

INDICE

1. ANTECEDENTES

2. DISPOSICIONES APLICABLES

2.1 Normativa específica.

3. OBJETO DE MODIFICACIÓN

3.1 Memoria.

3.1.1 Generalidades.

3.1.2 Justificación de la figura de planeamiento adoptada.

3.1.3 Justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación.

3.1.4 Justificación y carácter no estructural de la propuesta.

3.1.5 Condiciones urbanísticas que afectan a la parcela.

3.2 Planos.

3.3 Normativa urbanística.

3.3.1 Disposiciones generales.

3.3.2 Necesidades mínimas de infraestructuras y servicios.

3.4 Programa de actuación urbanística.

3.4.1 Plazos de ejecución de las actuaciones previstas (Plan de etapas)

4. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

5. ANEXOS

Fotocopias D.N.I Y C.I.F. propiedad.

Contrato de compraventa.

Relación de propietarios de la Unidad de Actuación 6.1.1. y 6.1.2

1. ANTECEDENTES

La presente Modificación Puntual nº 2 del Plan Especial de Reforma Interior de Isla Plana en el ámbito de la U.A.6.1.1, Parcela 1, se inicia a instancias de los propietarios de las parcelas sobre las que se actúa, la empresa AGORA DE MUALCA S.R.L. con C.I.F. B-73.243.354, y domicilio social en la calle Gran Vía nº 37-Bajo. Caravaca de la Cruz (Murcia), actuando en su nombre y representación D^a. Julia Jaen García, con D.N.I. 27.448.467-Z y la empresa LA MOJONERA S.A. con C.I.F. A-30611826 y domicilio social en Carretera de La Azohía, nº 60, Isla Plana, Cartagena, actuando en su nombre y representación D. Francisco Arroyo Madrid, con D.N.I. 22.925.407-L.

Se adjuntan como anexo, contrato de compraventa de la finca en cuestión así como fotocopias del D.N.I. y C.I.F. del propietario. Asimismo se adjunta como anexo la relación de propietarios de todas las parcelas de U.A.6.1.1. y la U.A.6.1.2.

2. DISPOSICIONES APLICABLES

2.1 NORMATIVA ESPECIFICA.

En el Art. 114 de la Ley 1/2001, de 24 de Abril, del Suelo de la Región de Murcia (LSRM) se describe el objeto de los Planes Especiales de reforma interior y en el Art. 127.1 de la misma ley habla de la participación de los particulares en la elaboración de los Planes Especiales, mientras que lo relativo a documentación y tramitación se recoge en los Arts. 124 y 140, respectivamente, de la citada ley.

3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Según lo establecido en el artículo 124 de la Ley 1/2001, de 24 de Abril, del Suelo de la Región de Murcia la documentación que debe contener es la siguiente:

- Memoria.
- Estudios complementarios, que en nuestro caso no son necesarios ya que se trata de una modificación puntual del Plan Especial de Reforma Interior.
- Planos de información y de ordenación urbanística del territorio
- Ordenanzas.
- Plan de actuación.
- Estudio económico.

3.1 MEMORIA

3.1.1 GENERALIDADES

A) Planeamiento vigente:

El Municipio de Cartagena dispone actualmente como instrumento de Ordenación Urbanística de un Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Consejería de Política Territorial de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en dicho Plan considera los terrenos objeto de esta modificación como Suelo Urbano dentro del P.E.R.I. de Isla Plana y en el ámbito de una Unidad de Actuación, dividida en dos, U.A.6.1.1 y U.A.6.1.2, estando la primera de ellas, gestionada y urbanizada.

B) Medio Físico:

- Entorno y topografía.

La parcela de la U.A.6.1.1 tiene una superficie según la ficha urbanística Municipal de 1.941,40 m². Queda delimitada al este por un vial peatonal, por el norte con parcela 3 de la misma U.A., oeste con U.A.6.1.2. Y por el sur con c/Isla del Carmen.

La parcela de la U.A.6.1.2 tiene una superficie según el P.E.R.I de Isla Plana de 5.294,40 m². Queda delimitada al este con U.A.6.1.1, por el norte con zona de jardín de su misma U.A., oeste con c/Isla Española y por el sur con c/Isla del Carmen.

Las parcelas objeto de esta modificación se encuentran situadas en un terreno con una pronunciada inclinación hacia el sur. Se trata de un paraje con un entorno de grandes posibilidades residenciales de baja densidad, actualmente sin uso.

