

## ÍNDICE.



DILIGENCIA: Por Acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha **17.05.10** se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el PROYECTO DE PLANEAMIENTO, de cuyo expediente forma parte el documento en que se consigna la presente. Cartagena a,      de **15.06.10** de 20    
EL SECRETARIO



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día **02.11.09** se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento. Cartagena,      de **27.11.09** de 20    
EL SECRETARIO DE GERENCIA

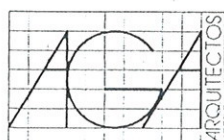
1. **MEMORIA**
  - 1.1. OBJETO
  - 1.2. ANTECEDENTES
  - 1.3. INCIDENCIAS SOBRE LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL APROBADO.
  - 1.4. CONCLUSIÓN.

## 2. PLANOS DE INFORMACIÓN

- 2.1. ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS SEGÚN TEXTO REFUNDIDO DEL P.P. "RO -1" APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 3 DE MAYO DE 2001.
- 2.2. CUADRO DE APROVECHAMIENTOS SEGÚN TEXTO REFUNDIDO DEL P.P. "RO – 1" APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 3 DE MAYO DE 2001.
- 2.3. SUPERPOSICIÓN DE NUEVA DELIMITACIÓN DE LA COLADA DEL SALADILLO SEGÚN DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO NATURAL.

## 3. PLANOS DE PROYECTO.

- 3.1. ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.
- 3.2. CUADRO DE APROVECHAMIENTO.
- 3.3. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS COLADAS DEL PUERTO DEL SALADILO Y CABEZO BEAZA SEGÚN DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO NATURAL.



# 1. MEMORIA.

## 1.- MEMORIA.

### 1.1.-OBJETO

El presente documento tiene por objeto la adaptación del Texto Refundido del Plan Parcial “Sector Roche RO – 1”, aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Cartagena de fecha 3 de mayo de 2001, a las determinaciones contenidas en el informe de la Dirección General de Medio Natural, al Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación nº 1 delimitada en el Plan Parcial, de 18 de junio de 2004.

Todo ello, con la finalidad de subsanar las incidencias relativas a la afección a las vías pecuarias incluidas en el Sector (Colada de Cabezo Beaza y Colada del Puerto del Saladillo).

Se redacta por Amat Gadea Arquitectos, S.L. a instancias de la mercantil “Roche Buenavista, S.L.”, como propietaria única y promotora del planeamiento, gestión, y urbanización del Sector Roche RO - 1.

### 1.2.- ANTECEDENTES.

Con fecha 4 de febrero de 2000, tiene entrada en el Registro de Excmo. Ayuntamiento de Cartagena un ejemplar del Plan Parcial Sector “Roche RO – 1” para su tramitación, el cual fue objeto del correspondiente informe por los Servicios Técnicos de Planeamiento con fecha 15 de marzo de 2000, según el cual se apuntaron al mismo una serie de deficiencias que fueron subsanadas mediante el documento de “Plan Parcial Sector RO – 1 Modificado” de fecha julio de 2000, así como aquellas señaladas tras los informes emitidos por la Dirección General de Vivienda en la aprobación definitiva del P.A.U. del Sector.

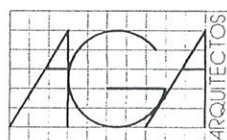


En fecha 5 de octubre de 2000, tras la aprobación inicial del Plan Parcial se solicitó informe a la Dirección General de Medio Natural sobre las Vías Pecuarias en el Sector, dicho informe no fue emitido.

Por acuerdo de la Comisión de Gobierno, en sesión celebrada en 11 de diciembre de 2000, se aprobó provisionalmente el Plan Parcial del sector RO – 1 con algunas salvedades. En enero del 2001 se presenta ante el Excmo. Ayuntamiento del documento de “Anexo a la Modificación del Plan Parcial de fecha julio 2000” para subsanar las deficiencias apuntadas en el acuerdo de aprobación provisional. Con posterioridad, el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, remitió el expediente a la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio a los efectos de la emisión del preceptivo informe previsto en el artículo 4 de la Ley 10/95. Transcurrido el plazo previsto en dicho artículo sin que se emitiera dicho informe el día 3 de mayo de 2001 en sesión plenaria se acuerda por el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena la aprobación definitiva del Plan Parcial con las condiciones que se derivan de la Orden Resolutoria de fecha 8 de marzo de 2001 del Excmo. Sr. Consejero de obras Públicas y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba definitivamente el Programa de Actuación Urbanística (P.A.U.).

El Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación nº 1 del Plan Parcial Sector RO – 1 quedó aprobado definitivamente el día 16 de febrero de 2005. El Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación nº 1 fue aprobado inicialmente el 9 de mayo de 2003, y publicado en el B.O.R.M. el 29 de julio de 2003.

Remitido el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación Nº 1 del P.P. Sector Roche RO – 1 por el Ayuntamiento de Cartagena a la Dirección General de Medio Natural, dada la afección a las vías pecuarias clasificadas “Colada de Cabezo Beza” y “Colada del Puerto del Saladillo”, se procede a evacuar por el organismo autónómico informe de fecha 18 de junio de 2004, por el



que se requiere la subsanación de la ordenación territorial planteada por el Plan Parcial Sector Roche RO – 1.

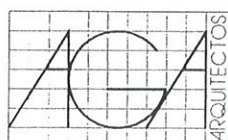
El Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Cartagena emite informe de alegaciones en fecha 12 de junio de 2004 (Exp. PLPP-2000-27) que viene a poner de manifiesto la extemporaneidad del requerimiento de subsanación de reparos al instrumento de planeamiento aprobado y conforme al cual se han redactado los proyectos de reparcelación y urbanización de las dos unidades del Sector Roche 1. Por lo que se plantea la necesidad de adecuar el contenido del Plan Parcial vigente al mencionado informe de la Dirección General de Medio Natural.

El día 2 de agosto de 2004 se presenta escrito de alegaciones al informe de la Dirección General de Medio Natural por D. Juan Bernal Bas, en representación de la mercantil "Roche Buenavista, S.L."

Tras conversaciones mantenidas con los Servicios Técnicos de la Dirección General de Medio Natural se llega al acuerdo de proceder a la adaptación del Plan Parcial del Sector Roche RO – 1 según las determinaciones del informe del organismo autonómico en lo relativo a la Colada del Puerto del Saladillo. Respecto de la Colada de Cabezo Beaza se acuerda introducir una serie de mejoras acentuándose su condición como vía pecuaria.

### 1.3.- INCIDENCIA SOBRE LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL APROBADO.

Se procede en el presente punto a realizar las adecuaciones necesarias de la Memoria del Texto Refundido del Plan Parcial para dar cumplimiento a las determinaciones del informe emitido por la D.G. de Medio Natural sobre el Proyecto de Urbanización de la U.A. nº 1 del P.P. del Sector Roche (RO-1) referidas a la Colada del Puerto del Saladillo y Colada Cabezo Beaza.



**-Aprovechamiento medio.**

Consecuencia del carácter público de las coladas, y de su consideración como Sistemas Generales y de la concreción de su situación, la superficie del Área a efectos de determinación del aprovechamiento, queda reducida a **116.855,75 m<sup>2</sup>** al no computarse la resultante del dominio público de las coladas afectas (**2.382,10 m<sup>2</sup>**).

	<b>Dominio Público</b>
Unidad de Actuación Nº 1	1.291,40 m <sup>2</sup>
Unidad de Actuación Nº 2	1.090,70 m <sup>2</sup>
<b>Total Dominio Público</b>	<b>2.382,10 m<sup>2</sup></b>

119.237,85 m<sup>2</sup> (Superficie del Área)

- 2.382,10 m<sup>2</sup> (Superficie de Dominio Público – Coladas)

**116.855,75 m<sup>2</sup> (Superficie del Área excluido Dominio Público)**

Partiendo de un índice bruto del área de **0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**, resulta un aprovechamiento del Sector de **23.371,15 m<sup>2</sup>**.

