

MODIFICACIÓN PUNTUAL, NO SUSTANCIAL Y SIN AFECTAR A ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE LA O.T., EN LAS PARCELAS MG-16, 19 Y 20 DE LA MANGA DEL MAR MENOR, T.M. DE CARTAGENA.

ARQUITECTO: SALVADOR MARTÍNEZ-MOYA ROS

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 23.03.06 se aprobó Inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena, 19.04.06

El Secretario.



MEMORIA

1.1.- PROMOTOR.

Grupo Inmobiliario La Manga, S.A., con C.I.F. n° A-30619225 y domicilio a efectos de notificación en Residencial Puerto Playa (Edificio Grimanga) La Manga de San Javier.

1.2.- AMBITO DE APLICACIÓN.

Se trata de tres parcelas, colindantes entre si, y que conforman prácticamente una unidad fisiográfica, por cuanto que se ubican en el Extremo Sur, de forma triangular curvilínea, de una manzana de parcelas de uso unifamiliar aislado; como puede observarse en el plano n° 1 del presente documento. Su superficie, correlativamente es de 988,87 m², 1030,16 m² y 1518,97 m², arrojando un total de superficie de 3.538 m².

1.3.- SITUACIÓN URBANÍSTICA.

La situación urbanística es acorde con las determinaciones que a tal efecto establece la calificación A.u.2 del Texto Refundido del P.G.O.U. de Cartagena, de la cual se transcribe a continuación, su Ordenanza

A.u.2.- (Grado 2°):

- Parcela mínima: 400 m²

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 07.09.06 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena, 05.10.06

El Secretario.



- Forma de parcela: Deberá quedar inscrito en ella un círculo de 16 mts., de diámetro.
- Altura máxima: 2 plantas (6 mts.) ó 3 plantas (8,40 mts) siempre que la superficie construida en planta baja no exceda del 30% del total.
- Índice de edificabilidad: 0,4 m²/m²
- Separación a linderos: 2/3 de la altura y siempre que no sea inferior a 3 mts., que se aplicará dicho valor como separación mínima.
- Ocupación máxima: 40%.

En este grado se aplicará además las siguientes determinaciones para las parcelas situadas en primera línea de playa:

- Ancho mínimo lindero frontal: 15 mts.
- Separación a linderos laterales: La suma de las separaciones no debe ser inferior al 50% de la anchura de la parcela. Se considera como parcela a efectos de aplicación de los parámetros de "volumen", los pasos peatonales que pertenecieran inicialmente a la parcela bruta y se cedan al dominio publico.
- Se podrán agrupar como máximo 2 parcelas para formar una edificación pareada siendo los retranqueos laterales el 50% de la suma de la anchura de las dos parcelas.

Para la Manga del Mar Menor y las áreas de planeamiento que se determinen, se establecen además las siguientes limitaciones:

- Parcela mínima: 600 m².
- Separación a linderos: Las fachadas estarán separadas al menos 5 mts., de las alineaciones de la calle, paseo marítimo o lindes con sus vecinos.

En las parcelas que por su acusado perfil y/o situación al borde del mar no sea posible mantener retranqueos al mar y a la calle simultáneamente, la edificación puede autorizarse lindando con el acceso a las mismas; siempre se mantendrá el retranqueo de 5 mts., al paseo marítimo.

- La ocupación máxima será el 20%.

La edificabilidad específica de esta Ordenanza es de 0,4 m²/m² lo que arroja un total de edificabilidad de 1.415,2 m² de techo edificable sobre rasante y una



ocupación máxima, al ser del 20%, de 707,6 m2, medidos todos estos parámetros con los Criterios, del vigente P.G.O.U. de Cartagena.

1.4.- OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL

El presente Proyecto, tiene como objeto, efectuar la propuesta al Excelentísimo Ayuntamiento de Cartagena, de una modificación de P.G.O.U. de dicho término, en el ámbito de las parcelas M-G 16, 19 y 20, del antiguo Centro de Interés Turístico (la Hacienda de la Manga de Cartagena), integrado en el Plan General de Cartagena, aprobado definitivamente.

Actualmente, dichas parcelas están calificadas con la Norma A.U., y consecuentemente a la misma y teniendo en cuenta su extensión superficial, podrían ejecutarse 5 viviendas unifamiliares, aisladas o agrupadas, siendo que el contenido esencial de la propuesta, desde un punto de vista urbanístico, es la transformación, sin incremento de volumen ni ocupación, a la Norma E-G (Equipamiento Genérico) del P.G.O.U.

Es objeto, consecuente de la pretensión de la propuesta, si tras los informes reglamentarios, ésta es asumida por el Excelentísimo Ayuntamiento de Cartagena, la formación del correspondiente Expediente Administrativo, de carácter urbanístico, que tras la tramitación que corresponde, según la Legislación Urbanística Regional (L 1/2001, L 2/2002, L 2/2004) y alcanzado el grado de Aprobación Definitiva, ésta tenga los efectos ejecutivos, de modificación de la calificación del suelo.

