

5/96
des. 9.7.96



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
Sección de Planeamiento



COMUNIDAD AUTONOMA DE LA
REGION DE MURCIA

CONSEJERIA DE POLITICA
TERRITORIAL Y OBRAS PUBLICAS

DILIGENCIA: Aprobado definitiva-
mente por el Excmo. Sr. Consejero
con fecha 1-8-96

DILIGENCIADO EN FECHA 25-10-96

El Secretario General, por Atribución,
la Secretaría del CARUM



Este Documento
se corresponde
con la Aprobación
Definitiva.
EL TECNICO

205

169
[INTE]
ARCHIVO
MUNICIPAL
CARTAGENA

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.M.O. Nº 52
AREA CP1 CABO DE PALOS
DOCUMENTO 2. P.A.U.

INDICE

1. MEMORIA

1.1. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE SU FORMULACION.

1.2. NATURALEZA Y AMBITO.

1.3. INFORMACION.

1.3.1. Estado actual.

1.3.2. Afecciones.

1.3.3. Situación urbanística.

1.3.4. Relación de Propietarios.



1.4. PROPUESTA Y SU JUSTIFICACION.

1.5. JUSTIFICACION DE LA PREVISION DE ESPACIOS LIBRES.

1.6. INFRAESTRUCTURAS.

2. 1.PLANOS DE INFORMACION

1.1. LOCALIZACION DEL TERRITORIO DENTRO DEL PLAN GENERAL. 1/25000

1.2. PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR. ORDENACION VIGENTE. 1/5000

1.3. PROPIEDADES. 1/1000

3. 2.PLANOS DE PROYECTO

2.1. ORDENACION PROPUESTA.1/1000

3. INFRAESTRUCTURAS

- 3.1. VIARIO. 1/2000
- 3.2. ALCANTARILLADO. 1/2000
- 3.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA. 1/2000
- 3.4. ENERGIA ELECTRICA. 1/2000
- 3.5. TELEFONIA. 1/2000

267

[AMM]
ARCHIVO
MUNICIPAL
CARTAGENA

4. NORMAS URBANISTICAS.

5. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

5.1. CONSIDERACIONES GENERALES.

5.2. APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR CP1.

5.3. VIABILIDAD DE LA ACTUACION EN EL SECTOR CP1

6. PROGRAMA DE ACTUACION.

7. CONCLUSION.





COMUNIDAD AUTONOMA DE LA
REGION DE MURCIA

CONSEJERIA DE POLITICA
TERRITORIAL Y OBRAS PUBLICAS

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.M.O. N° 52
AREA CP1. CABO DE PALOS.
DOCUMENTO 2. P.A.U.

DILIGENCIA: Aprobado definitiva-
mente por el Excmo. Sr. Consejero
con fecha 1-8-96

DILIGENCIADO EN FECHA 25-10-96

El Secretario General, por Atribución,
la Secretaría del CARUM



Este Documento
se corresponde
con la Aprobación
Definitiva
EL TECNICO.

1. MEMORIA

1.1 JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE SU FORMULACION.

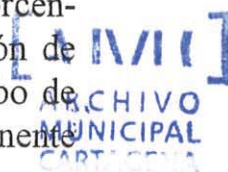
El Plan General Municipal de Ordenación señaló dentro de la estructura funcional de la zona Sur del Mar Menor áreas de Suelo Urbanizable No Programado, de uso terciario, con un determinado porcentaje de viviendas, denominadas CP1 y CP2 para la implantación de actividades complementarias y de servicios de La Manga y Cabo de Palos, permitiendo, asimismo, el asentamiento en vivienda permanente de trabajadores de estos dos núcleos.

Distintos propietarios de terrenos en dichas áreas manifiestan al Excmo. Ayuntamiento, en enero de 1.993, su disposición para el desarrollo urbanístico de las mismas, propuesta que se recoge exponiéndose al público según publicación en el B.O.R.M. de fecha 16 de marzo de 1.993.

Con posterioridad a esta exposición al público la "Comunidad de Propietarios Nuestra Sra. del Mar", propietaria de terrenos en el ámbito de actuación y constituida expresamente para la construcción, sin ánimo de lucro, de viviendas de Protección Oficial para residencia permanente de trabajadores de la zona, solicita del Ayuntamiento la suscripción de un convenio para el desarrollo del Planeamiento.

Es en este proceso de redacción de los instrumentos de planeamiento donde se vé la conveniencia de la redacción de una Modificación de Plan General, tendente a constatar situaciones de hecho anteriores incluso a la aprobación del planeamiento superior de áreas consolidadas con industria o con equipamientos de defensa.

268





Con dicho contenido se realiza por la "Comunidad de Propietarios Nuestra Sra. del Mar", en forma de Avance de Modificación, una propuesta que en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 30 de enero de 1.995 es aprobada, incluyendo en la misma en el acto de aprobación la necesidad de la delimitación de una Unidad de Ejecución en terrenos de la Urbanización "Los Geranios", a fin de hacer efectivas las cesiones de viales y espacios libres para poder conectar adecuadamente las distintas áreas a ordenar.

Si bien inicialmente en dicho Avance se proponía la actuación posterior sobre el área CPI y el Centro Comercial "Las Dunas" (área ya edificada en base a la autorización de Cambio de Uso según el procedimiento previsto por el Art. 43.3 del R.G.U.), posteriores consideraciones de la complejidad de su gestión, por la complicada situación patrimonial resultante de una gestión empresarial fallida, aconsejan la restricción del ámbito de actuación a la delimitación estricta del Sector CPI prevista en el P.G.M.O., incluyendo además la parte proporcional del Sistema General constituido por una banda de 15 m. de anchura contigua a la autovía, contados desde el límite de la zona de uso y dominio público, de acuerdo con la propuesta de convenio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena y la "Comunidad de Propietarios Nuestra Sra. del Mar" para la redacción del planeamiento y que fue aprobada en Pleno de 10 de marzo de 1.995.

La inclusión inicial del "Centro Comercial Las Dunas" en el ámbito de actuación tenía su justificación principal en posibilitar que en los terrenos de la "Comunidad de Propietarios Nuestra Sra. del Mar" se pudieran construir exclusivamente viviendas, ya que el Centro Comercial estaba construido sin la utilización de su porcentaje de viviendas.

La exclusión definitiva por las razones ya mencionadas del Centro Comercial "Las Dunas" del área de actuación, supone la alteración del supuesto inicial, imposibilitando, en el estricto cumplimiento del R.G.M.O., la construcción de las viviendas anteriormente mencionadas.