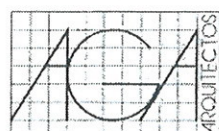
116.850,75 m<sup>2</sup> x 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = **23.371,15 m<sup>2</sup> (Aprov. del Sector)**

Deducido además de la superficie del Área, la superficie de los Sistemas Generales de Espacios Libres (**2.952,00 m<sup>2</sup>**), obtenemos una superficie neta del Sector de **113.903,75 m<sup>2</sup>**.

116.850,75 m<sup>2</sup> (Aprov. del Área excluido D.P.)

- 2.952,00 m<sup>2</sup> (Superficie de Sistemas Generales de Espacios Libres)

**113.903,75 m<sup>2</sup> (Superficie Neta del Sector)**



Resulta por tanto un aprovechamiento medio de 0,2052 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>:

$$23.371,15 \text{ m}^2 \text{ (Aprov. del Sector)} / 113.903,75 \text{ m}^2 \text{ (Superf. Neta Sector)} = \\ = \mathbf{0,2052 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ (Aprovechamiento Medio)}}$$

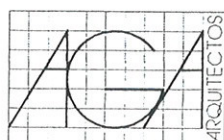
### -Sistemas generales de Espacios Libres.

Los Sistemas Generales de Espacios Libres adscritos al Sector tienen una superficie de 2.952,00 m<sup>2</sup> generando 590,00 m<sup>2</sup> de aprovechamiento, calculado por aplicación del índice de edificabilidad bruta del Área de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El aprovechamiento así calculado corresponde en un 10% (59,04 m<sup>2</sup> aprov.) al Ayuntamiento y el 90% resultante (531,36 m<sup>2</sup> aprov.) a los propietarios.

Reparto del aprovechamiento del Sector:

	Aprov. De propietarios	Aprov. Del Ayuntamiento	Aprov. Aprov. Patrimon. Total
Aprov. Patrimonializable derivado del Sector	20.502,67 m <sup>2</sup>	2.278,07 m <sup>2</sup>	22.780,75 m <sup>2</sup>
Aprov. Patrimonializable del Sistema General	531,36 m <sup>2</sup>	59,04 m <sup>2</sup>	590,40 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento lucrativo	21.034,03 m <sup>2</sup>	2.337,11 m <sup>2</sup>	23.371,15 m <sup>2</sup>



### -Cuadro de usos pormenorizados.

Habida cuenta las variaciones puestas de manifiesto en anteriores apartados se acompaña a este documento nuevo cuadro de características del Sector que incluye las modificaciones sufridas.

La superficie de dominio público derivada de las Coladas que vienen a sustraerse de la superficie neta de las Unidades de Actuación determina la necesaria adecuación de los índices de edificabilidad neta , quedando fijados los mismos en 0,3160 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en uso residencial y 0,3180 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en equipamiento genérico.

Las adaptaciones planteadas al Plan Parcial no afectan a la división en dos Unidades de Actuación que se mantienen en su trazado en orden a la distribución de las propiedades iniciales en el momento de la redacción del planeamiento.

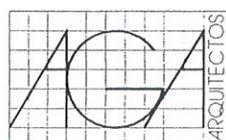
En los cuadros siguientes se indican las características de cada una de las Unidades de Actuación:



UA1	Superficies (m2)	Aprovechamientos (m2 aprov.)
Suelo de uso residencial	66.697,05	21.076,27
Equipamiento Preescolar	2.000	
Espacios Libres de Uso y Dominio Público:		
- Zonas verdes	10.264,85	
- Áreas de Juego	1.477,50	
Servicios	80	
Viario	24.254,30	
<b>SUPERFICIE NETA UA1</b>	<b>104.773,70</b>	<b>21.076,27</b>
Sistemas Generales de Espacios Libres	2.952,00	
Dominio Público (Coladas)	1.291,40	
<b>TOTAL UA1</b>	<b>109.017,10</b>	

UA2	Superficies (m2)	Aprovechamientos (m2 aprov.)
Suelo de uso residencial	6.103,20	1.928,61
Equipamiento Genérico	1.152,35	366,27
Viario	1.874,50	
<b>SUPERFICIE NETA UA2</b>	<b>9.130,05</b>	<b>2.294,88</b>
Dominio Público (Coladas)	1.090,70	
<b>TOTAL UA2</b>	<b>10.220,75</b>	