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

Ha sido siempre objetivo del Plan General de Cartagena, la disminución del número de viviendas en el ámbito de la Manga del Mar Menor y la obtención de dotaciones, que mejorasen la cualificación de la oferta Turística y como tal, expresado en la Memoria de dicho Plán y en sus Normas, por ejemplo la 3.6.3.0: "Corresponde a todas las actividades relacionadas con el equipamiento y la dotación tanto pública, privada o colectiva que procuran servicios de abastecimientos a



la población. Se incluyen los espacios libres. Su implantación es considerada por este plan como de interés social por lo que se le debe dar un tratamiento preferencial".

Igualmente, ha sido objetivo estratégico del Municipio, la ampliación y mejora de las instalaciones de Hostelería, precisamente para adecuar la realidad a la definición inicial de " Centro de Interés Turístico", la cual comportaba de forma inherente, la ejecución de una parte importante de la edificabilidad potencial del Plan, en instalaciones de carácter hotelero, lo cual , lamentablemente, por razones de diversa índole, no ha sido realizado.

Entendemos, que la demanda de dotaciones, se efectúa precisamente, en un lógico proceso cronológico, cuando la consolidación de las Zonas Residenciales está ya efectuada y utilizada.

Por otro lado, y en el presente caso, existe una vinculación entre la mercantil promotora y la titular de la explotación hotelera existente, Gran Vía de La Manga por medio, denominada Villas La Manga. Ambas mercantiles pretenden, de conseguirse el objetivo urbanístico de la presente propuesta, la ejecución conjunta de la edificación, que resulte en la parcela, en un edificio de servicios mixtos, de carácter hotelero y de locales para otras dotaciones. Ha sido ésta reflexión, la que ha llevado tras el análisis de la Normativa del P.G.O.U. de Cartagena a considerar que la Zonificación más idónea a proponer, es la de E.G., por cuanto que entre los usos permitidos en dicha Norma, caben, de forma compatible, los previsibles en el análisis mercantil-financiero de ambas sociedades.

2.- CARÁCTER Y BASES JURIDICO-URBANISTICAS

El presente proyecto de modificación puntual del P.G.O.U. de Cartagena (aprobado definitivamente el 9/04/1987), entienden los poponentes, que a los efectos de contenido y carácter, debe de ser el establecido en el art.139 de la Ley Regional, es decir, no afectante a elementos estructurales de P.G., ya que subsidiariamente, a los efectos de consideración de lo que es estructural o no, nos remitimos supletoriamente al estar en la actualidad vigente, al art. del



Reglamento de Planeamiento Nacional y consecuentemente, se entiende que no afecta a ninguna de las especificaciones establecidas en el mismo, por lo que "sensu contrario" se califica como de no estructural.

Consecuentemente a lo anterior, su tramitación debe ser la establecida en el citado art.139.

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 en el caso que nos ocupa a efectos de procedimiento, por no ser afectante a ningún elemento 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 meses, 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.

Desde el punto de vista de la Normativa Urbanística, específica del vigente P.G.O.U. de Cartagena, entendemos que es de aplicación la Norma 3.6.0.5 apartado 1 de dicho Plan que expresa:

"Referente a la transformación de un uso existente por otro uso, este Plan General establece tres niveles de preferencia basados en su mayor o menor grado de oportunidad e interés para la ciudad:

1.- *Son transformaciones preferentes las que propone el planeamiento y la gestión por considerarlas idóneas para la ordenación. Así se consideran, las transformaciones de un uso privado por otro colectivo o público, las sustituciones de un uso fuera de ordenación por otro permitido y las transformaciones de un uso condicionado por otro no condicionado".*

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.



4.- NORMATIVA DE APLICACIÓN RESULTANTE DE LA PROPUESTA.

- Calificación: Equipamiento Generico (E.G.), desarrollado en el Uso General Dotacional del P.G.O.U. de Cartagena. Los usos compatibles y/o alternativos seran los establecidos en los cuadros finales del Titulo Tercero del Texto Refundido del P.G.O.U. de Cartagena.

- Ocupación maxima: 20%

- Edificabilidad: 0,4 m²/m²

Medidos estos parametros según los criterios de computo del P.G.O.U. de Cartagena.

- Altura maxima: 3 plantas.

- Retranqueos: minimo 1/2H medido a cara inferior del ultimo forjado utilizable y/o 5 mt.

- Obligaciones Dotacionales: se efectuará la previsión de aparcamientos en el ambito de la parcela, requeridos por el P.G.O.U., con el minimo de 1,2 cada 100 m² construibles.

Se permitirá para la ejecución de la precitada Dotacion de aparcamientos la contrucción de un semisótano, cumpliendo la altura maxima sobre rasante determinada para ello en el P.G.O.U. de Cartagena en el perimetro que resulta tras efectuar el retranqueo minimo de 5 mt. a todo el linde exterior de la parcela resultante de la unificación de las tres iniciales.