La promoción de viviendas de P.O. no tiene cabida en ningún otro tipo de suelo residencial del núcleo de Cabo de Palos, sometido a las presiones de la demanda turística, y es por ello por lo que la construcción de las viviendas en este suelo, adquirido a un precio

289

ARCHIVO MUNICIPAL CARTAGENA



inicialmente bajo, constituye la única posibilidad del cumplimiento de los estándares de Protección Oficial y por tanto la única posibilidad de alojamiento para los trabajadores que atienden al sector turístico, motor económico de estos núcleos.

Sólamamente la posibilidad del incremento del porcentaje de viviendas en el Sector CPI, hasta hacer posible la promoción indicada, sin perjuicio de las condiciones de partida al resto de los terrenos, hacen viable la consecución del objetivo fundamental que es la construcción de viviendas de Protección Oficial para residentes de Cabo de Palos y La Manga.

Acordadas por el Excmo. Ayuntamiento en fecha 5 de abril de 1.995 las condiciones de aprovechamiento del Sector así como la definición de los Sistemas Generales adscritos, dada la escasa extensión superficial a que quede reducida la actuación y la obligada definición del programa a desarrollar, así como su perfecta integración y conexión con el suelo urbano, se propuso la innecesariedad de formulación de un P.A.U. pasando a clasificar el sector como Suelo Urbanizable Programado, mediante la presente Modificación Puntual de P.G.

Presentado el presente proyecto a la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas, Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda, de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, para su aprobación definitiva, visto el expediente en Consejo Asesor de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 23 de abril de 1996, se adoptó el Acuerdo de aceptar la tramitación de la mencionada modificación que clasifica el sector como Suelo Urbanizable Programado, aportando la documentación necesaria para un P.A.U. desglosada de la correspondiente al expediente de modificación planteado.

Por ello se redacta el presente documento como parte desglosada de la modificación de P.G. nº52 ,para su tramitación como un Programa de Actuación Urbanística que desarrolla el sector CP1.

Por otro lado el Sistema General de Comunicaciones definido como una banda de 15 m. de protección contigua a la autovía y

270

[A 11/11/11]
ARCHIVO
MUNICIPAL
CARTAGENA

posible necesidad de modificación de Plan General, quedaría determinado como Sistema General de Espacios Libres igualmente adscrito a estos sectores.

Procede pues la redacción del presente proyecto de modificación, tramitado como Programa de Actuación Urbanística, para:

271

a) Clasificar el Sector CP1 como Suelo Urbanizable Programado con expresión del necesario porcentaje de viviendas que obligatoriamente han de ser de Protección Oficial.

[AIVM]
ARCHIVO
MUNICIPAL
CARTAGENA

b) Establecimiento de las magnitudes previstas para la actuación, así como el aprovechamiento tipo del sector y señalamiento de usos y niveles de intensidad y normas para la redacción de Planes Parciales.

c) Señalamiento de las necesarias conexiones a las redes de infraestructuras territoriales existentes.

1.2 NATURALEZA Y ÁMBITO.

El presente proyecto de modificación tiene la consideración de modificación puntual del Plan General Municipal de Ordenación. Su contenido es el que se determina en la presente memoria en consecuencia con lo que se establece en el artículo 154.4 del Reglamento de Planeamiento.

La aprobación definitiva de la presente modificación puntual le confiere los efectos que se determinan en la Ley del Suelo y que se enumeran en el punto 002 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Esta modificación contiene las determinaciones y documentación exigidas para un P.A.U. de acuerdo con lo expresado en el artículo 74 y s.s. del R.P.



El ámbito de la presente Modificación es el definido en el - P.G.M.O. como Area CP1, con una superficie aproximada de 5,10 Has.

1.3. INFORMACIÓN

1.3.1. Estado actual.

El estado actual de los terrenos es el recogido por el soporte cartográfico del plano nº 4 "Propuesta", resultante de un vuelo realizado por el CECAF del Ejército del Aire del año 1.986, restituido por la empresa TOPOLEV, S.A., y revisado en el año 91 por topografía clásica y posteriores actualizaciones puntuales hasta fechas recientes.

Los terrenos son los comprendidos entre la autovía de La Manga y la antigua carretera a Cabo de Palos y La Manga. Son sensiblemente llanos, a excepción de su zona Sur donde la topografía resulta algo más movida.

En su inferior y en situación comprendida entre los Sectores CP1 y CP2 se encuentra un enclave constituido por la Urbanización "Los Geranios" y definido como suelo urbano, según el P.G.M.O.

Al Sur de dicho enclave se encuentra en construcción el Centro Comercial "Las Dunas", consecuencia de una actuación puntual amparada en una autorización de Cambio de Uso, según el procedimiento previsto en el Art. 43.3 del RGU.

En su zona más septentrional se encuentran eclavadas la Casa-Cuartel de la Guardia Civil y las naves de la empresa JALOQUE dedicadas al comercio náutico.

Asimismo, y en esa zona que corresponde con el Sector CP1 se encuentra enclavada una industria de lavandería industrial, una vivienda y un molino.



272

[A/M/I]
ARCHIVO
MUNICIPAL
CARTAGENA

En la parte correspondiente al Sector CP1, es decir, en el tramo Norte, se ubica una plaza de toros portátil dedicada a cine de verano y una vivienda.

Tanto en un sector como en otro, los terrenos restantes no tienen aprovechamiento agrícola conocido.

1.3.2. Afecciones.

a) De la autovía de acceso a La Manga.

Zona de protección de 50 m. medidos desde la arista exterior de la explanación con las limitaciones establecidas en la Ley 9/1990 de Carreteras de la Región de Murcia.

Línea límite de edificación a 25 metros medidos desde la arista exterior de la explanación.

b) De la línea aérea de medio tensión desde el transformador de la Urbanización "Los Geranios" en dirección Oeste.

c) De la línea aérea de media tensión en el Camino de los Triolas.

Las que se determinan por la legislación vigente de Patrimonio.

1.3.3. Situación urbanística.

Los terrenos incluidos dentro del ámbito de la presente modificación están clasificados por el P.G.M.O. como Suelo Urbanizable No Programado, a excepción de la Urbanización "Los Geranios" que es Suelo Urbano y la banda clasificada como PCC correspondiente a la Autovía.

Las determinaciones urbanísticas del ordenamiento vigente para estos sectores son las que a continuación se transcriben del título sexto, apartado 6.3., de las Normas Urbanísticas.



73



TITULO SEXTO.- Suelo Urbanizable No Programado.
Apartado 6.3.

Uso Característico Terciario.

