

I.- ANTECEDENTES.

El Plan Parcial ATAMARÍA aprobado en 1.975, acomodó sus determinaciones a las previsiones del PLAN GENERAL MUNICIPAL de ORDENACIÓN, aprobado en ABRIL de 1.987, alcanzando su APROBACIÓN DEFINITIVA en 1.993.

De todas las incidencias acaecidas en ese periodo se da cumplida cuenta en la información que acompaña a los antecedentes incorporados en la Memoria del Plan Parcial Atamaría que alcanzó su APROBACIÓN DEFINITIVA una vez adaptado a las previsiones del P.G.M.O., a cuyo contenido se remite al lector interesado.

Durante la ejecución de las previsiones contenidas en el Plan Parcial Atamaría vigente, han sido necesarios pequeños ajustes que permitieran una más ágil gestión de las áreas cuya ejecución requerían parámetros que diferían de los contemplados en dicha ordenación, habiéndose tramitado cuatro modificaciones puntuales de dicho planeamiento de desarrollo, alcanzando los acuerdos de APROBACIÓN DEFINITIVA en todos los casos.

Asimismo se han redactado varios ESTUDIOS DE DETALLE que como últimos eslabones de la cadena de planeamiento han permitido una más adecuada gestión de las áreas de Condominios que de esta forma han visto materializar sus aprovechamientos acomodados a los detalles peculiares de cada zona.

De todos ellos cabe destacar el tramitado para el Condominio C-21 que ajustó su perímetro a la realidad catastral y topográfica, corrigiendo el pequeño error material que contenía la documentación del Plan Parcial.

En la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 del Plan Parcial ATAMARÍA, se parte de la incorporación de las cuatro modificaciones puntuales y el ajuste del Condominio C-21, a las determinaciones del Plan Parcial ATAMARÍA, aprobado DEFINITIVAMENTE en 1.993, constituyendo la información resultante lo que, en adelante, denominamos ORDENAMIENTO VIGENTE.



En la sesión ordinaria celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día veintinueve de Noviembre de dos mil diez, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

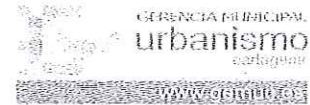
- 4º Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo e Infraestructuras, proponiendo la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual Nº 5 del Plan Parcial Atamaría, presentado por la mercantil INMOGOLF, S.L., alcanzándose el acuerdo de APROBACIÓN DEFINITIVA en los términos que se contienen en la fotocopia que de dicho acuerdo se incorpora a continuación.





SERVICIO DE PLANEAMIENTO

Expediente: PLPP 2009/7
Nº Reg: 28236
Asunto: MODIFICACIÓN Nº 5 PP ATAMARÍA
Interesado: INMOGOLF SL
Emplazamiento: ATAMARÍA



INOGOLF, SL.
LA MANGA CLUB
30385 LOS BELONES
CARTAGENA

En la sesión ordinaria celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día veintinueve de noviembre de dos mil diez, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

4º. DICTAMEN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO E INFRAESTRUCTURAS, PROPONIENDO LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NUMERO 5 DEL PLAN PARCIAL ATAMARÍA, PRESENTADO POR LA MERCANTIL INMOGOLF, SL.

La Comisión Informativa de Urbanismo, reunida en el día de la fecha, en sesión ordinaria y segunda convocatoria, bajo la presidencia de D. Joaquín Segado Martínez y con la asistencia de los siguientes concejales; D. Nicolás Angel Bernal y D. Isalas Camarzana Blaya del Grupo Popular; D. Pedro Trujillo Hernández del Grupo Socialista y D. Luis Carlos García Conesa del Movimiento Ciudadano. También asisten D. Francisco Rodríguez García, en representación de la Federación de AA.VV.; D. Miguel Martínez, en representación de la COEC; D. Alfonso Castilla Agüera, en representación del Colegio de Arquitectos; Dª Mónica Lavía Martínez, Arquitecto Jefe del Servicio de Planeamiento Urbanístico; D. Mariano Rueda Sánchez, Arquitecto Jefe del Servicio de Documentación e Información y D. Jacinto Martínez Moncada, Gerente de Urbanismo, actuando como Secretario D. Pascual Lozano Segado, ha conocido del proyecto de Modificación puntual nº 5 del Plan Parcial Atamaría, presentado por la mercantil INMOGOLF SL.

Vistos los antecedentes obrantes en el expediente y los informes emitidos al respecto, resulta lo siguiente:

Primero.- Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 2 de febrero de 2010, se aprueba inicialmente el referido instrumento de planeamiento. Sometido el expediente a la preceptiva información pública, mediante anuncios en el BORM y en la prensa local, no se han presentado alegaciones al mismo.

Segundo.- En relación con el informe de fecha 6 de mayo de 2010 de la Dirección General de Territorio y Vivienda, los Servicios Técnicos de Planeamiento, con fecha 20 de septiembre de 2010, informan lo siguiente:

1. Sobre la referencia a informe emitido por esa DG el día 31/05/04 tras la aprobación inicial de la Modificación nº4 del Plan Parcial Atamaría sobre supuesto de deficiencias del documento, debe señalarse que en el expediente municipal no consta recepción del citado informe ni de ningún otro emitido en respuesta a nuestra solicitud de 1 de abril de 2004. Asimismo:
 - En el proyecto de Modificación nº4 se deduce la edificabilidad de la parcela del Plan Parcial tras la aprobación de la MODPG 67, lo que puede comprobarse en el cuadro de aprovechamientos pormenorizado tanto de estado Actual como de Modificación Projectada, todo ello con respecto al proyecto de Plan Parcial Atamaría aprobado definitivamente el 10/04/95.

EXPE PLPP 2009/7
Pag. 1



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA



MARZO 2.011

- El proyecto de Modificación nº4 no supone modificación de las reservas de equipamiento del proyecto de Adaptación al Plan general del Plan Parcial Atamaría aprobado definitivamente el 10/04/95. La Modificación nº4 no aumenta el número de viviendas del Plan Parcial, sino que lo disminuye en 204viv, lo que no exige modificación de las reservas de equipamientos según RP; tampoco la nueva Modificación nº5, que recupera 120 viv del total de 204 de traídas en la Modificación nº4, lo exigiría según el RP.
- La prima hotelera no es una norma transitoria ni está prevista sólo para suelo urbano. Las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial Atamaría, establecen en su apartado 4.1. sobre Normas Generales de Edificación y Usos del Suelo que "serán de aplicación todos los conceptos definidos y parámetros que se contienen en el TITULO TERCERO de la memoria del plan general con las definiciones y excepciones que a continuación se detallan...". Siendo que no existe excepción prevista respecto a la prima hotelera, le será de aplicación lo establecido en el apartado 3.1.4.4. del Título tercero de las NNUU del Plan General. Puesto que la Modificación propone el destino exclusivo al uso hotelero de una parcela de uso residencial (condominio HAC3 procedente del C2), procede la aplicación de la prima prevista. La calificación de la parcela con el uso hotelero garantiza este destino.
- La nueva parcela de espacio libre calificado en la Modificación EZV15 se agrega a la EZV12. La Modificación nº4 no modifica los espacios libres del Plan Parcial Atamaría aprobado definitivamente el 10/04/95.