5.- 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 Urbanistica 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.

Por otra parte es evidente que el efecto beneficioso socio-urbanístico que se produce al sustituir cinco potenciales viviendas por un Centro Dotacional, independientemente de su carácter privado, y que afecta solo al ámbito específico de las parcelas MG-16, 19 y 20 y que obviamente no afecta a ningún elemento estructural del vigente P.G.O.U..

Entendiendo que con la presente Memoria, que ha procurado ceñirse a la definición de lo esencial, para evitar ociosas repeticiones, y los documentos gráficos que la acompañan, que el resultado es suficiente para la constatación y comprobación de la propuesta urbanística efectuada, se da por terminada la misma.


Fdo: Salvador Martínez Moya Ros



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 23.03.06 se aprobó Inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, 19.04.06
El Secretario.



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 07.09.06 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, 05.10.06
El Secretario.





Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 07.09.06 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
Cartagena, 05.10.06
El Secretario.

[Signature]

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 23.03.06 se aprobó **Inicialmente** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
Cartagena, 19.04.06
El Secretario.

[Signature]

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA
17 MAR 2006
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

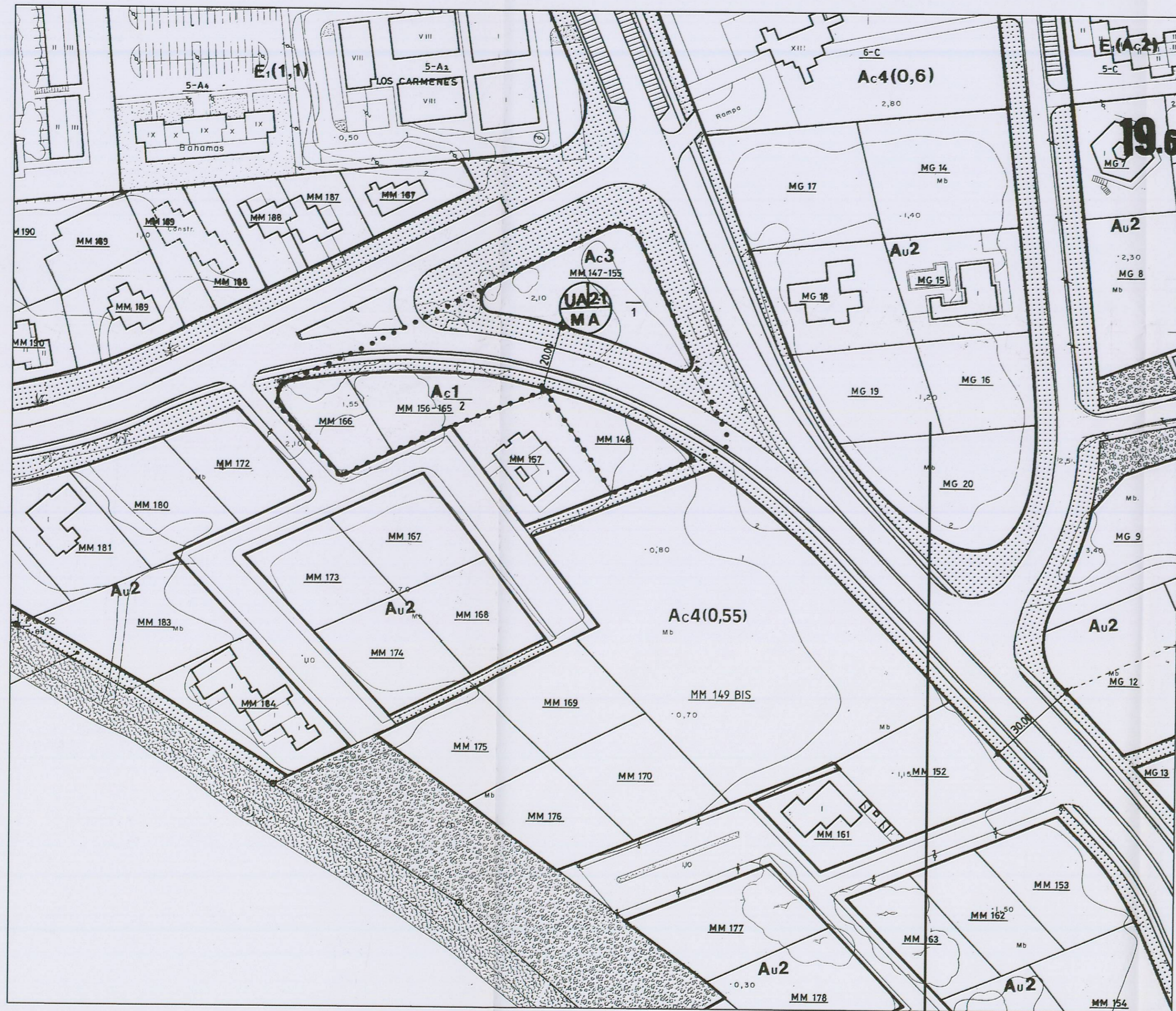
MODIFICACION PUNTUAL NO ESTRUCTURAL N°127 EN EL AMBITO DE LAS PARCELAS MG-16, MG-19 Y MG-20, EN LA MANGA DEL MAR MENOR.