Situación y denominación: CP1 y 2

Superficie Total Has.: 16,28

Densidad global de edificación: 0,35

Número aproximado de viviendas: 180

Observaciones: Ocupación del 30% solamente como residencial.

274



1.3.4. Relación de Propietarios.

A los efectos previstos en la Ley, se relacionan a continuación los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de aplicación de esta modificación.

1. D. Fulgencio Solano Pérez.
2. D. Antonio Solano Oliver y otros.
3. D. Jesús Nuño de la Rosa.
4. Herederos de D^a Josefa y D^a Maria Romero Ferrando.
5. D^a Josefa Romero Muñoz.
6. D. Enrique y D. Angel Romero.
7. D. Victor Puig Aguiló.
8. D. Diego Martínez Martínez.
9. D. Domingo Martínez Ayuso.
10. Herederos de D^a María Navarro Alarcón.
11. Comunidad de Propietarios "Ntra. Sra. del Mar".

1.4. PROPUESTA Y SU JUSTIFICACION.

a) Consecuencia de las consideraciones realizadas en el apartado 1.1 se determina como Suelo Urbanizable Programado el Sector CP1 con las siguientes características.

SECTOR CP1

Clasificación: Suelo Urbanizable Programado.

Superficie aproximada: 5,10 Has.

Indice de edificabilidad bruta: 0,35 m²/m²

Uso característico: Terciario y Residencial con un máximo del 50% de la edificabilidad para Viviendas de Protección Oficial.

Aprovechamiento tipo: 0,3314

Condiciones de la ordenación:

-Altura máxima: 2 plantas.

-Se adscriben 2.857,85 m² de Sistema General de Espacios Libres.



275

[A/M/C]
ARCHIVO
MUNICIPAL
CARTAGENA

1.5. JUSTIFICACION DE LA PREVISION DE ESPACIOS LIBRES

La alteración del porcentaje de suelo destinado a usos residenciales en el Area CP1 mediante la presente modificación, supone un incremento de densidad de población respecto a las previsiones del P.G. , lo que obliga a reservar los espacios libres correspondientes al standar de 5 m²/hab.

Por otro lado, tal y como queda expresado en el apartado 1.1. de esta memoria, se propone la determinación de la banda de protección contigua a la autovía como Sistema General de Espacios Libres adscrito a los sectores CP1 y CP2. Esta reserva de Espacios Libres, supera ampliamente la necesidad de previsión a que nos referimos en este apartado, ya que:

Edificabilidad total del Area: $51.000 \times 0,35 = 17.850 \text{ m}^2$
 50% uso residencial = 8.925 m^2
 nº de viviendas del área = 82 viviendas
 nº habitantes = 296 hab.

Previsión necesaria $5\text{m}^2/\text{hab.} = 1.480 \text{ m}^2$

Reserva de S.G. Espacios Libres Area CP1 = $2.857,85 \text{ m}^2$

1.6. INFRAESTRUCTURAS

En los planos se grafian las infraestructuras existentes a las cuales ha de conectarse el sector que se programa.



276



RED VIARIA

El sector queda delimitado por la Autovía de La Manga y la antigua carretera de Cabo de Palos, quedando por tanto garantizada su conexión con las redes territoriales.

Asimismo es atravesado en sentido E-W por un camino existente denominado Camino de Los Triolas.

ALCANTARILLADO

Por la carretera de Cabo de Palos discurre la cabecera del tramo de la red de alcantarillado que, según el proyecto de alcantarillado de Cabo de Palos actualmente en ejecución, prevé una impulsión a la estación del mar Menor.

ABASTECIMIENTO DE AGUA

Por la carretera de Cabo de Palos discurre un ramal de diámetro 100 mm, proveniente del depósito de agua existente en Cala Flores.

ELECTRICIDAD

El sector es atravesado por una línea aérea de media tensión, que, proveniente de la subestación de Cabo de Palos, tras atravesar los terrenos discurre enterrada hasta el C.T. existente en el área urbana frente al mismo.

TELEFONIA

Por la carretera de Cabo de Palos discurre una línea principal telefónica enterrada, como queda grafiado en planos y que conecta con La Manga. 277

[A IIII]
ARCHIVO
MUNICIPAL
CARTAGENA

Por lo anterior, queda justificada la conexión a las redes territoriales existentes del sector que se programa. El trazado de las redes fundamentales del sector quedará expresado en el correspondiente Plan Parcial y su costo será de cuenta de los promotores del sector.

Con la documentación presentada se considera suficiente la justificación ya que no resulta necesario el establecimiento de conexiones exteriores al sector por encontrarse todos los servicios rodeando el mismo.



AMBITO DE ORDENACION CABO DE PALOS

PLAN GENERAL MPAL. DE ORDENACION DE CARTAGENA

UNIDAD DE EJECUCION 15 CP

	I	
--	---	--

MANZANA	LUCRATIVO								NO LUCRATIVO			ESPACIOS LIBRES m2	
	USO	NORMA	SUPERFICIE PARCELAS m2	INDICE DE EDIFICABILIDAD m2/m2	SUPERFICIE EDIFICABLE m2	COEF. HOMOG.	APROVECH. HOMOG.	No VIVIENDAS		DOCENTE m2	SOCIAL m2		DEPORTIVO m2
								POSIBLES	EXISTENT.				
1	RESID.	E1 (A _C 3)	9.048	1,4	12.667	1	12.667	126	81				
2	EQUIP:		2.618										
3													1.883
4	S.TECNIC		29										
5	S.TECNIC		228										
TOTAL			11.923		12.667		12.667	126	81				1.883

ANULADO

OBSERVACIONES:

MANZANA 2: ESPACIO LIBRE PRIVADO

ARCHIVO MUNICIPAL CARTAGENA

278

Superficie total manzanas: 13.806 m2
 Superficie total viales+aparcamientos: 5.310 m2
 Superficie total Unidad de Ejecución: 19.116 m2
 Superficie total sistemas generales:
 Aprovechamiento medio de la U.E.: 0,66

GRADO DE ADQUISICION FACULTADES URBANISTICAS

GESTIONADA
 P.U. APROBADO
 DERECHO AL APROVECHAMIENTO

AMBITO DE ORDENACION CABO DE PALOS

PLAN GENERAL MPAL. DE ORDENACION DE CARTAGENA

UNIDAD DE EJECUCION 16 CP

I

MANZANA	LUCRATIVO								NO LUCRATIVO			ESPACIOS LIBRES m2	
	USO	NORMA	SUPERFICIE PARCELAS m2	INDICE DE EDIFICABILIDAD m2/m2	SUPERFICIE EDIFICABLE m2	COEF. HOMOG.	APROVECH. HOMOG.	No VIVIENDAS		DOCENTE m2	SOCIAL m2		DEPORTIVO m2
								POSIBLES	EXISTENT.				
1	INDUST.	Vi1	1.656	0,9	1.490	1	1.490						
TOTAL			1.656		1.490		1.490						

