

INDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.0.- INTRODUCCION.

1.1.- SITUACIÓN GEOGRÁFICA Y DELIMITACION

1.2.- CONEXIÓN CON EL EXTERIOR

1.3.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

1.3.1.- TOPOGRÁFICAS

1.3.2.- GEOLÓGICAS

1.3.3.- SÍSMICAS

1.3.4.- HIDROLÓGICAS

1.3.5.- GEOTÉCNICAS

1.3.6.- ECOLÓGICAS Y VEGETACIÓN

1.3.7.- RED HIDROGRAFICA

1.4.- ESTADO ACTUAL DE LA ZONA

1.4.1.- USOS

1.4.2.- EDIFICACIONES

1.4.3.- AFECCIONES

1.5.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

1.6.- SITUACION URBANÍSTICA; DETERMINACIONES



1.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

PLANOS DE INFORMACION.

1.-	SITUACIÓN COMARCAL.	ESCALA 1/25.000
2.-	DELIMITACIÓN DEL AREA, SEGÚN P.G.M.O	ESCALA 1/5.000
3.-	DELIMITACIÓN DEL AREA, SOBRE CARTOGRAFÍA,	ESCALA 1/2.000
4.-	ESTADO ACTUAL, USOS, EDIFICACIONES, CULTIVOS Y AFECCIONES.	ESCALA 1/2.000
5.-	SUELO PÚBLICO EXISTENTE.	ESCALA 1/1.500
6.-	INFORMACION CATASTRAL.	ESCALA 1/5.000
7.-	VISTA AÉREA.	ESCALA 1/5.000



2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1.- RAZONES QUE ACONSEJAN EL DESARROLLO DE LA ZONA

2.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS BÁSICOS.

2.2.1.- DEFINICIONES.

2.3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES.-

2.3.1.- DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS.

2.3.2.- MAGNITUDES PREVISTAS.

2.3.3.- DOTACIONES Y SERVICIOS.

2.3.4.- USOS E INTENSIDADES.

2.4.- JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES.

2.4.1.- DESARROLLO DE LOS SISTEMAS DE LA ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO.

2.4.2.- USOS Y NIVELES DE INTENSIDAD.

2.4.3.- APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA.

2.4.4.- TRAZADO DE REDES FUNDAMENTALES.

2.4.5.- DIVISION EN SECTORES

2.4.6.- PROGRAMA GENERAL; RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES

2.4.7.- JUSTIFICACION SOBRE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL EN SUELO URBANIZABLE.

2.5.-JUSTIFICACION DE LA VIABILIDAD TÉCNICA DE LA ACTUACIÓN. CAPACIDAD DE LAS INFRAESTRUCTURAS.



PLANOS DE LA PROPUESTA.

- | | | |
|-----|---|----------------|
| 1.- | CLASIFICACION, DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y ESTRUCTURA GENERAL SEGÚN BASE CARTOGRAFICA ACTUAL. | ESCALA 1/2.000 |
| 2.- | ORDENACION (NO VINCULANTE) | ESCALA 1/2.000 |
| 3.- | SECCIONES DE VIARIO | ESCALA 1/150 |
| 4.- | USOS PROPUESTOS (NO VINCULANTE) | ESCALA 1/1.500 |
| 5.- | ORDENACION PROPUESTA SOBRE VISTA AÉREA | ESCALA 1/5.000 |
| 6.- | TRAZADO DE REDES FUNDAMENTALES | ESCALA 1/2.000 |
| 7.- | CLASIFICACION, DELIMITACION DEL SECTOR Y ESTRUCTURA GENERAL SEGÚN PLAN GENERAL VIGENTE. | ESCALA 1/5.000 |

3.- NORMAS URBANISTICAS

4.- EVALUACION ECONÓMICA

4.1.- ESTIMACION DE LOS COSTES.

4.2.- JUSTIFICACION DE LA VIABILIDAD DE LA ACTUACION.

ANEXO 1: PLANO DE VISTAS FOTOGRÁFICAS.

ANEXO 2: ESCRITURA DE COMPRA DE LA FINCA.



1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.0.- ANTECEDENTES.

La Modificación Puntual del Plan General de Cartagena, tiene por objeto el iniciar el proceso urbanístico de transformación de los terrenos situados al este de Los Belones y lindante con el núcleo urbano.

El presente proyecto se insta a iniciativa de **Sociedad de Inversiones Los Belones, S.L.** y **Gestión de Inversión Familiar, S.L.** como únicos propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación.

La modificación Puntual del P.G.M.O respecto del ámbito incluido en el presente proyecto está enmarcada en el Contenido de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia. La actuación prevista se basa en un modelo territorial y económico equilibrado y sostenible.

La Modificación propuesta se ha adaptado a los requerimientos de la Ley Regional “Ley del Suelo 1/2001 de 24 de Abril (modificada por Ley 2/2002 de 10 de Mayo) y normas complementarias” que ha supuesto la introducción de condiciones diferentes al planeamiento y gestión obrantes en el Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena, así como la Modificación de la Ley del Suelo 1/2001 de 15 de Junio de 2004.

En la sesión celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día seis de julio de dos mil cuatro, se adoptó el acuerdo de Aprobar Inicialmente la modificación número 116 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana en los Belones, promovida por este Ayuntamiento de Cartagena.



MODIFICACION PUNTUAL Nº 116 DEL P.G.M.O EN LOS BELONES

Con fecha de 3 de marzo de 2005 y por orden de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes y de conformidad con el informe por la Comisión de Coordinación de Política Territorial en su sesión del 28 de febrero de 2.005, se suspendió el otorgamiento de aprobación definitiva a la Modificación número 116 del P.G.O.U. de Cartagena en los Belones, hasta que se subsanaran las deficiencias en su antecedente tercero y que se transcribe a continuación:

- a) Debe aportarse de Impacto Ambiental e incorporar las determinaciones correspondientes, o en su caso, informe de la Dirección General de Calidad Ambiental sobre su innecesariedad.
- b) Se han de aportar los informes de las compañías suministradoras que garanticen la capacidad de las redes existentes para atender la demanda del nuevo crecimiento. Deben aportarse datos correspondientes al suministro eléctrico.
- c) Se ha de ajustar la delimitación en el extremo oriental, hasta los límites del camino que bordea el sector, adaptándose con mayor precisión al área delimitada por las Directrices de Ordenación del Litoral.
- d) La propuesta debe representarse sobre los planos del Plan General vigente (art.150 LSRM) Se ha de tener en cuenta la definición del sistema general viario vigente.
- e) Para evitar contradicciones se ha de establecer en normativa únicamente el aprovechamiento de referencia y no las superficies, ni el aprovechamiento resultante, que serán indicativas.
- f) Se ha de tramar la superficie de sistema general viario de entronque a la rotonda partida de la carretera de Mar de Cristal y computar su superficie en caso de no haberse considerado.
- g) Se han de recoger las determinaciones que se desprendan de los informes sectoriales.



MODIFICACION PUNTUAL N° 116 DEL P.G.M.O EN LOS BELONES

Posteriormente y mediante oficio de alcaldía de 2 de junio de 2.005 el Ayuntamiento de Cartagena, en cumplimiento de la anterior Orden resolutoria, envió un Anexo con la pretensión de subsanar tales deficiencias.

A la vista de dicho Anexo de subsanación de deficiencias en la Modificación Puntual n° 116 de los Belones y con fecha de 13 de junio de 2.005, el subdirector General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo emite informe, en el que significa que se han cumplimentado las deficiencias señaladas, con las siguientes observaciones y reservas:

Antecedente Quinto:

Consta Informe de la Dirección General de Calidad ambiental de 18/05/05, declarando la innecesidad de evaluación de impacto ambiental.

Se aportan informes de las compañías suministradoras sobre capacidad de las redes existentes para atender la demanda.

El ajuste de límites en el extremo oriental no se ha extendido, conforme a lo indicado, hasta los límites del camino que bordea el sector y a lo previsto en las Directrices de Ordenación del Litoral, quedando una cuña de suelo residual que debe incorporarse al ámbito de la actuación para asegurar su homogeneidad e integridad.

En la normativa debe especificarse el aprovechamiento de referencia aplicable a la totalidad del ámbito de actuación, diferenciando el sector de los Sistemas Generales vinculados al mismo.

Con relación al informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Costas, debe completarse el proyecto con el correspondiente Estudio de Impacto Territorial formulado, conforme a lo dispuesto en el art. 48 y 49 de la Ley 1/2001, de forma coordinada e integrada en el mismo. Por otra parte, la implantación de usos terciarios y servicios es mas adecuada en el



MODIFICACION PUNTUAL N° 116 DEL P.G.M.O EN LOS BELONES

sector localizado al oeste de la población donde ya está previsto el uso global de actividad económica, mientras que el uso global de este sector es el residencial, para ampliación de la población actual.

Respecto a la aplicación de lo dispuesto en las Directrices de Ordenación del Litoral sobre reserva de un porcentaje de usos turísticos, debe tenerse en cuenta que al trasladarse una modificación de plan aprobada inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de las directrices, no resulta preceptiva su aplicación, aunque, conforme a lo solicitado por la Dirección General de Infraestructuras de Turismo, resulte conveniente por su ubicación en las proximidades de una zona eminentemente turística.

En consecuencia se informa favorablemente la aprobación definitiva de la modificación n° 116 del PGMO de Cartagena, a reserva de cumplimentar las determinaciones señaladas, mediante la presentación de un Texto Refundido completo para su oportuna diligenciado y publicación.

Con fecha 14 de junio de 2.005 por Orden Resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes se APRUEBA DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN N° 116 del P.G.O.U. de Cartagena en los Belones sin perjuicio de cumplimentar las determinaciones señaladas en el informe transcrito en el antecedente quinto en un TEXTO REFUNDIDO completo.

Con el presente documento de TEXTO REFUNDIDO se pretende la subsanación de las observaciones y reservas establecidas en el documento de aprobación definitiva de la Modificación n° 116 del PGOU de Cartagena en los Belones.



1.1.- SITUACIÓN GEOGRÁFICA Y DELIMITACIÓN

La situación de los terrenos objeto del presente Proyecto, según viene reflejado en el plano nº 1 de los de información, se enclava en la zona Este del Sector Urbano de Los Belones.

Limita por el Norte con un camino de servicio y terrenos sin uso definido; por el Sur, con la población de Los Belones, por el Este, con la carretera a Islas Menores y Mar de Cristal y por el Oeste, con la población de Los Belones y la carretera a los Nietos e Islas Menores (F34).

1.2.- CONEXIÓN CON EL EXTERIOR

Los terrenos incluidos dentro del sector objeto del presente proyecto tienen como límite Sur y Oeste las calles de Los Belones, por lo que la conexión de la zona nueva con la ordenación actual de Los Belones a efecto del tráfico que genere la actividad urbana, se realiza de una manera directa, con la prolongación de dichas calles, existiendo una continuación de la trama urbana.

La situación de la Modificación propuesta se encuentra delimitada con las siguientes vías:

- Al Noroeste con la F-34 Ctra. a los Nietos e Islas Menores.
- Al Este con la carretera (salida de autovía) de acceso a la urbanización “Mar de Cristal”.
- Al Sureste con ramal de salida y entrada a la autovía de Cartagena-La Manga, Cabo de Palos.



- Conecta directamente con dos rotondas de acceso y salida de la autovía, situadas al Sur y al Este.
- Al Oeste es colindante con la trama urbana del núcleo de población de Los Belones.
- Al Sur se encuentra la travesía urbana antigua carretera de Los Belones a Cabo de Palos.

La ejecución de los viales de la estructura general, se ven complementados con el vial propuesto al Sur del Sector que consiste en una vía de 25 m de anchura que une la carretera que limita al este la ordenación actual de Los Belones, con la rotonda de acceso y salida a la autovía situada al Sur de la ordenación.