En estos terrenos se pretende construir un complejo Residencial de baja densidad acorde con la tipología propia del núcleo y con la demanda residencial actual en el entorno.

Topográficamente la parcela se caracteriza por la irregularidad de su plano y la existencia de accidentes topográficos.

C) Aprovechamientos:

Parte de los terrenos del presente estudio están actualmente urbanizados.

D) Usos, edificación e infraestructuras existentes:

- Usos.

Residencial

- Edificación.

No existen edificaciones actualmente en la parcela.

- Infraestructura existente.

Está dotada de todos los servicios urbanísticos necesarios.

E) Valores paisajísticos, ecológicos, urbanos, etc...

La parcela se encuentra en la parte alta del núcleo urbano con vistas hacia el mar.

3.1.2 JUSTIFICACION DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA.

Se adopta como figura de Planeamiento una Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior de Isla Plana, realizándose conforme con el Art. 114 de la Ley 1/2001, de 24 de Abril, del Suelo de la Región de Murcia.

3.1.3. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION.

La modificación propuesta es conveniente dado que la superficie de la envolvente máxima ocupable en los planos de ordenación correspondiente a la parcela ubicada en la U.A.6.1.1 no permite agotar la edificabilidad máxima prevista en función de la superficie de la parcela. Asimismo la reubicación de la envolvente correspondiente a la parcela de la U.A.6.1.2 se realiza para dar continuidad a la anterior. Al mismo tiempo la envolvente propuesta permite dar un mayor cumplimiento a los parámetros de la ordenanza que le afecta, ya que se contemplan los retranqueos establecidos por la norma.

3.1.4 JUSTIFICACION Y CARÁCTER NO ESTRUCTURAL DE LA PROPUESTA.

La presente Modificación Puntual nº 2 del Plan Especial de Reforma Interior de Isla Plana en el ámbito de la U.A.6.1.1. Parcela 1 y U.A.6.1.2, tiene por objeto reubicar las

envolventes máximas ocupables y aumentar la superficie una de ellas para un mejor aprovechamiento de la edificabilidad permitida en la parcela, según las condiciones urbanísticas establecidas por la ordenación actual.

Dado que no afecta a los elementos estructurales del Plan General o a los sistemas generales se trata conforme al Art. 149.1 de la Ley 1/2001, de 24 de Abril, del Suelo de la Región de Murcia, de una modificación NO ESTRUCTURAL.

3.1.5 CONDICIONES URBANÍSTICAS QUE AFECTAN A LA PARCELA:

Las condiciones urbanísticas son las presentes en el P.E.R.I. de Isla Plana.

CLASE DE SUELO:	FIGURA DE DESARROLLO:	USO CARACTERÍSTICO
URBANO	P.E.R.I. ISLA PLANA	RESIDENCIAL

	U.A.6.1.1	U.A.6.1.2
SUPERFICIE DE LA PARCELA(m²):	1.941,40	5.294,40
INDICE DE EDIFICABIL. (m²/m²):	0,40	0,40
EDIFICABILIDAD (m²):	776,56	2.117,76
OCUPACIÓN	40 %	40 %
SUP. ENVOLVENTE MÁXIMA OCUPABLE SEGÚN MODIFICACION	1.132,93	3.321,83

Todas estas determinaciones se recogen en la información gráfica y escrita que componen este proyecto de Modificación Puntual nº 2 del Plan Especial de Reforma Interior de Isla Plana.

3.2 PLANOS

Se adjunta con la presente Modificación Puntual nº 2 del Plan Especial de Reforma Interior de Isla Plana, documentación gráfica sobre la infraestructura y ordenación urbanística de las fincas, según la siguiente relación:

Situación

Ordenación actual

Ordenación propuesta

3.3 NORMATIVA URBANISTICA

La modificación propuesta no supone modificación de las Normas Urbanísticas.

3.3.1 DISPOSICIONES GENERALES

Serán de aplicación las disposiciones generales contenidas en las normas urbanísticas del P.G.O.U de Cartagena y las específicas correspondiente a las ordenanzas de aplicación de P.E.R.I. de Isla Plana, vigente en la actualidad.

3.3.2 NECESIDADES MINIMAS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

Las necesidades mínimas de infraestructuras y servicios están cubiertas dado que se trata de una parcela urbana.

3.4 PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

La modificación propuesta no supone modificación del programa de actuación previsto por el Plan Especial de Reforma Interior de Isla Plana.

