

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 15/05/02 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena



El Secretario

MODIFICACIÓN PUNTUAL NO SUSTANCIAL Y SIN AFECTAR A ELEMENTOS ESTRUCTURALES EN LA PARCELA MM-149 bis DE LA MANGA DEL MAR MENOR, T. M. CARTAGENA.

ARQUITECTO: SALVADOR MARTÍNEZ-MOYA ROS

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 03/12/01 se aprobó inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena 23/9/02



El Secretario

MEMORIA

1.1.- PROMOTOR

VILLAS LA MANGA, S.L., con C.I.F. B-30688600 y domicilio social en Gran Vía s/n de La Manga, La Manga del Mar Menor (Cartagena).

1.2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se trata de una parcela de 7.543 m² de superficie neta, denominada MM-149 bis, calificada con la normativa A.c.4 (0,54), con la Zonificación y Ordenanzas específicas, que se explicitan en el plano nº 2 del presente Proyecto de Modificación Puntual; consecuencia directa, de la Aprobación Definitiva del Acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Murcia de 23-07-99; de la cual existe Texto Refundido, tanto en el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, como en la Comunidad Autónoma de Murcia, del cual se efectuó la correspondiente Toma de Conocimiento.

1.3.- SITUACIÓN URBANÍSTICA.

La situación urbanística es acorde con las determinaciones que a tal efecto establece la ordenanza A.c.4 del Texto Refundido del P.G.O.U. de Cartagena, la cual se transcribe a continuación:

A.c.4.- (Grado 4º)

- Parcela mínima: 1.000 m².
- Forma de la parcela: deberá poder inscribirse en ella un círculo de 22 mts. de diámetro mínimo.
- Separación a linderos: 5 mts., salvo en las parcelas que por su acusado perfil se pueda permitir la coincidencia de fachada con la alineación exterior de la calle.

- Ocupación máxima 40%.
- Altura máxima: 10 plantas, salvo donde se grafía en los planos de ordenación una altura menor.
- Índice de edificabilidad: la que viene fijada para cada área en los planos de ordenación tras las siglas de la norma en m^2/m^2 .

Normas particulares para La Manga

- Cada núcleo colectivo constituye una unidad territorial prohibiéndose los vallados interiores y debiendo cada proyecto conectar adecuadamente con las parcelas colindantes sus espacios libres, accesos y pasos peatonales.
- El paseo marítimo se deberá ejecutar a una cota de 1,60 mts., en el Mar Mayor y 1,25 mts., en el Menor, de manera que enlace con los colindantes.
- Las previsiones de aparcamientos deberán de ser de 1,2 plazas por vivienda.
- En la Gran Vía, calles transversales o plazas cuyas alineaciones han sido establecidas por el planeamiento, no será preciso realizar el retranqueo a dicha alineación exigido por la norma A.c.4.

Con las citadas matizaciones específicas, que provienen del precitado Acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma y que igualmente se transcriben:

- “- Retranqueo a linderos 5,00 mt.
- Altura máxima 3 plantas
- Separación entre edificios $(H1 + H2)/2$
- Evitando el efecto pantalla de edificaciones excesivamente largas”.

La edificabilidad específica en esta Ordenanza es de $0,54 m^2/m^2$, lo que arroja un total de $7.543 m^2 \times 0,54 = 4.073,22 m^2$ edificables.

Dicho incremento edificatorio del original, trae causa del trasvase de $1.050 m^2$, de las otras parcelas que componían el ámbito de la modificación nº 57 del P.G.O.U. de Cartagena y que por tanto nunca supusieron incremento edificatorio sobre el total del Sector (C.I.T.N. de la Hacienda de La Manga de Cartagena), que era de $0,4 m^2/m^2$ para esta parcela, según el Texto Refundido del P.G.O.U. de Cartagena y acorde al cuadro de aprovechamientos que se efectuó por Acuerdo Plenario del Excelentísimo Ayuntamiento de Cartagena, en su sesión de 03-10-94, del cual se adjunta fotocopia.

1.4.- OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL

La presente propuesta de Modificación Puntual no Sustancial y que no afecta a ningún elemento Estructural del Planeamiento, trae causa del intento de ubicar arquitectónicamente la edificabilidad que recae sobre la parcela M-149 bis, tras la aprobación definitiva nº 57 del P.G.O.U. de Cartagena, habiendo sido dicho



intento de imposible ejecución constructiva, cumpliendo con todas las limitaciones impuestas, siempre y cuando no se demoliere lo actualmente ejecutado, con todos los perjuicios económicos, de imagen y sociales que ello comportaría.

Por otra parte al poseer la calificación de A.c.4, las limitaciones de retranqueo sobre la parcela MM-149 bis, serian incoherentes, con las determinaciones, que respecto a tal parámetro, a todas las otras de igual calificación le impone el P.G.O.U. de Cartagena, y que han sido transcritas en el apartado anterior; generando por tanto un agravio comparativo; es decir, trato diferencial ante situaciones análogas o similares.