Con la finalidad de conseguir una correcta conexión y adaptación entre las carreteras existentes y los viales de nueva construcción, se añaden isletas de acceso a las dos rotondas ya existentes (al Este y al Sur de la zona de actuación), las cuales conectan el nuevo Sector con los ramales de acceso a la autovía Cartagena-La Manga.

1.3.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

1.3.1.- TOPOGRÁFICAS

El terreno no presenta relieves accidentados notables, siendo prácticamente plano.



1.3.2.- HIDROLÓGICAS

Por la profundidad de los pozos de la zona, se determina el nivel freático existente, el cual es superior a 20 m. Las aguas tienen un grado de dureza alta, lo que no las hace aptas para el consumo.

1.3.3.- GEOTECNICAS

Superficialmente y dado el tipo de terreno, formado básicamente por margas calizas, se puede considerar esta capa como de características geotécnicas moderadas, que no admite cimentaciones con cargas elevadas, pero si las de las viviendas de dos plantas. Las edificaciones existentes en la zona de Los Belones se han realizado con zapatas o cimentaciones corridas.

1.3.4.- ECOLOGÍA Y VEGETACIÓN

La zona objeto del presente Avance, no tiene ningún rasgo ni detalle ecológico del que haya de hacerse mención.

1.3.4.- RED HIDROGRÁFICA

No existe ningún cauce definido en la zona.



1.4.- ESTADO ACTUAL DE LA ZONA

1.4.1.- USOS

La mayor parte del los terrenos del Sector se encuentran en barbecho. No existen cultivos de temporada ni huertos familiares. Junto a la carretera de Los Belones a Cabo de Palos y La Manga, y la calle Mar Menor, las cuales delimitan la ordenación actual de Los Belones se ubican edificaciones de altura máxima 2 plantas

1.4.2.- EDIFICACIONES

No existen viviendas dentro del ámbito de actuación, por tanto, todas las edificaciones del nuevo Sector serán de nueva construcción.

Las edificaciones de nueva construcción se colocarán con una separación de 25 m respecto al borde exterior de la calzada de la travesía de la carretera MU-312, y respecto de los ramales y glorietas existentes.

En el plano nº 7 de los de Información que nos proporciona una vista aérea de la Zona se puede apreciar el uso actual de los terrenos.

1.4.3.- AFECCIONES

No existe en la zona ningún tipo de afección a considerar, que pueda suponer inconveniente para el desarrollo de la futura actuación urbanística.



1.5.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Las redes existentes en la zona, son las del núcleo urbano de Los Belones para su suministro.

El suministro eléctrico se realizará desde las redes de media tensión que existen en la zona y que deben ser enterradas, y en las que sería posible, previo refuerzo de las mismas para anillar los CT a proyectar, de acuerdo con lo que se acuerde con al empresa suministradora.

En el plano n° 4 de información, se reflejan los puntos donde podrá conectar la red de telefonía.

1.6.- SITUACION URBANÍSTICA; DETERMINACIONES.

El Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena, aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma el 9 de abril de 1987, califica los terrenos dentro del Sector como suelo No Urbanizable Franja Costera del Mar Menor (NUPM).

1.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

En el plano catastral de información, se refleja que es coincidente la finca catastral con el Sector, corresponde a la parcela 11 del polígono n° 32, y que tanto registral como catastral pertenecen a una sola finca.

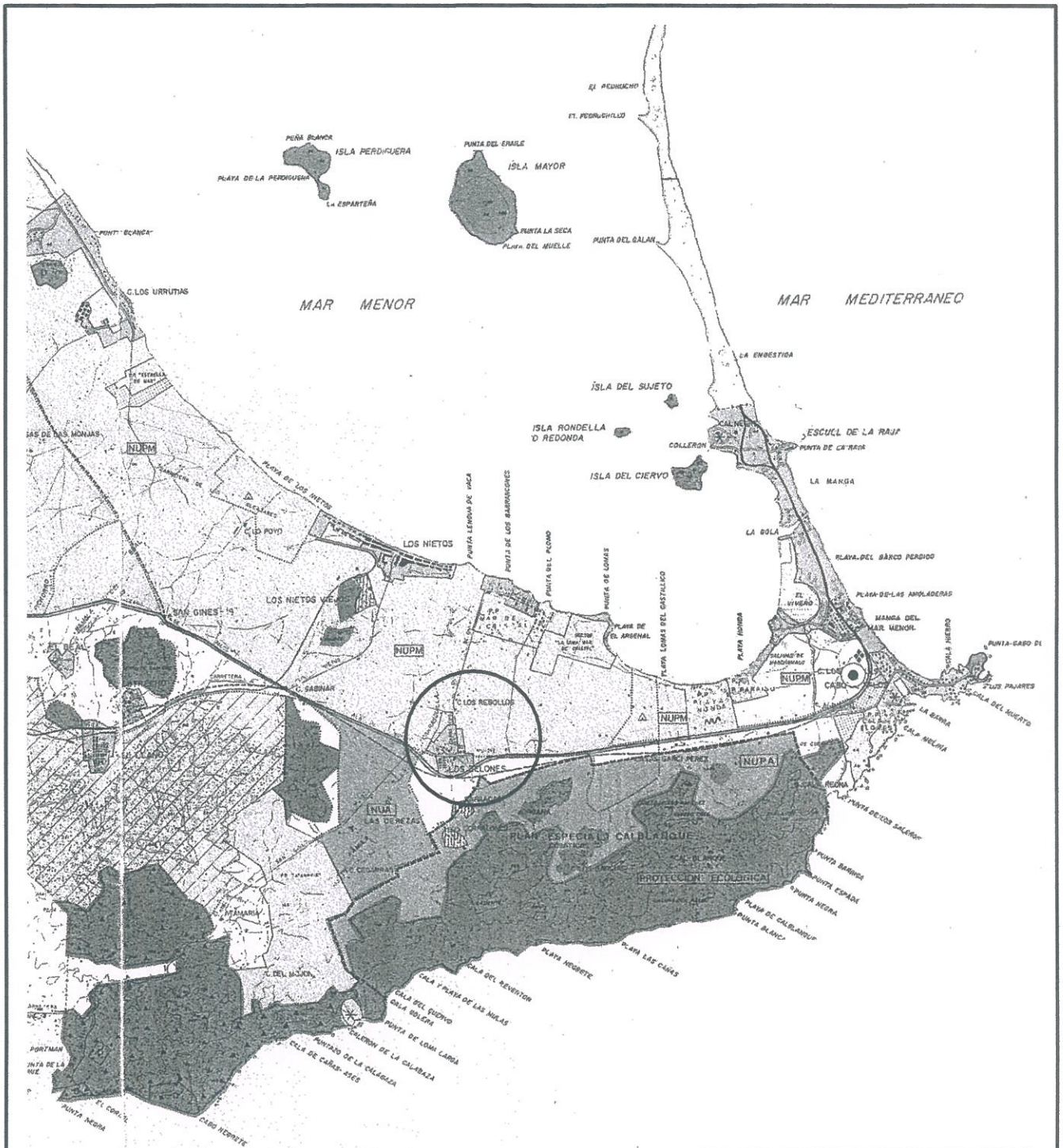


PLANOS DE INFORMACION



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
URBANIZADOR: SOCIEDAD DE INVERSIONES LOS
BELONES, S. L.
GESTION DE INVERSION FAMILIAR, S.L.

BERNARDINO GARCÍA GARCÍA
ARQUITECTO
C/ Comedias 1 3º Cartagena



TEXTO REFUNDIDO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº116 DEL P.G.M.O.
SUELO NUPM AL ESTE DE LOS BELONES.**

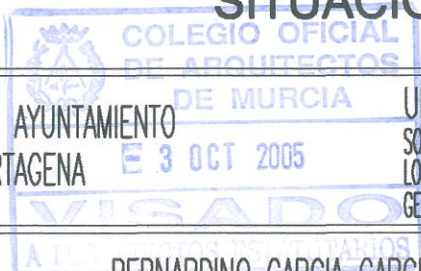
PLANO Nº
1

PLANO :
SITUACIÓN COMARCAL

ESCALA:
1/25.000.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE CARTAGENA

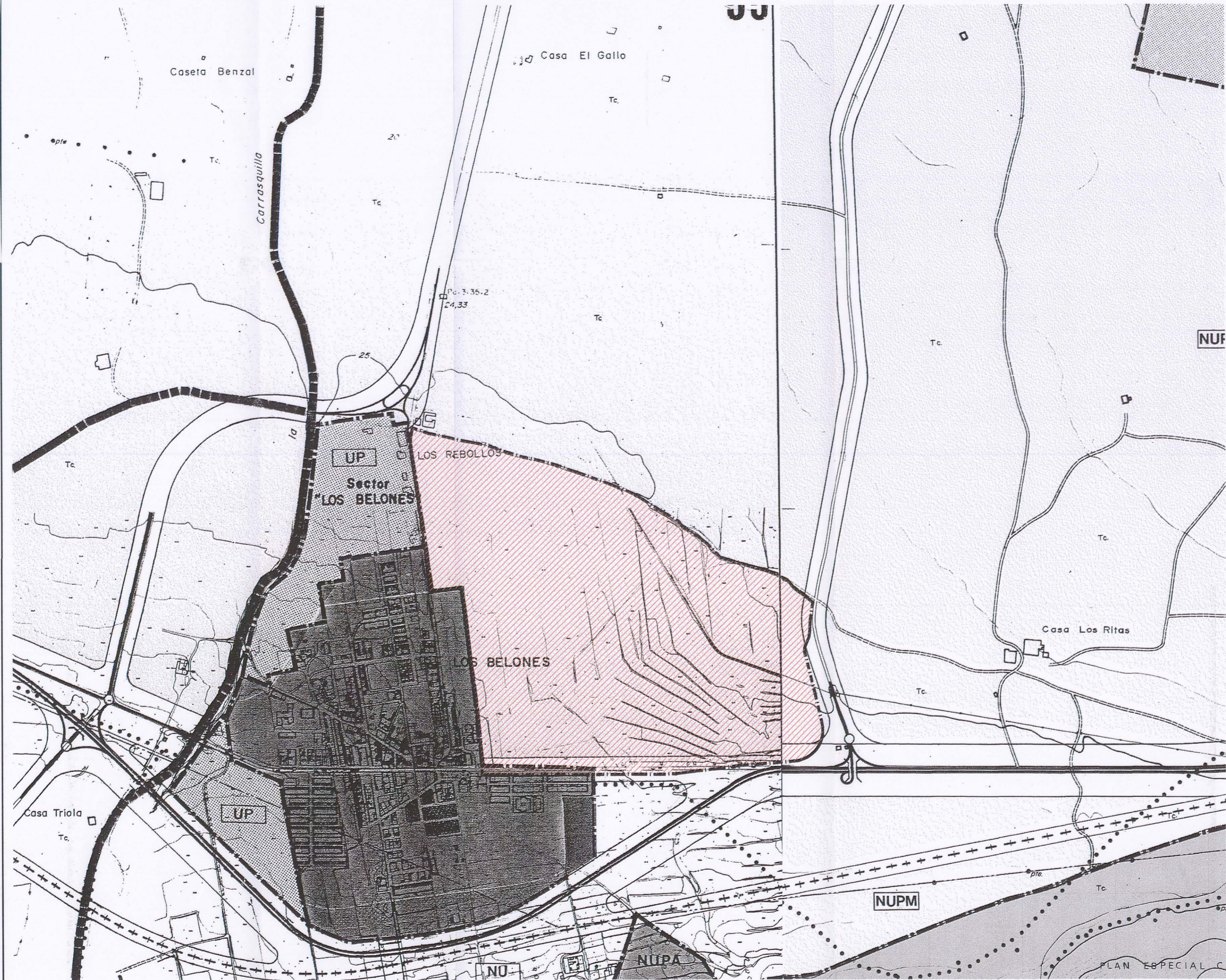


URBANIZADOR:
SOCIEDAD DE INVERSIONES
LOS BELONES, S.L. Y
GESTION DE INVERSION FAMILIAR, S.L.

