

**MODIFICACION PUNTUAL DEL P.E.R.I. DE LA PUEBLA  
SITUACION: CAMINO ROMANO, PECERAS, FUGA Y OTRAS. LA PUEBLA (CARTAGENA)  
PETICIONARIO: CONSTRUCCIONES, EMBALSES Y SERVICIOS, S.L.**

**DISPOSICIONES GENERALES.**

Por acuerdo del Pleno Ayuntamiento  
Pleno de fecha 18-10-02 se aprobó  
**DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de  
Planeamiento, de cuyo Expediente  
forma parte el documento en que se  
consigna la presente diligencia.  
Cartagena 1 MAR. 2003



El Secretario

≡ **NATURALEZA Y AMBITO.**

El presente proyecto tiene la consideracion de Modificacion Puntual del Plan Especial de Reforma Interior de La Puebla (Cartagena).

Su contenido es el que se determina en la memoria y planos de este documento y consecuente con lo que se establece en el articulo 154 del Reglamento de Planeamiento.

≡ **EFFECTOS.**

La aprobacion definitiva de la presente modificacion le confiere los efectos que se determinan en la Ley del Suelo.

**MEMORIA.**

≡ **INFORMACION URBANISTICA. SITUACION**

La presente Modificacion Puntual del P.E.R.I. afecta exclusivamente a dos manzanas situadas en una Unidad de Actuacion de ambito de aplicacion directa (H) y a la alineacion de otra manzana situada en otra Unidad de Actuacion de ambito de aplicacion directa (M), calificadas actualmente como residencial 1a (transformada por el P.G.O.U. en la adaptacion de las ordenanzas del P.E.R.I. a Cc1) y consolidadas entre las calles Camino Romano, Humberto Paton, Peceras, Fuga y otra, de La Puebla, en el Termino Municipal de Cartagena.

≡ PLANEAMIENTO VIGENTE.

El P.E.R.I. de La Puebla, aprobado definitivamente, califica al terreno de la siguiente manera:

- Unidad de Actuacion de ambito de aplicación directa (M)

- *Manzana 1 = 1a ≈ (Cc 1)*

- Unidad de Actuacion de ambito de aplicación directa (H)

- *Manzana 3 = 1a ≈ (Cc 1)*

- *Manzana 4 = 1a ≈ (Cc 1)*

≡ TITULARIDAD DEL SOLAR.

La manzana 3 de la Unidad de Actuacion H, es propiedad de Construcciones, Embalses y Servicios, S.L. con domicilio social en finca Lo Parreño, s/n. de La Puebla (Cartagena) y C.I.F. B-30678908, siendo su representante legal D. Miguel Gracia Jimenez a excepcion del Molino Harinero propiedad de D<sup>a</sup>. Clotilde y D<sup>a</sup>. Julia Hernandez Sanchez, según consta en la escritura de propiedad de Construcciones, Embalses y Servicios, S.L.

La manzana 4 de la Unidad de Actuacion H, es propiedad de Construcciones, Embalses y Servicios, S.L. con domicilio social en finca Lo Parreño, s/n. de La Puebla (Cartagena) y C.I.F. B-30678908, y de D. Agustin Gonzalez Pagan, con domicilio en calle Ricardo Velazquez, nº 10 de La Puebla (Cartagena) y con N.I.F. 22.918.570-J

≡ JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCION.

Los solares objeto de la presente propuesta de Modificacion Puntual del Plan Especial de Reforma Interior de La Puebla (Cartagena), forman parte de dos Unidades de Actuacion de ambito de aplicación directo, por lo que tiene consideracion de suelo urbano, afectando a dos manzanas completas a cuatro calles y una esquina en la alineacion de otra manzana.

La necesidad de la presente modificacion viene determinada por los siguientes factores:

1. La no adecuacion del plano de zonificacion del P.E.R.I. de La Puebla con la realidad existente, debido fundamentalmente a que la cartografia que sirvio de base para la realizacion del P.E.R.I. no se correspondia con la realidad fisica del terreno y unido a la circuntancia de la limitacion de los medios tecnicos de que se disponia en el año 1.989, dan como consecuencia una disociacion entre la realidad que habia construida y la que se ha ido consolidando, que no se corresponde con lo marcado en el P.E.R.I.
2. En base a lo anteriormente especificado la manzana 7 de la Unidad de Ejecucion B-5 se encuentra desplazada dos metros en sentido paralelo a la carretera Cartagena-San Javier, de la alineacion del P.E.R.I. de La Puebla, habiendose ensanchado dicha carretera en los dos metros.