	Superficies (m2)	Aprovechamientos (m2 aprov.)
<b>TOTAL Área</b>	<b>119.237,85</b>	<b>23.847,57</b>



En cuanto a la distribución equitativa entre las Unidades de Actuación de los beneficios y cargas de la urbanización se mantienen las determinaciones del Texto Refundido del Plan Parcial del Sector Roche (RO – 1) sobre coeficientes de homogeneización aplicables a las tipologías existentes.

A continuación se recogen en un cuadro las diferentes tipologías existentes en este Sector con sus edificabilidades, aprovechamientos y unidades de valor homogéneo resultantes del producto de los aprovechamientos, determinados en este documento, por sus respectivos coeficientes de homogeneización.

NORMA	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV.	CT	CU	CH	UVH
Au3(RO-1)(0,3160)	72.800,25	0.3160	23.004,88	1,00	1,00	1,00	23.004,88
EG	1.152,35	0.3180	366,27	1,00	0,65	0,65	238,08
EE (Preescolar)	2.000						
JAR y AJ	11.742,35						
ST	80,00						
Viario	26.128,80						
<b>TOTAL SIN S.G.E.L. Y D.P.</b>	<b>113.903,75</b>	<b>0,2051833</b>	<b>23.371,15</b>				
S.G.E.L.	2.952,00						
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>116.855,75</b>	<b>0,20</b>	<b>23.371,15</b>				<b>23.242,96</b>

El aprovechamiento homogeneizado total es de 23.242,96 unidades de valor homogéneo del Área, dando como resultado un coeficiente de aprovechamiento lucrativo homogeneizado del Área de 0,1949:

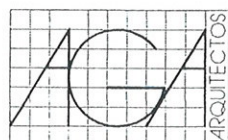
$$23.242,96 \text{ U.V.H.} / 119.237,85 \text{ m}^2 = 0,1949$$

Podemos determinar el aprovechamiento lucrativo homogeneizado y los coeficientes homogeneizados en cada una de las Unidades de Actuación, así como la desviación porcentual con respecto de coeficiente de aprovechamiento homogeneizado del Área:

U. Actuación.	Superficie Neta	Coefficiente de Aprov. Homogeneizado.	Diferencia porcentual respecto del Coeficiente A.H. del Área
U.A. 1	109.017,10	0,1933	- 0,82
U.A. 2	10.220,75	0,2120	+ 8,75
<b>Total</b>	119.237,85	0,1949	

Como se pone de manifiesto en el cuadro las diferencias porcentuales son inferiores al 15% dándose cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 117 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y artículo 36 del Reglamento de Gestión.

Se adjunta nuevo Cuadro de Características de la Ordenación donde se relacionan las parcelas mínimas de las tipologías usadas, normas de volúmenes, ocupación, etc.



- Ordenanzas reguladoras.

Se procede en el presente punto a adaptar el apartado **4.3.2. Normas particulares de cada zona**, del Texto Refundido del Plan Parcial "Sector ROCHE RO – 1", que queda redactado de la siguiente manera en lo que respecta a las ordenanzas Au2 (RO-1) y E.G. (Cívico-Social):

ORDENANZA	Au2(RO-1) (0,3160)
• Parcela mínima:	400 m <sup>2</sup>
• Índice de edificabilidad:	0,3160 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
• Ocupación máxima:	40%
• Altura máxima:	2 plantas
• Deberá inscribirse en la parcela un círculo de 16 metros	
Separación a linderos públicos (viario y espacios libres).Excepción hecha de las edificaciones destinadas a cochera que podrán situarse hasta 1,00 metro de la calle pos su fachada de acceso.	3 mts.
Separación a linderos no públicos: 3 metros.	
Se podrán adosar edificaciones a uno de sus linderos no públicos siempre que se presente proyecto común a las viviendas que afecte esta excepción o bien, si fuera con posterioridad mediante inscripción registral al efecto. Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el apartado 4.1.3.b de las Normas Urbanísticas del Plan General.	
• Aparcamientos:	1 por vivienda