FECHA:
SEPTIEMBRE-2.005


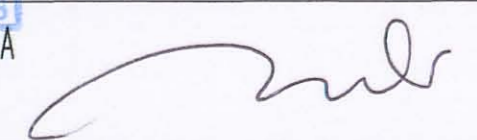
REFERENCIA:
470/04

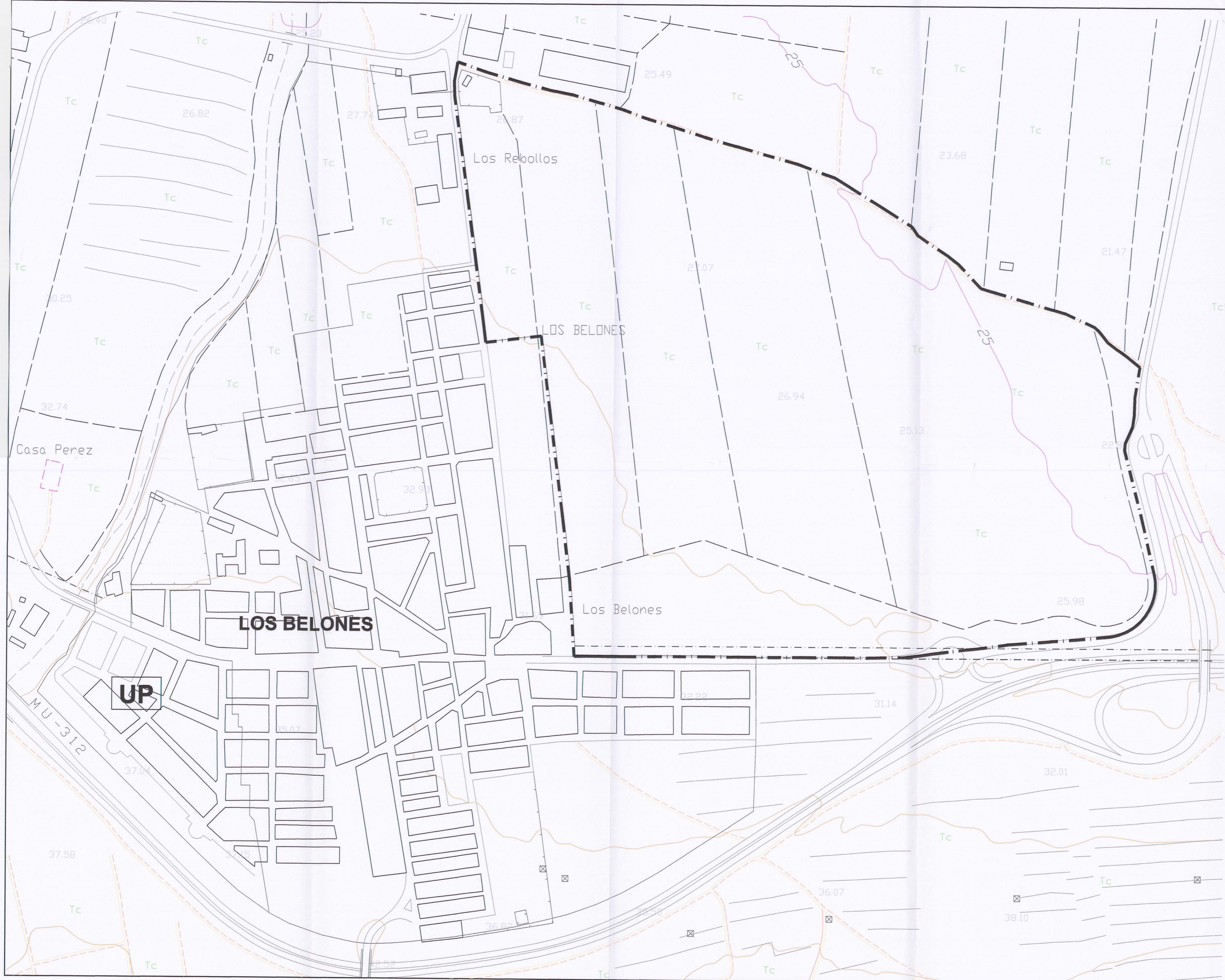
BERNARDINO GARCIA GARCIA
ARQUITECTO, S.L.



 DELIMITACION DEL AREA

TEXTO REFUNDIDO

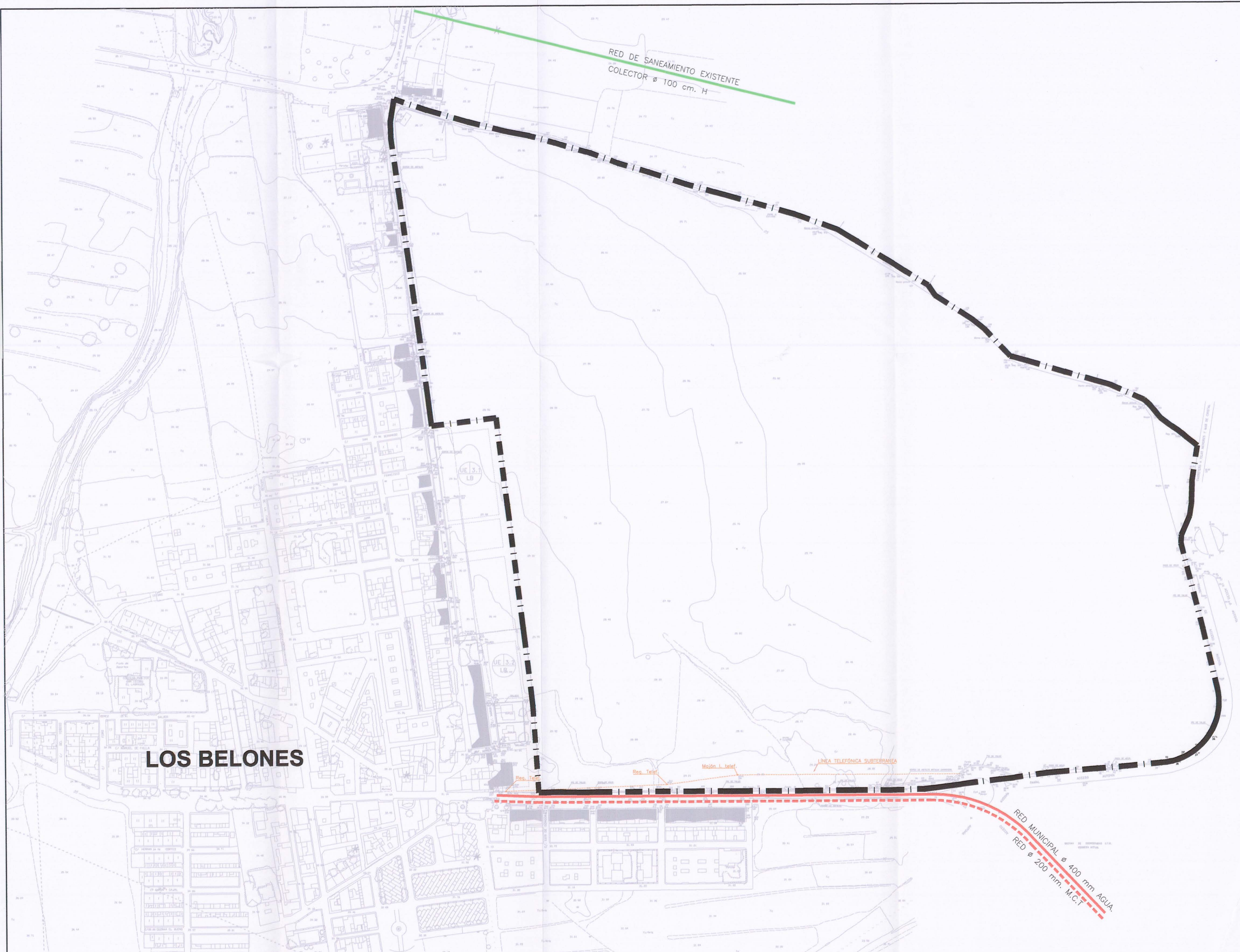
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº116 DEL P.G.M.O. SUELO NUPM AL ESTE DE LOS BELONES.		
PLANO Nº 2	PLANO : DELIMITACIÓN DEL AREA SEGUN PGOU	ESCALA: 1/5.000.
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA	URBANIZADOR: SOCIEDAD DE INVERSIONES LOS BELONES, S.L. Y GESTION DE INVERSION FAMILIAR, S.L.	FECHA: SEPTIEMBRE-2.005
REFERENCIA: 470/04	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.	



LIMITE AREA DE ACTUACION ————

TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº116 DEL P.G.M.O. SUELO NUPM AL ESTE DE LOS BELONES.		
PLANO Nº 3	PLANO : DELIMITACIÓN DEL AREA SOBRE CARTOGRAFIA	ESCALA: 1/2.000.
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA 3 OCT 2005 	URBANIZADOR: SOREMO DE INVERSIONES LOS BELONES, S.L. Y GESTION DE INVERSION FAMILIAR, S.L.	FECHA: SEPTIEMBRE-2.005
REFERENCIA: 470/04	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.	



SIMBOLOGIA

- LINEA TELEFÓNICA SUBTERRÁNEA.
- REGISTRO TELEFONICO
- RED DE SANEAMIENTO
- RED MUNICIPAL DE AGUA
- RED DE M.C.T.