3. La calle de la Fuga no se ha consolidado en su esquina en forma curva, como consecuencia de una alineación consolidada mas de diez años de la manzana 1 de la Unidad de Actuación M, asfaltada por el propio Ayuntamiento con dicha forma, lo que hace inviable que la manzana 4 de la Unidad de Actuación H, se alinee de forma curva, ya que la calle actualmente esta consolidada como recta y por lo tanto supondría una invasión del un terreno que de hecho, ya es de titularidad pública hace mas de diez años.

4. La existencia de un Molino Harinero, protegido por la reglamentación vigente y que hace inviable la consecución del aprovechamiento urbanístico de la manzana 3 de la Unidad de Actuación H.

5. La existencia de un transformador de Iberdrola, S.A. que según el P.E.R.I. esta en mitad de la calle y que con el desplazamiento de la manzana 7 de la U.A. B-5 se encuentra, si no se modifica la calle, en mitad de la Zona Verde, que limita obviamente su desarrollo.

Por todas las razones anteriores se hace necesario la presente modificación que resuelva dicha situación urbanística y que haga viable el desarrollo de unas manzanas que son urbanas y que con el actual P.E.R.I. no tienen una solución lógica.

En base a lo anteriormente expuesto, la propuesta se resume en la siguiente actuación:

A.) Dado que no parece lógico consolidar la calle de La Fuga con 8 m. debido al desplazamiento de la manzana 7 de la U.A. B-5, se mantiene una calle de 10 m. desplazando la manzana 3 y 4 de la U.A. H

B.) Dejar la calle Camino Romano, que se encuentra consolidada en su margen izquierdo con las manzanas 8 y 3 de la U.A. L (construidas ambas hace mas de 15 años) y la zona Verde (manzana 5 de la U.A. L) igualmente desarrollada al mismo tiempo que las anteriores manzana, con 10 m. de las alineaciones de dicha calle, que tampoco es recta y tiene un pequeño giro.

C.) Desplazar la parte de calle Sin Nombre entre la calle Camino Romano y Peceras que no continua la calle Vespasiano, debido a otro desplazamiento de dicha calle, manteniendola con los 9,0 m. que dispone el P.E.R.I. actual (mantener la situación actual de la calle supondría que debido al desplazamiento, la manzana 4 sería tan pequeña que uno de los propietarios tendría un solar de unos cuatro metros de profundidad, lógicamente incostruible y de muy difícil aprovechamiento urbanístico) y que lógicamente al haber sido desplazada aumenta la superficie de espacio libre destinado a vial, sobre el que se marca en la actualidad, asumiendo la Mercantil Construcciones, Embalses y Servicios, S.L. la cesión del incremento de la calle al ser de su propiedad.

D.) Para resolver el problema del Molino Harinero, generar una Zona Verde que consolide la esquina de las calle Humberto Paton y Peceras y posibilite su mantenimiento y rehabilitación, dejando que se pueda obtener el aprovechamiento urbanístico de la manzana, asumiendo la Mercantil Construcciones, Embalses y Servicios, S.L. la cesión de la Zona Verde, cuyos terreno son de su propiedad, a excepción del Molino Harinero y de una circunferencia que lo circunda de 3 m., pero que es obvio que no podría ser nunca edificable al estar consolidado el Molino, que se encuentra completo, incluso en sus artes, aunque deteriorado.

Así mismo se califica expresamente el Molino Harinero con la norma EG, mas acorde con su uso.

E.) Asumir la Mercantil Construcciones, Embalses y Servicios, S.L. desplazar el transformador hasta la esquina de la manzana 1 de la U.A. B-5, que esta dentro de su propiedad liberando a la Zona Verde de esa ubicación.



F.) Modificar la alineación de la esquina de la manzana 1 de la U.A. M. redondeándola como se fija en plano nº 3, para ampliar visualmente la intersección y facilitar el tráfico al no ser la intersección de las calle Camino Romano y Fuga continuas.

G.) Finalmente modificar la ordenanza de las manzanas 3 y 4 de la U.A. de Cc1 (antigua 1a) debido a que en primer lugar es obvio que la zona no es el casco urbano antiguo del pueblo, ya que esta consolidada con duplex de P.O. realizados hace unos quince años y por lo tanto como se aprecia en el plano número 2 no es la zona centro de La Puebla, ni sus alrededores tienen tipología y estética de edificaciones de casco antiguo.