1.5.- OBJETIVO DE LA PRESENTE PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Se trata de poder sustanciar físicamente, la edificabilidad proveniente de la modificación nº 57 del P.G.O.U. en la parcela MM-149 bis, esta propuesta de modificación solo afecta a los retranqueos de la parcela, de la forma que se graña en la Zonificación propuesta del plano nº 2, que forma parte de la presente documentación, en la que se mantiene el retranqueo de 5 mt. con las parcelas colindantes zonificadas con la norma A.u.2., pudiendo adosarse a la Gran Vía de La Manga y a la calle rodada transversal a la que da fachada la parcela.

Se limita a 3 mt., el retranqueo al vial peatonal, a pesar de ser este transversal, que forma el limite Norte de la parcela, por cuanto que dicha distancia es la mínima establecida en el Código Civil para evitar servidumbres de luces y vistas, y quedando de esta forma a 6 mt. del limite con la parcela A.u.2., edificada, existente al Norte de dicho vial peatonal.

2.- BASES JURIDICO-URBANISTICAS DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL.

En la presente propuesta de Modificación Puntual, no se varia ningún parámetro fundamental del Planeamiento, en lo referente a altura, ocupación, edificabilidad, usos y otro análogos, afectando tan solo como ya se ha expresado anteriormente a los retranqueos de la edificación y sin que a su vez esta Modificación de retranqueos afecte a terceros, legítimos titulares de derechos privados en la Zona.

La promotora actuante, realiza la presente propuesta con la legitimación que proviene del art. 128.1 de la Ley del Suelo Regional, que dice:

“Los particulares podrán elaborar, y elevar a la Administración competente para su tramitación, los instrumentos de desarrollo del planeamiento general así como



las modificaciones de éste que no afecten a los elementos estructurales del mismo.

A su vez y en el caso que nos ocupa a efectos de procedimiento, por no ser afectante a ningún elementos estructural del P.G. se debe estar a lo que establece el art. 139 de la Ley del Suelo Regional que expresa:

“ Las modificaciones que no afecten a los elementos estructurales del Plan General y las Normas Complementarias se tramitarán con arreglo al siguiente procedimiento:

- a) Será potestativa la formulación de avance y su información pública.*
- b) Aprobado inicialmente y sometido a la preceptiva información pública, se solicitará informe a los organismos afectados y a la Dirección General competente en materia de urbanismo, el cual será vinculante en materia de legalidad y naturaleza de la modificación, otorgándose en todos los casos un plazo de dos mese, cuando no esté recogido otro mayor en la legislación sectorial aplicable que, para la Administración regional, se reducirá a uno si se hubiera efectuado la consulta previa ante la referida Dirección General, contemplada en el artículo 129 de la presente Ley.*
- c) Será preceptiva la notificación a los titulares que consten en el Catastro, que resulten incluidos en el ámbito de la modificación cuando esta sea de iniciativa particular.*
- d) Corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva, de la que se dará cuenta a la consejería competente en materia de urbanismo y a todos los interesados que consten en el expediente.*

3.- EFECTOS DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE CARTAGENA.

3.1.- LEGALES.

Acorde con lo establecido en la vigente Ley del Suelo 6/98, los efectos legales serán los de ejecutividad, publicidad, obligatoriedad y cualquier otro que emane de la misma.

3.2.- COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

Será la que proviene del art. 139 de la Ley del Suelo Regional, anteriormente transcrito.

3.3.- LEGITIMACIÓN DE LA INICIATIVA PARTICULAR.

Será la que proviene del art. 128 de la Ley del Suelo Regional, anteriormente transcrito.



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 03/12/01 se aprobó ~~Finalmente~~ inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. Cartagena 23/19/02



El Secretario

4.- CONCLUSIONES.

Teniendo en cuenta que la Modificación propuesta, no solo afecta según se ha expresado anteriormente, ni a Zonas Verdes ni a Espacios de Dominio Publico, usos, edificabilidad, altura, ocupación, etc... sino que, tampoco incide en la Gestión Urbanística porque no requiere efectuar Cesiones, ni reparto de beneficios y cargas.

Igualmente tampoco afecta ni al Estudio Economico-Financiero, ni al Plan ni al régimen de garantías y compromisos para su ejecución ya que no comporta la ejecución de ninguna infraestructura no prevista anteriormente.

Se debe pues concluir que se trata evidentemente de una modificación no sustancial, puntual exclusivamente sobre la parcela MM-149 bis y que no incide sobre terceros, siendo por tanto una propuesta que no afecta a ningún elementos estructural del Plan General de Cartagena.