2. Sobre el error en la metodología del cálculo de la edificabilidad de uso turístico, visto lo expuesto en el informe, la superficie máxima a devolver al uso residencial será:

Sup construida total en HAC3 = 5927,79 + 8555,28 + 9853 = 24.336,07 m2

Edif. Central servicios + Las Lomas I-II + Apartamentos

Edificabilidad total del HAC3 = 19.975 + 6991 = 26.966

Edif. C2 + incremento 35% hotelero

26.966 - 24.336 = 2.630 m2 de incremento por uso hotelero sin consumir.

2630/0,35 = 7.514 m2 para uso residencial en nuevo C2.

Y 16.822,07 para uso hotelero en resto de HAC3.

3. El art. 149.2 TRLSRM establece la previsión de mayores dotaciones "que requiera el aumento de densidad de población, en la misma proporción fijada por el planeamiento" cuando existe un aumento del "volumen edificable de una zona residencial". La Modificación nº5 no supone aumento de volumen edificable total en el Plan Parcial, con las consideraciones del apartado anterior. Siendo que la proporción de dotaciones fijada por el planeamiento depende del número de viviendas -en el momento de aprobación del Plan Parcial era de aplicación el Reglamento de Planeamiento- la recuperación de 120 viviendas en la Modificación nº5 no puede considerarse separada de la reducción de 204 viviendas que supuso la Modificación nº4."

Tercero.- Visto el referido informe técnico, estos servicios jurídicos consideran que la Modificación nº 5 no puede analizarse de forma aislada prescindiendo del contenido de la Modificación nº 4, anteriormente aprobada. La Modificación puntual nº 5 se ajusta a las previsiones del Plan General y del propio Plan Parcial. En este sentido la propuesta presentada no supone aumento de la edificabilidad total prevista en el Plan Parcial y la edificabilidad del residencial resultante no aumenta la edificabilidad establecida en el Plan Parcial en la situación previa a la Modificación nº 4.

Igualmente el incremento del número de viviendas no supera el establecido inicialmente en el Plan Parcial, ni el máximo establecido en el Plan General. En consecuencia el incremento de edificabilidad residencial en los términos reflejados en el informe de los Servicios Técnicos de fecha 20/09/2010, es conforme con las determinaciones del planeamiento de aplicación no requiriendo mayor previsión de dotaciones.

Nº EXPRTE. PLPP 2552R7
Pag. 2



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA



MARZO 2.011

Cuarto.- Consta en el expediente informe de fecha 5 de mayo de 2010 de la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad, en el que se establecen las medidas preventivas y correctoras que se deben incluir en el proyecto de Modificación.

Quinto.- Consta en el expediente informe de la Dirección General de Planificación, Evaluación y Control Ambiental de fecha 23 de septiembre de 2010.

Visto el expediente, la Comisión acordó, con el voto a favor del grupo Popular y la abstención del grupo Socialista y del Movimiento Ciudadano, proponer a V.E. y al Excmo. Ayuntamiento Pleno, lo siguiente:

- I) Aprobar definitivamente la Modificación puntual nº 5 del Plan Parcial Atamaria.
- II) Deberán presentar un Texto Refundido que recoja las indicaciones realizadas por los Servicios Técnicos de Planeamiento en su informe de fecha 20/09/2010, respecto al cálculo de la edificabilidad total que será la siguiente:
 - 7.514 m2 para uso residencial en nuevo C2 y
 - 16.822,07 m2 para uso hotelero en resto de HAC3

Asimismo, se deberán incorporar las medidas preventivas y correctoras, señaladas en el informe de la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad de fecha 5/05/2010 y los que resultan del informe de la Dirección General de Planificación, Evaluación y Control Ambiental, antes citado.

- III) Diligenciado el documento refundido, se remitirá al BORM para la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, incluyendo el texto normativo íntegro y el índice de documentos del Plan.

No obstante lo expuesto, V.E. Resolverá.= Cartagena, 24 de noviembre de 2010.= EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN.= Firmado, Joaquín Segado Martínez.

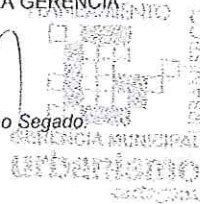
Sometido a votación el dictamen el Excmo. Ayuntamiento Pleno acuerda aprobarlo por DIECISÉIS VOTOS A FAVOR (Grupo Popular) y NUEVE ABSTENCIONES (Grupos Socialista y Movimiento Ciudadano, y Sr. Martínez Madrid y Sra. Martínez Martínez, Concejales no adscritos)*

Contra esta resolución podrá interponer Recurso de Reposición, previo al Contencioso-Administrativo, ante este Excmo. Ayuntamiento en el plazo de UN MES, a partir del recibo de la presente comunicación o bien podrá interponer directamente, recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de DOS MESES, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia.

Cartagena, a 02 de diciembre de 2010

EL SECRETARIO DE LA GERENCIA

Fdo. Pascual Lozano Segado.



EXPTE PUP 255867
Pag-3



II.- MEMORIA.

II.1.- NATURALEZA Y ÁMBITO.

El presente documento tiene la consideración de MODIFICACIÓN PUNTUAL del Plan Parcial ATAMARÍA, aprobado DEFINITIVAMENTE en 1.993, correspondiéndole el ordinal Nº 5. Su contenido es el que se determina en la presente Memoria, en consecuencia con lo previsto en el Art.º 105 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y lo establecido en el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento.

Su ámbito se concreta en las parcelas HAC-3 y ST-2 del Plan Parcial ATAMARÍA, cuya definición y características se expresan detalladamente en los correspondientes apartados de esta Memoria, habiendo incorporado en los Planos de Información tanto los parámetros como la definición de sus características topográficas, en las correspondientes CÉDULAS URBANÍSTICAS.

II.2.- EFFECTOS.

La APROBACIÓN DEFINITIVA de la presente modificación le confiere los efectos que se determinan en la Ley del Suelo (8/2007) como legislación básica estatal, recogidos en el punto 002 de las NORMAS URBANÍSTICAS del PLAN GENERAL, así como aquellas que le sean de aplicación de la Ley 1/2005, de 10 de Junio, del Suelo de la Región de Murcia, y muy en especial los artículos 105, 123, 127, 140, 147, 148, 149, 150 y 151.