FECHA: MARZO-2.006
ESCALA: 1/5.000
1/1.000
HOJA N° 1

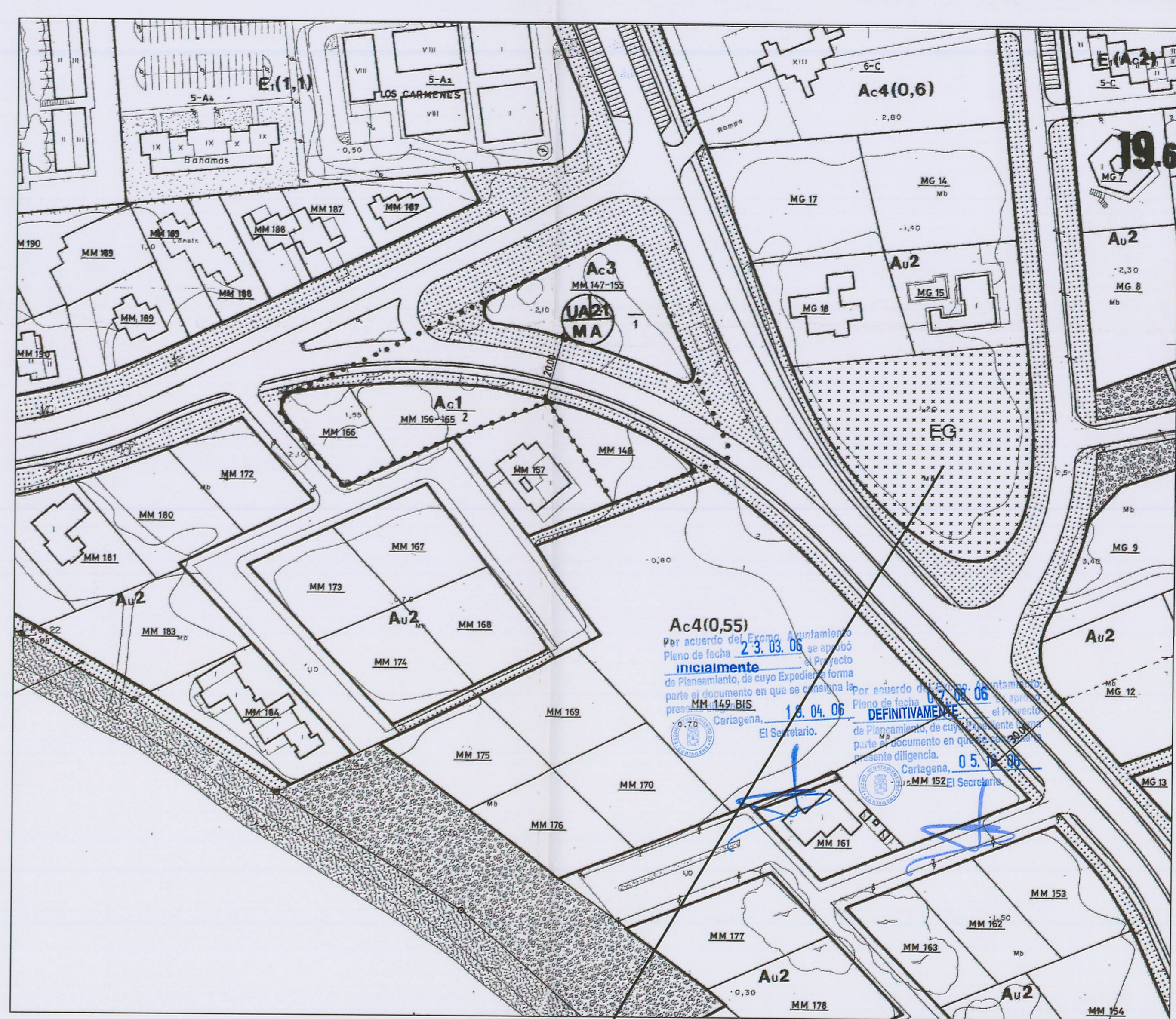
ARQUITECTO: SALVADOR M-MOYA ROS
[Signature]

PROMOTOR: GRUPO INMOBILIARIO LA MANGA, S.A.
PLANO: SITUACION. EMBLZAMIENTO EN EL P.G.O.U.