Siendo suficiente para su constatación y comprobación la documentación gráfica y escrita que se ha redactado.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 15/05/02 se aprobó ~~Finalmente~~ Definitivamente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. Cartagena 23/19/02

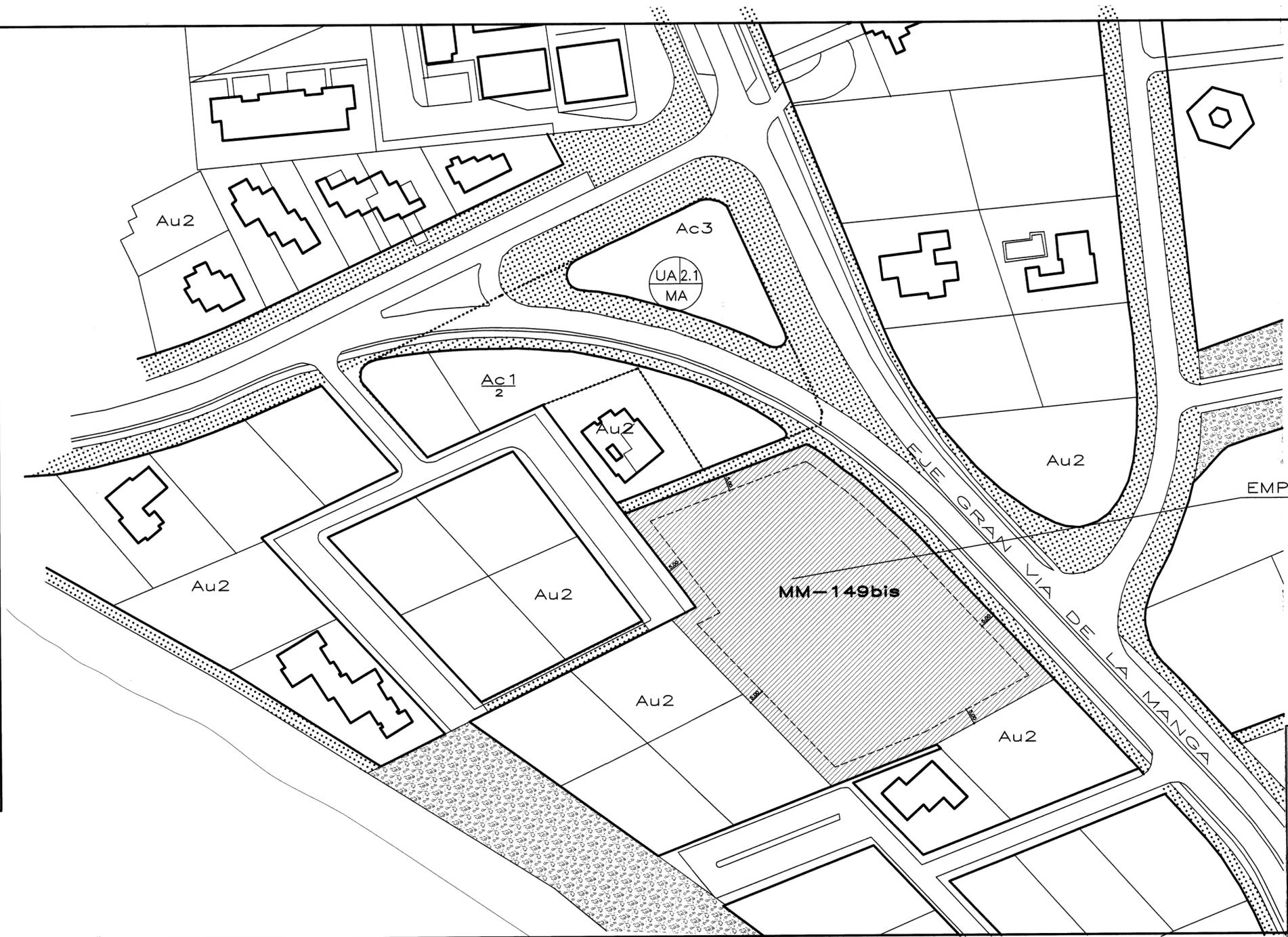
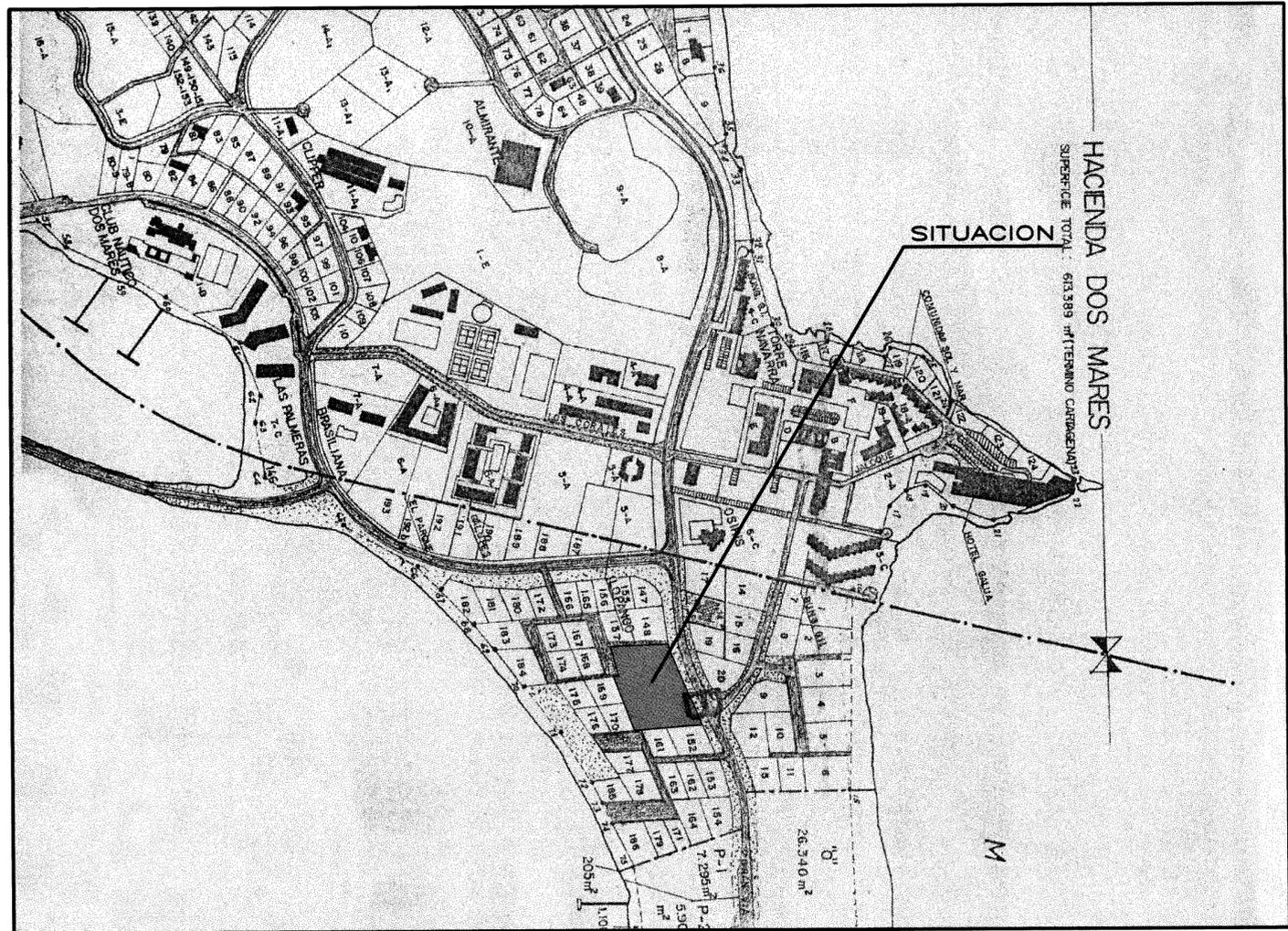