II.3.- CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN.

La presente Modificación Puntual Nº 5 del Plan parcial ATAMARÍA no afecta a los elementos estructurales del Plan General, estando su actuación amparada por el contenido del apartado 2 del Art.º 105 de la Ley 1/2005 del Suelo de la Región de Murcia, una vez que, como más adelante se justificará, sus contenidos resultan convenientes y oportunos para la adecuada gestión de los aprovechamientos que restan por materializar.

II.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.

La redacción de la presente Modificación Puntual Nº 5 del Plan Parcial ATAMARÍA, así como su posterior tramitación como de iniciativa municipal es amparada por el contenido del apartado 1 del Art.º 127 de la Ley 1/2005 del Suelo de la Región de Murcia.

En lo que se refiere a los ajustes de ordenación, usos, edificabilidad y transferencias de aprovechamiento, que este documento propone, se explica detalladamente en el apartado II.6 (OBJETO de la MODIFICACIÓN) de la presente Memoria.

La Modificación Puntual Nº 5 esencialmente viene a ajustar las necesidades de adaptar la oferta del producto a la demanda real del mercado en el momento actual, mediante la recuperación de parte del uso residencial en detrimento del uso hotelero, con devolución del aprovechamiento que en su día se le incrementó al uso residencial para su conversión en hotelero, por aplicación de lo establecido en la Modificación Puntual Nº 11 del P.G.M.O. de Cartagena.



II.5.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

II.5.1.- SITUACIÓN.

El ámbito de la presente Modificación Puntual Nº 5 del Plan Parcial ATAMARÍA se incardina dentro de su perímetro cuya situación en la Estructura Orgánica del territorio se expresa en el plano nº 3.1.1. del apartado III.1. PLANOS DE INFORMACIÓN, del presente documento.

Para una mejor identificación de las zonas que ven modificadas las determinaciones del planeamiento vigente, se sombrea con tinta suave en la documentación gráfica de este documento.

II.5.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

II.5.2.1.- DETERMINACIONES GENERALES.

La distribución de superficies globales para los usos Residencial y Hotelero, es la que se contiene en los cuadros siguientes:

USO GLOBAL RESIDENCIAL.

1.- VIVIENDAS AISLADAS UNIFAMILIARES (AU)	369.258,89 M ²
2.- VIVIENDAS AISLADAS COLECTIVAS (AC)	1.076.857,12 M ²

<u>TOTAL USO GLOBAL RESIDENCIAL</u>	<u>1.446.116,01 M²</u>

USO GLOBAL DOTACIONAL.

3.- EQUIPAMIENTO TURÍSTICO (HOTEL)	46.826,22 M ²
4.- EQUIPAMIENTO TURÍSTICO (BUNGALOWS)	16.613,78 M ²
5.- EQUIPAMIENTO TURÍSTICO (HOTEL)	110.427,44 M ²

TOTAL EQUIPAMIENTO TURÍSTICO HOTELERO.. 173.867,44 M²

6.- SERVICIOS TÉCNICOS	28.788,26 M ²
------------------------------	--------------------------

<u>TOTAL SUPERFICIE ACTUACIÓN</u>	<u>1.648.771,71 M²</u>
---	-----------------------------------



III.5.2.2.- ESPECIFICACIONES DE LA MEMORIA DE ORDENACIÓN,
SUPERFICIE, EDIFICABILIDAD GLOBAL Y USOS.

La asignación pormenorizada de los aprovechamientos se contiene en los cuadros que se adjuntan a continuación. Para una más fácil identificación de la zona de actuación, se ha señalado en el cuadro con un sombreado gris.



TEXTO REFUNDIDO. MODIFICACION PUNTUAL N° 5 DEL P.P DE ATAMARIA.- CUADRO DE USOS PORMENORIZADOS Y APROVECHAMIENTOS POR PARCELA. ESTADO ACTUAL