ANULADO

OBSERVACIONES:

[AMM]
ARCHIVO MUNICIPAL
CARTAGENA

279

Superficie total manzanas: 1.656 m2
 Superficie total viales+aparcamientos: 835 m2
 Superficie total Unidad de Ejecución: 2.491 m2
 Superficie total sistemas generales:
 Aprovechamiento medio de la U.E.: 0,60

GRADO DE ADQUISICION FACULTADES URBANISTICAS

- GESTIONADA
- P.U. APROBADO
- DERECHO AL APROVECHAMIENTO

AMBITO DE ORDENACION CABO DE PALOS

PLAN GENERAL MPAL. DE ORDENACION DE CARTAGENA

UNIDAD DE EJECUCION 17 CP

	I	
--	---	--

MANZANA	LUCRATIVO							NO LUCRATIVO			ESPACIOS LIBRES m2		
	USO	NORMA	SUPERFICIE PARCELAS m2	INDICE DE EDIFICABILIDAD m2/m2	SUPERFICIE EDIFICABLE m2	COEF. HOMOG.	APROVECH. HOMOG.	No VIVIENDAS		DOCENTE m2		SOCIAL m2	DEPORTIVO m2
								POSIBLES	EXISTENT.				
1	INDUST:	Vi 1	5.553	0,9	4.998	1	4.998						
2	EQUIP.		100										
3	EQUIP.		323										
TOTAL			5.976		4.998		4.998						

ANULADO

ANULADO

OBSERVACIONES:

MANZANAS 2 Y 3 : ESPACIO LIBRE PRIVADO

[12291]
ARCHIVO MUNICIPAL
CARTAGENA

Superficie total manzanas: 5.976 m2
 Superficie total viales+aparcamientos: 956 m2
 Superficie total Unidad de Ejecución: 6.932 m2
 Superficie total sistemas generales:
 Aprovechamiento medio de la U.E.: 0,72

GRADO DE ADQUISICION FACULTADES URBANISTICAS

- GESTIONADA
- P.U. APROBADO
- DERECHO AL APROVECHAMIENTO



COMUNIDAD AUTONOMA DE LA REGION DE MURCIA

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y OBRAS PUBLICAS

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Excmo. Sr. Consejero con fecha 1-8-96

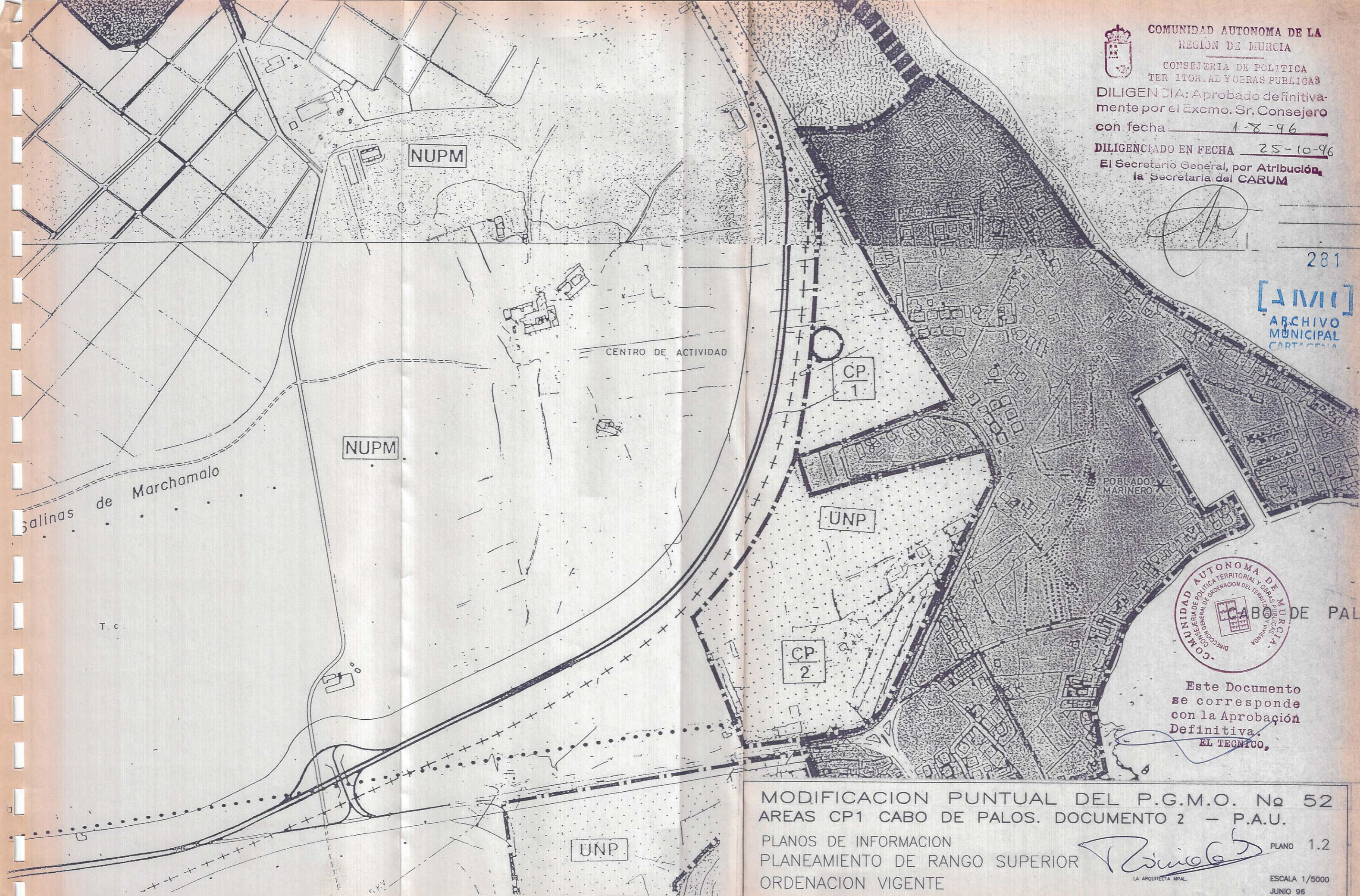
DILIGENCIADO EN FECHA 25-10-96

El Secretario General, por Atribución, la Secretaría del CARUM

[Firma]

281

[A.M.U.]
ARCHIVO MUNICIPAL
CARTAGENA



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

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.M.O. No 52
AREAS CP1 CABO DE PALOS. DOCUMENTO 2 - P.A.U.