El Secretario

La Manga Noviembre de 2.001
El Arquitecto



Fdo: Salvador Martínez-Moya Ros



Por acuerdo del Pleno Ayuntamiento de fecha 08/12/01 se aprobó el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
Cartagena 23/5/02

El Secretario
[Signature]

Por acuerdo del Pleno Ayuntamiento de fecha 15/3/02 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
Cartagena 23/7/02

El Secretario
[Signature]



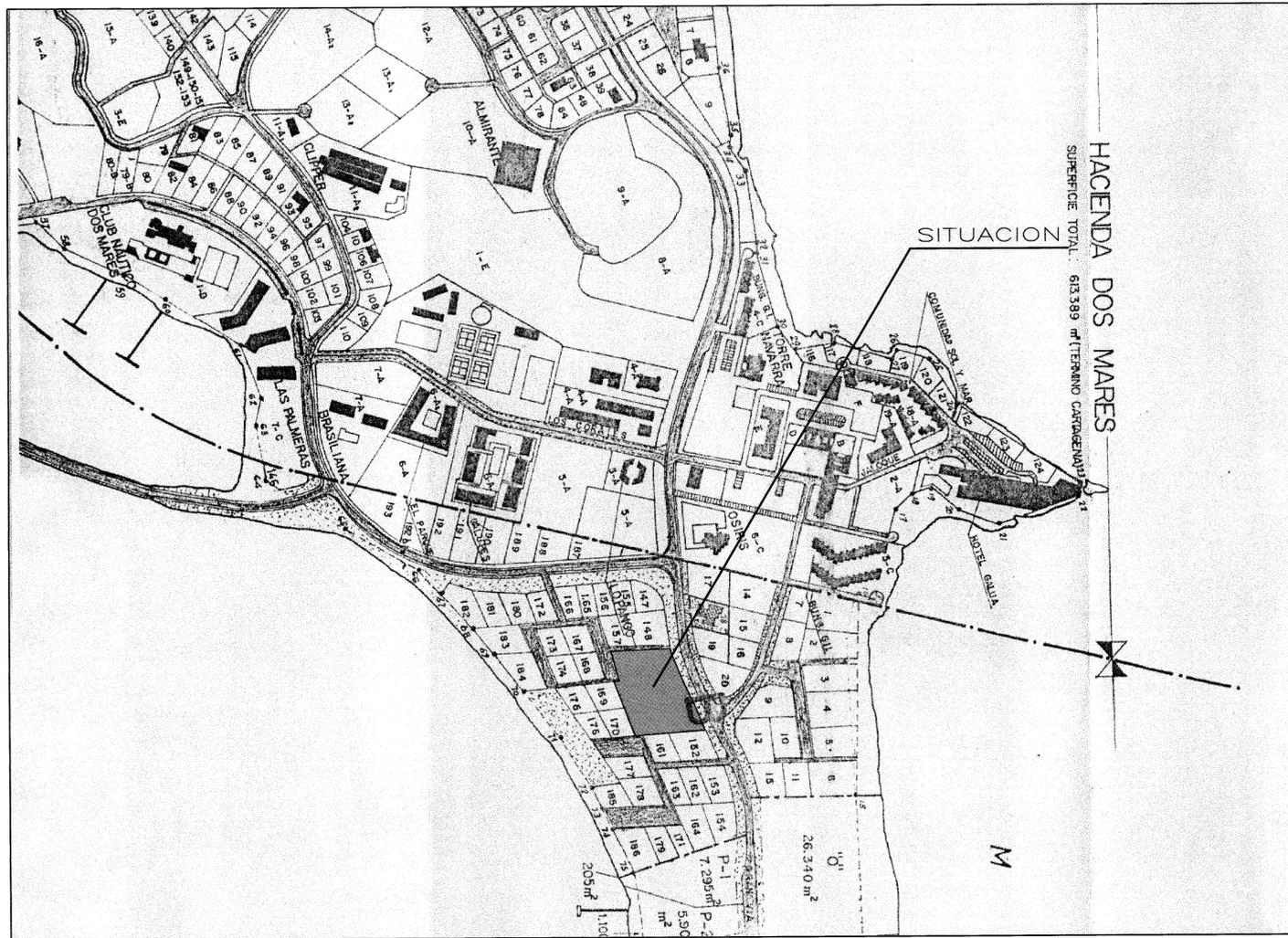
MODIFICACION PUNTUAL NO SUSTANCIAL EN EL AMBITO DE LA PARCELA MM-149BIS EN LA MANGA DEL MAR MENOR.

FECHA: OCTUBRE-2.001
ESCALA: 1/5.000
1/1.000
HOJA Nº 1

PROMOTOR: VILLAS LA MANGA S.L.
PLANO: SITUACION. EMPLAZAMIENTO EN EL P.G.O.U.

ARQUITECTO: SALVADOR M-MOYA ROS
[Signature]

CARTAGENA



**MM-148bis
Ac4(0,54)**
 ALTURA MAXIMA -
 SEPARACION ENTRE EDIFICIOS -
 PERMEABILIDAD DE VISTAS -
 (Evitando el efecto pantalla de edificaciones
 excesivamente largas.)

3 PLANTAS
(H1+H2)/3

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 03/12/01 se aprobó
 el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 23/09/02



El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 15/5/02 se aprobó
 DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 23/9/02



El Secretario

**MODIFICACION PUNTUAL NO SUSTANCIAL EN
 EL AMBITO DE LA PARCELA MM-148bis
 EN LA MANGA DEL MAR MENOR.**

ESTUDIO OFICIAL
 DE ARQUITECTOS
 DE MUJICA
 20 MAR 2002
CARTAGENA
 A LOS EFECTOS ESTADISTICOS

FECHA: OCTUBRE-2.001
 ESCALA: 1/5.000
 HOJA N° 1-A
 ARQUITECTO: SALVADOR M-MOYA ROS

PROMOTOR: VILLAS LA MANGA S.L.
 PLANO: SITUACION. EMPLAZAMIENTO EN EL P.G.O.U.