PARCELA	SUPERFICIE M ²	USO	No. VIVDAS Max.	OCUPAC. %	Alt. Max.		EDIFICABILIDAD		OBSERVACIONES
					M.	P.	M ² /M ² .	M ² .	
C1A-1	1.966,00	AC	12	NO SE FIJA	10	3	1,2268	2.412	
C1A-2	1.631,00	AC	1	NO SE FIJA	10	3	0,1155	188	
C1A-3	2.243,00	AC	1	NO SE FIJA	10	3	0,1230	276	
C1B	51.000,00	AC	130	NO SE FIJA	10	3	0,28706	14.640	
TOT. COND. C1	56.840,00	AC	144		10	3		17.516	
C3A	83.125,60	AC	140	20	10	3	0,2748	22.843	
C3B	2.920,00	AC	35	NO SE FIJA	10	3	1,4401	4.205	
C3C	19.937,45	AC	32	15	10	3	0,1971	3.930	
TOT. COND. C3	105.983,05	AC	207		10	3		30.978	
C4A	15.000,00	AC	28	20	10	3	0,2271	3.407	
C4B	40.274,60	AC	64	20	10	3	0,2206	8.885	
C4C	23.126,00	AC	76	35	10	3	0,4520	10.453	
C4D1	29.364,32	AC	102	NO SE FIJA	10	3	0,4392	12.897	
C4D2	5.005,32	AC	15	20	10	3	0,3842	1.923	
C4E1	5.897,20	AC	11	15	10	3	0,2035	1.200	
C4E2	4.329,00	AC	3	15	10	3	0,1532	663	
TOT. COND. C4	122.996,44	AC	299		10	3		39.428	
CONDOMINIO C5	78.632,00	AC	250	20	10	3	0,2300	18.085	
CONDOMINIO C6	67.816,00	AC	150	20	10	3	0,2229	15.118	
CONDOMINIO C8	16.166,00	AC	26	20	10	3	0,23995	3.879	
C9A	26.960,00	AC	50	20	10	3	0,2244	6.050	
C9B	7.000,00	AC	17	20	10	3	0,3000	2.100	
C9C	4.400,00	AC	4	20	10	3	0,1727	760	
C9D	4.140,00	AC	6	20	7	2	0,2922	1.210	
TOT. COND. C9	42.500,00	AC	77					10.120	
C10A	40.590,00	AC	53	15	10	3	0,1784	7.242	
C10B	5.858,00	AC	7	15	10	3	0,1710	1.002	
TOT. COND. C10	46.448,00	AC	60		10	3		8.244	
CONDOMINIO C11	76.837,88	AC	44	15	10	3	0,1885	14.484	
CONDOMINIO C14	73.963,77	AC	150	20	10	3	0,2377	17.581	Servidumbre de PCC (Ramblas).-S=8.382,97 m ²
C15A	32.461,00	AC	52	20	10	3	0,2600	8.440	
C15B	9.497,66	AC	25	20	10	3	0,2875	2.731	
C15C	46.175,23	AC	124	20	10	3	0,2815	12.998	
TOT. COND. C15	88.133,89	AC	201		10	3		24.169	
CONDOMINIO C16	63.267,00	AC	18	NO SE FIJA	10	3	0,01773	1.122	
CONDOMINIO C17	44.223,00	AC	90	NO SE FIJA	10	3	0,3806	16.830	Servidumbre de PCC (SG).-S= 2.434,65 m ²
CONDOMINIO C18	15.344,00	AC	38	20	10	3	0,2800	4.296	
CONDOMINIO C19.1	27.026,89	AC	90	20	10	3	0,3950	10.676	
CONDOMINIO C19.2	34.493,20	AC	58	25	10	3	0,3295	11.367	
CONDOMINIO C19.3	7.890,00	AC	23	20	10	3	0,4119	3.250	
TOT. COND. C19	69.410,09		171		10	3		25.293	
CONDOMINIO C20	10.418,86	AC	21	20	10	3	0,3100	3.230	
CONDOMINIO C21	16.770,82	AC	34	SEGÚN E.D.	10	3	0,3200	5.367	
CONDOMINIO C22	50.634,85	AC	122	25	10	3	0,3407	17.250	
CONDOMINIO C23	8.608,00	AC	8	15	10	3	0,1761	1.516	
CONDOMINIO C24	14.411,47	AC	28	20	10	3	0,2700	3.891	
CONDOMINIO C25	7.452,00	AC	15	25	10	3	0,4142	3.087	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL CONDOMINIOS	1.076.857,12	AC	2.153		10	3		281.484	
PARCELAS UNIFAMILIARES	369.258,89	AU	136	NO SE FIJA	7	2	0,1600	59.081	Servidumbre PCC (Rambla) junto a C-14.S=1.190,63 m ²
TOTAL USO GLOBAL RESIDENCIAL	1.446.116,01		2.289					340.565	
ZC1	6.588,60	ZC		NO SE FIJA	7	2	0,2028	1.336	
ZC2	14.572,76	ZC		NO SE FIJA	7	2	0,2547	3.712	
ZC3	6.685,37	ZC		NO SE FIJA	7	2	0,2910	1.945	
ZC4	3.766,86	ZC		NO SE FIJA	7	2	0,7046	2.654	
ZC5	13.600,00	ZC		NO SE FIJA	7	2	0,2010	2.734	
TOTAL USO GLOBAL COMERCIAL	45.213,59	ZC			7	2		12.381	
EQUIP. TURISTICO (HOTEL)	46.826,22	HAC-1		NO SE FIJA	10	3	0,4320	20.229	
EQUIP. TURISTICO (BUNGALOWS)	16.613,78	HAC-2		NO SE FIJA	10	3	0,2721	4.521	Edificabilidad agotada
EQUIP. TURISTICO (HOTEL)	110.427,44	HAC-3		20	17	5	0,2442	26.966	19975 m ² . + 6991 m ² (correspondientes al incremento del 35% de superficie para USO HOTELERO)
TOTAL EQUIPAM. TURISTICOS	173.867,44						0,2974	51.716	
EQUIPAMIENTO ESCOLAR	30.309,00	EE		NO SE FIJA	7	2	0,3350	10.155	
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	65.386,37	EJ1		NO SE FIJA	10	2	0,0666	4.355	
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	1.128.085,18	EJ2		NO SE FIJA	10	2	0,0075	8.461	Servidumbre PCC (SG) en Campo de Golf.-S=30.005,56 m ²
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	10.225,59	EJ3		NO SE FIJA	10	2	0,0124	127	Se reajusta superficie de parcela como resultado de la revisión de su perímetro
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	38.862,00	EJ4		NO SE FIJA	10	2	0,0096	373	
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	21.662,00	EJ5		NO SE FIJA	10	2	0,0276	598	
EQUIP. REUNION Y RECREO (CIVICO)	900,00	EC		NO SE FIJA	10	2	0,4922	443	
TOTAL EQUIPAMIENTOS	1.469.297,58						0,0519	76.228	
PROTECCIÓN DE CAUCES Y COMUNICACIONES.	16.661,54	PCC							Servidumbre PCC (SG).-S=194,14 m ²
SERVICIOS TECNICOS	12.666,32	ST-1		NO SE FIJA	10	2	0,0248	314	Servidumbre PCC (SG).-S=1.623,77 m ²
SERVICIOS TECNICOS	13.586,94	ST-2		NO SE FIJA	10	2	0,01884	256	
SERVICIOS TECNICOS	847,00	ST-3		NO SE FIJA	10	2	0,3412	289	
SERVICIOS TECNICOS	1.372,00	ST-4		NO SE FIJA	10	2	0,2726	374	
SERVICIOS TECNICOS	316,00	ST-4a		-	-	-	-	-	
SERVICIOS TECNICOS	Control y Vigilancia (4 puestos a 20 m ² /unidad)							80	
TOTAL SERVICIOS TECNICOS	28.788,26							1.313	
ESPACIOS LIBRES	516.212,10	EZV		NO SE FIJA	10	2	0,0080	4.130	Servidumbre PCC (SG) en EZV3.-S=102,75 m ²
EZV-15	32.400,00	EZV							Aumento de superficie de espacios libres.
TOTAL ESPACIOS LIBRES	548.612,10	EZV						4.130	
TOTAL USO GLOBAL DOTACIONAL	2.108.573,07							94.052	
VIALES Y APARCAMIENTOS	164.441,28								
SISTEMA GENERAL VIARIO	5.369,64								
TOTAL	3.724.500,00		2.289,00				0,1167	434.617	



En todo lo que hace referencia al diseño conceptual y a su control mediante las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial actual, permanecen con plena vigencia.

II.5.3.- ESTADO ACTUAL.

Al día de hoy se encuentran materializados los aprovechamientos urbanísticos en un porcentaje del 85% aproximadamente.

II.5.4.- TRÁMITE DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN EL PROCESO DE ELABORACIÓN.

El procedimiento general a que se somete la tramitación de la presente Modificación Puntual Nº 5 del Plan Parcial Atamaría, es el que resulta de la aplicación de los contenidos del Artº 140 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

II.6.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Además de lo que se expresa en el apartado II.7 como resultado inherente a cualquier actuación urbanística inducida desde la decidida voluntad de poner en valor los objetivos medioambientales que permiten la alta cualificación en el sector turístico y residencial de que goza el complejo La Manga Club, el objeto de la Modificación Puntual Nº 5 es dividir la parcela HAC-3 en dos, transfiriendo 84 de los 120 últimos apartamentos construidos para uso hotelero, al uso Residencial, recuperando para ello parte del desaparecido condominio C-2 que se convirtió en parcela HAC-3 en la Modificación Puntual Nº 4, dejando el resto de la parcela HAC-3 con su actual uso Hotelero, todo ello con el ajuste de la edificabilidad y número de unidades en el perímetro del Plan Parcial, sin exceder las magnitudes iniciales de éste, y con devolución del aprovechamiento que, en su día, se le incrementó al uso Residencial para su conversión en hotelero, por aplicación de lo establecido en la Modificación Puntual Nº 11 del P.G.M.O. de Cartagena.