Por otra parte la normativa Cc1 es excesivamente generosa al permitir la ocupación total de la manzana sin fondo máximo alguno y en dos plantas ( $2,0 \text{ M}^2/\text{M}^2$  de edificabilidad y  $1,0 \text{ M}^2/\text{M}^2$  de ocupación), por lo que ha parecido más adecuado la utilización de la normativa del P.G.O.U. de Cartagena Vc1 (*Vial Colectivo*), que reduce la edificabilidad y ocupación de forma importante ( $1,4 \text{ M}^2/\text{M}^2$  de edificabilidad y  $0,7 \text{ M}^2/\text{M}^2$  de ocupación), reducida la edificabilidad total ya de por sí, por un aumento de Zona Verde en  $548,85 \text{ M}^2$ . que antes no existía y por el aumento del vial al ser más largo por haberse desplazado.

Entendemos pues que a la manzana le sobra edificabilidad y volumen, y que la nueva normativa Vc1, le daría un menor impacto volumétrico y una tipología de edificación más acorde con las zonas de expansión del pueblo, que no la de Casco antiguo, que no lo es.

Finalmente y como conclusión, es obvio que la presente Modificación Puntual, solo pretende resolver los problemas de esta zona concreta del pueblo, debido a los desajustes de alineaciones existentes y a la problemática del molino y el transformador, reduciendo así mismo la edificabilidad, de las manzanas y generando una zona verde de una entidad media, no prevista en el planeamiento actual.

## ≡ ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS PARAMETROS URBANISTICOS.

### ▫ Estado Actual de la Unidad de Actuación de ámbito de aplicación directa (H)

#### - Manzana 3 (Cc 1)

Superficie actual según P.E.R.I. vigente  $\approx 4.082,49 \text{ M}^2$ .

Edificabilidad  $2,0 \text{ M}^2/\text{M}^2 = 8.164,98 \text{ M}^2$

Ocupación  $1,0 \text{ M}^2/\text{M}^2 = 4.082,49 \text{ M}^2$

#### - Manzana 4 (Cc 1)

Superficie actual según P.E.R.I. vigente  $\approx 920,65 \text{ M}^2$ .

Edificabilidad  $2,0 \text{ M}^2/\text{M}^2 = 1.841,30 \text{ M}^2$

Ocupación  $1,0 \text{ M}^2/\text{M}^2 = 920,65 \text{ M}^2$



**- Vial Sin Nombre entre la calle Camino Romano y Peceras**

Superficie actual según P.E.R.I. vigente  $\approx 324,26 \text{ M}^2$ .

**Superficie total manzanas según P.E.R.I. vigente  $\approx 5.003,14 \text{ M}^2$ .**

**Edificabilidad total manzanas según P.E.R.I. vigente  $2,0 \text{ M}^2/\text{M}^2 = 10.006,28 \text{ M}^2$**

**Ocupacion total manzanas según P.E.R.I. vigente  $1,0 \text{ M}^2/\text{M}^2 = 5.003,14 \text{ M}^2$ .**

---

▫ **Estado Propuesto de la Unidad de Actuacion de ambito de aplicación directa (H)**

**- Manzana 3 (Vc 1)**

Superficie según propuesta de modificacion del P.E.R.I =  $2.792,10 \text{ M}^2$ .

Edificabilidad  $1,4 \text{ M}^2/\text{M}^2 = 1,4 \times 2.792,10 \text{ M}^2 = 3.908,94 \text{ M}^2$ .

Ocupacion  $0,7 \text{ M}^2/\text{M}^2 = 0,7 \times 4.082,49 \text{ M}^2 = 1.954,47 \text{ M}^2$ .

**- Manzana 4 (Vc 1)**

Superficie según propuesta de modificacion del P.E.R.I =  $1.385,46 \text{ M}^2$ .

Edificabilidad  $1,4 \text{ M}^2/\text{M}^2 = 1,4 \times 1.385,46 \text{ M}^2 = 1.939,64 \text{ M}^2$ .

Ocupacion  $0,7 \text{ M}^2/\text{M}^2 = 0,7 \times 1.385,46 \text{ M}^2 = 969,82 \text{ M}^2$ .

**- Vial Sin Nombre entre la calle Camino Romano y Peceras**

Superficie según propuesta de modificacion del P.E.R.I =  $385,74 \text{ M}^2$ .

**- Zona Verde**

Superficie según propuesta de modificacion del P.E.R.I =  $548,85 \text{ M}^2$ .



**Superficie total manzanas según propuesta P.E.R.I. = 4.177,56 M<sup>2</sup>.**

**Edificabilidad total manzanas según propuesta P.E.R.I. (1,4 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>.) = 5.848,58 M<sup>2</sup>**

**Ocupacion total manzanas según propuesta P.E.R.I. (0,7 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>) = 2.924,29 M<sup>2</sup>.**

Con respecto a la manzana 1 de la U.A. M, dada la pequeña entidad del ajuste de alineacion, que se ajusta minimamente y dados los volúmenes de edificabilidad y ocupacion que se pierden se entiende como no significativo, en cuanto a parametros urbanisticos se refiere.