PLANOS DE INFORMACION
PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR
ORDENACION VIGENTE

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
AREA DE URBANISMO

[Firma] PLANO 1.2
LA ARQUITECTA MPAL

ESCALA 1/5000
JUNIO 96

PLANEAMIENTO



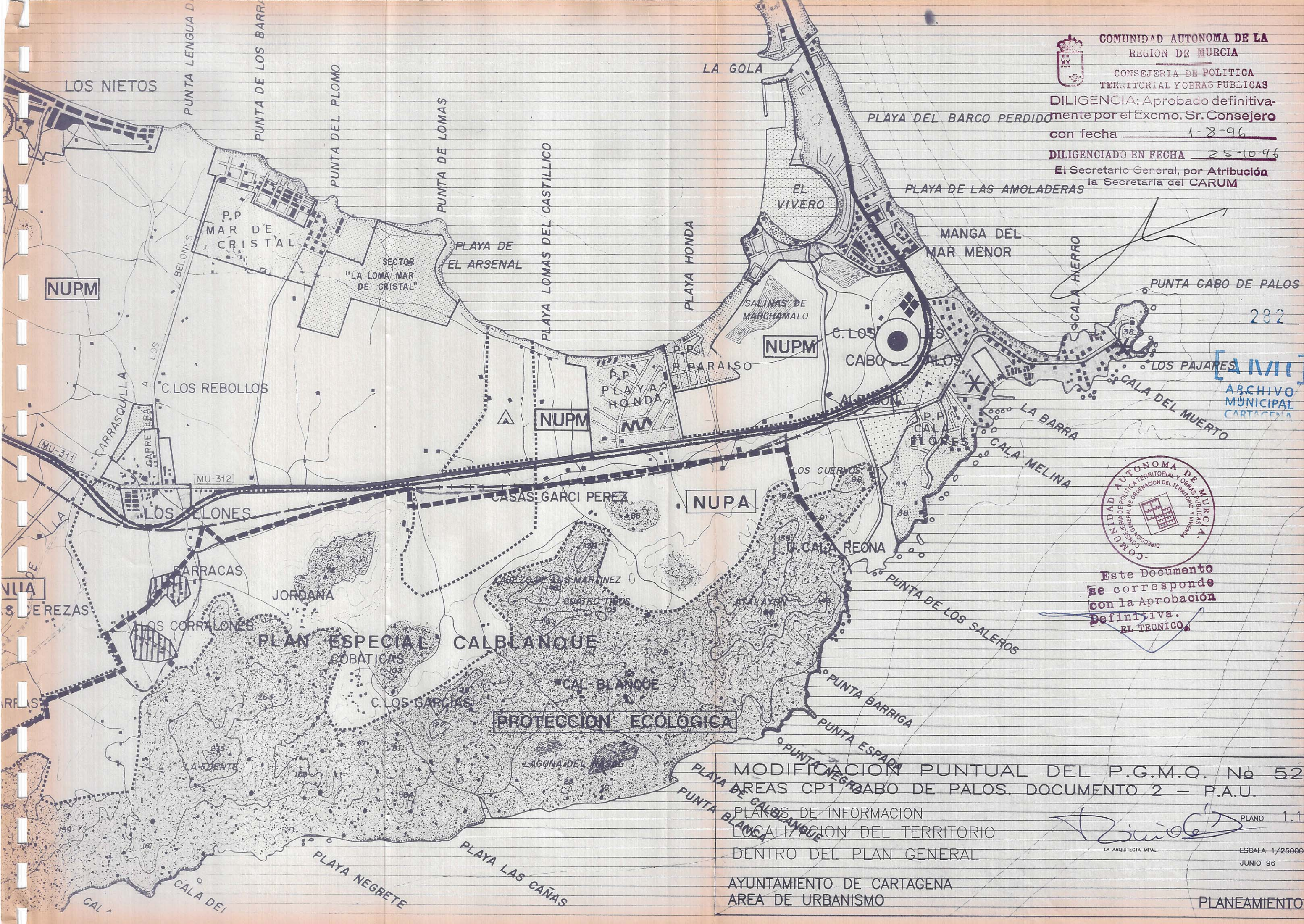
COMUNIDAD AUTONOMA DE LA REGION DE MURCIA

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y OBRAS PUBLICAS

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Excmo. Sr. Consejero con fecha 1-8-96

DILIGENCIADO EN FECHA 25-10-96

El Secretario General, por Atribución la Secretaría del CARUM



ARCHIVO MUNICIPAL CARTAGENA



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

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.M.O. No 52 AREAS CP1 CABO DE PALOS. DOCUMENTO 2 - P.A.U.