Al mismo tiempo, se divide la parcela de Servicios Técnicos ST-2, en tres zonas para un desarrollo más ordenado de la misma, asignando la edificabilidad total a la zona 1 y dejando las dos zonas restantes sin edificabilidad. La zona 1 tendrá también una servidumbre de paso a la zona 2.



II.7.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

La realidad sobrevenida durante el periodo de vigencia del Plan Parcial Atamaría, tenidas en cuenta las actuaciones que con anterioridad a su aprobación definitiva se sometieron a la superposición de las determinaciones del Plan Parcial aprobado en 1.975 y aquellas contempladas en la Modificación que fue necesario redactar para adaptar dicho documento a las determinaciones del P.G.M.O. de Cartagena aprobado definitivamente en abril de 1.978, aconsejan que cuando resta no más del 15% de aprovechamiento por materializar, se realicen los pequeños ajustes que permitan optimizar la gestión necesaria para, dentro de los parámetros generales del Plan Parcial Atamaría vigente, adecuar su encaje en la actual tendencia del mercado inmobiliario y mejorar la posición y dimensión de los equipamientos iniciales.

II.8.- DOCUMENTACIÓN.

El presente documento desarrolla su contenido según las prescripciones del artículo 123 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, habiendo optado por mantener la escala 1:2000 en la que se desarrollan los planos de ordenación del documento vigente en el ánimo de evitar confusiones. Las cédulas urbanísticas de las parcelas se desarrollan a escala 1:1000.

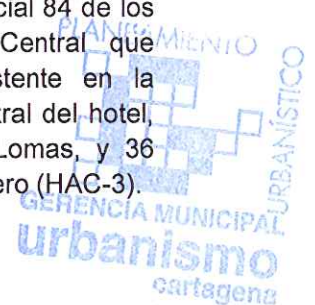
II.9.- CUANTIFICACIONES.

II.9.1.- PLAN PARCIAL VIGENTE.

En el apartado II.5.2.2 de la presente memoria se acompaña el cuadro de usos pormenorizados y aprovechamientos por parcela del vigente Plan Parcial de Atamaría, en el que se ha sombreado la fila correspondiente a la parcela objeto de la presente Modificación Puntual Nº 5. Del mismo modo se pueden consultar los parámetros generales en la información incorporada en el apartado II.5.2.1 de la presente memoria.

II.9.2.- PROPUESTA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Como se ha indicado anteriormente, se pretende pasar a uso Residencial 84 de los 120 apartamentos que se construyeron junto con el Edificio Central que configuraban la actuación de la 3ª fase de Las Lomas, consistente en la construcción de un hotel-apartamentos de 4 estrellas. El Edificio Central del hotel, junto con los apartamentos turísticos de las fases 1 y 2 de Las Lomas, y 36 apartamentos de la 3ª Fase quedarán clasificados dentro del uso Hotelero (HAC-3).



La justificación cuantitativa de las superficies y edificabilidades de la solución establecida en el presente Texto Refundido de la Modificación Puntual Nº 5 del Plan Parcial Atamaría, se contiene en el punto segundo del informe de los Servicios Técnicos de Planeamiento, con fecha 20 de Septiembre de 2.010, cuya fotocopia se contiene en el apartado I (ANTECEDENTES) de la presente Memoria, al que nos remitimos, y cuyo punto 2 transcribimos a continuación:

"2. Sobre el error en la metodología del cálculo de la edificabilidad de uso turístico, visto lo expuesto en el informe, la superficie máxima a devolver al uso residencial será:

Sup. construida total en HAC3 = 5927,79 – 8555,28 + 9853 = 24.336,07 m²

Edif. Central servicios + Las Lomas I-II + Apartamentos

Edificabilidad total de HAC3 = 19.975 + 6991 = 26.966

Edif. C2 + incremento 35% hotelero

26.966 – 24.336 = 2.630 m² de incremento para uso hotelero sin consumir.

2630/0,35 = 7.514 m² para uso residencial en nuevo C2.

Y 16.822,07 para uso hotelero en resto de HAC3."

Su conclusión se resume en que la superficie construida actualmente como uso hotelero, que puede rescatar su inicial uso residencial se concreta en 7.514 M², debiendo permanecer con el actual uso hotelero el resto; es decir: 16.822,07 M².

Los 120 apartamentos construidos como fase 3ª del Condominio HAC consumen 9.853 M² de aprovechamiento, están organizados en 10 bloques de 12 apartamentos cada uno, lo que supone que cada bloque consume 985,3 M² de aprovechamiento.

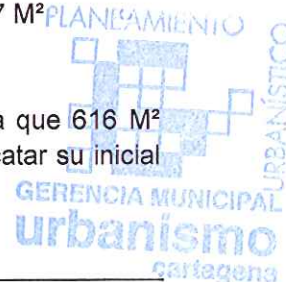
En estas circunstancias no es posible asignar a los usos residencial y hotelero las superficies que figuran en el Informe de los Servicios Técnicos de Planeamiento y se opta por rescatar el inicial uso residencial para 7 bloques y permanecer en los 3 bloques restantes con su actual uso hotelero.

En estas condiciones la concreción de los aprovechamientos queda como sigue en la FASE 3ª del CONDOMINIO HAC.

USO RESIDENCIAL (7 BLQUES) 6.898,00 M²

USO HOTELERO (3 BLOQUES de LAS LOMAS III,
LAS LOMAS I, LAS LOMAS II y EDIFICIO CENTRAL)... 17.438,07 M²

Con esta solución se mejora el estándar de equipamientos ya que 616 M² (7.514 M² - 6.898 M²) permanecen con su actual uso hotelero sin rescatar su inicial uso residencial.



En virtud de lo anteriormente expuesto, la distribución de superficies globales PROPUESTA para los usos Residencial y Hotelero es la que se contiene en los cuadros siguientes:

USO GLOBAL RESIDENCIAL PROPUESTO.

1.- VIVIENDAS AISLADAS UNIFAMILIARES (AU)	369.258,89 M ²
2.- VIVIENDAS AISLADAS COLECTIVAS (AC)	1.090.035,07 M ²

<u>TOTAL USO GLOBAL RESIDENCIAL</u>	<u>1.459.293,96 M²</u>

USO GLOBAL DOTACIONAL PROPUESTO.