LIMITE AREA DE ACTUACION ————



TEXTO REFUNDIDO

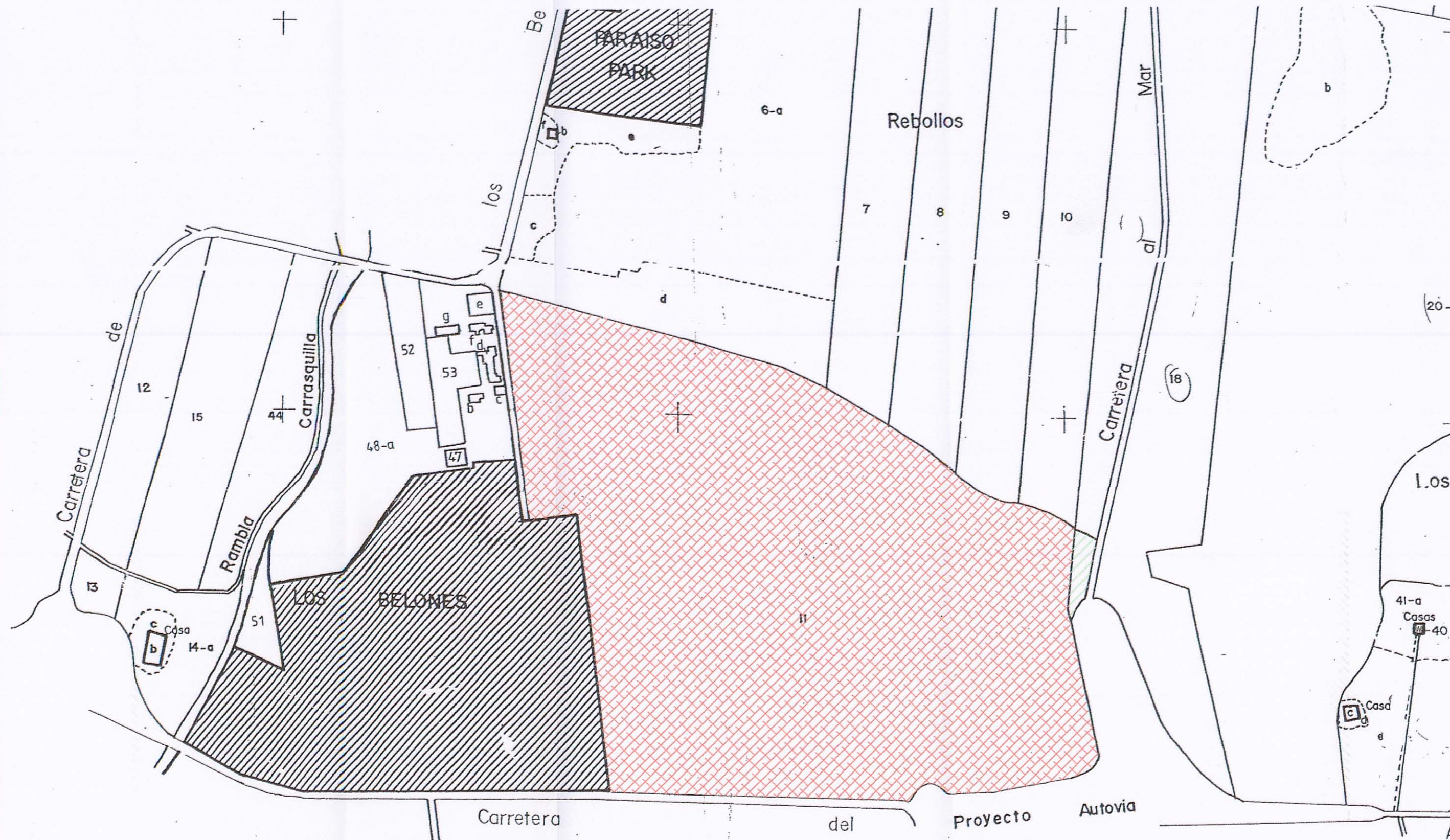
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº116 DEL P.G.M.O. SUELO NUPM AL ESTE DE LOS BELONES.		
PLANO Nº 4	PLANO : ESTADO ACTUAL, USOS, EDIFICACIONES CULTIVOS Y AFECCIONES	ESCALA: 1/2.000.
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA	URBANIZADOR: SOCIEDAD DE INVERSIONES LOS BELONES, S.L. Y GESTION DE INVERSION FAMILIAR, S.L.	FECHA: SEPTIEMBRE-2.005
REFERENCIA: 470/04	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.	



SUELO PUBLICO EXISTENTE
 S=5.266,36 M2
 COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS DE MURCIA
 E 3 OCT 2005
VISADO
 A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS

TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº116 DEL P.G.M.O. SUELO NUPM AL ESTE DE LOS BELONES.		
PLANO Nº 5	PLANO : SUELO PUBLICO EXISTENTE	ESCALA: 1/1.500.
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA	URBANIZADOR: SOCIEDAD DE INVERSIONES LOS BELONES, S.L. Y GESTION DE INVERSION FAMILIAR, S.L.	FECHA: SEPTIEMBRE-2.005
REFERENCIA: 470/04	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.	



- PERTENECE A LA PARCELA 11 DEL POLIGONO N° 32.
- PERTENECE A LA PARCELA 16 DEL POLIGONO N° 32.



TEXTO REFUNDIDO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N°116 DEL P.G.M.O.
SUELO NUPM AL ESTE DE LOS BELONES.**

PLANO N° **6** PLANO : **INFORMACIÓN CATASTRAL** ESCALA: **1/5.000.**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA URBANIZADOR: SOCIEDAD DE INVERSIONES LOS BELONES, S.L. Y GESTION DE INVERSION FAMILIAR, S.L. FECHA: SEPTIEMBRE-2.005

REFERENCIA: **BERNARDINO GARCIA GARCIA**
470/04 **ARQUITECTO, S.L.**

INFORMACIÓN CATASTRAL.-



VISTA AEREA.—



TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº116 DEL P.G.M.O.
SUELO NUPM AL ESTE DE LOS BELONES.

PLANO Nº 7	PLANO : VISTA AÉREA	ESCALA: 1/5.000.
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA	URBANIZADOR: SOCIEDAD DE INVERSIONES LOS BELONES, S.L. Y GESTIÓN DE INVERSIÓN FAMILIAR, S.L.	FECHA: SEPTIEMBRE-2.005
REFERENCIA: 470/04	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.	

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- RAZONES QUE ACONSEJAN EL DESARROLLO DE LA ZONA.

La iniciativa de las mercantiles “Sociedad de Inversiones Los Belones, S.L” y “Gestión de Inversión Familiar, S.L” que son propietarios del cien por cien de los terrenos incluidos en el ámbito, garantiza la ejecución total del proyecto propuesto. Así como de disponer de la solvencia financiera suficiente, de este modo la solvencia técnica y financiera de la empresa se traduce en una garantía para el Ayuntamiento de Cartagena de que el proyecto sea ejecutado en su totalidad, alejando cualquier fin especulativo en esta iniciativa.

Al ser propietarios únicos del Sector, se facilitan los procesos de gestión urbanística.

El diseño en la ordenación del suelo posibilita un conjunto arquitectónico homogéneo con personalidad propia tanto a nivel arquitectónico como urbanístico.

La idoneidad de esta zona para ampliación y crecimiento de Los Belones resulta clara pues en las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia queda recogido en el estudio paisajístico: Cuencas Visuales del Mar Menor, que el Ámbito del presente Avance se destina a crecimiento de Los Belones.

La ubicación del Proyecto resulta inmejorable puesto que se trata de un terreno con vocación de ampliación del núcleo de población de Los Belones bien comunicado, cuya proximidad es evidente, existiendo una continuación de la trama urbana de manera directa con prolongación de calles existentes.



Dentro del presente Proyecto se aporta una Ordenación No vinculante que recoge la idea resultante que se tiene para la futura ampliación donde aparte de la continuación de la ordenación existente, y cumpliendo con las determinaciones de la Ley del Suelo Regional, se proyecta un reparto de las zonas verdes comunicadas todas ellas por pasos tipo boulevard que giran en torno a un espacio libre (Sistema General) centrado en la ordenación propuesta, delimitado por soportales y con edificaciones comerciales en su planta baja, todo queda perfectamente comunicado por paseos peatonales.

El espacio libre central propuesto como Sistema General dispone de una superficie de 11.178,83 m² cuya finalidad que se persigue es la de crear un espacio y un entorno aparentemente demandado por los residentes en Los Belones y que si apreciamos la ordenación actual, es carente de esta reserva de suelo para uso público.

2.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS BÁSICOS.

Se pretende el desarrollo del Área, ordenándola como zona residencial de baja densidad, para la construcción de viviendas unifamiliares, en una o dos plantas.

El área deberá integrarse en la estructura general del núcleo urbano de Los Belones, uniéndose con este a través de las vías que la delimitan, aunque estableciendo las condiciones para dar a la misma un carácter propio, como unidad residencial autónoma.



El desarrollo edificatorio será de baja altura respetando todas las ordenanzas de aplicación colindantes (máximo tres plantas), siendo preciso destacar que la zona de actuación queda fuera del suelo que las Directrices de Ordenación del Litoral han calificado como "Suelo de Protección de la Cuenca Visual del Mar Menor", que es aquel que recomienda mantener la percepción visual desde lugares de gran afluencia y máxima accesibilidad. Que el ámbito objeto de actuación no haya quedado integrado en esta categoría de suelo demuestra la ausencia de valores paisajísticos dignos de protección así como la reserva de suelo para ampliación de Los Belones.

2.2.1.- DEFINICIONES.

SECTOR ORDENADO: Es el suelo ordenado (344.481,71 m²)

SECTOR NETO: Es el sector ordenado al que se excluye el suelo previamente existente y que denominamos "suelo de dominio público existente" y excluimos los sistemas generales.

AMBITO: Es el sector ordenado, junto con los sistemas generales y sobre los que le deducimos el suelo público previamente existente ó lo que es lo mismo el Sector Neto más los sistemas generales externos.

COEF. DE EDIFICABILIDAD: Aplicable al Ámbito total

SIST. GENERALES INTERNOS: Computados dentro del 13,466% y son los sistemas generales ubicados dentro del Sector Ordenado.

SIST. GENERALES EXTERNOS: No se proyectan Sistemas Generales Externos.



2.3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES.

2.3.1.- DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS.

Los terrenos objeto de la futura actuación urbanística, según viene reflejado en el plano n° 2 de los de información, se enclava en la zona Este de la población de Los Belones.

Limita por el Norte con un camino de servicio y terrenos sin uso definido; por el Sur, con la población de Los Belones, por el Este, con la carretera a Islas Menores y Mar de Cristal y por el Oeste, con la población de Los Belones y la carretera a los Nietos e Islas Menores (F34).

2.3.2.- MAGNITUDES PREVISTAS.

Según la medición efectuada sobre la base cartográfica digitalizada y mediante procedimiento informático, por los límites descritos anteriormente, la superficie del Sector Ordenado es de **344.481,71 m²**.

De la superficie del sector ordenado hay que descontar 5.266,36 m² de suelo de dominio público existente, con lo cual obtenemos una superficie de Sector Neto de 339.215,35 m².



MODIFICACION PUNTUAL Nº 116 DEL P.G.M.O EN LOS BELONES

Las superficies parciales, obtenidas de acuerdo con lo anterior, son las siguientes:

* Superficie Sector Ordenado	344.481,71 m ²
* Superficie Ámbito	339.215,35 m ²
* Coeficiente Sistemas Generales	13,466 %
* Superficie Sector Neto	293.536,61 m ²
* Sistemas Generales internos	45.678,74 m ²

TOTAL SISTEMAS GENERALES	45.678,74 m²
* AMBITO TOTAL	339.215,35 m ²
* Aprovechamiento de Referencia	0,2163 m ² /m ²
* Coef. Sobre Sector Neto	0,25 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD GLOBAL	73.384,00 m²

2.3.3.- DOTACIONES Y SERVICIOS.

SISTEMAS GENERALES.-

Se incluye dentro del Sector un espacio libre de Sistema General superior al que exige la Ley del Suelo de la Región de Murcia en el art. 98:



MODIFICACION PUNTUAL N° 116 DEL P.G.M.O EN LOS BELONES

“El sistema general de espacios libres estará constituido por parques y jardines públicos con una dotación mínima de 5m/habitante en relación a la población prevista por el Plan para el suelo urbano y urbanizable sectorizado”.

Se cumple con el artículo 98 b) de la Modificación de la Ley del Suelo de la Región de Murcia publicada el 15 de junio de 2004, que dice:

“El sistema general de espacios libres estará constituido por los parques y jardines públicos, con una dotación mínima de 20 m2 por cada 100 m2 de aprovechamiento residencial, referida a la totalidad del suelo urbano y urbanizable sectorizado, incluido el correspondiente a los propios sistemas generales”.

Superficie mínima S.G.E.L = 14.543,00 m²

Superficie proyectada S.G.E.L = 25.284,36 m².