PLANOS DE INFORMACION LOCALIZACION DEL TERRITORIO DENTRO DEL PLAN GENERAL

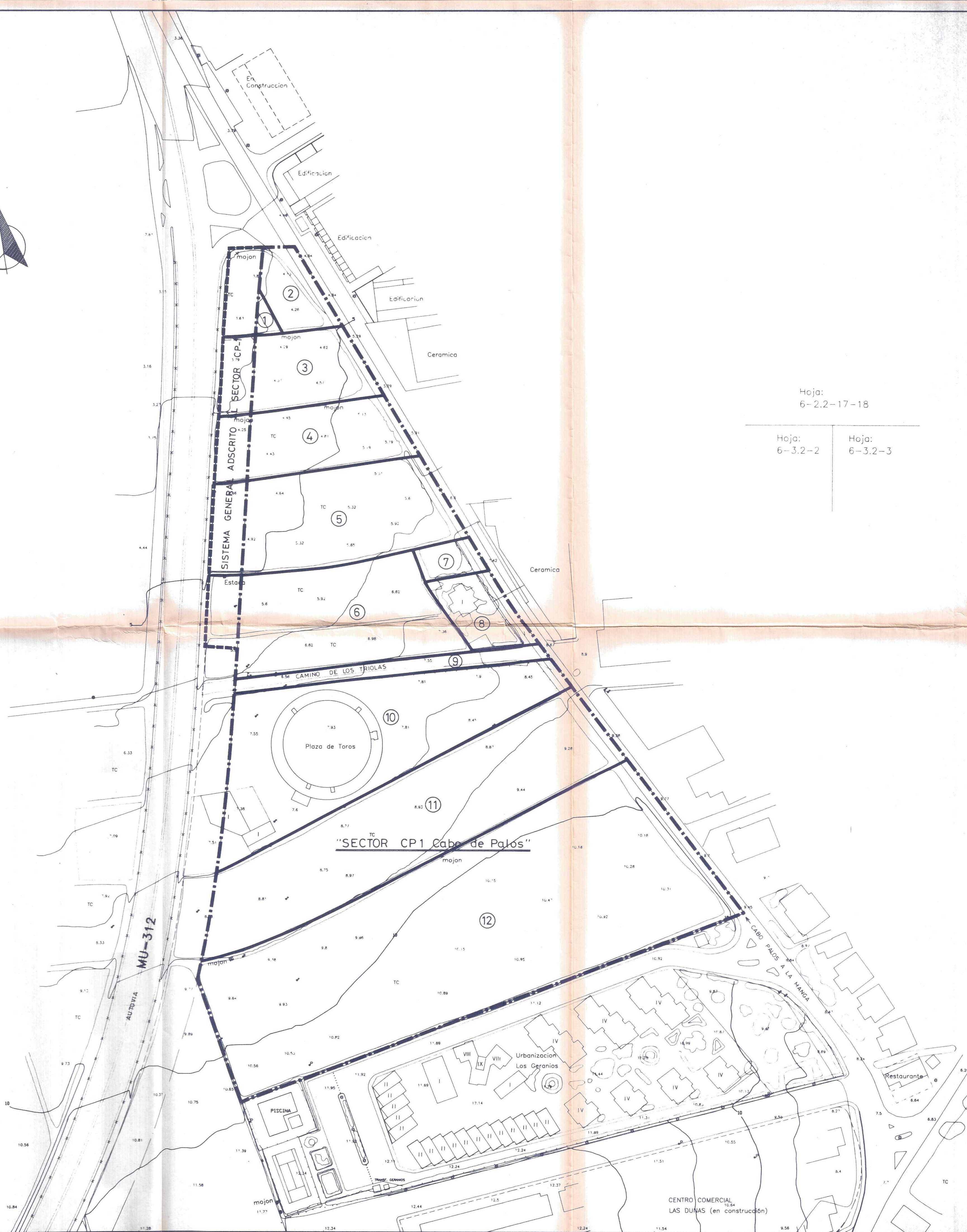
AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA AREA DE URBANISMO

Handwritten signature

PLANO 1.1

ESCALA 1/25000 JUNIO 96

PLANEAMIENTO



Hoja:
6-2.2-17-18

Hoja:
6-3.2-2

Hoja:
6-3.2-3

DELIMITACION DE SECTOR

Nº FINCA	PROPIETARIO	DIRECCION	COD. POSTAL	SUPERFICIE
1	Fulgencio Solano Pérez	Casero Los Triolas nº2	30370-Cabo Palos	359,45 M ²
2	Antonio Solano Oliver y otros	Urb. Zamora nº8	30370-Cabo Palos	772,65 M ²
3	Jesús Nuño de la Rosa	Manuel Cerrada nº 22	Madrid	1.839,20 M ²
4	Fulgencio Solano Romero	C/ Sirio nº 9	30370-Cabo Palos	2.231,00 M ²
5	Josefa Romero Muñoz	C/ Canfranc nº9	30300-Cartagena	4.197,45 M ²
6	Enrique y Ángel Romero Huertas	Casero Los Triolas nº4	30370-Cabo Palos	4.690,95 M ²
7	Victor Puig Aguiló	Avda.de Enclar 104,5º-2º. Santa Coloma.	Principado de Andorra	503,35 M ²
8 y 9	Diego Martínez Martínez	Ctra.de la Manga nº17	30370-Cabo Palos	1.140,85 M ² 947,40 M ²
10	Domingo Martínez Ayuso	Restaurante Minamar. Pº de la Barra s/n	30370-Cabo Palos	7.686,40 M ²
11	María Navarro Alarcón Herederos: Paqui y Ángel Orozco Navarro	Acacias nº 2 Casero Los Triolas	30300-Cartagena	8.882,30 M ²
12	Coop Nuestra.Sra del Mar	Ctra.del Faro nº3	30370-Cabo Palos	17.680,55 M ²



COMUNIDAD AUTONOMA DE LA REGION DE MURCIA
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y OBRAS PUBLICAS
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Excmo. Sr. Consejero con fecha 1-8-96
DILIGENCIADO EN FECHA 2-8-96
El Secretario General, por Atribución, la Secretaría del CARUM

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

[Handwritten signature]

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.M.O. Nº 52
ÁREAS CP1 CABO DE PALOS. DOCUMENTO 2 - P.A.U.
PLANOS DE INFORMACION PROPIEDADES
PLANO 1.3

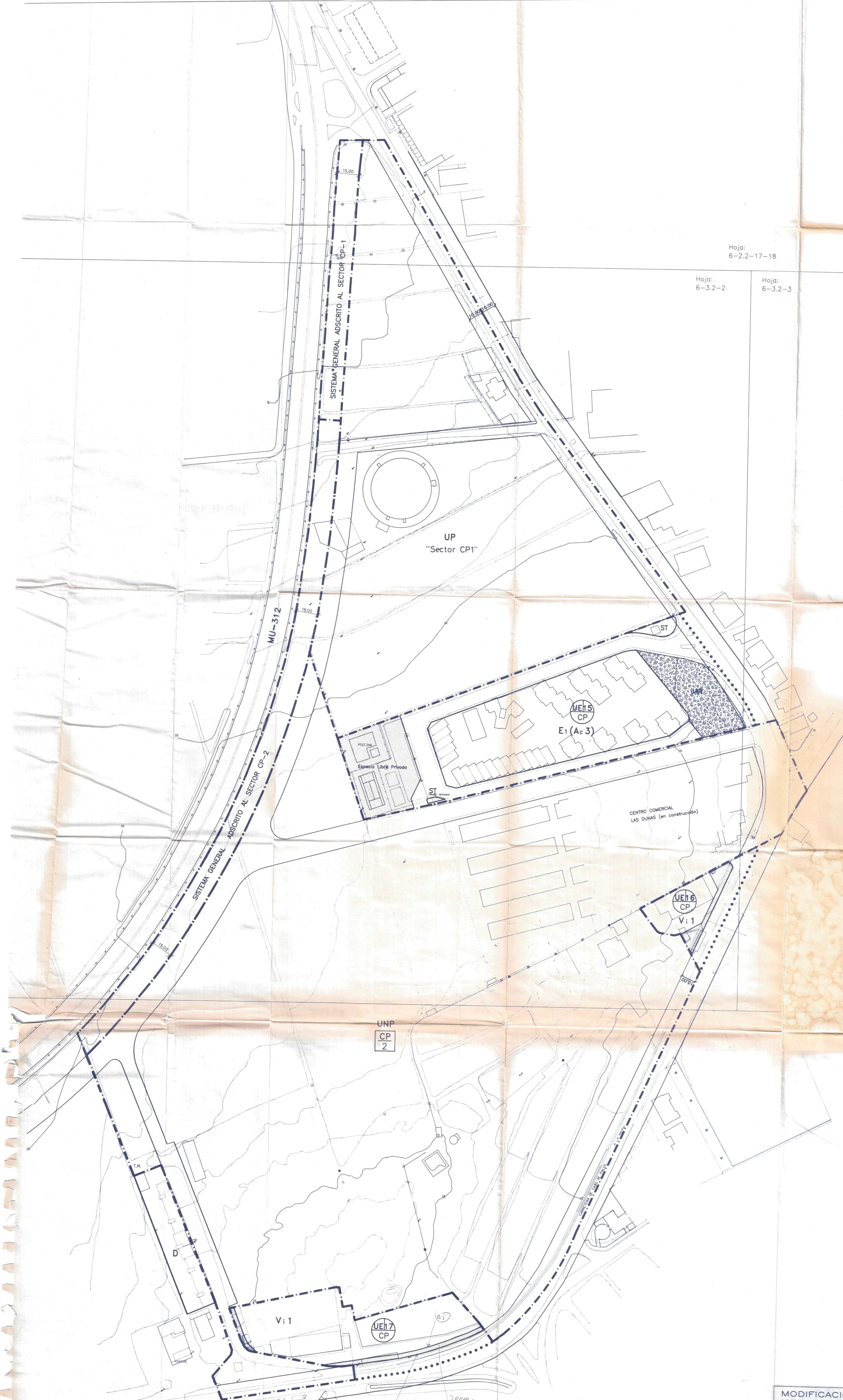
AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
ÁREA DE URBANISMO