Es obvio que la modificacion propuesta reduce los parametros urbanisticos de forma muy importante sobre lo actual, perdiendose una edificabilidad de 4.157,7 M<sup>2</sup>. y una ocupacion de 2.078,85 M<sup>2</sup>., al mismo tiempo que aumenta la zona verde en 548,85 M<sup>2</sup>. y resuelve el problema del Molino Harinero y del transformador, sin modificacion total de los anchos de vias publicas, ya que la disminucion del ancho de la calle Camino Romano en 2,0 m. ha supuesto un aumento de la anchura de 2,0 m. de la carretera Cartagena-San Javier.

#### ≡ TRAMITE DE PARTICIPACION CIUDADANA.

Dado el carácter de la presente Modificacion, que no varia ninguna determinacion sustancial del P.E.R.I. y en consecuencia del Plan General, no se considera necesario el cumplimiento de lo previsto en el art. 125 del Reglamento de Planeamiento.

#### NORMAS URBANISTICAS.

No se modifica ninguna norma existente del P.G.O.U. de Cartagena.

#### PLANOS DE ORDENACION.

Se modifica el plano de Zonificacion y delimitacion de zonas y unidades de Actuacion, del P.E.R.I. de La Puebla, tal como se refleja en la documentacion grafica que se acompaña.

#### PROGRAMA DE ACTUACION.

La presente modificacion no influye en el Programa de Actuacion del Plan General de Ordenacion Urbana de Cartagena.



**ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.**

La presente modificacion no altera el estudio Economico-Financiero del Plan General de Ordenacion Urbana de Cartagena, ya que la cesion y urbanizacion de los terrenos destinados a Zona Verde correran a cargo del promotor de la actuacion, siendo por lo tanto de cesion obligatoria y gratuita.

**EXPOSICION PUBLICA.**

Una vez aprobado inicialmente la modificacion y según lo establecido en la L.S. se procedera a su exposicion publica por el plazo marcado en la Ley, en el que podra se examinado por cualquier persona y formularse las alegaciones que estimen conveniente.

A efectos de comunicacion de las personas interesadas se facilita los nombre y direccion, según la informacion catastral recogida, de los propietarios afectados en las manzanas 32676-32664-33679 (se adjunta plano catastral de la manzana) :

- D. AGUSTIN GONZALEZ PAGAN  
C/ Ricardo Velazquez, nº 10. La Puebla. 30395 Cartagena
- CONSTRUCCIONES EMBALSES Y SERVICIOS, S.L. (Rep. Miguel Gracia Jimenez)  
Finca Lo Parreño. La Puebla. 30395 Cartagena
- D. JUAN NAVARRO PEREZ (Molino Harinero)  
C/ Doctor Jose Lopez Aleman, nº 2 - 4º A. Edificio Gran Pez. Murcia
- D. JUAN LOPEZ MARTINEZ  
C/ Sastre, nº 80. La Aparecida. 30395 Cartagena
- D. SALVADOR MONTOYA INGLES  
C/ Marques de la Ensenada, nº 12. La Puebla. 30395 Cartagena

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 18-10-02 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.  
Cartagena 11 MAR. 2003