3.- EQUIPAMIENTO TURÍSTICO (HOTEL)	46.826,22 M ²
4.- EQUIPAMIENTO TURÍSTICO (BUNGALOWS)	16.613,78 M ²
5.- EQUIPAMIENTO TURÍSTICO (HOTEL)	97.249,49 M ²

<u>TOTAL EQUIPAMIENTO TURÍSTICO HOTELERO..</u>	<u>160.689,51 M²</u>

6.- SERVICIOS TÉCNICOS	28.788,26 M ²
------------------------------	--------------------------

TOTAL SUPERFICIE ACTUACIÓN	1.648.771,71 M²
---	-----------------------------------

Se acompaña a continuación el cuadro de usos pormenorizados de la Modificación Proyectada. Al igual que en la solución actual, se ha señalado con una trama gris las parcelas afectadas por la modificación, al objeto de una más fácil identificación.

TEXTO REFUNDIDO. MODIFICACION PUNTUAL Nº. 5 DEL P.P. DE ATAMARIA.- CUADRO DE USOS PORMENORIZADOS Y APROVECHAMIENTOS POR PARCELA. MODIFICACION PROYECTADA									
PARCELA	SUPERFICIE M²	USO	No. VIVDAS Max.	OCUPAC. %	Alt. Max.		EDIFICABILIDAD		OBSERVACIONES
					M.	P.	M²./M².	M².	
C1A-1	1.966,00	AC	12	NO SE FIJA	10	3	1,2268	2.412	
C1A-2	1.631,00	AC	1	NO SE FIJA	10	3	0,1155	188	
C1A-3	2.243,00	AC	1	NO SE FIJA	10	3	0,1230	276	
C1B	51.000,00	AC	130	NO SE FIJA	10	3	0,28706	14.640	
TOTAL CONDOMINIO C1	56.840,00	AC	144		10	3		17.516	
CONDOMINIO C2	13.177,95	AC	84	37	10	3	0,52345	6.898	Edificabilidad agotada
C3A	83.125,60	AC	140	20	10	3	0,2748	22.843	
C3B	2.920,00	AC	35	NO SE FIJA	10	3	1,4401	4.205	
C3C	19.937,45	AC	32	15	10	3	0,1971	3.930	
TOT. COND. C3	105.983,05	AC	207		10	3		30.978	
C4A	15.000,00	AC	28	20	10	3	0,2271	3.407	
C4B	40.274,60	AC	64	20	10	3	0,2206	8.885	
C4C	23.126,00	AC	76	35	10	3	0,4520	10.453	
C4D1	29.364,32	AC	102	NO SE FIJA	10	3	0,4392	12.897	
C4D2	5.005,32	AC	15	20	10	3	0,3842	1.923	
C4E1	5.897,20	AC	11	15	10	3	0,2035	1.200	
C4E2	4.329,00	AC	3	15	10	3	0,1532	663	
TOT.COND. C4	122.996,44	AC	299		10	3		39.428	
CONDOMINIO C5	78.632,00	AC	250	20	10	3	0,2300	18.085	
CONDOMINIO C6	67.816,00	AC	150	20	10	3	0,2229	15.118	
CONDOMINIO C8	16.166,00	AC	26	20	10	3	0,23995	3.879	
C9A	26.960,00	AC	50	20	10	3	0,2244	6.050	
C9B	7.000,00	AC	17	20	10	3	0,3000	2.100	
C9C	4.400,00	AC	4	20	10	3	0,1727	760	
C9D	4.140,00	AC	6	20	7	2	0,2922	1.210	
TOT.COND. C9	42.500,00	AC	77					10.120	
C10A	40.590,00	AC	53	15	10	3	0,1784	7.242	
C10B	5.858,00	AC	7	15	10	3	0,1710	1.002	
TOT. COND. C10	46.448,00	AC	60		10	3		8.244	
CONDOMINIO C11	76.837,88	AC	44	15	10	3	0,1885	14.484	
CONDOMINIO C14	73.963,77	AC	150	20	10	3	0,2377	17.581	Servidumbre de PCC (Ramblas).-S=8.382,97 m²
C15A	32.461,00	AC	52	20	10	3	0,2600	8.440	
C15B	9.497,66	AC	25	20	10	3	0,2875	2.731	
C15C	46.175,23	AC	124	20	10	3	0,2815	12.998	
TOTAL CONDOMINIO C15	88.133,89	AC	201		10	3		24.169	
CONDOMINIO C16	63.267,00	AC	18	NO SE FIJA	10	3	0,01773	1.122	
CONDOMINIO C17	44.223,00	AC	90	NO SE FIJA	10	3	0,3806	16.830	Servidumbre de PCC (SG).-S= 2.434,65 m²
CONDOMINIO C18	15.344,00	AC	38	20	10	3	0,2800	4.296	
CONDOMINIO C19.1	27.026,89	AC	90	20	10	3	0,3950	10.676	
CONDOMINIO C19.2	34.493,20	AC	58	25	10	3	0,3295	11.367	
CONDOMINIO C19.3	7.890,00	AC	23	20	10	3	0,4119	3.250	
TOT. COND. C19	69.410,09		171		10	3		25.293	
CONDOMINIO C20	10.418,86	AC	21	20	10	3	0,3100	3.230	
CONDOMINIO C21	16.770,82	AC	34	SEGÚN E.D.	10	3	0,3200	5.367	
CONDOMINIO C22	50.634,85	AC	122	25	10	3	0,3407	17.250	
CONDOMINIO C23	8.608,00	AC	8	15	10	3	0,1761	1.516	
CONDOMINIO C24	14.411,47	AC	28	20	10	3	0,2700	3.891	
CONDOMINIO C25	7.452,00	AC	15	25	10	3	0,4142	3.087	
TOTAL CONDOMINIOS	1.090.035,07	AC	2.237		10	3		288.382	
PARCELAS UNIFAMILIARES	369.258,89	AU	136	NO SE FIJA	7	2	0,1600	59.081	Servidumbre PCC (Rambla) junto a C-14.S=1.190,63 m²
TOTAL USO GLOBAL RESIDENCIAL	1.459.293,96		2.373					347.463	
ZC1	6.588,60	ZC		NO SE FIJA	7	2	0,2028	1.336	
ZC2	14.572,76	ZC		NO SE FIJA	7	2	0,2547	3.712	
ZC3	6.685,37	ZC		NO SE FIJA	7	2	0,2910	1.945	
ZC4	3.766,86	ZC		NO SE FIJA	7	2	0,7046	2.654	
ZC5	13.600,00	ZC		NO SE FIJA	7	2	0,2010	2.734	
TOTAL USO GLOBAL COMERCIAL	45.213,59	ZC			7	2		12.381,00	
EQUIP. TURISTICO (HOTEL)	46.826,22	HAC-1		NO SE FIJA	10	3	0,4320	20.229	
EQUIP. TURISTICO (BUNGALOWS)	16.613,78	HAC-2		NO SE FIJA	10	3	0,2721	4.521	Edificabilidad agotada
EQUIP. TURISTICO (HOTEL)	97.249,49	HAC-3		17	17	5	0,1793	17.438,07	
TOTAL EQUIPAM. TURISTICOS	160.689,49						0,2625	42.188,07	
EQUIPAMIENTO ESCOLAR	30.309,00	EE		NO SE FIJA	7	2	0,3350	10.155	
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	65.386,37	EJ1		NO SE FIJA	10	2	0,0666	4.355	
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	1.128.085,18	EJ2		NO SE FIJA	10	2	0,0075	8.461	Servidumbre PCC (SG) en Campo de Golf.-S=30.005,56 m²
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	10.225,59	EJ3		NO SE FIJA	10	2	0,0124	127	Se reajusta superficie de parcela como resultado de la revisión de su perímetro
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	38.862,00	EJ4		NO SE FIJA	10	2	0,0096	373	
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	21.662,00	EJ5		NO SE FIJA	10	2	0,0276	598	
EQUIP. REUNION Y RECREO (CIVICO)	900,00	EC		NO SE FIJA	10	2	0,4922	443	
TOTAL EQUIPAMIENTOS	1.456.119,63						0,0458	66.700,07	
PROTECCIÓN DE CAUCES Y COMUNICACIONES	16.661,54	PCC							Servidumbre PCC (SG).-S=194,14 m²
SERVICIOS TECNICOS	12.666,32	ST-1		NO SE FIJA	10	2	0,0248	314	Servidumbre PCC (SG).-S=1.623,77 m²
SERVICIOS TECNICOS	13.586,94	ST-2		NO SE FIJA	10	2	0,01884	256	Se ordena la parcela en 3 zonas (ST2.1, ST2.2 Y ST2.3), asignando toda la edificabilidad a la Zona 1. La zona 1 tendrá una servidumbre de paso a la zona 2
SERVICIOS TECNICOS	847,00	ST-3		NO SE FIJA	10	2	0,3412	289	
SERVICIOS TECNICOS	1.372,00	ST-4		NO SE FIJA	10	2	0,2726	374	
SERVICIOS TECNICOS	316,00	ST-4a		-	-	-	-	-	
SERVICIOS TECNICOS	Control y Vigilancia (4 puestos a 20 m²/unidad)							80	
TOTAL SERVICIOS TECNICOS	28.788,26							1.313,00	
ESPACIOS LIBRES	516.212,10	EZV		NO SE FIJA	10	2	0,0080	4.130,00	Servidumbre PCC (SG) en EZV3.-S=102,75 m²
EZV-15	32.400,00	EZV							Aumento de superficie de espacios libres.
TOTAL ESPACIOS LIBRES	548.612,10	EZV						4.130,00	
TOTAL USO GLOBAL DOTACIONAL	2.095.395,12							84.524,07	
VIALES Y APARCAMIENTOS	164.441,28								
SISTEMA GENERAL VIARIO	5.369,64								
TOTAL	3.724.500,00		2.373				0,1160	431.987,07	