ESCALA 1/1000
JUNIO 96
PLANEAMIENTO

Hoja:
6-2.2-17-18

Hoja:
6-3.2-2

Hoja:
6-3.2-3



Este documento
se corresponde
con la Aprobación
Definitiva
de la
Resolución

[AMU]
ARCHIVO
MUNICIPAL
C/...

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA
REGION DE MURCIA
CONSEJERIA DE POLÍTICA
TERRITORIAL Y OBRAS PÚBLICAS
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Excmo. Sr. Consejero con fecha 1-8-96
DILIGENCIADO EN FECHA 2-5-10-96
El Secretario General, por Atribución,
la Secretaria del CARUM

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.M.O. Nº 52
AREAS CP1 CABO DE PALOS. DOCUMENTO 2 - P.A.U.
PLANOS DE PROYECTO
ORDENACION PROPUESTA
AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
AREA DE URBANISMO
PLANO 2.1
ESCALA 1/1000
JUNIO 96
PLANEAMIENTO



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

285

ARCHIVO MUNICIPAL CARTAGENA

COMUNIDAD AUTONOMA DE LA REGION DE MURCIA
 CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y OBRAS PUBLICAS
 DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Excmo. Sr. Consejero con fecha 1-8-96
 DILIGENCIADO EN FECHA 25-10-96
 El Secretario General, por Atribución, la Secretaria del CARUM

[Handwritten signature]

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.M.O. No 52 AREAS CP1 CABO DE PALOS. DOCUMENTO 2 - P.A.U.

PLANOS DE INFORMACION TELEFONIA PLANO 3.5

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA AREA DE URBANISMO ESCALA 1/2000 JUNIO 88 PLANEAMIENTO



DELIMITACION DE SECTOR

NOMENCLATURA

- LINEA AEREA M.T.
- LINEA SUBTERRANEA M.T.
- TORRE



Este Documento se corresponde con la Aprobación Definitiva. EL TECNICO

286

[AMC]
ARCHIVO MUNICIPAL

COMUNIDAD AUTONOMA DE LA REGION DE MURCIA
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y OBRAS PUBLICAS
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Excmo. Sr. Consejero con fecha 1-8-96
DILIGENCIADO EN FECHA 25-10-96
El Secretario General, por Atribución, la Secretaria del CARUM

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.M.O. Nº 52
AREAS CP1 CABO DE PALOS. DOCUMENTO 2 - P.A.U.

PLANOS DE PROYECTO
ENERGIA ELECTRICA

PLANO 3.4

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
AREA DE URBANISMO

ESCALA 1/2000
JUNIO 96

PLANEAMIENTO



--- DELIMITACION DE SECTOR

NOMENCLATURA

- CONDUCCION EXISTENTE
- LLAVE DE PASO



287

ARCHIVO MUNICIPAL CARTAGENA

Este Documento se corresponde con la Aprobación Definitiva del TECNICO

COMUNIDAD AUTONOMA DE LA REGION DE MURCIA
 CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y OBRAS PUBLICAS
 DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Excmo. Sr. Consejero con fecha 1-7-96
 DILIGENCIADO EN FECHA 25-10-96
 El Secretario General, por Atribución, la Secretaria del CARUM

[Handwritten signature]

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.M.O. No 52
 AREAS CP1 CABO DE PALOS. DOCUMENTO 2 - P.A.U.
 PLANOS DE PROYECTO ABASTECIMIENTO DE AGUA
 PLANO 3.3
 ESCALA 1/2000 JUNIO 96
 AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA AREA DE URBANISMO
 PLANEAMIENTO

IMPULSION A ESTACION DEL MAR MENOR



DELIMITACION DE SECTOR

NOMENCLATURA

- RED POR GRAVEDAD
 - POZO DE REGISTRO
- (EN EJECUCION SEGUN PROYECTO DE ALCANTARILLADO EN CABO PALOS)



288

Este Documento se corresponde con la Aprobación definitiva del TECNICO.

ARCHIVO MUNICIPAL CARTAGENA

COMUNIDAD AUTONOMA DE LA REGION DE MURCIA
 CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y OBRAS PUBLICAS
 DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Excmo. Sr. Consejero con fecha 1-8-96
 DILIGENCIADO EN FECHA 25-10-96
 El Secretario General, por Atribución, la Secretaria del CARUM

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.M.O. No 52
 AREAS CP1 CABO DE PALOS. DOCUMENTO 2 - P.A.U.
 PLANOS DE PROYECTO ALCANTARILLADO
 PLANO 3.2



DELIMITACION DE SECTOR



Este Documento se corresponde con la Aprobación Definitiva en Técnico.