CARTAGENA



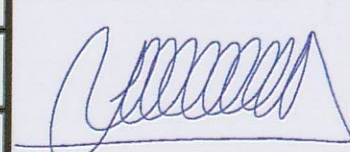
ZONIFICACION ACTUAL

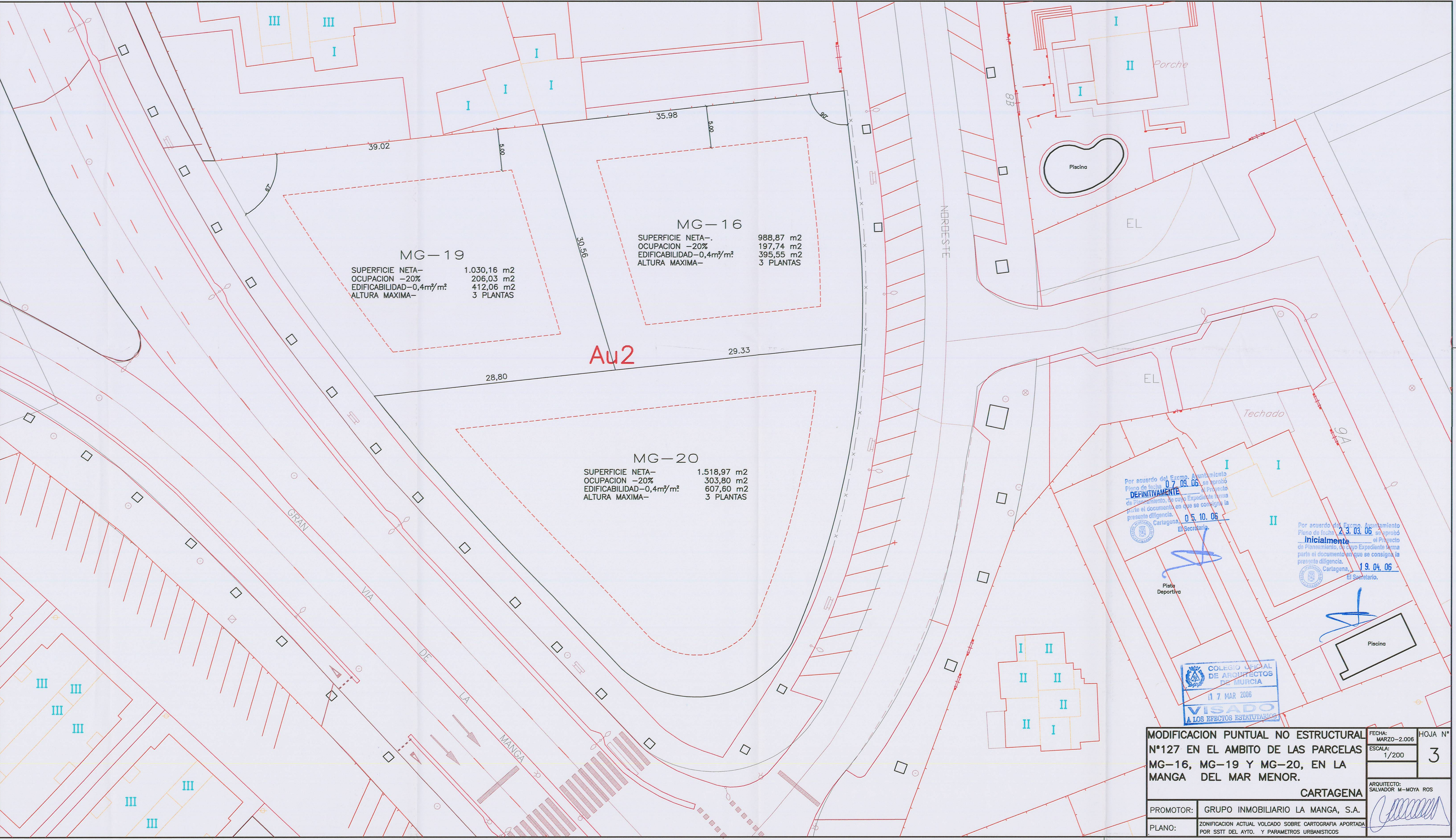


ZONIFICACION PROPUESTA

Per acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 23.03.06 se aprobó
 inicialmente el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente se forma
 parte el documento en que se designa la
 MM 149 BIS
 Cartagena, 15.04.06
 El Secretario.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 07.06.06 se aprobó
 definitivamente el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente se forma
 parte el documento en que se designa la
 MM 152
 Cartagena, 05.06.06
 El Secretario.