3.4.1 PLAZOS DE EJECUCION DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS (PLAN DE ETAPAS)

No se alteran los plazos previstos por el Plan Especial de Reforma Interior de Isla Plana.

4. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

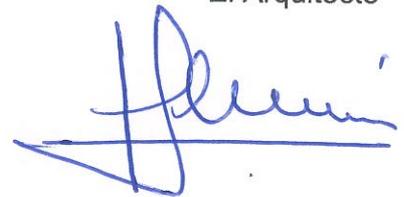
La Modificación Puntual nº 2 del Plan Especial de Reforma Interior de Isla Plana objeto de la presente propuesta no supone modificación del estudio económico financiero del P.E.R.I.

De hecho, las inversiones para la ejecución de la Modificación Puntual, se reducen a las ya realizadas en los estudios previos y a los honorarios devengados por los profesionales que intervienen en la misma.



Cartagena, Mayo de 2.005

El Arquitecto



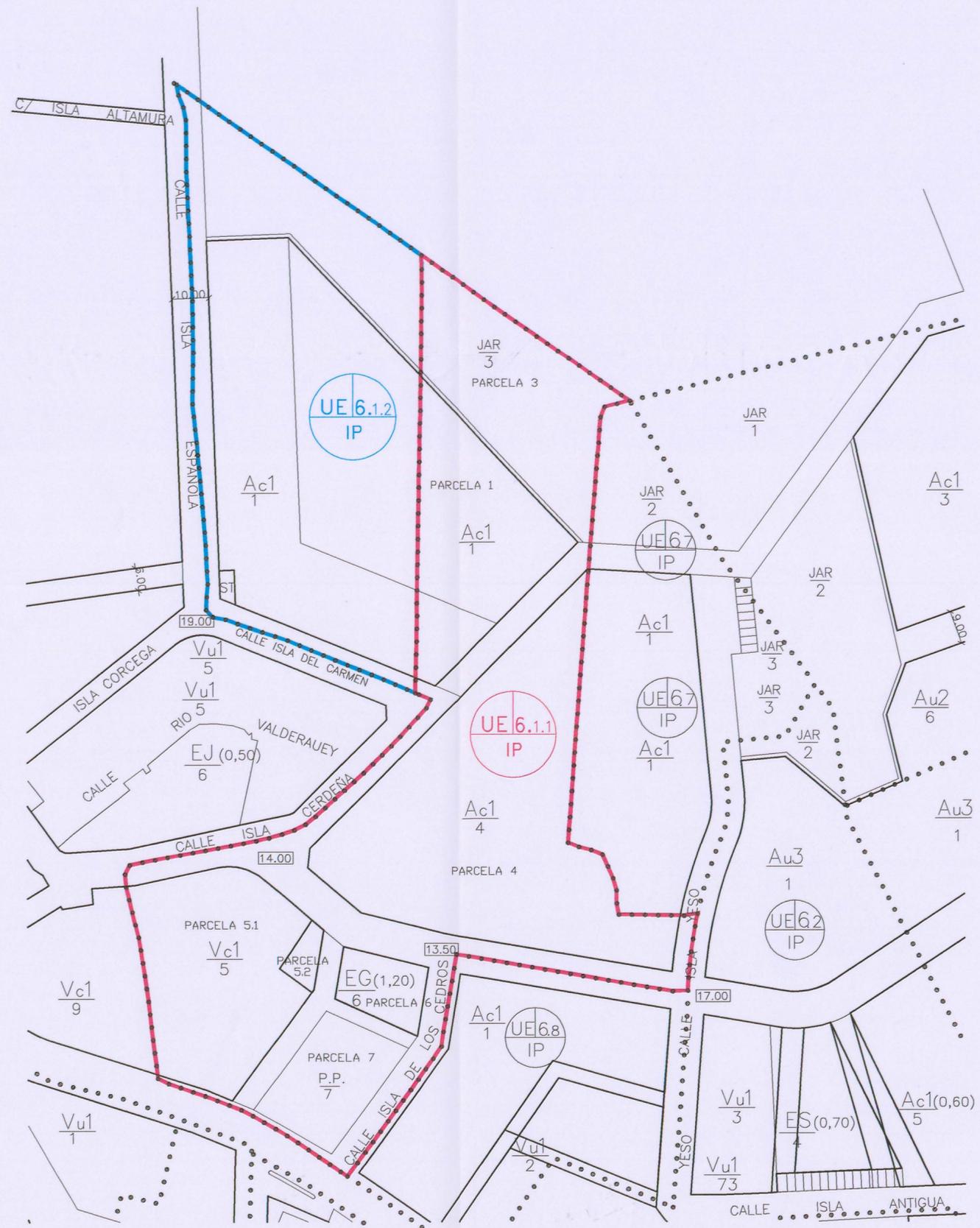
D. Juan Antonio Senín Álvarez



SITUACION

ESTE PROYECTO ANULA Y SUSTITUYE AL PROYECTO PRESENTADO EN EL AYUNTAMIENTO CON N° EXP. PLRI 2005/1 DE FECHA 03-03-2005 CON VISADO COLEGIAL DE FECHA 13-12-2004.