289



COMUNIDAD AUTONOMA DE LA REGION DE MURCIA
 CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y OBRAS PUBLICAS
 DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Excmo. Sr. Consejero con fecha 1-8-96
 DILIGENCIADO EN FECHA 25-10-96
 El Secretario General, por Atribución, la Secretaría del CARUM

[Handwritten signature]

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.M.O. Nº 52
 AREAS CP1 CABO DE PALOS. DOCUMENTO 2 - P.A.U.
 PLANOS DE PROYECTO VIARIO

[Handwritten signature]

PLANO 3.1
 ESCALA 1/2000
 JUNIO 96

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
 AREA DE URBANISMO
 PLANEAMIENTO

4. NORMAS URBANÍSTICAS

SECTOR CP1

Clasificación: Suelo Urbanizable Programado.

Superficie aproximada: 5,10 Has.

Índice de edificabilidad bruta: 0,35 m²/m²

Uso característico: Terciario y Residencial. La edificabilidad para el uso residencial será como máximo el 50% de la total del Sector y se destinará a la construcción de Viviendas de Protección Oficial.

Aprovechamiento tipo: 0,3314

Condiciones de la ordenación:

-Altura máxima: 2 plantas.

-Se adscriben 2.857,85 m² de Sistema General de

Espacios libres

Condiciones de gestión: El P.P. que desarrolla este Sector delimitará como área, sometido al derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Cartagena, de acuerdo con lo establecido en los art.291 y siguientes del T.R. de la vigente Ley del Suelo, la zona donde se sitúe la edificación residencial.

El P.P. establecerá las reservas para equipamientos, incluido el escolar, que se prevean en el Reglamento de Planeamiento.



5. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

5.1. CONSIDERACIONES GENERALES.

La presente modificación determina la obtención del Sistema General de Espacios Libres a cargo de los sectores incluidos en la misma.

Será de cuenta de los propietarios de los suelos afectados por esta modificación la implantación de todas las infraestructuras necesarias.

La presente modificación no supone variación en las previsiones del Estudio Económico-Financiero del P.G.M.O.



5.2. APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR CP1.

El aprovechamiento tipo del Sector CP1 de Suelo Urbanizable Programado definido en la presente modificación, se obtiene de dividir el aprovechamiento total del Sector CP1 por la superficie de dicho Sector incrementada en la de Sistema General adscrito.

$$\text{Aprovechamiento tipo} = \frac{\text{Superficie del Sector} \times \text{Indice de aprovechamiento del Sector}}{\text{Superficie del Sector} + \text{Superficie S. General adscrito.}}$$

$$\text{Aprovechamiento tipo} = \frac{51.000 \times 0,35}{51.000 + 2.857,85} = 0,3314$$



5.3. VIABILIDAD DE LA ACTUACION EN EL SECTOR CP1.

Superficie del Sector CP1 = 51.000 m²

Aprovechamiento tipo: 0,3314

Indice de aprovechamiento

patrimonializable: $0,3314 \times 0,85 = 0,2817 \text{ m}^2/\text{m}^2$

La viabilidad de la actuación queda justificada si es posible que la repercusión de Suelo Urbanizado se encuentre en los límites fijados para las Actuaciones Protegidas y que se establece en el 15% del valor máximo de venta.

292



Para una vivienda de P.O. de 90 m² útiles con una cochera de 30 m² construídos el valor máximo de venta en el Area 2 es de:

$1,2 \times 82.025 (90+(0,6 \times 16)) = 9.803.628 \text{ Ptas./Viv.}$

El valor máximo de Suelo Urbanizado será:

$0,15 \times 9.803.628 \text{ Ptas.} = 1.470.544 \text{ Ptas.}$

Los costes de urbanización según los criterios municipales serán:

$51.000 \text{ m}^2 \times 0,033 \times 91.612 \times 0,95 \times 1,10 = 161.121.230 \text{ Ptas.}$

La repercusión de urbanización:

V. urbanización	161.121.230	
-----	=	----- = 9.026 Ptas./m ² e
Sup. Edificable	51.000 x 0,35	

que por vivienda supone:

$9.026 \text{ Ptas./m}^2 \times 112,5 \text{ m}^2\text{e} = 1.015.425 \text{ Ptas./Viv.}$

El máximo valor de suelo será:

$1.470.544 - 1.015.425 = 455.119 \text{ Ptas./Viv.}$



Como el índice de aprovechamiento patrimonializable es de 0,2817 m²/m² la repercusión de suelo bruto por vivienda será:

$$\frac{112,5 \text{ m}^2/\text{viv.}}{0,2817} = 400 \text{ m}^2 \text{ suelo bruto/viv.}$$

El valor de suelo bruto máximo será:

$$\frac{455.119 \text{ Ptas.}}{400} = 1.138 \text{ Ptas./m}^2 \text{ suelo bruto}$$

Lo que significa un precio de suelo bruto que aunque se encuentra en la parte inferior de la banda es aceptable.

293

[AIVIC]
ARCHIVO
MUNICIPAL
CARTAGENA



6. PROGRAMA DE ACTUACION

La presente modificación establece su propio programa de actuación para el Sector CP1, ya que dicho sector proviene de un suelo urbanizable no programado.

Se determina un plazo máximo para la presentación del planeamiento del Sector CP1 de seis meses desde la aprobación definitiva de esta modificación puntual nº 52.

El Plan Parcial definirá las Unidades de Ejecución convenientes para su desarrollo fijando las etapas necesarias.

La aprobación de la presente modificación y el Plan Parcial correspondiente posibilita la inmediata realización del 50% de las viviendas previstas en el Sector por la Comunidad de Propietarios "Ntra. Sra. del Mar", de acuerdo con el mencionado convenio suscrito con este Ayuntamiento.

294
[11/11]
ARCHIVO
MUNICIPAL
CARTAGENA



7.- CONCLUSIÓN.

Con la presente memoria, (documentos 1 y 2), anexos y planos que la acompañan, se da por finalizado el presente proyecto de Modificación Puntual nº 52 del P.G.M.O.

295

Cartagena, Mayo de 1.996

LA JEFA DE SECCION DE PLANEAMIENTO

[AMC]
ARCHIVO
MUNICIPAL
CARTAGENA

Fdo: Mónica Lavía Martínez



COMUNIDAD AUTONOMA DE LA
REGION DE MURCIA

CONSEJERIA DE POLITICA
TERRITORIAL Y OBRAS PUBLICAS

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Excmo. Sr. Consejero con fecha 1-8-96

DILIGENCIADO EN FECHA 25-10-96

El Secretario General, por Atribución, la Secretaría del CARUM



Este Documento se corresponde con la Aprobación Definitiva EL TECNICO,