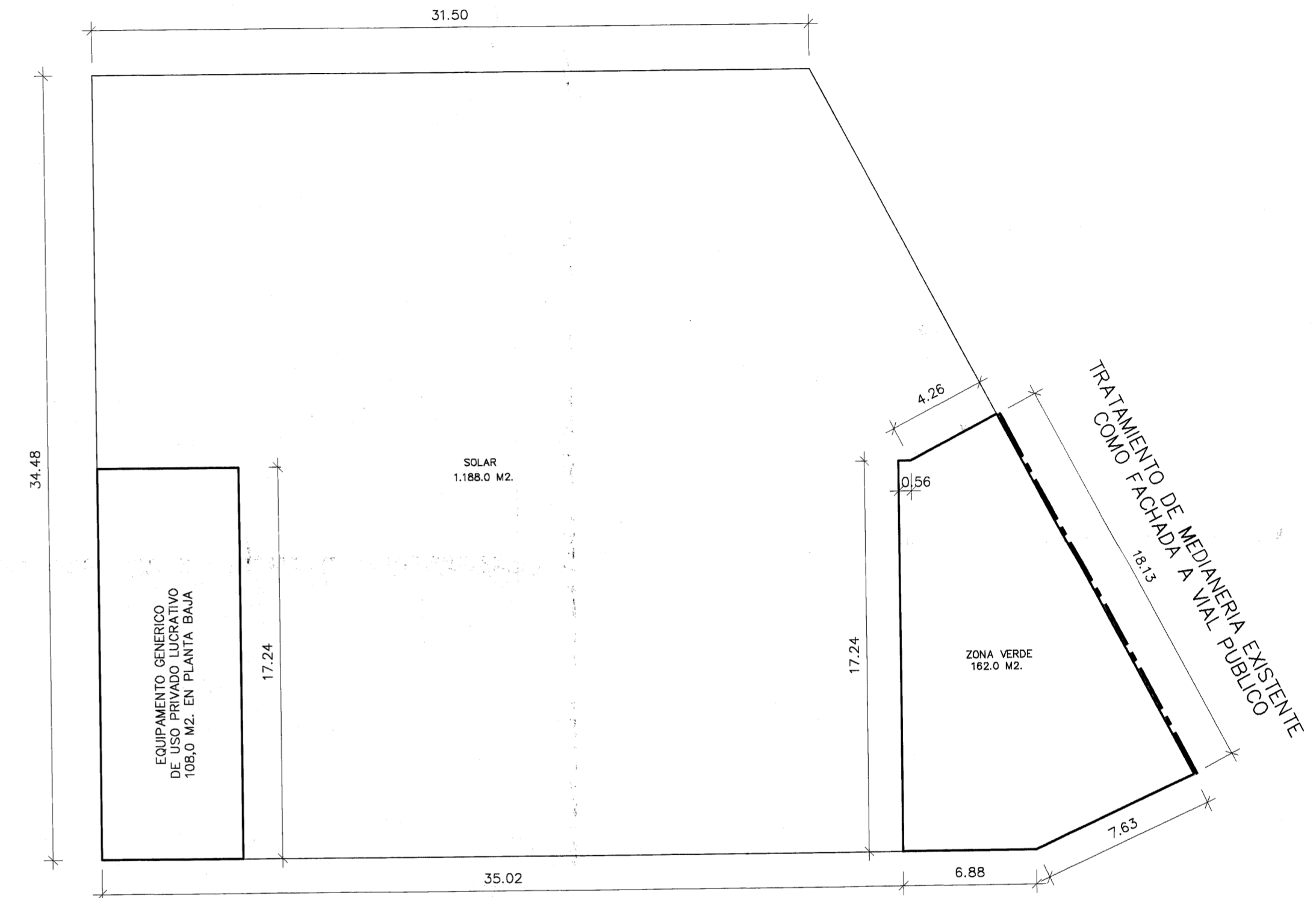


MODIFICACION NUMERO 99 DEL P.G.O.U. (TEXTO REFUNDIDO - SUBSANACION DE REPAROS)		1
CARTAGENA	ORDENACION VIGENTE CLASIFICACION Y DELIMITACION DEL SUELO	
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA	 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION CARTAGENA	ESCALA: 1/2.000 FECHA: ENERO 2002 EL ARQUITECTO ANTONIO VIGUERAS PALLARES



SITUACION ACTUAL

SUPERFICIE DE SOLAR = 1350.00 M2.
 SUPERFICIE DE SOLAR NETO = 1188.00 M2.
 SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE = 162.00 M2.
 SUPERFICIE PARA DOTACION PARA EQUIPAMENTO GENERICO DE USO PRIVADO LUCRATIVO = 108.00 M2. EN PLANTA BAJA
 NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS = NUEVE (9)



COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA
 REGIÓN DE MURCIA
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
 VIVIENDA Y TRANSPORTES
 DILIGENCIA. Aprobado definitivamente por Excmo. Sr. Consejero con fecha 18-2-02
 EL JEFE DEL SERVICIO JURIDICO - ADMINISTRATIVO

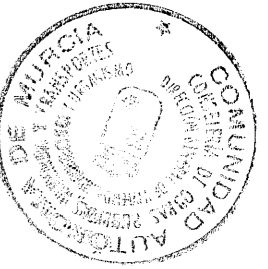
Este Documento se corresponde con la Aprobación Definitiva.
 EL TECNICO.



MODIFICACION NUMERO 99 DEL P.G.O.U. (TEXTO REFUNDIDO)		2
CARTAGENA	DELIMITACION DE ESPACIO LIBRE CLASIFICACION Y DELIMITACION DEL SUELO	
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA	PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION CARTAGENA	ESCALA: 1/2000 FECHA: 18-2-02
		EL ARQUITECTO ANTONIO VIGUERAS PALLARES




**COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA
REGIÓN DE MURCIA**
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
 VIVIENDA Y TRANSPORTES
 DILIGENCIA. Aprobado definitiva-
 mente por Excmo. Sr. Consejero
 con fecha 18-2-02
 EL JEFE DEL SERVICIO JURIDICO-ADMINISTRATIVO

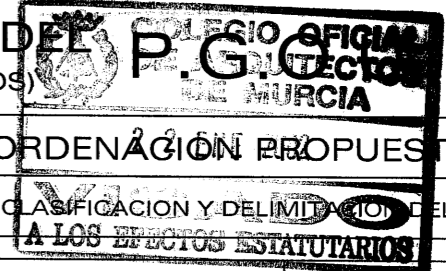


Este Documento
 se corresponde
 con la Aprobación
 Definitiva.
 EL TÉCNICO,

[Handwritten signature]



MODIFICACION NUMERO 99 DEL
 (TEXTO REFUNDIDO - SUBSANACION DE REPAROS)



3

CARTAGENA

ORDENACIÓN PROPUESTA

CLASIFICACION Y DELIMITACION DEL SUELO
 A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA



**PLAN GENERAL MUNICIPAL
 DE ORDENACION
 CARTAGENA**

ESCALA: 1/2000

FECHA: ENERO 2002

EL ARQUITECTO

ANTONIO VIGUERAS PALLARES