Ac1

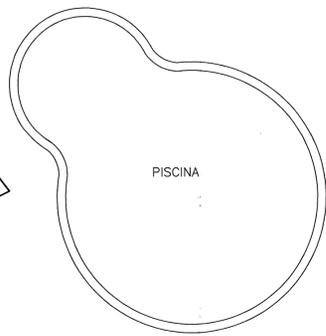
Au2

AU2

VIAL PEATONAL

GRAN VIA DE LA MANGA

VIAL



BLOQUE 1
12 HABITACIONES
OCUPACION-241,58 m²
EDIFICADO- 483,16 m²
2 PLANTAS

BLOQUE 2
12 HABITACIONES
OCUPACION-241,58 m²
EDIFICADO- 483,16 m²
2 PLANTAS

BLOQUE 3
12 HABITACIONES
OCUPACION-241,58 m²
EDIFICADO- 483,16 m²
2 PLANTAS

SERVICIOS GENERALES
OCUPACION-296,63 m²
EDIFICADO- 559,48 m²
2 PLANTAS

Ac4 (0,54)
MM-149bis

BLOQUE 4
12 HABITACIONES
OCUPACION-241,58 m²
EDIFICADO- 483,16 m²
2 PLANTAS

BLOQUE 5
12 HABITACIONES
OCUPACION-241,58 m²
EDIFICADO- 483,16 m²
2 PLANTAS

AU2

AU2

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 18/5/02 se aprobó
el Proyecto de
Planamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 22/5/02
El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 05/12/01 se aprobó
el Proyecto de
Planamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 22/5/02
El Secretario



MODIFICACION PUNTUAL NO SUSTANCIAL EN EL AMBITO DE LA PARCELA MM-149BIS EN LA MANGA DEL MAR		FECHA: OCTUBRE-2.001	HOJA N°
		ESCALA: 1/200	I-B
PROMOTOR: VILLAS LA MANGA S.L.		 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA CARTAGENA LOS BUENOS INGENIEROS	
PLANO:	AMBITO DE ACTUACION: ESTADO ACTUAL.		

Ac1

Au2

AU2

GRAN VIA DE LA MANGA

VIAL

BLOQUE 6
 OCUPACION- 675,00 m²
 EDIFICADO- 675,00 m² DE SERVICIOS GENERALES
 EDIFICADO- 1.300,00 m² DE HABITACIONES
 3 PLANTAS

BLOQUE 1
 OCUPACION- 241,58 m²
 EDIFICADO PLANTAS BAJA Y 1ª - 483,16 m²
 EDIFICADO PLANTA 2ª - 178,71 m²
 EDIFICADO TOTAL - 661,87 m²
 3 PLANTAS

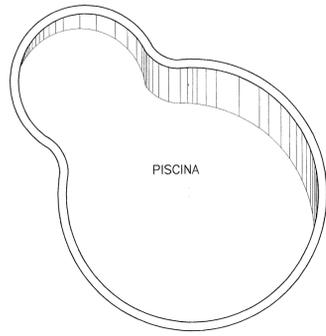
BLOQUE 2
 OCUPACION- 241,58 m²
 EDIFICADO PLANTAS BAJA Y 1ª - 483,16 m²
 EDIFICADO PLANTA 2ª - 178,71 m²
 EDIFICADO TOTAL - 661,87 m²
 3 PLANTAS

BLOQUE 3
 OCUPACION- 241,58 m²
 EDIFICADO- 483,16 m²
 2 PLANTAS

SERVICIOS GENERALES
 OCUPACION- 296,53 m²
 EDIFICADO PLANTAS BAJA Y 1ª - 559,48 m²
 EDIFICADO PLANTA 2ª - 181,147 m²
 EDIFICADO TOTAL - 750,627 m²
 3 PLANTAS

BLOQUE 4
 EXISTENTE
 OCUPACION- 241,58 m²
 EDIFICADO- 483,16 m²
 2 PLANTAS

BLOQUE 5
 EXISTENTE
 OCUPACION- 241,58 m²
 EDIFICADO- 483,16 m²
 2 PLANTAS



PISCINA

Por acuerdo del Pleno Ayuntamiento
 Pleno de fecha 08/13/01 se aprobó
 el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 23/9/02
 El Secretario

Por acuerdo del Pleno Ayuntamiento
 Pleno de fecha 15/10/02 se aprobó
 el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 23/9/02
 El Secretario