MODIFICACION PUNTUAL NO ESTRUCTURAL N°127 EN EL AMBITO DE LAS PARCELAS MG-16, MG-19 Y MG-20, EN LA MANGA DEL MAR MENOR.		FECHA: MARZO-2.006	HOJA N° 2
LOS EFECTOS DE ESTE VISADO SON EFECTIVOS EN SU CARÁCTER DE VISADO		ESCALA: 1/1.000	
PROMOTOR: GRUPO INMOBILIARIO LA MANGA, S.A.		ARQUITECTO: SALVADOR M-MOYA ROS	
PLANO: ZONIFICACION ACTUAL Y PROPUESTA SEGUN PLANOS DEL P.G.U.U. SERIE "C"			



MG-19
 SUPERFICIE NETA- 1.030,16 m2
 OCUPACION -20% 206,03 m2
 EDIFICABILIDAD-0,4m²/m² 412,06 m2
 ALTURA MAXIMA- 3 PLANTAS

MG-16
 SUPERFICIE NETA- 988,87 m2
 OCUPACION -20% 197,74 m2
 EDIFICABILIDAD-0,4m²/m² 395,55 m2
 ALTURA MAXIMA- 3 PLANTAS

Au2

MG-20
 SUPERFICIE NETA- 1.518,97 m2
 OCUPACION -20% 303,80 m2
 EDIFICABILIDAD-0,4m²/m² 607,60 m2
 ALTURA MAXIMA- 3 PLANTAS

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 07.09.06 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la
 presente diligencia.
 Cartagena, 05.10.06
 El Secretario.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 23.03.06 se aprobó
Inicialmente el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la
 presente diligencia.
 Cartagena, 19.04.06
 El Secretario.

[Signature]
 Pista
 Deportiva

COLEGIO OFICIAL
 DE ARQUITECTOS
 DE MURCIA
 17 MAR 2006
VISADO
 A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS

**MODIFICACION PUNTUAL NO ESTRUCTURAL
 Nº127 EN EL AMBITO DE LAS PARCELAS
 MG-16, MG-19 Y MG-20, EN LA
 MANGA DEL MAR MENOR.**

FECHA: MARZO-2.006
 ESCALA: 1/200
 HOJA Nº 3

PROMOTOR: GRUPO INMOBILIARIO LA MANGA, S.A.
 ARCHITECTO: SALVADOR M-MOYA ROS

PLANO: ZONIFICACION ACTUAL VOLCADO SOBRE CARTOGRAFIA APORTADA
 POR SSTIT DEL AYTO. Y PARAMETROS URBANISTICOS

[Signature]

EG

SUPERFICIE NETA- 3.538,00 m2
OCUPACION -20% 707,60 m2
EDIFICABILIDAD-0,40m²/m² 1.415,20 m2
ALTURA MAXIMA- 3 PLANTAS
RETRANQUEO A LINDEROS- min.-1/2H y/o 5 mts.
APARCAMIENTOS.- 1,2 pl./100m2 edificables
USO CARACTERISTICO.- Previstos en las secciones 2º y 3º del capt-5º del Títu-3º de las Normas Urb. del P.G.O.U.
USOS PROHIBIDOS.- Uso industrial y residencial característico

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de fecha 2.3.03.06 se aprueba el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 1.9.04.06 El Secretario.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de fecha 07.09.06 se aprueba el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 05.10.06 El Secretario.

MODIFICACION PUNTUAL NO ESTRUCTURAL
Nº 127 EN EL AMBITO DE LAS PARCELAS
MG-16, MG-19 Y MG-20, EN LA
MANGA DEL MAR MENOR.