El Secretario

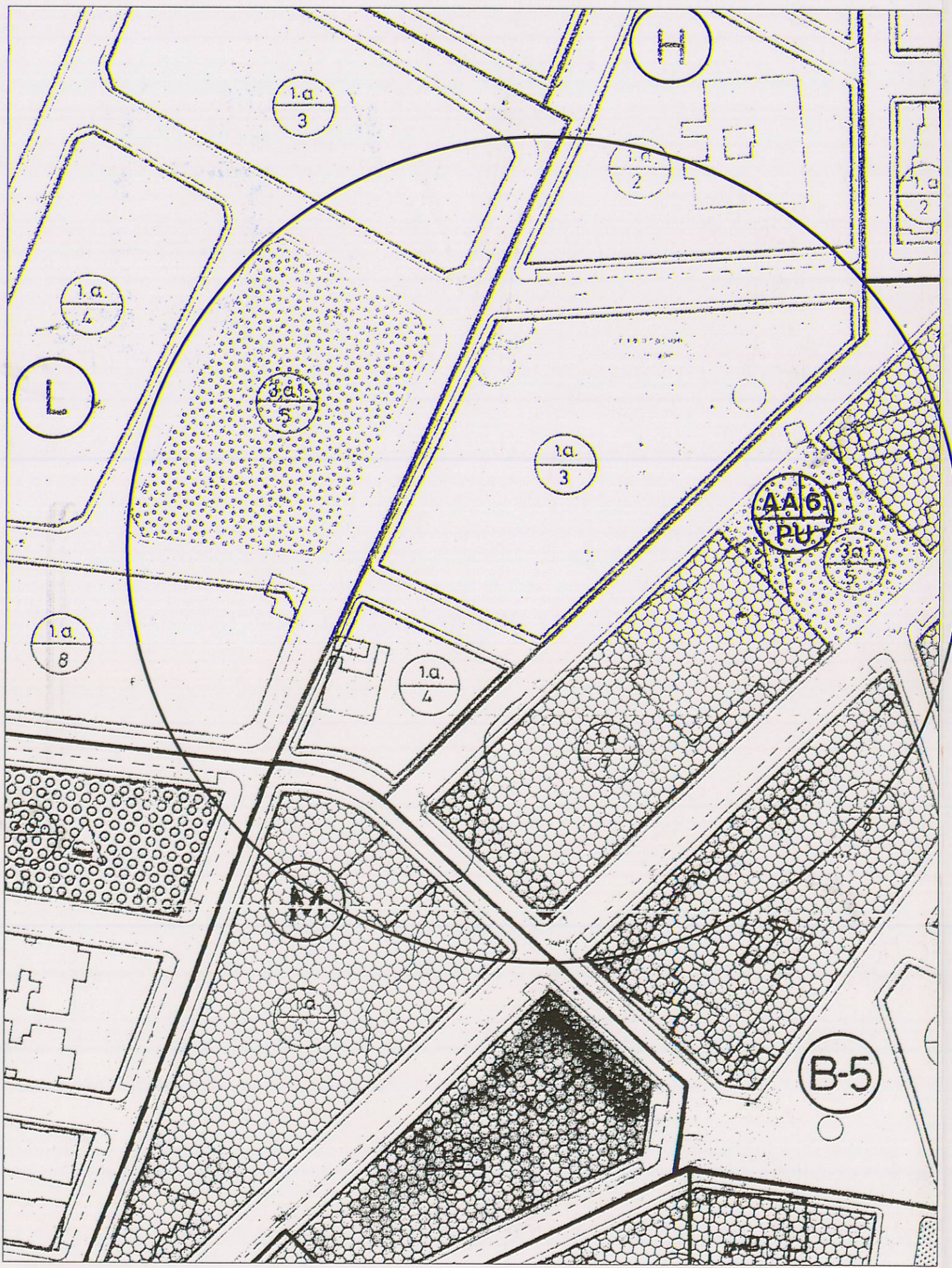
**CONCLUSION.**

Con lo expuesto en la presente Memoria y los Planos que se acompañan, se da por terminada la redaccion de la presente propuesta de Modificacion Puntual del P.E.R.I. de La Puebla, a fin de que se produzca la aprobacion definitiva por parte del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.

Cartagena, Mayo del 2.002



EL ARQUITECTO.




Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 18.10.02 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.  
 Cartagena 11 MAR 2003



El Secretario



MODIFICACION PUNTUAL DEL P.E.R.I. DE LA PUEBLA (RECOGE CONDICIONES DE ACUERDO DE APROBACION INICIAL)		P.G.O.U.	1
CARTAGENA		ORDENACION VIGENTE	
		CLASIFICACION Y DELIMITACION DEL SUELO	
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA		PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION CARTAGENA	ESCALA: 1/1.000
			FECHA: MAYO 2002
			EL ARQUITECTO
			ANTONIO VIGUERAS PALLARES





Por acuerdo del P.ºmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 12.12.02 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.  
 Cartagena, 4 de Abril de 2002.  
 El Secretario