VOLUMEN SERVICIOS GENERALES

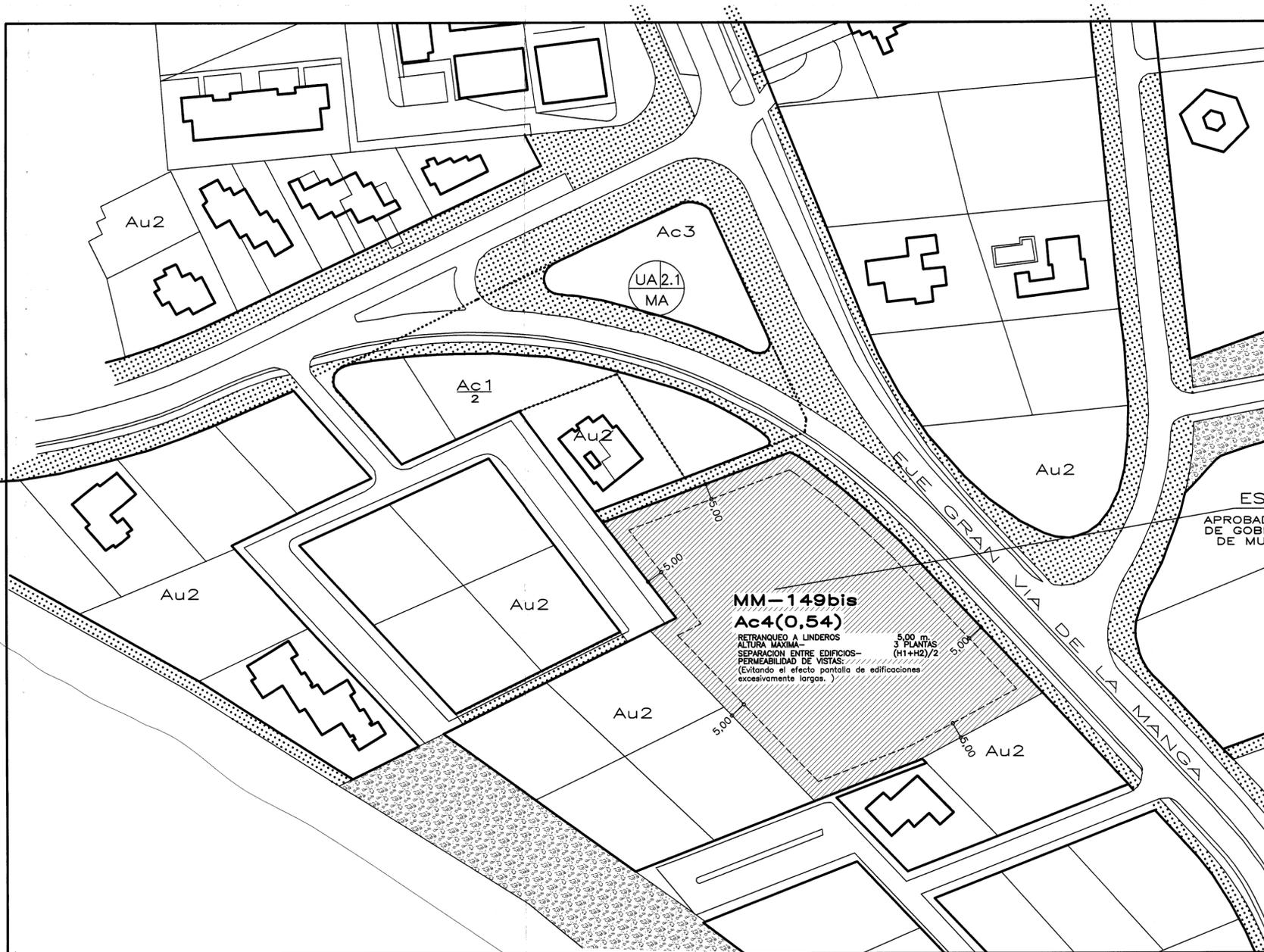


VOLUMEN HABITACIONES

AU2

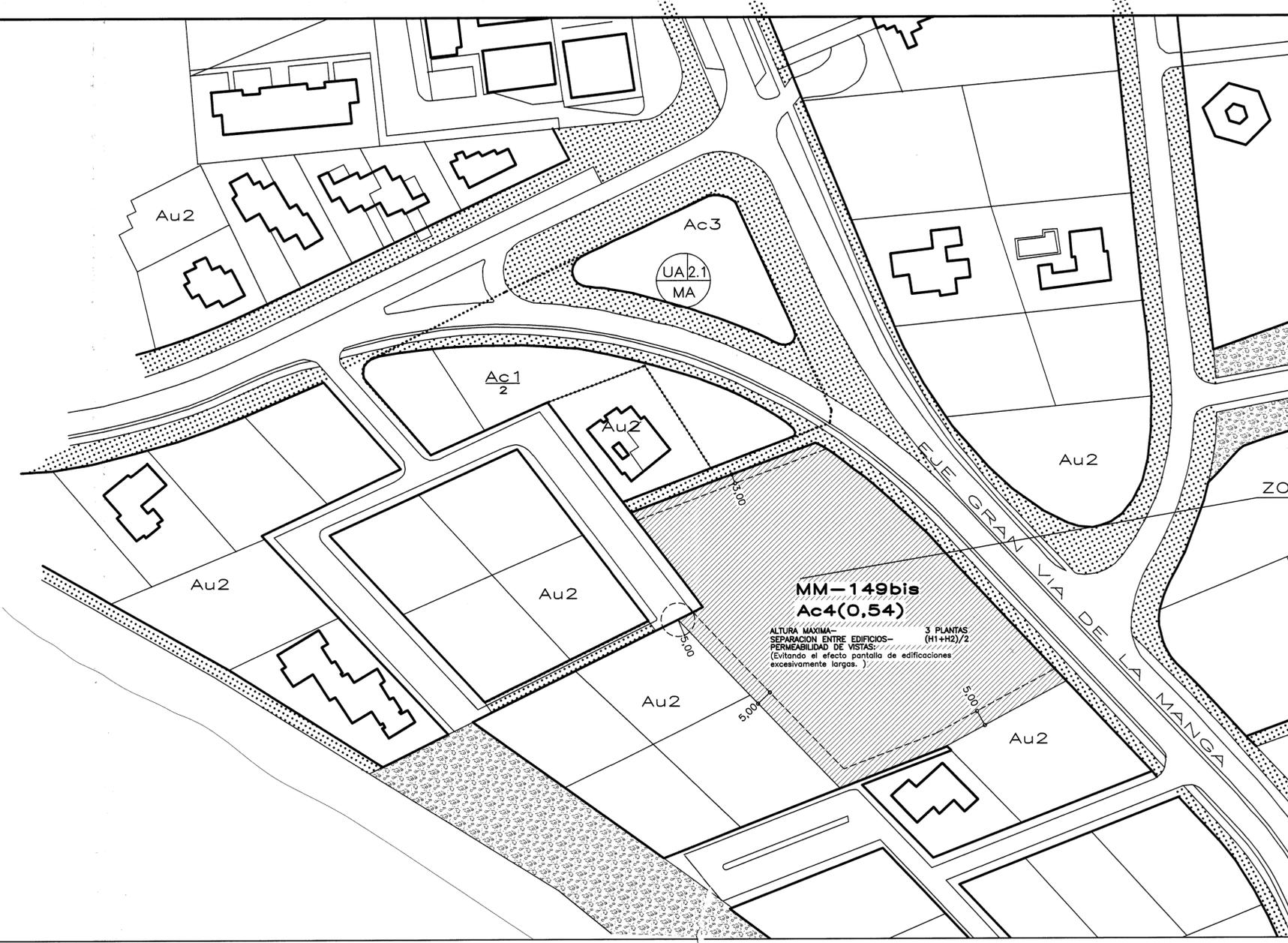
AU2

		HOJA N°
MODIFICACION PUNTUAL NO SUSTANCIAL EN EL AMBITO DE LA PARCELA MM-149BIS EN LA MANGA DEL MAR MENOR.		I-C
ARQUITECTO: SALVADOR M-MOYA ROS 		
PROMOTOR:	VILLAS LA MANGA S.L.	
PLANO:	PERSPECTIVA AXONOMETRICA INDICATIVA DE LA DISPOSICION PROPUESTA	



ESTADO ACTUAL
 APROBADO SEGUN ACUERDO DE CONSEJO
 DE GOBIERNO DE LA COMUNIDAD AUTONOMA
 DE MURCIA DE 23-JULIO-1.999

MM-149bis
Ac4(0,54)
 RETRANQUEO A LINDEROS
 ALTURA MÁXIMA
 SEPARACION ENTRE EDIFICIOS
 PERMEABILIDAD DE VISTAS:
 (Evitando el efecto pantalla de edificaciones
 excesivamente largas.)



ZONIFICACION PROPUESTA

MM-149bis
Ac4(0,54)
 ALTURA MÁXIMA
 SEPARACION ENTRE EDIFICIOS