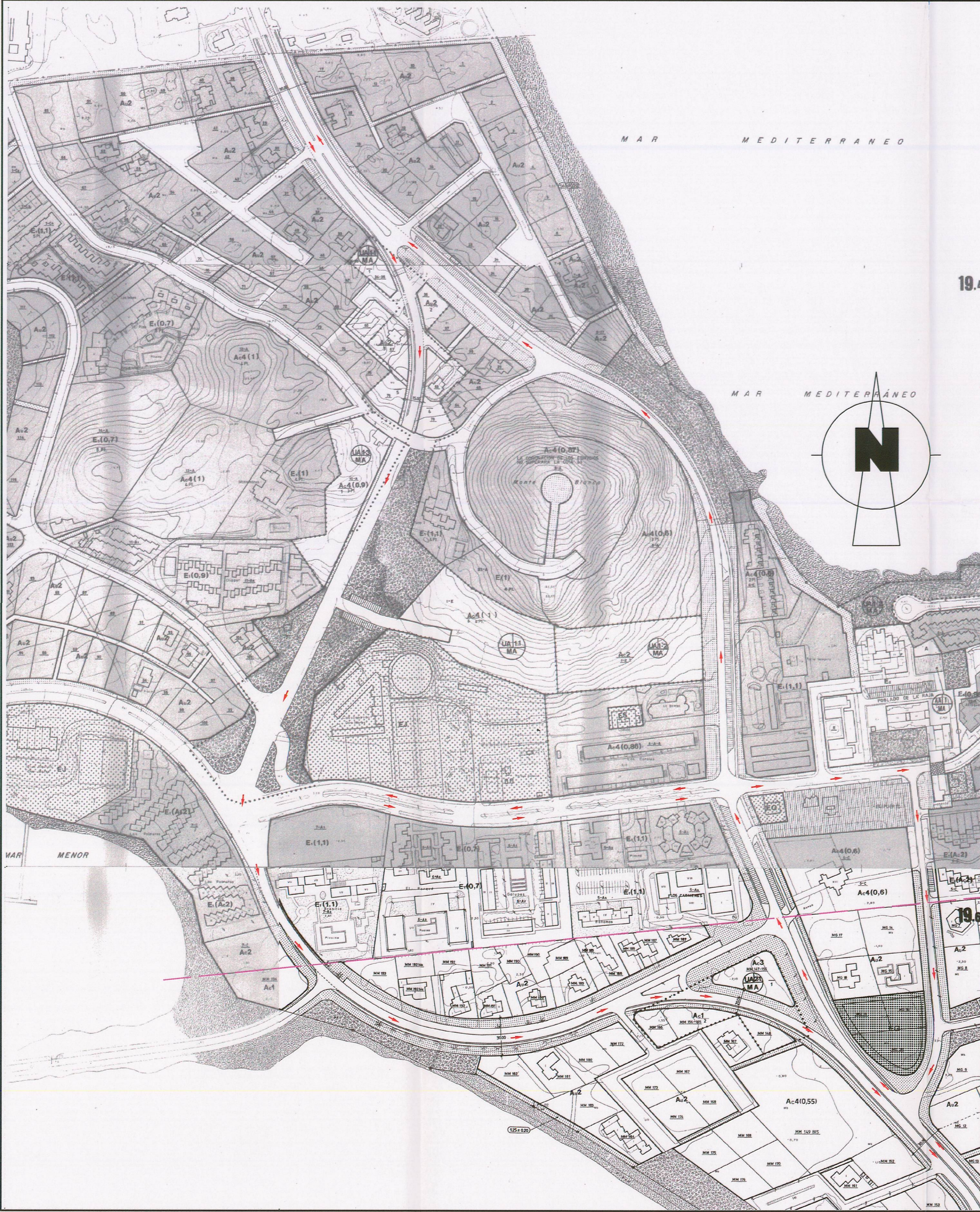
VISADO
MAR 2006

ARQUITECTO:
SALVADOR M-MOYA ROS

PROMOTOR: GRUPO INMOBILIARIO LA MANGA, S.A.

PLANO: ZONIFICACION PROPUESTA VOLCADO SOBRE CARTOGRAFIA APORTADA POR SSTIT DEL AYTO. Y PARAMETROS URBANISTICOS

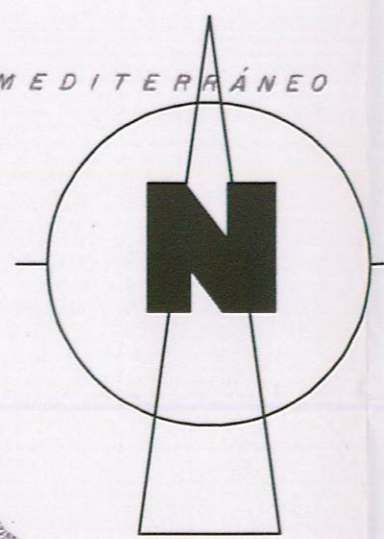
FECHA: MARZO-2.006	HOJA Nº
ESCALA: 1/200	4
ARQUITECTO: SALVADOR M-MOYA ROS	



MAR MEDITERRANEO

19.4

MAR MEDITERRANEO



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 07.09.06 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
Cartagena, 05.10.06
El Secretario.



[Handwritten signature]

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 23.03.06 se aprobó Inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
Cartagena, 19.04.06
El Secretario.



[Handwritten signature]

LIMITE ENTRE P.P.