*[Handwritten signature]*

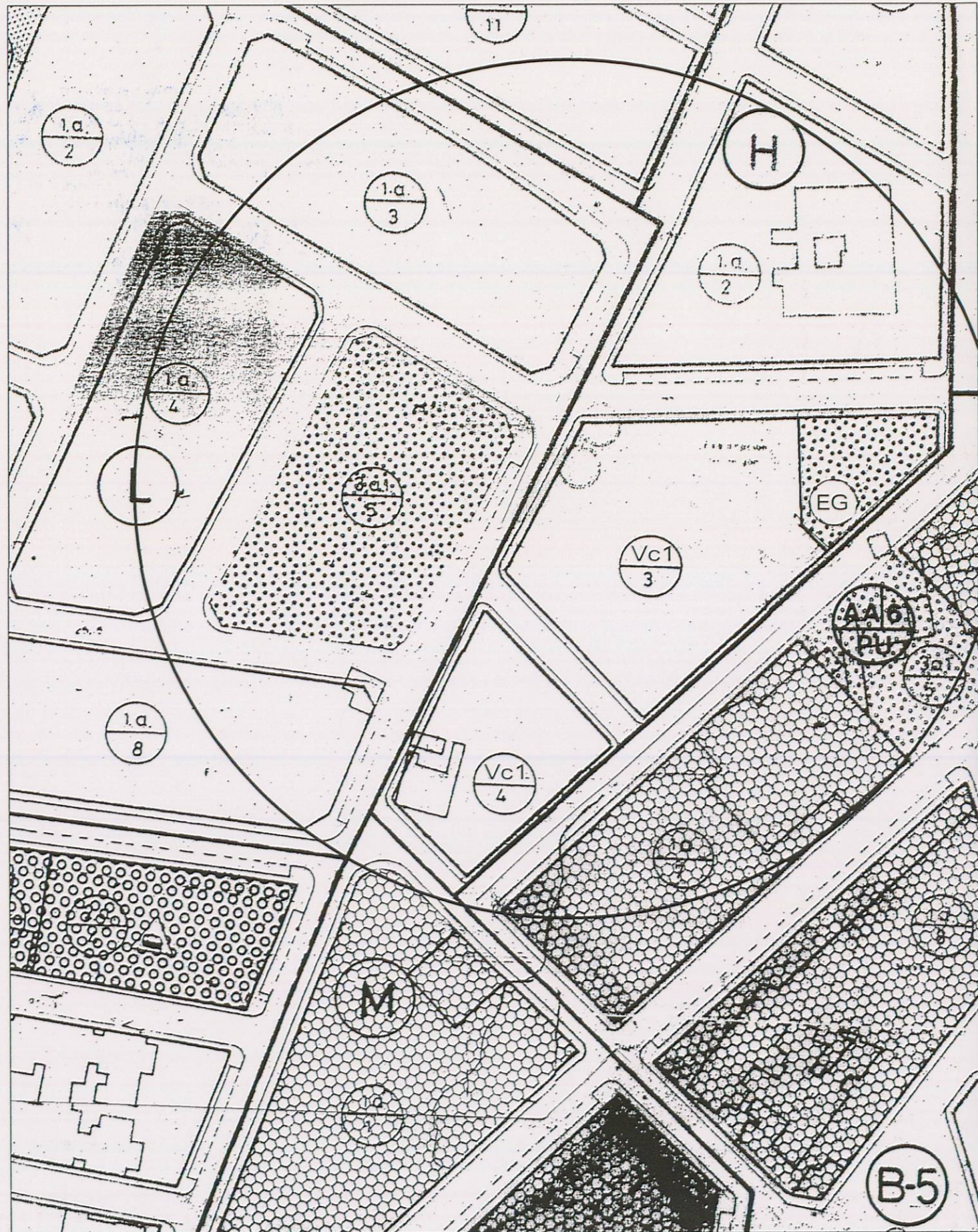
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA  
 4 ABR 2002  
**VISADO**  
 A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.E.R.I. DE LA PUEBLA (RECOGE CONDICIONES DE ACUERDO DE APROBACION INICIAL) P.G.O.U. 2  
 CARTAGENA ORDENACION PROPUESTA  
 CLASIFICACION Y DELIMITACION DEL SUELO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA  
**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ORDENACION CARTAGENA**

ESCALA: 1/500  
 FECHA: MAYO 2002  
 EL ARQUITECTO  
 ANTONIO VIGUERAS PALLARES



Por acuerdo del Pleno Ayuntamiento Pleno de fecha 18-10-02 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.  
Cartagena 11 MAR. 2003  
El Secretario