Asimismo se incorpora como sistema general viario, las reservas que se contempla en el plano de Estructura General (nº1 de los Propuestos), y que consisten en una franja de 25 m de ancho que limita por el sur a la nueva ordenación y que transcurre paralela a la travesía de la carretera MU-312 de acceso a los Belones, hasta la rotonda que enlaza la travesía urbana antigua carretera de Los Belones a Cabo de Palos con el acceso a la autovía Cartagena-Murcia, dicha franja supera el mínimo exigido por la Ley del Suelo en el art. 98, que respecto a los sistemas generales de viario afirma:

“El sistema general de comunicaciones comprenderá las infraestructuras viarias y de transporte público integrado, en sus distintas modalidades, incluidas las previsiones, en su caso para la implantación de carriles bici”



MODIFICACION PUNTUAL Nº 116 DEL P.G.M.O EN LOS BELONES

En virtud del art. 98 b) de la Modificación de la Ley del Suelo de la Región de Murcia publicada el 15 de Junio de 2004, que dice:

“El sistema general de equipamiento comunitario estará constituido por las diferentes instalaciones colectivas al servicio general de la población, distinguiendo las de titularidad pública y privada, tales como sanitarias, asistenciales, educativas, culturales, sociales, religiosas, deportivas, recreativas, comerciales u otras análogas, en la cuantía establecida por la normativa sectorial aplicable, pudiendo establecerse los usos específicos de forma indicativa”.

Destinamos una parcela de 1.753,73 m² de titularidad pública para las diferentes instalaciones colectivas al servicio de la población de Los Belones.

SISTEMAS LOCALES.-

Además de las superficies indicadas en el apartado anterior, en el desarrollo del Plan Parcial se propone reservar las superficies que se indican en el artículo 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (Ley 2/2002 de 10 de Mayo) para los suelos residenciales de **mínima densidad**.

Las reservas de equipamiento de dominio y uso público se realizará en función del uso global del sector y supera los mínimos exigidos para el uso residencial de mínima densidad (<5 por ciento del suelo ordenado) con destino en este suelo público centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales en su proporción adecuada a las necesidades de la población de Los Belones.



La previsión de aparcamientos públicos, es superior a la demanda específica y superior a uno por cada 100 m² construidos, con independencia de los que en la misma proporción se prevean para aparcamientos privados vinculados a la edificación.

Se proyectan un total de 1.400 plazas de aparcamientos emplazados por todo el Sector Ordenado.

REDES DE SERVICIOS.-

Los servicios deberán de entroncar con las redes generales existentes.

2.3.4.- USOS E INTENSIDADES

El uso característico de la zona será el residencial, con el carácter de mínima densidad, distribuyéndose convenientemente las tipologías, entre unifamiliares y colectivas. Con respecto a los usos compatibles, se estará a lo dispuesto en las Normas del Plan General. Los equipamientos públicos se sitúan de forma concentrada, considerando que de esta forma se optimiza la funcionalidad de los mismos.



2.4.- JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES

2.4.1.-DESARROLLO DE LOS SISTEMAS DE LA ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO.

La incorporación a la actuación de los sistemas previstos en el Plan General supone el desarrollo total de la estructura en esta parte del territorio.

Con respecto a los viales de sistema general, de carácter territorial, la ejecución de la actuación supone la cesión de una franja de 25 m. de anchura para la ejecución del acceso sur al núcleo urbano de Los Belones y la unión del núcleo de población actual de Los Belones con la rotonda de acceso a la autovía Cartagena-La Manga.

La superficie de espacios libres del sistema general se coloca en una situación privilegiada del sector, centrada en la ordenación, de modo que el resto de manzanas se distribuyen alrededor de dichos espacios libres. Se justifica esta actuación debido a la carencia que actualmente tiene el pueblo de Los Belones en cuanto a una gran plaza se refiere; se crea un espacio central que articule la zona de actuación y supla esta deficiencia.

Los Sistemas Generales cumplirán con el art. 102.- Determinaciones para los Sistemas Generales de la Ley del Suelo regional:

“A los sistemas generales se le atribuirá el mismo aprovechamiento de referencia que al Sector al que se vinculen o adscriban, para su obtención obligatoria y gratuita”



El reparto del suelo ordenado es el siguiente:

- sistemas generales internos: 13,26 %
- sistemas locales (total): 43,87 %
- total suelo lucrativo: 42,87 %

TOTAL SECTOR ORDENADO: 100,00 %

Donde podemos apreciar la escasa entidad del suelo lucrativo (42,87%) frente al suelo a ceder (57,13%).

Asimismo la Ley Regional establece unas categorías, según es uso preferente siendo objeto de la presente Modificación “residencial de mínima densidad: menos del $0,25\text{m}^2/\text{m}^2$ y sobre el que se establece como reserva de suelo para equipamiento local un mínimo del 5 por ciento, esto es como consecuencia de proyectarse una edificabilidad inferior a $0,25\text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre el sector deducidos los sistemas generales.

2.4.2.- USOS Y NIVELES DE INTENSIDAD

Se pretende el desarrollo del Área, con una tipología y ordenación que responda al carácter de barrio residencial, de mínima densidad, con viviendas de una o de dos plantas, en las zonas junto a Los Belones para completar la estructura de éste y que responderán a las tipologías de la normas Vc1, Vu1, Au y Ac1 del Plan General.



Según se ha dicho anteriormente, se propone situar la mayor parte de los equipamientos públicos, concentrados con el fin de optimizar su funcionalidad y versatilidad.

2.4.3.- APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA.

El Sector a delimitar y los sistemas generales que se adscriben al mismo, se consideran un **Ámbito de Actuación Homogéneo**, por lo que el aprovechamiento de referencia es de **0,2163 m² x m²**.

El coeficiente sobre el Sector Neto (**Ámbito-Sistemas Generales**) y que sirve para establecer las categorías del suelo según se establece en la Ley Regional es de **0,25 m²/m²**.

2.4.4.- TRAZADO DE LAS REDES FUNDAMENTALES.

Por la situación del área de actuación junto al suelo urbano de Los Belones, la estructura viaria y los servicios deberán ser, en parte, continuidad de los existentes.

Los viales básicos del Sector conectarán con los previstos de la Estructura del Territorio.

El resto de las redes conectarán con las generales existentes en la zona.



TRAZADO DEL SISTEMA VIARIO DE LA ACTUACION.

El trazado del Sistema General viario proyectado al sur del Ámbito, se ha situado paralelo a la travesía, antigua carretera de Los Belones a Cabo de Palos, separándolo de ésta por una mediana de 3 m la cual dobla el mínimo exigido (1,5 m). Dicho Sistema General será el que proporcione accesibilidad a las parcelas situadas al sur de la ordenación desde la travesía de la carretera MU-312.

ENLACE CON LA CARRETERA A URBANIZACION MAR DE CRISTAL

Se modifica la rotonda existente añadiendo isletas que facilitan el acceso con la finalidad de que dicha rotonda sirva de eje articulador entre los accesos a la autovía, acceso a Islas Menores y Mar de Cristal y viales de la nueva Ordenación de Los Belones.

El enlace y conexión con la glorieta existente propuesto se ajusta a lo desarrollado en un proyecto técnico específico redactado por un Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos en cumplimiento de lo establecido en la orden 16/12/1.997 “por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio, y las construcción de instalaciones de servicios” (BOE nº 21 de enero de 1.998).

El mencionado proyecto técnico de en lace a rotonda a sido adaptado a la solución propuesta por el Jefe del Servicio de Explotación y Seguridad Vial de la Dirección General de Carreteras (Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes).



Dicha solución propuesta de en lace a rotonda se desarrolla en proyecto específico y se recoge en el presente Texto Refundido como previsión de su superficie de viario del sistema general y su solución gráfica en el plano de Ordenación no vinculante.

ENLACE CON LA CARRETERA A LOS BELONES.

Se modifica la rotonda de acceso a Los Belones, haciendo una conexión mediante isletas con la nueva ordenación y con la carretera a Los Belones - Cabo de Palos y los accesos a la autovía Cartagena-La Manga.

En base a esto se realiza la mejor integración con la estructura territorial existente, que podrá ser una actuación futura de mayor entidad la que modifique los enlaces en esta intersección.

2.4.5.- DIVISION EN SECTORES.

Se prevé que la ordenación de la zona se realice mediante un solo plan parcial, por lo que se contemplaría un solo Sector.

En el plano nº1 de los Propuestos, “Estructura General y Delimitación de Sectores” se refleja la delimitación del sector y los sistemas generales de espacios libres, y viario adscritos al mismo .



ENERGIA ELÉCTRICA

Las previsiones de carga para el Sector son las siguientes:

610 viviendas a razón de 5,75 Kw. /Viv.:

Se necesitará instalar la potencia siguiente: $15,3 + (610 - 21) \times 5,75 \times 0,5 = 1.708,67$
15% para instalaciones comunes de edificaciones 256,30

Equipamientos: 1746,36 m² x 0,1 Kw. /m² = 174,64

Alumbrado público: 47.112,87 m² x 0,0008 Kw. /m² = 37,69

Total 2.177,30 Kw.

SUMINISTRO DE AGUA

Las dotaciones estimadas para el sector son las siguientes con coeficiente punta 2,4:

viviendas: $610 \text{ Viv.} \times 4,5 \text{ hab./Viv.} \times 250 \text{ l/hab./día} / (10 \times 3600) = 19,06$

Equipamientos S.G y S.L: $21.150,68 \text{ m}^2 \times 20 \text{ l/m}^2 / (10 \times 3600) = 11,75$

Sistema local de espacios libres: $34.579,55 \text{ m}^2 \times 5 \text{ l/m}^2 / (10 \times 3600) = 4,80$

Suma 35,61



MODIFICACION PUNTUAL Nº 116 DEL P.G.M.O EN LOS BELONES

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 200 mm, capaz de conducir el caudal de 35,71 l/s, que para la conducción general de abastecimiento se considera suficiente, si el punto de toma fuese único.

Existen distintas posibilidades de toma que son:

- La conducción de MCT que discurre al sur de la actuación antigua carretera de Cabo de Palos de \varnothing 200 mm.
- La red municipal \varnothing 400 mm de agua que transcurre paralela a la anteriormente citada.

Se deberá, probablemente, conectar a una de estas redes, mediando informe previo de Aquagest y Mancomunidad de los Canales del Taibilla.

ALCANTARILLADO (FECALES)

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) = $0,8 \times (19,06 + 11,75) = 24,65 \text{ l/s}$.

La red de saneamiento puede considerarse como una continuación de las existentes en la trama urbana y sobre las que nos apoyamos, es pues, una prolongación de las redes existentes.



**2.4.6.-PROGRAMA GENERAL; RESUMEN DE LAS
DETERMINACIONES PROPUESTAS.**

SUPERFICIE TOTAL SECTOR NETO	293.536,61 m²
SISTEMAS GENERALES:	
* Sup. de espacios libres	25.284,36 m ²
* Sup. de viario	23.907,01 m ²
* Sup. de equipamiento	1.753,73 m ²
* Sup. De suelo pre-existente	-5.266,36 m ²
SUP. TOTAL SIST. GENERAL	45.678,74 m ²

SUPERFICIE TOTAL AMBITO	339.215,35 m².

**2.4.7.-JUSTIFICACIÓN SOBRE LAS DETERMINACIONES DEL
PLAN GENERAL EN SUELO URBANIZABLE.**

1. Con referencia al apartado 101 c) de la ley del Suelo de la Región de Murcia, respecto a las superficies y usos de Sistema General adscrito y para la categoría establecida "Residencial de mínima densidad hasta 0,25 m²/m² inclusive" y en base al aprovechamiento de Referencia 0,2166 m²/m².

Se justifica la idoneidad de estos aprovechamientos pues en el TITULO QUINTO.- Normas para Sector de Suelo Urbanizable Programado del PGMO- establece lo siguiente:



MODIFICACION PUNTUAL Nº 116 DEL P.G.M.O EN LOS BELONES

- Aprovechamiento medio del suelo urbanizable para el primer cuatrienio en 0,2256 m²/m²
 - Aprovechamiento medio del suelo urbanizable para el segundo cuatrienio en 0,2257 m²/m²
 - El sector de Los Belones W (primer cuatrienio): establece una edificabilidad bruta de 0,36 m²/m² y un aprovechamiento medio del Sector de 0,252 m²/m².
2. La vinculación de los Sistemas Generales al Ámbito total se realiza en una proporción adecuada a las necesidades del crecimiento de la población de Los Belones, estos suponen un 13,46% del Suelo, que se reparten como se ha justificado anteriormente en el apartado 2.3.3.
- 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.
 - El Suelo destinado a Sistema General y a Sistema Local suponen un 57,13% de suelo a ceder frente al 42,87% del suelo lucrativo.