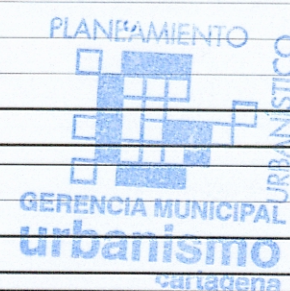
2.373 VIVDAS. < 2500 VIVIENDAS QUE ESTABLECE EL PGMO DE CARTAGENA, PARA ESTE PLAN PARCIAL.

CONDOMINIO O ZONA AFECTADA POR LA MOD. PUNTUAL Nº 5 DEL P.P. DE ATAMARIA

11/03/2011

ESTADO PROYECTADO

18/03/2011 10:14



Se incorporan a continuación las descripciones de las parcelas resultantes de la presente modificación que varían respecto de las contenidas en el planeamiento vigente, permaneciendo en su actual redacción aquellas que no han sido modificadas.

II.9.2.1.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.

Linderos, superficies y Normativa Urbanística de aplicación.

PARCELA HAC-3.

Superficie total: 110.427,44 m²

Linderos: Norte: Condominio C1B y calle de la Vaguada.
Sur: Parcela de servicios técnicos ST2 y suelo NUM.
Este: Calle de Atamaría.
Oeste: Suelo NUM y zona verde EZV2

Norma urbanística de aplicación: HAC

Parámetros urbanísticos:

Edificabilidad: 0,2442 m²/m²
Superficie construida máxima: 26.966 m²
Ocupación: 20%
Máximo Nº de plantas: 5

PARCELA DE SERVICIOS TÉCNICOS ST-2.

Superficie total: 13.586,94 m²

Linderos: Norte: Calle del Coto (parcela HAC-3).
Sur: Suelo NUM.
Este: Calle de Atamaría.
Oeste: Parcela HAC-3 y suelo NUM.

Norma urbanística de aplicación: ST

Parámetros urbanísticos:

Edificabilidad: 0,01884 m²/m²
Superficie construida máxima: 256 m²
Ocupación: NO SE FIJA
Máximo Nº de plantas: 2



II.9.2.2.- SITUACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA.

Linderos, superficies y Normativa Urbanística de aplicación.

PARCELA HAC-3.

Superficie total: 97.249,49 m²

Linderos: Norte: Condominio C1B y calle de la Vaguada.
Sur: Nuevo Condominio C2.
Este: Calle de Atamaría y, la parte, nuevo Condominio C2.
Oeste: Suelo NUM y zona verde EZV2
Interiormente linda a todos los vientos con el Condominio C2.

Norma urbanística de aplicación: HAC

Parámetros urbanísticos:

Edificabilidad: 0,1793 m²/m²
Superficie construida máxima: 17.438,07 m²
Ocupación: 17%
Máximo Nº de plantas: 5

Retranqueo: El existente en las edificaciones actuales y 5 metros a viales y linderos en edificaciones de nueva planta.

CONDOMINIO C2.

Superficie total: 13.177,95 m²

Linderos: Norte, Sur y Oeste: Parcela HAC-3.
Este: Parcela HAC-3 y, en parte, con Calle Atamaría.

Norma urbanística de aplicación: AC

Parámetros urbanísticos:

Edificabilidad: 0,52345 m²/m²
Superficie construida máxima: 6.898 m²
Ocupación: 37%
Máximo Nº de plantas: 3
Máximo Nº de viviendas: 84

Retranqueo: El existente en las edificaciones actuales y 5 metros a viales y linderos en edificaciones de nueva planta.