PROYECTO: MODIFICACION PUNTUAL N° 2 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE ISLA PLANA.		PROMOTOR: ÁGORA DE MUALCA S.R.L. Representada por JULIA JAEN GARCIA LA MOJONERA S.A. Representada por FRANCISCO ARROYO MADRID	
PLANO: SITUACIÓN		ARQUITECTO: JUAN SENIN ALVAREZ	
SITUACION: U.A.6.1.1 Y U.A.6.1.2 ISLA PLANA - CARTAGENA	FECHA: MAYO 2.005	C/COMEDIAS N° 2-25 A - Tlf.Fax 968/529539 - CARTAGENA -	
OBSERVACIONES:	EXPEDIENTE: 23/2004	C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA Exp:117010/011 Fecha:16/05/06	
	ESCALA 1/2000	PLANO 1	



CONDICIONES URBANISTICAS

	U.A.6.1.1	U.A.6.1.2
PARCELA	1	1
NORMA	Ac1	Ac1
SUPERFICIE	1.941,40 m2	5.294,40 m2
EDIFICABILIDAD	776,56 m2	2.117,76 m2
OCUPACION	(40 %) 776,56 m2	(40 %) 2.117,76 m2
SUP. ENVOLVENTE MAXIMA OCUPABLE SEGUN ORDENACIÓN	327,32 m2	2.945,94 m2

ESTE PROYECTO ANULA Y SUSTITUYE AL PROYECTO PRESENTADO EN EL AYUNTAMIENTO CON Nº EXP. PLRI 2005/1 DE FECHA 03-03-2005 CON VISADO COLEGIAL DE FECHA 13-12-2004.

PROYECTO: MODIFICACION PUNTUAL Nº2 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE ISLA PLANA.