3. Régimen Transitorio:

En tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, los propietarios del suelo incluidos dentro de los ámbitos delimitados deberán respetar las siguientes incompatibilidades:



En los terrenos incluidos dentro de la Unidad Urbanística UR LB-2, tanto dentro de sector delimitado como en los sistemas generales adscritos, señalados en los planos, no se permitirán obras o instalaciones, salvo las obras para ejecución de sistemas generales o las de carácter provisional, en las condiciones previstas en el artículo 93 de la Ley de la Región de Murcia, por un plazo de dos años, renovable solamente de forma justificada.

2.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD TÉCNICA DE LA ACTUACIÓN.- CAPACIDAD DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

Energía Eléctrica.- Existen líneas de media tensión y centros de transformación cercanos a las inmediaciones de la Actuación, que con los refuerzos necesarios de acuerdo con las indicaciones de Iberdrola pueden abastecer el Sector objeto del presente expediente.

Suministro de Agua.- El suministro de agua queda garantizado a través de la línea municipal existente al sur del Sector Ordenado (línea de 400 mm) que transcurre por la carretera de Los Belones a Cabo de Palos.

Suministro de Alcantarillado.- Existe al Norte de la Actuación prevista un colector de 1 m de diámetro que garantiza la evacuación de las aguas residuales.





PLANOS DE PROPUESTA







EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
URBANIZADOR: SOCIEDAD DE INVERSIONES LOS
BELONES, S. L.
GESTION DE INVERSION FAMILIAR, S.L.

BERNARDINO GARCIA GARCIA
ARQUITECTO
C/ Comedias 1 3º Cartagena




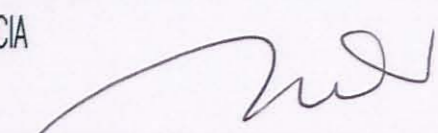
LIMITE AREA DE ACTUACION 
 SECTOR 

SECTOR 
SISTEMAS GENERALES.-
 VIARIO SISTEMA GENERAL 
 ESPACIO LIBRE DEL SISTEMA GENERAL 
 SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO 

SUPERFICIES.-
 SUP. SECTOR ORDENADO = 344.481,71 m²
 Suelo de dominio público existente = -5.266,36 m²
 SUP. AMBITO = 339.215,35 m²

 COEFICIENTE SIST. GENERALES..... 13,466 %
 SISTEMAS GENERALES INTERNOS..... = 45.678,74 m²
 TOTAL SISTEMAS GENERALES = 45.678,74 m²

TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº116 DEL P.G.M.O. SUELO NUPM AL ESTE DE LOS BELONES.		
PLANO Nº 1	DE M ^o PLANO : 3 OCT 2005	ESCALA: 1/2.000.
DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y ESTRUCTURA GENERAL		
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA	URBANIZADOR: SOCIEDAD DE INVERSIONES LOS BELONES, S.L. Y GESTION DE INVERSION FAMILIAR, S.L.	FECHA: SEPTIEMBRE-2.005
REFERENCIA: 470/04	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L. 	



SUPERFICIE TOTAL
344.481,71M2

* SUP. MANZANAS EDIFICABLES	= 142.407,33 m2.(48,51%)
RESIDENCIAL	= 133.145,83 m2.
EQUIPAMIENTO PRIVADO	= 9.261,50 m2.
* SUP. ESPACIOS LIBRES	= 39.931,68 m2.(12,24%)
* SUP. EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	= 19.404,32 m2.(6,61%)
* SUP. VIARIO Y APARCAMIENTO	= 95.793,28 m2.(32,64%)
TOTAL SECTOR	= 293.536,61 m2. (100%)

SECTOR ORDENADO 344.481,71 m2.

SISTEMAS GENERALES

SISTEMAS INTERNOS

Sistema general de espacios libres (SGEL).....	= 25.284,36 m2.
Sistema general de viario (SGV)	= 23.907,01 m2.
Sistema general equipamiento comunitario (SGEC). =	1.753,73 m2.
Sistema general previamente existentes	= -5.266,36 m2.
TOTAL SIST. INTERNOS.....	= 45.678,74 m2.

TOTAL SISTEMA GENERAL = 45.678,74 m2.

SISTEMAS LOCALES

Espacios libres	= 35.931,68 m2.
Equipamiento	= 19.404,32 m2.
Viario y aparcamientos	= 95.793,28 m2.
TOTAL SISTEMA LOCAL	= 151.129,28 m2.

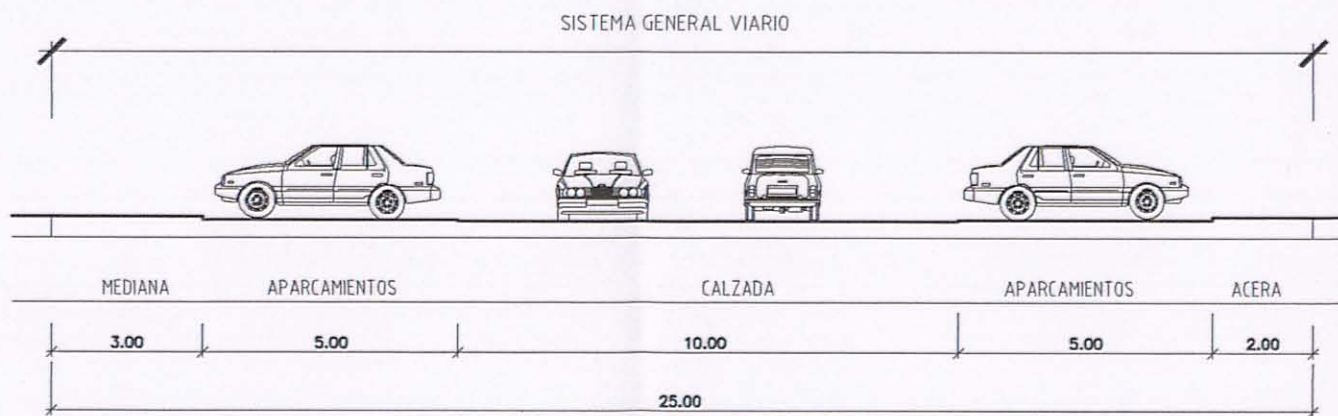
Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO: 1.400 plazas

LEYENDA

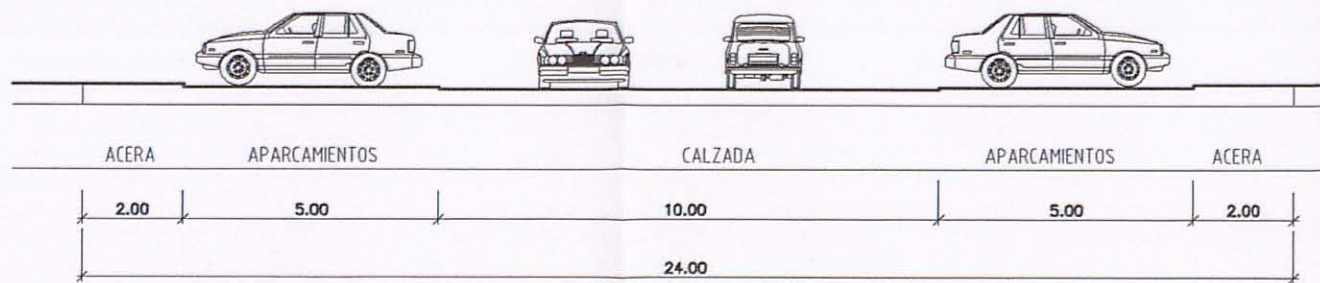
	ESPACIO LIBRE SISTEMA GENERAL (SGEL)
	ESPACIO LIBRE SISTEMA LOCAL
	EQUIPAMIENTO SISTEMA LOCAL (E local)
	SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SGEC)
	PASEOS PEATONALES

TEXTO REFUNDIDO

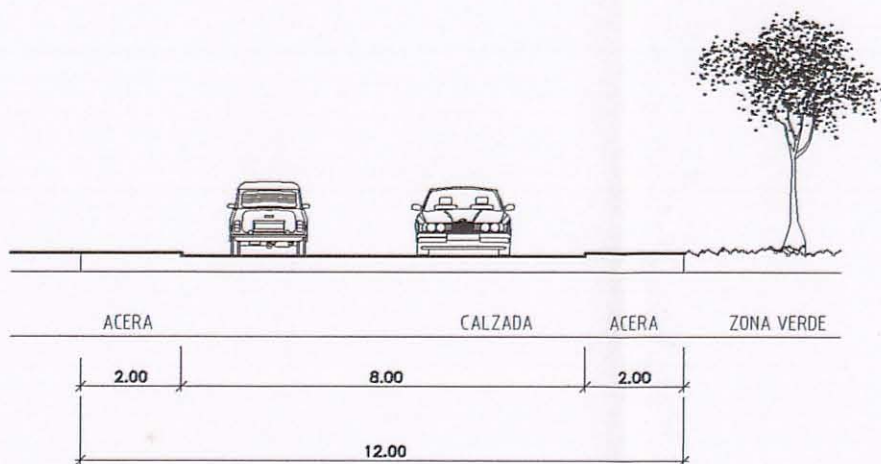
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº116 DEL P.G.M.O.- SUELO NUPM AL ESTE DE LOS BELONES.			
PLANO Nº 2	PLANO : ORDENACION.- (NO VINCULANTE)	ESCALA: 1/2.000.	
	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA	URBANIZADOR: SOCIEDAD DE INVERSIONES LOS BELONES, S.L. Y GESTION DE INVERSION FAMILIAR, S.L.	FECHA: SEPTIEMBRE-2.005
REFERENCIA: 470/04	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.		



SECCION TRANSVERSAL A-A'



SECCION TRANSVERSAL B-B'



SECCION TRANSVERSAL C-C'

TEXTO REFUNDIDO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 116 DEL P.G.M.O.-
SUELO NUPM AL ESTE DE LOS BELONES.**