 PERMEABILIDAD DE VISTAS:
 (Evitando el efecto pantalla de edificaciones
 excesivamente largas.)

Por acuerdo del F.º Ayuntamiento
 Pleno de fecha 03/12/02 se aprobó
 el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 23/7/02



El Secretario

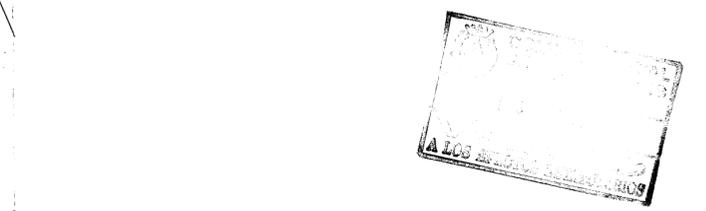
[Handwritten signature]

Por acuerdo del F.º Ayuntamiento
 Pleno de fecha 15/05/02 se aprobó
 DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 23/9/02



El Secretario

[Handwritten signature]



**MODIFICACION PUNTUAL NO SUSTANCIAL EN
 EL AMBITO DE LA PARCELA MM-149BIS
 EN LA MANGA DEL MAR MENOR.**

FECHA:
 OCTUBRE-2.001
 ESCALA:
 1/1.000
 HOJA N.º
 2

CARTAGENA
 PROMOTOR: VILLAS LA MANGA S.L.
 PLANO: ZONIFICACION ACTUAL Y PROPUESTA

ARQUITECTO:
 SALVADOR M-MOYA RDS
[Handwritten signature]