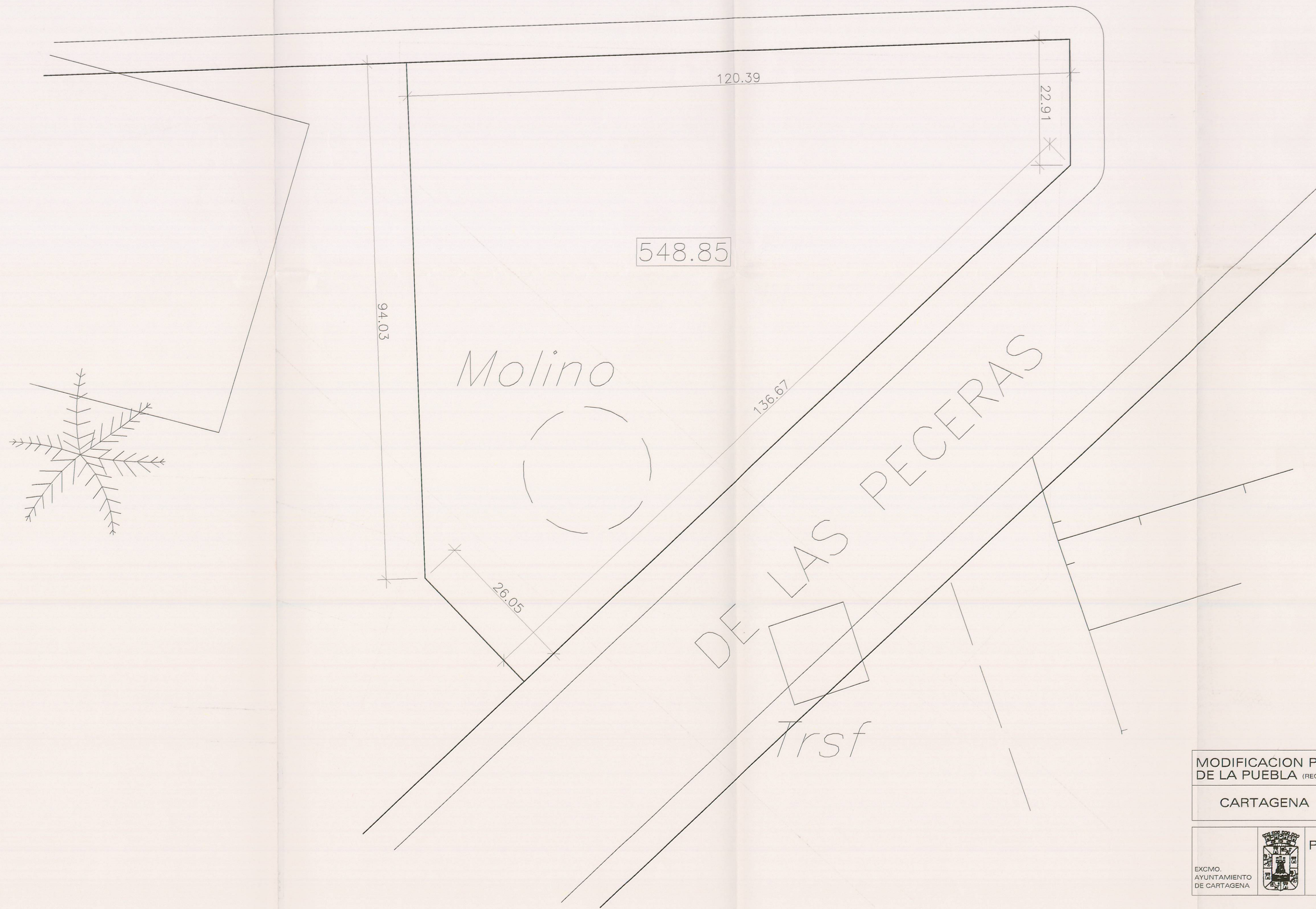


*[Handwritten signature]*



MODIFICACION PUNTUAL DEL P.E.R.I. DE LA PUEBLA (RECOGE CONDICIONES DE ACUERDO DE APROBACION INICIAL)		P.G.O.U.	3
CARTAGENA		ORDENACION PROPUESTA	
		CLASIFICACION Y DELIMITACION DEL SUELO	
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA		PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION CARTAGENA	
		ESCALA: 1/1.000	<i>[Signature]</i>
		FECHA: MAYO 2002	
		EL ARQUITECTO	
		ANTONIO VIGUERAS FALLARES	