PARCELA DE SERVICIOS TÉCNICOS ST-2.

Se divide en tres zonas o fases, de la forma que se refleja en la documentación gráfica adjunta.

Superficie total, por zonas o fases:

ZONA 1 (ST2.1). SUPERFICIE	3.550,24 M ²
ZONA 2 (ST2.2). SUPERFICIE	8.038,08 M ²
ZONA 3 (ST2.3) SUPERFICIE	1.998,62 M ²

SUP. TOTAL ST-2 13.586,94 M²

Linderos:

Zona 1 (ST2.1): Norte: Calle del Coto (parcela HAC-3)
Sur: Suelo NUM.
Este: Calle de Atamaría.
Oeste: Zona 2 (ST2.2).

Esta zona tendrá servidumbre de acceso a la zona 2.

Zona 2 (ST2.2): Norte: Calle del Coto (parcela HAC-3)
Sur: Suelo NUM.
Este: Zona 1 (ST2.1).
Oeste: Zona 3 (ST2.3).

Zona 3 (ST2.3): Norte: Calle del Coto (parcela HAC-3)
Sur: Suelo NUM.
Este: Zona 2 (ST2.2).
Oeste: Parcela HAC-3 y suelo NUM.

Normativa urbanística de aplicación: ST.



Parámetros urbanísticos:

La totalidad de la superficie edificable (256 m²) se materializará en la zona 1 (ST2.1), quedando las otras dos zonas sin edificabilidad.

Ocupación: NO SE FIJA.

Máximo nº de plantas: 2.

La zona 2 (ST-2.2) queda adscrita al Condominio C-2 y la zona 3 (ST-2.3) queda adscrita a la parcela HAC-3.

II.9.3.- RESUMEN COMPARATIVO.

Para un mejor e inequívoco entendimiento del contenido y alcance de la presente Modificación Puntual Nº 5 del Plan Parcial Atamaría, se adjunta a continuación el cuadro comparativo de lo que sus determinaciones representan respecto al ordenamiento vigente.



TEXTO REFUNDIDO. MODIFICACION PUNTUAL N°. 5 DEL P.P DE ATAMARIA.-

RESUMEN COMPARATIVO

MODIFICACION PUNTUAL N°. 5 DEL P.P DE ATAMARIA.- CUADRO DE USOS PORMENORIZADOS Y APROVECHAMIENTOS POR PARCELA. ESTADO ACTUAL

PARCELA	SUPERFICIE M ²	USO	No. VIVDAS Max.	OCUPAC. %	Alt. Max.		EDIFICABILIDAD		OBSERVACIONES
					M.	P.	M ² /M ² .	M ² .	
EQUIP. TURISTICO (HOTEL)	110.427,44	HAC-3	-	20	17	5	0,2442	26.966	19975 m2. + 6991 m2 (correspondientes al incremento del 35% de superficie para USO HOTELERO)

MODIFICACION PUNTUAL N°. 5 DEL P.P DE ATAMARIA.- CUADRO DE USOS PORMENORIZADOS Y APROVECHAMIENTOS POR PARCELA. MODIFICACION PROYECTADA

PARCELA	SUPERFICIE M ²	USO	No. VIVDAS Max.	OCUPAC. %	Alt. Max.		EDIFICABILIDAD		OBSERVACIONES
					M.	P.	M ² /M ² .	M ² .	
CONDominio C2	13.177,95	AC	84	37	10	3	0,52345	6.898,00	Edificabilidad agotada
EQUIP. TURISTICO (HOTEL)	97.249,49	HAC-3		17	17	5	0,1793	17.438,07	Edificabilidad agotada
RESUMEN (C2 + HAC-3)	110.427,44		84	NO SE FIJA			0,22038	24.336,07	

El incremento de 84 viviendas con respecto a las 2289 unidades que se contemplan en el estado actual del Plan Parcial Atamaría, con la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual n° 4, hacen un total de 2373 viviendas, como se puede comprobar en el cuadro de usos pormenorizados de la Modificación Proyectada que figura al final del apartado II.9.2 de la presente memoria. Dicha cantidad es inferior a las 2500 viviendas que contempla el PGMO de Cartagena para este Plan Parcial.



III.- PLANOS.

III.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

III.1.1.- SITUACIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL TERRITORIO.

III.1.2.- CLASIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN VIGENTE. (1:3000).

III.1.3.- ORDENACIÓN VIGENTE. SECTOR NORTE. (1:2000).

III.1.4.- CÉDULA URBANÍSTICA HAC-3.

III.1.5.- CÉDULA URBANÍSTICA ST-2.

III.2.- PLANOS DE PROYECTO.

III.2.1.- CLASIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN PROPUESTA. (1:3000).

III.2.2.- ORDENACIÓN PROPUESTA. SECTOR NORTE. (1:2000).

III.2.3.- CÉDULA URBANÍSTICA HAC-3.

III.2.4.- CÉDULA URBANÍSTICA C2.

III.2.5.- CÉDULA URBANÍSTICA ST-2.



IV.- NORMAS URBANÍSTICAS.

Se mantienen todas las prescripciones que el Plan Parcial vigente contiene acerca de las características de edificabilidad lucrativa según uso y plazos del Plan de Etapas cuyo origen se situará en la fecha de APROBACIÓN DEFINITIVA de la presente Modificación Puntual.

No se realizarán nuevas construcciones en los terrenos delimitados por la banda de amortiguación de aproximadamente 80 metros que existe desde el límite del Espacio Protegido del Calblanque, Monte de las Cenizas y Peña del Aguila y las edificaciones existentes. En esta banda queda la carretera que recorre este ámbito de Norte a Sur, por lo que no deben transformarse los valores naturales existentes a ambos lados de la misma con el objeto de hacer efectiva la mencionada banda de amortiguación.

V.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.


La presente Modificación Puntual número 5 del Plan Parcial Atamaría no supone ninguna modificación de las determinaciones del Estudio Económico-Financiero contenido en el Plan Parcial aprobado definitivamente, cuyas determinaciones permanecen plenamente vigentes.

VI.- CONCLUSIÓN.

Con lo expresado en la presente Memoria y la documentación gráfica que a ella se incorpora, se da por finalizada la redacción del TEXTO REFUNDIDO de la Modificación Puntual Nº 5 del Plan Parcial Atamaría.

Cartagena, Marzo de 2.011.

LOS ARQUITECTOS,



Fdo.: Francisco Marín Hernández.



Fdo.: Juan Gómez Acosta.

TEXTO REFUNDIDO
Recoge condiciones del acuerdo plenario
de fecha 29.11.10
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

MARZO 2.011