19.6

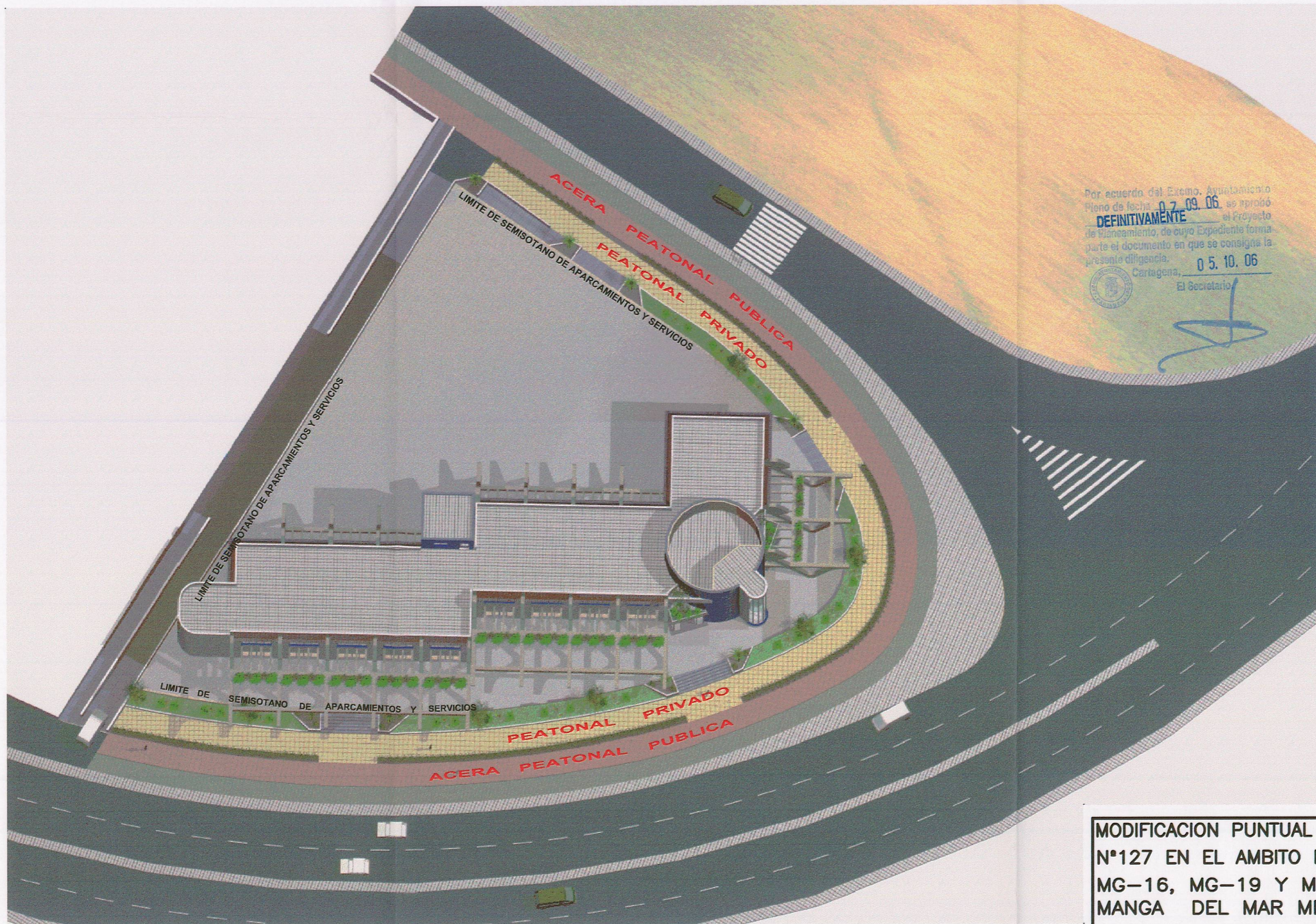


MODIFICACION PUNTUAL NO ESTRUCTURAL N°127 EN EL AMBITO DE LAS PARCELAS MG-16, MG-19 Y MG-20, EN LA MANGA DEL MAR MENOR.

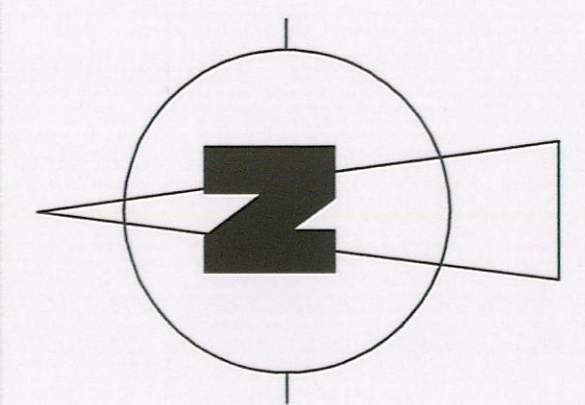
CARTAGENA

PROMOTOR: GRUPO INMOBILIARIO LA MANGA, S.A.
PLANO: ESTRUCTURA ORGANICA DEL TERRITORIO

FECHA: MARZO-2.006	HOJA N° 5
ESCALA: 1/2000	
ARQUITECTO: SALVADOR M-MOYA ROS	
<i>[Handwritten signature]</i>	



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 07.09.06, se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 05.10.06
 Cartagena, El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 23.03.06, se aprobó **Inicialmente** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 19.04.06
 Cartagena, El Secretario

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA
 17 MAR 2006
VISADO
 A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

MODIFICACION PUNTUAL NO ESTRUCTURAL N°127 EN EL AMBITO DE LAS PARCELAS MG-16, MG-19 Y MG-20, EN LA MANGA DEL MAR MENOR.		FECHA: MARZO-2.006	HOJA N°
		ESCALA: S/E	6
		ARQUITECTO: SALVADOR M-MOYA ROS	
PROMOTOR:	GRUPO INMOBILIARIO LA MANGA, S.A.		
PLANO:	PRE-DISEÑO INDICATIVO NO VINCULANTE		

CARTAGENA