HUBERTO PATON

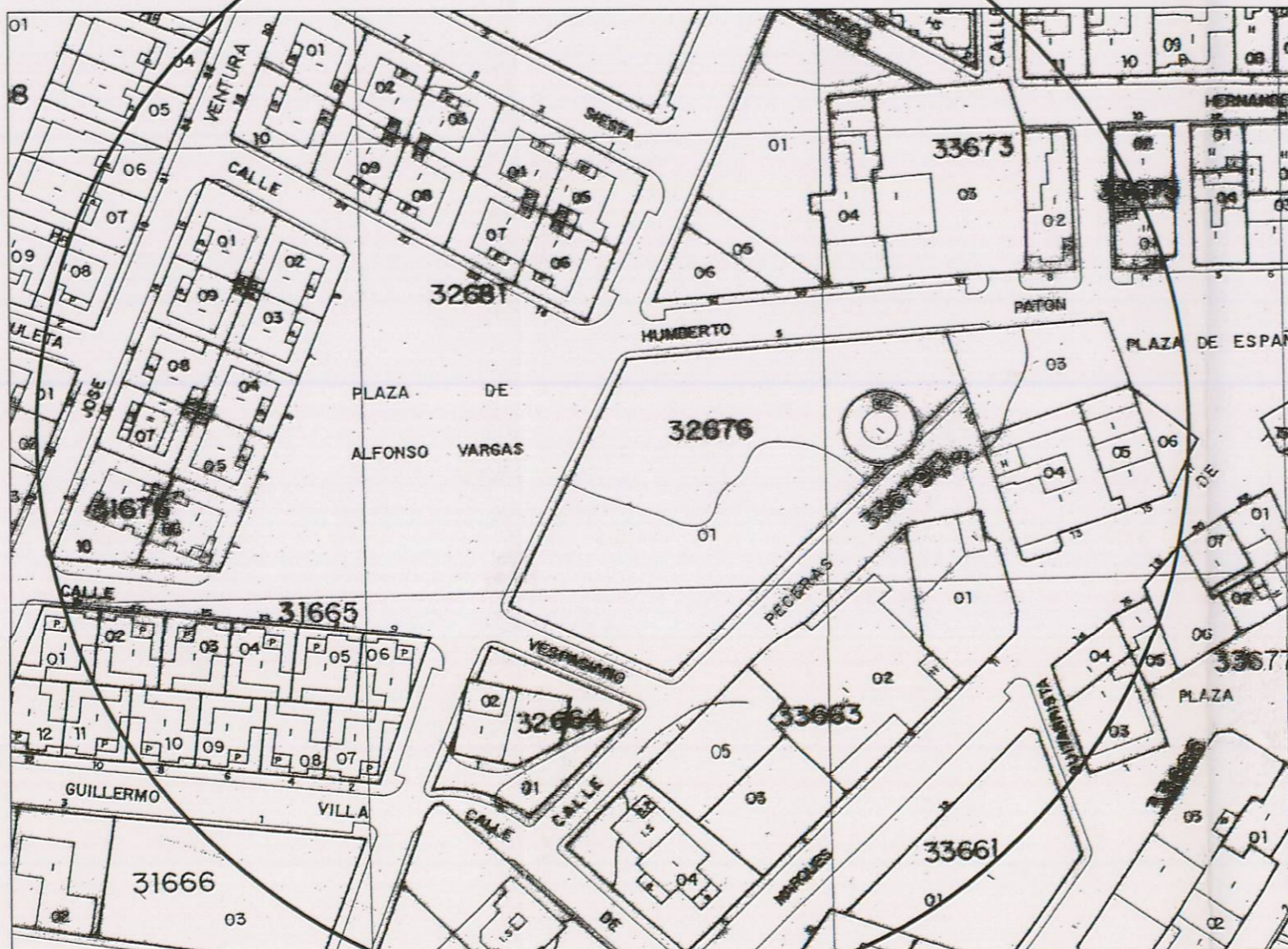


Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, se aprobó definitivamente el Proyecto de Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Murcia, en su forma definitiva, que forma parte del documento en que se consigna la presente diligencia. Cartagena, a 14 de Mayo de 2002. El Secretario

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA  
R 4 ABR 2002  
VISADO A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.E.R.I. DE LA PUEBLA (RECOGE CONDICIONES DE ACUERDO DE APROBACION INICIAL)		P.G.O.U.	4
CARTAGENA	ZONA VERDE PROPUESTA		
CLASIFICACION Y DELIMITACION DEL SUELO			

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA		PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION CARTAGENA	ESCALA: 1/500
			FECHA: MAYO 2002
			EL ARQUITECTO ANTONIO VIGUERAS PALLARES


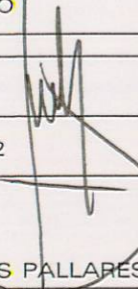


Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 19-10-02 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.  
Cartagena 31 MAR 2003



El Secretario



MODIFICACION PUNTUAL DEL P.E.R.I. DE LA PUEBLA (RECOGE CONDICIONES DE ACUERDO DE APROBACION INICIAL)		P.G.O.U.	<b>5</b>
CARTAGENA		INFORMACION CATASTRAL	
		CLASIFICACION Y DELIMITACION DEL SUELO	
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA		<b>PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION CARTAGENA</b>	ESCALA: 1/1.000
			FECHA: MAYO 2002
		EL ARQUITECTO	
		ANTONIO VIGUERAS PALLARES	