PLANO Nº
3



PLANO 1:1

SECCIONES DE VIARIO

ESCALA:
1/150



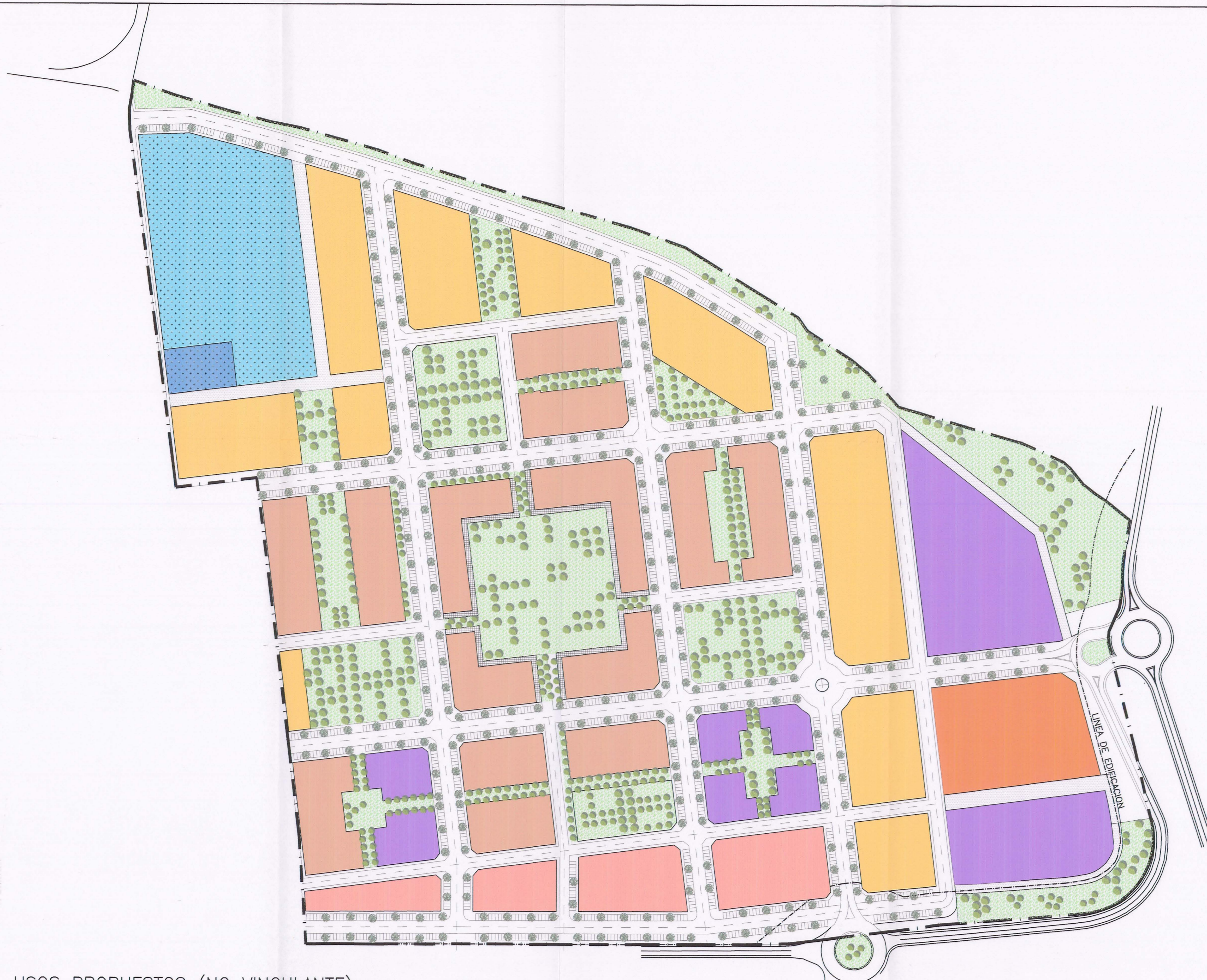
EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE CARTAGENA

URBANIZADOR:
SOCIEDAD DE INVERSIONES
LOS BELONES, S.L. Y
GESTION DE INVERSION FAMILIAR, S.L.

FECHA:
SEPTIEMBRE-2.005

REFERENCIA:
470/04

BERNARDINO GARCIA GARCIA
ARQUITECTO, S.L.



LEYENDA

- RESIDENCIAL COLECTIVO (DUPLEX) (Vu 6 Ac)
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (Au2 6 Au3)
- EQUIPAMIENTO PRIVADO
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (BAJO + PISO) (Ac)
- RESIDENCIAL COLECTIVO (2 PLANTAS) (Vc)
- COMERCIAL EN P. BAJA Y RESIDENCIAL EN P.PISO (Vc1)
- EQUIPAMIENTO LOCAL
- EQUIPAMIENTO SISTEMA GENERAL COMUNITARIO

* LAS ORDENANZAS ESPECIFICAS SON ORIENTATIVAS

TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 116 DEL P.G.M.O.-		
SUELO NUPM AL ESTE DE LOS BELONES.		
PLANO Nº 4	PLANO: USOS PROPUESTOS.- (NO VINCULANTE)	ESCALA: 1/1.500.
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA	URBANIZADOR: SOCIEDAD DE INVERSIONES LOS BELONES, S.L. Y GESTION DE INVERSION FAMILIAR, S.L.	FECHA: SEPTIEMBRE-2.005
REFERENCIA: 470/04	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.	

USOS PROPUESTOS (NO VINCULANTE).-



ORDENACIÓN PROPUESTA SOBRE VISTA AEREA.—

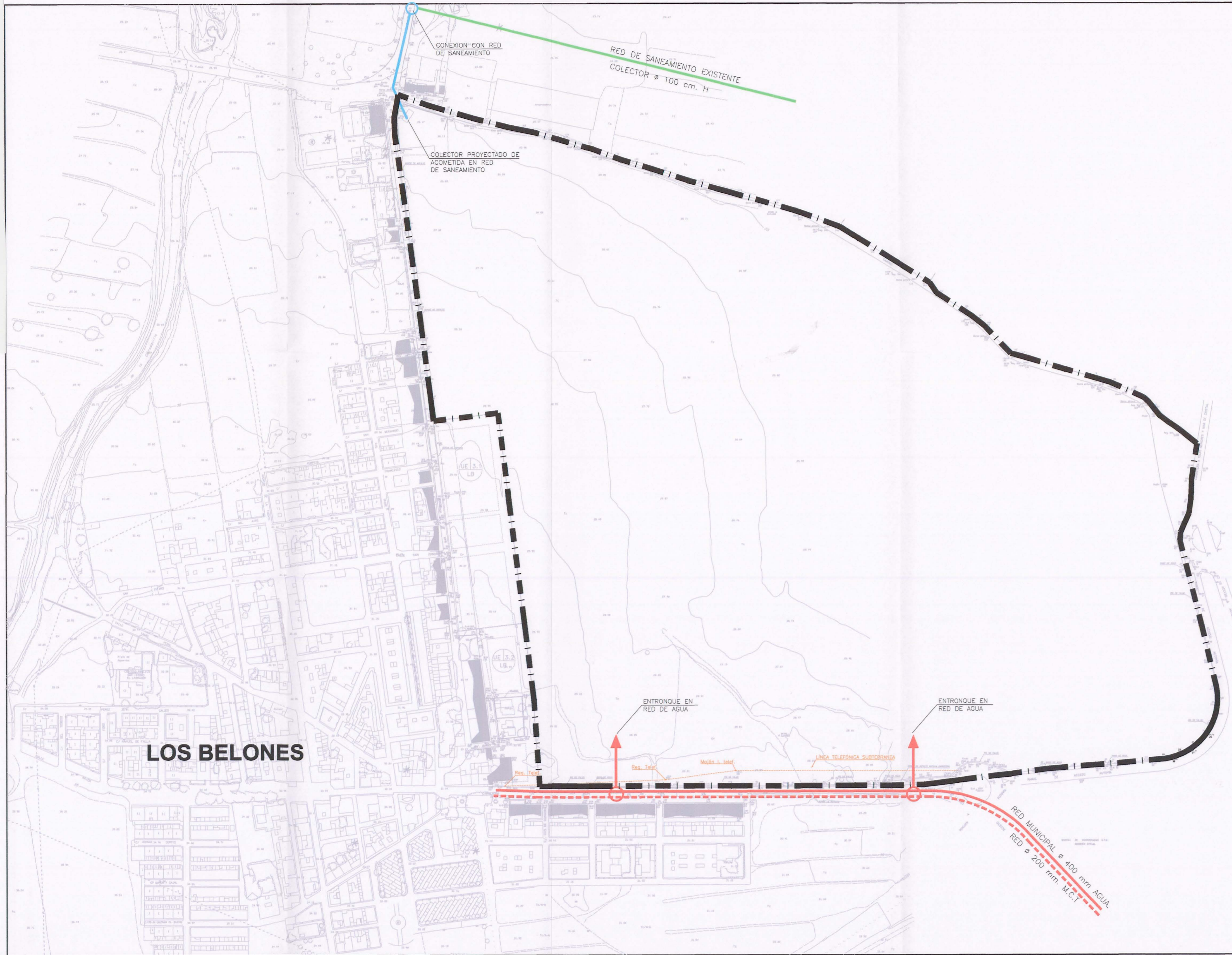
TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº116 DEL P.G.M.O.-
SUELO NUPM AL ESTE DE LOS BELONES.

PLANO Nº 5 PLANO : ORDENACIÓN PROPUESTA SOBRE VISTA AEREA ESCALA: 1/5.000.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA URBANIZADOR: SOCIEDAD DE INVERSIONES LOS BELONES, S.L. Y GESTIÓN DE INVERSIÓN FAMILIAR, S.L. FECHA: SEPTIEMBRE-2.005

REFERENCIA: 470/04 BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.



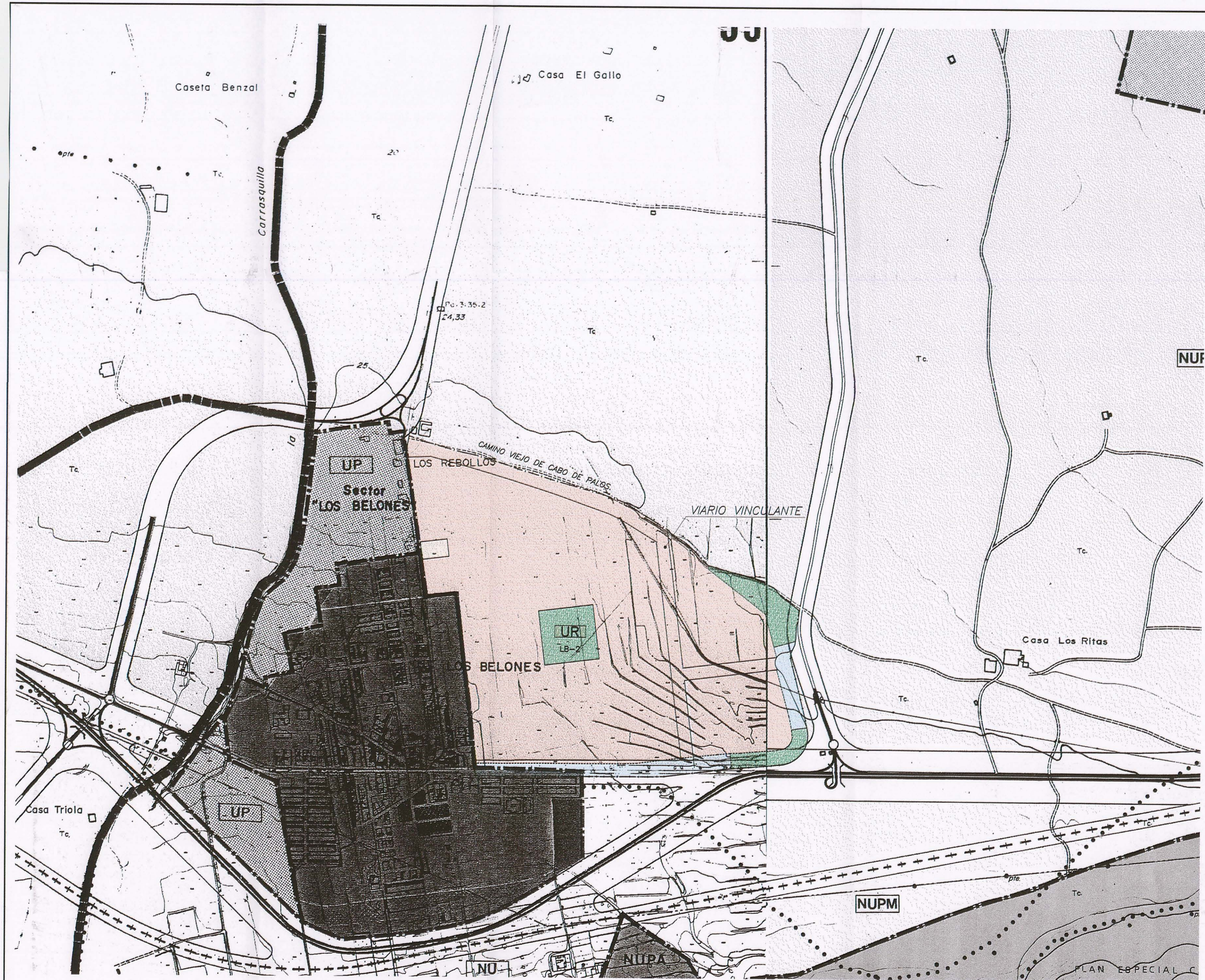
SIMBOLOGIA

- LINEA TELEFONICA SUBTERRÁNEA.
- REGISTRO TELEFONICO
- RED DE SANEAMIENTO
- RED MUNICIPAL DE AGUA
- RED DE M.C.T.
- CONEXION CON RED DE SANEAMIENTO
- ENTRONQUE EN RED DE AGUA