PLANO: ORDENACION ACTUAL

SITUACION:
U.A.6.1.1 Y U.A.6.1.2
ISLA PLANA - CARTAGENA

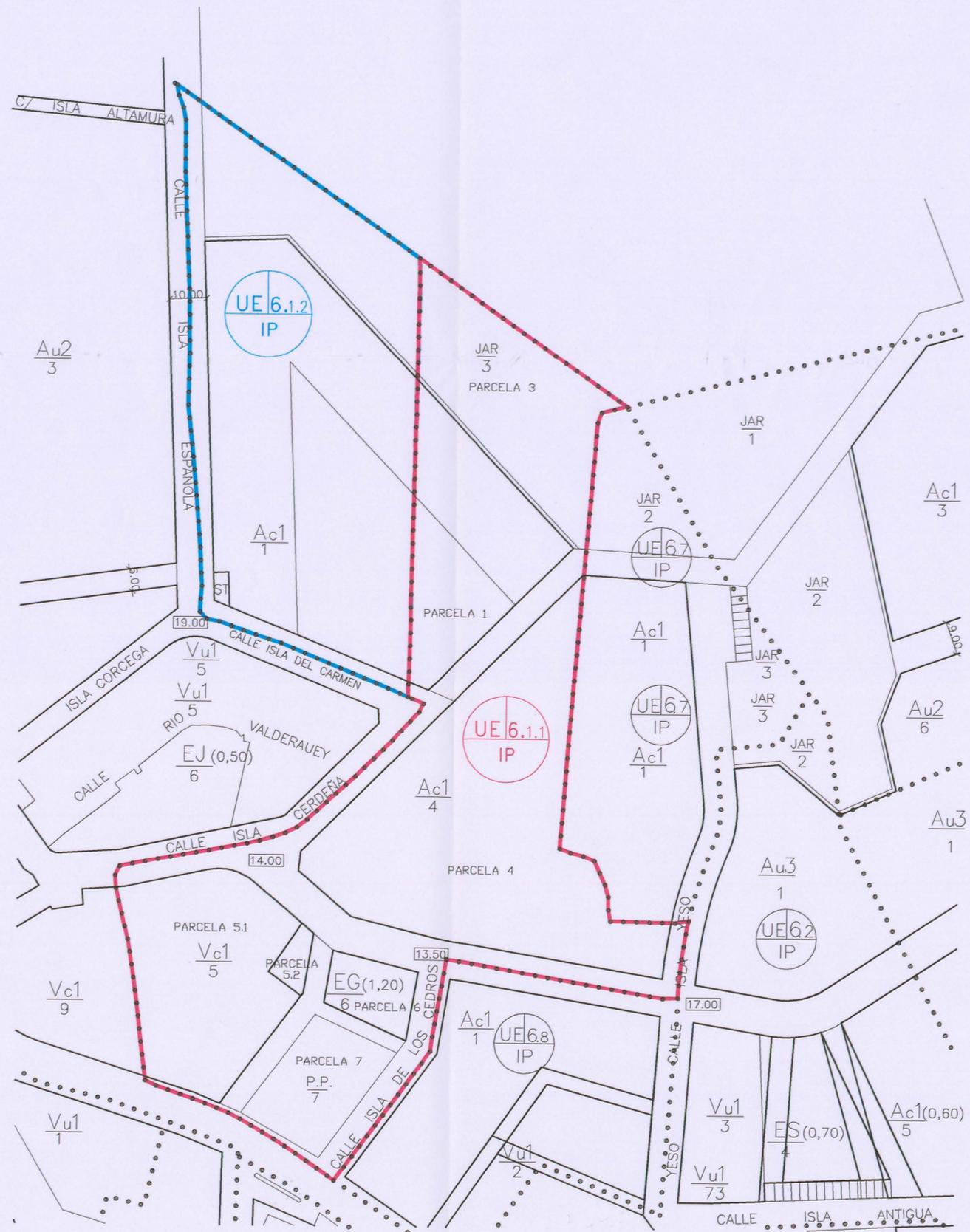
FECHA: MAYO - 2.005
EXPEDIENTE: 23/2004

OBSERVACIONES:

ESCALA 1/1000
PLANO 2

PROMOTOR
ÁGORA DE MUALCA S.R.L.
Representada por JULIA JAEN GARCIA
LA MOJONERA S.A.
Representada por FRANCISCO ARROYO MADRID
ARQUITECTO:
JUAN SENIN ALVAREZ

C/COMEDIAS Nº 2-2ª A - Tlf.Fax 968/529539 - CARTAGENA -
C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA
Exp:117010/011 Fecha:16/05/05
VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 3/24



CONDICIONES URBANISTICAS

	U.A.6.1.1	U.A.6.1.2
PARCELA	1	1
NORMA	Ac1	Ac1
SUPERFICIE	1.941,40 m2	5.294,40 m2
EDIFICABILIDAD	776,56 m2	2.117,76 m2
OCUPACION	(40 %) 776,56 m2	(40 %) 2.117,76 m2
SUP. ENVOLVENTE MAXIMA OCUPABLE SEGUN MODIFICACION	1.132,93 m2	3.321,83 m2

ESTE PROYECTO ANULA Y SUSTITUYE AL PROYECTO PRESENTADO EN EL AYUNTAMIENTO CON Nº EXP. PLRI 2005/1 DE FECHA 03-03-2005 CON VISADO COLEGIAL DE FECHA 13-12-2004.

PROYECTO: MODIFICACION PUNTUAL Nº2 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE ISLA PLANA.

PLANO: ORDENACION PROPUESTA

SITUACION:

U.A.6.1.1 Y U.A.6.1.2
ISLA PLANA - CARTAGENA

FECHA: MAYO - 2.005

EXPEDIENTE: 23/2004

OBSERVACIONES:

ESCALA 1/1000
PLANO 3

PROMOTOR
ÁGORA DE MUALCA S.R.L.
Representada por JULIA JAEN GARCIA
LA MOJONERA S.A.
Representada por FRANCISCO ARROYO MADRID
ARQUITECTO:
JUAN A. SENIN ALVAREZ

C/COMEDIAS Nº 2-28º Tlf.Fax 968/529539 - CARTAGENA -

C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA
Exp: 117010/011 Fecha: 16/05/05



VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 4/24