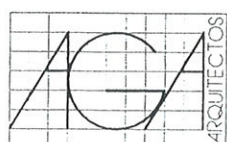


ORDENANZA E.G. (Cívico-Social)	
• Parcela mínima:	500 m <sup>2</sup>
• Índice de edificabilidad:	0,3180 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
• Ocupación máxima:	No se fija
• Altura máxima:	2 plantas
• Separación a linderos:	3 mts
• Aparcamientos:	1 por cada 100 m <sup>2</sup> de edificación

### - Condiciones de Urbanización.

Respecto de ambas coladas se recogen una serie de determinaciones consensuadas con los Servicios Técnicos de la Dirección General de Medio Natural que acentúan su naturaleza y condición de vías pecuarias.

En cuanto a la Colada Cabezo Beaza se establece un tratamiento de lechada de emulsión ligante sintético sin pigmento en los ocho primeros metros colindantes de la misma con el Plan Parcial, manteniendo el resto de su anchura, hasta los 16,71 clasificados, en terreno natural con plantación de especies vegetales autóctonas (pino, palmito, tomillo, romero, etc...). Asimismo, se señalará, en todo el tramo de la misma colindante al sector, con carteles de entrada y salida que recojan la nomenclatura adecuada para ésta vía pecuaria, colocándose bolardos abatibles que cierren al tráfico rodado en su extremo oeste y que permitan únicamente, como usos complementarios, su utilización como senda peatonal, de cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados (art. 17 Ley 3/95 de Vías Pecuarias) sin desvirtuar en ningún caso su naturaleza y fin principal de paso libre de ganado y permitiéndose exclusivamente, puesto que el acceso viario al sector se realiza por el tramo central de su límite este, el acceso a las viviendas colindantes y las



infraestructuras necesarias de suministro propias a las mismas, que se situarán en la zona hormigonada y lo más cercanas al cerramiento, señalándose horizontalmente con bandas reductoras de velocidad y verticalmente con mojones y carteles informativos según estándar suministrado por la propia Dirección General de Medio Natural.

Respecto de la Colada del Puerto del Saladillo queda establecida su anchura en 33,43 mts. Su lindero Este queda coincidente con el borde Este del camino vecinal que une la F – 41 con la N-332, desplazándose su anchura en dirección Oeste desde el Este del borde de la carretera vecinal.

En cuanto al tratamiento que se le dará en fase de urbanización, el vial interior de 8 metros que forma parte del Plan Parcial se tratará con lechada de emulsión ligante sintético sin pigmento, quedando el resto hasta el margen izquierda de la carretera vecinal en suelo cemento. Se señalará horizontalmente con bandas reductoras de velocidad y verticalmente con mojones y carteles informativos según estándar suministrado por la propia Dirección General de Medio Natural.

Estas determinaciones se recogen gráficamente en el Plano de Proyecto nº 3.3, y asumiéndose en este documento como condicionantes de la urbanización, debiendo ser introducidas en la adaptación de los Proyecto de Reparcelación y Proyectos de Urbanización de la Unidad de Actuación Nº 1 y Nº 2 del Sector Roche RO – 1.



## 1.4. CONCLUSIÓN.

Por todo lo expuesto se da por redactado el presente documento, adaptando el Texto Refundido del Plan Parcial Sector Roche (RO – 1) a las determinaciones del informe de la Dirección General de Medio Natural de fecha 18 de junio de 2004.

En Cartagena, a 25 de abril de 2005.

“AMAT GADEA ARQUITECTOS, S.L.”

TOMAS AMAT

JAIME GADEA



DILIGENCIA: Por Acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha **17.05.10** se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el PROYECTO DE PLANEAMIENTO, de cuyo expediente forma parte el documento en que se consigna la presente. Cartagena a, 15.06.10 de 20\_\_

EL SECRETARIO



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 02.11.09 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **INICIALMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento. Cartagena, a 27.11.09 de 20\_\_

EL SECRETARIO DE GERENCIA