LIMITE AREA DE ACTUACION ———

TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 116 DEL P.G.M.O. SUELO NUPM AL ESTE DE LOS BELONES.		
PLANO Nº 6	PLANO : TRAZADO DE REDES FUNDAMENTALES	ESCALA: 1/2.000.
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA	MURCIA COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS DE ENFERMERIA	URBANIZADOR: SOCIEDAD DE INVERSIONES LOS BELONES, S.L. Y GESTION DE INVERSION FAMILIAR, S.L.
REFERENCIA: 470/04	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.	FECHA: SEPTIEMBRE-2.005



LIMITE AREA DE ACTUACION

- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. (UR).
- SISTEMA GENERAL ESPACIO LIBRE.
- SISTEMA GENERAL VIARIO.
- SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO



TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº116 DEL P.G.M.O. SUELO NUPM AL ESTE DE LOS BELONES.		
PLANO Nº 7	PLANO 'CLASIFICACIÓN, DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y ESTRUCTURA GENERAL S/ PLAN GENERAL VIGENTE.	ESCALA: 1/5.000.
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA	URBANIZADOR: SOCIEDAD DE INVERSIONES LOS BELONES, S.L. Y GESTIÓN DE INVERSIÓN FAMILIAR, S.L.	FECHA: SEPTIEMBRE-2.005
REFERENCIA: 470/04	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.	

3.- NORMAS URBANÍSTICAS.-

TITULO SEXTO.- NORMAS ADICIONALES.

Se incluyen en este título las condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable clasificados, con posterioridad.

UR (LB-2) Suelo Urbanizable al Este de Los Belones.

- **Situación:** Terrenos situados al Este de Los Belones, comprendidos entre la Carretera de Los Nietos e Islas Menores F34, la Carretera a Islas Menores y la urbanización “Mar de Cristal”, el ramal de salida y entrada a la autovía de Cartagena-Cabo de Palos y la población de Los Belones.
- **Usos:**
 - Uso característico: Residencial.
 - Usos compatibles: Equipamientos y terciario o de oficina.
 - Usos incompatibles: Industrial 3º y 4º categoría.
- **Afecciones:**

No existen, salvo las afecciones de carreteras, cuyas franjas de protección se han considerado.
- **Categorías generales para este área:** Suelo Urbanizable en el que se delimita el Sector y los Sistemas generales adscritos y se concretan las condiciones para su desarrollo, como una unidad urbanística integrada, las cuales son las siguientes:



MODIFICACION PUNTUAL Nº 116 DEL P.G.M.O EN LOS BELONES

CUANTIFICACIONES:

- Superficie neta del Sector ...	293.536,61 m2	85,21 %
- Sistema General Viario ...	23.907,01 m2	6,94 %
- Sistema general Espacio Libre	25.284,36 m2	7,34 %
- Sistema General Equipamientos	1.753,73 m2	0,51 %

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD URBANÍSTICA	344.481,71 m2	100,00%
- Dominio Público Existente	<u>-5.266,36 m2</u>	<u>-1,53 %</u>

SUPERFICIE NETA ACTUACIÓN 339.215,35 m2

Aprovechamiento de referencia 0,2163 m2/m2

Nº aproximado de viviendas 700 ud.



4.- EVALUACIÓN ECONOMICA.-

4.1.- ESTIMACION DE LOS COSTOS DE URBANIZACIÓN.

Se acompaña un anexo con la estimación de los costes de urbanización, cuyo resumen es el siguiente:

- Parte proporcional de la realización de las infraestructuras territoriales	720.913,30 €.
- Importe conexiones con las redes territoriales y la realización de infraestructuras generales	822.153,72 €.
- Importe urbanización viario S.G.	959.405,82 €.
- Importe urbanización Sector	4.292.185,96 €.
- Importe indemnizaciones	0 €.
SUMA	6.794.658,80 €.

4.2.- JUSTIFICACION DE LA VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN

El desarrollo de la Actuación Urbanística Propuesta se va a llevar a cabo por las sociedades que promueven el presente documento, como únicos propietarios y por tanto con la condición de urbanizador, siendo por tanto a su costa todos los costes de planeamiento, gestión y urbanización de toda el área.



MODIFICACION PUNTUAL Nº 116 DEL P.G.M.O EN LOS BELONES

Se realiza a continuación el estudio de la viabilidad de la ejecución del nuevo Sector, en función de los gastos, e ingresos estimados y del tiempo previsto para su desarrollo.

-De acuerdo con el Plan de Etapas, el plazo para la ejecución de las obras de urbanización es de ocho años y el plazo estimado para la construcción de las viviendas e instalaciones de 12 años. Partiendo de esta hipótesis y de los ingresos y gastos estimados se han calculado los flujos de caja medios anuales y sobre la base de los mismos la rentabilidad de la actuación.

COSTES

* Valor inicial de los terrenos 344.481,71 m ² . x 17 €/m ²	5.856.189,07 €.
* Importe obras urbanización	6.794.658,80 €
* Importe edificación (costes y gastos) Viviendas + comercial 73.380,00 x 550 €/m ²	40.359.000 €
* Proyectos y gestión	1.450.000 €
*Beneficio mínimo del promotor	25.500.000 €
* Financiación Inversión anual.- 4.300.000 € Flujo de caja medio anual 3.500.000 3.500.000 € x 6,5 %, durante 12 años	2.730.000 €
* Gastos de administración y comercialización	850.000 €
TOTAL COSTES	83.539.847,87 €.



MODIFICACION PUNTUAL Nº 116 DEL P.G.M.O EN LOS BELONES

VENTAS

* Superficie edificable uso residencial	
• Viviendas libres 67.360,39 m ²	
• Comercial 6.019,61 m ²	
• Total	73.380,00 m ²
* Valor unitario venta viviendas libres	1.400 €/m ²
* Valor unitario comercial	910 €/m ²
Ingresos viviendas libres 67.360,39 x 1.400 €	94.304.546,00 €
Ingresos comercial 6.019,61 x 910 €	5.477.845,10 €
TOTAL	99.782.391,10 €

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

Cartagena Septiembre de 2005
EL ARQUITECTO



Fdo.-Bernardino García García

Bernardino G. García
ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.L.
C.I.F. B - 30.731.160
C/. Comedias, Nº1 - 3ªA CARTAGENA
TELNO.: 968 12 40 15 / 968 50 95 18



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
URBANIZADOR: SOCIEDAD DE INVERSIONES LOS
BELONES, S. L.
GESTION DE INVERSION FAMILIAR, S.L.

BERNARDINO GARCÍA GARCÍA
ARQUITECTO
C/ Comedias 1 3ª Cartagena
39

A N E X O: 1

ESTADO ACTUAL DEL SECTOR

FOTOGRAFIAS



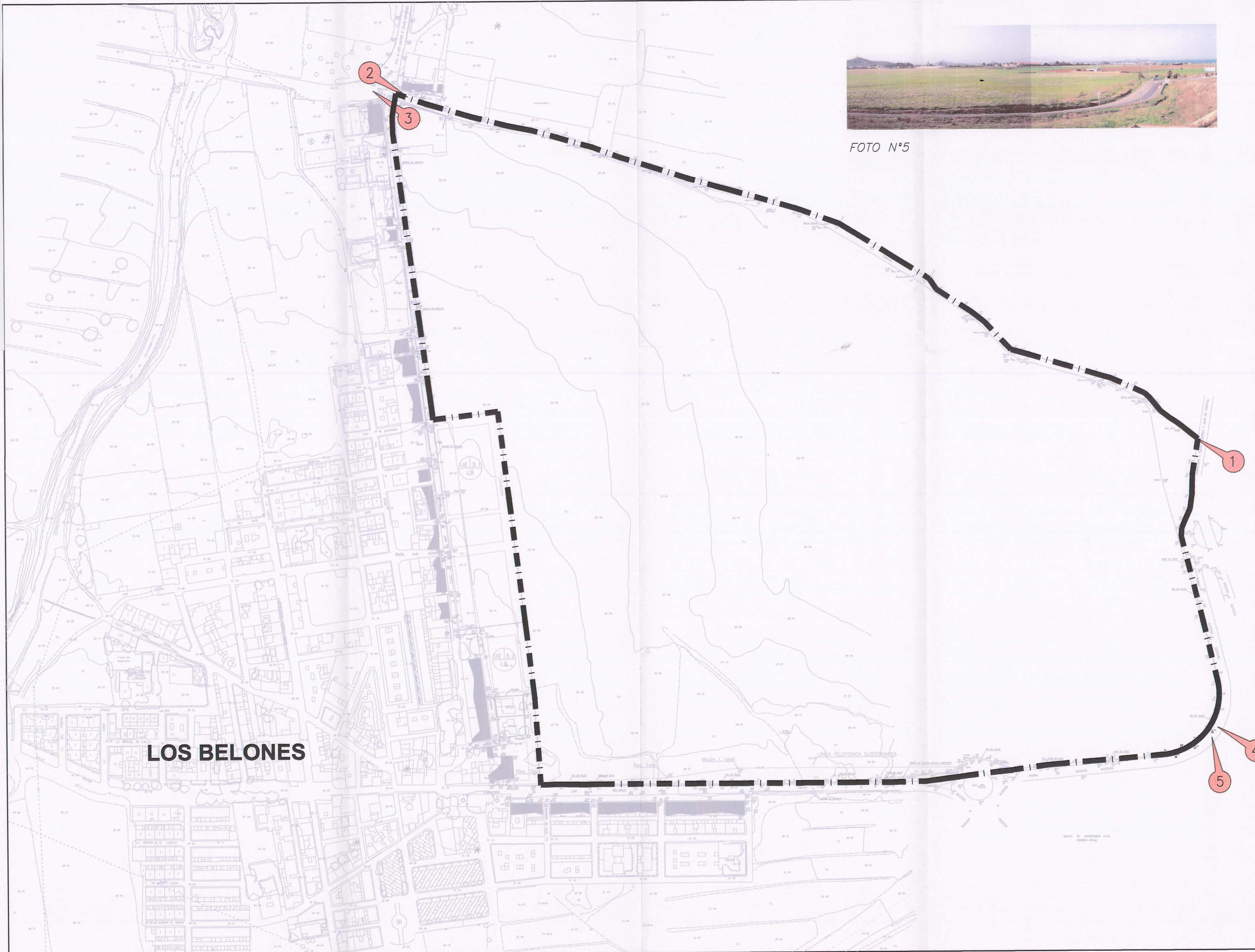


FOTO N°5



FOTO N°4



FOTO N°3



FOTO N°2




FOTO N°1



LIMITE AREA DE ACTUACION

TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°116 DEL P.G.M.O.- SUELO NUPM AL ESTE DE LOS BELONES.		
PLANO N° A	PLANO : VISTAS FOTOGRAFICAS.-	ESCALA: 1/2.000.
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA	URBANIZADOR: SOCIEDAD DE INVERSIONES LOS BELONES, S.L. Y GESTION DE INVERSION FAMILIAR, S.L.	FECHA: SEPTIEMBRE-2.005
REFERENCIA: 470/04	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.	