

MODIFICACION PUNTUAL EN EL POLIGONO II DEL PLAN PARCIAL AL NORESTE DE LA LA ALJORRA.

MUNICIPIO: CARTAGENA.

PROMOTOR: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL POLIGONO II DE LA ALJORRA.

EXCMO. ALCALDE.
Plena de fecha - 27 SET. 1995
-SICILMENTE- el Proyecto de Plan:
miento, de cuyo expediente forma par
te el documento que se consigna la
presente diligencia.

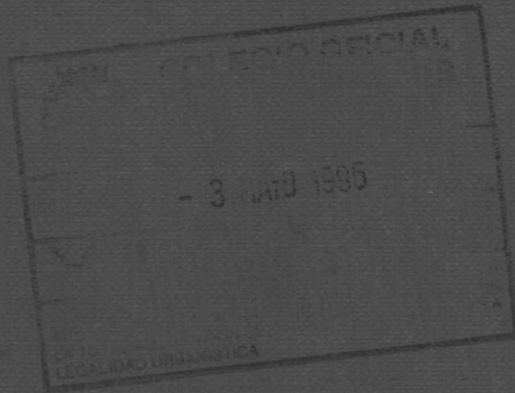
04 OCT. 1995

CARTAGENA

El Secretario



Handwritten initials or signature.



FULGENCIO AVILES INGLES, ARQUITECTO

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 27 SET. 1995 se aprobó

INICIALMENTE el Proyecto de Planea-
miento, de cuyo Expediente forma par-
te el documento que se consigna la
presente diligencia

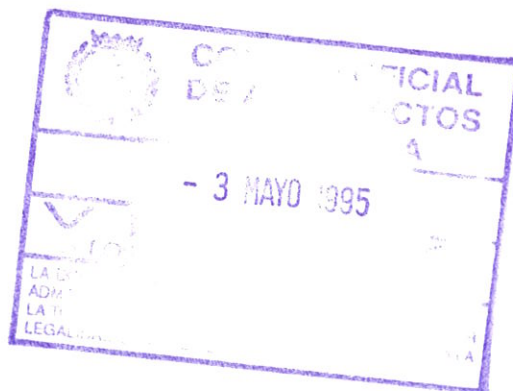
04 OCT. 1995

El Secretario



[Handwritten signature]

M E M O R I A



MODIFICACION PUNTUAL EN EL POLIGONO II DEL PLAN PARCIAL AL NORESTE DE LA LA ALJORRA.
MUNICIPIO: CARTAGENA.
PROMOTOR: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL POLIGONO II DE LA ALJORRA.
C.I.F. E-30676670.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1 ANTECEDENTES

Por encargo de D. Pedro Martínez Hernández, casado, mayor de edad, con D.N.I. 22.840.148 - A actuando como representante legal de la citada comunidad de Propietarios, mediante documento de adhesión firmado en Cartagena a 30 - Julio - 1.991, el Arquitecto que suscribe procede a redactar el presente proyecto

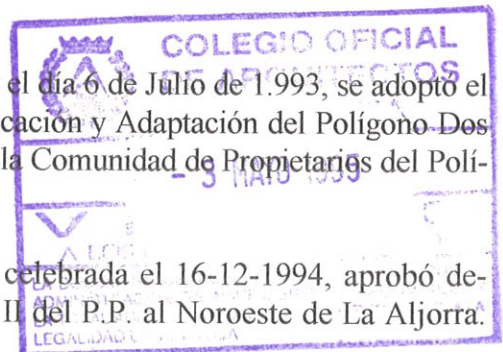
El Excmo. Ayuntamiento de Cartagena aprobó provisionalmente el Plan Parcial con fecha 30 - Junio - 1.983, la aprobación definitiva tuvo lugar el 30-septiembre-1983.

La Cooperativa de viviendas "La Aljorra de Cartagena", propietaria del Polígono I redactó el proyecto de Urbanización y los proyectos de edificación de las viviendas y dotaciones incluidas en él, encontrándose finalizado y en uso en la actualidad.

Los propietarios del Polígono II, con la voluntad común de emprender las obras de urbanización, constituyeron una comunidad de bienes para realizar las cesiones exigidas por el planeamiento y posteriormente acometer las obras de dotación de servicios urbanísticos y edificación.

En sesión celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día 6 de Julio de 1.993, se adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el Proyecto de Modificación y Adaptación del Polígono Dos del Plan Parcial al Noroeste de La Aljorra, promovido por la Comunidad de Propietarios del Polígono Dos de La Aljorra.

El Pleno del Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el 16-12-1994, aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización del Polígono II del P.P. al Noroeste de La Aljorra. Estando en la actualidad en ejecución.



2 JUSTIFICACION DE NUESTRA PROPUESTA

El propósito de la actuación propuesta es modificar la normativa de edificación en la parcela V.U.-14 , sin variar su edificabilidad, permitiendo la implantación en ella de locales comerciales de categorías 3ª y 4ª.

Para ello se plantea la Norma Vc1 (0,7) que sustituiría a la Vu1 actual.

Con la norma vigente sólo pueden realizarse locales comerciales de categorías 1ª y 2ª, lo que limita su superficie a 150 m². Esta limitación impide implantar comercios del ramo de la alimentación con posibilidades de competir en el mercado actual, lo que priva a esta zona, carente de esas dotaciones, de un servicio.

La modificación propuesta en nada perjudica a los vecinos, pues se actúa sobre una manzana completa, no se incrementa la edificabilidad y se les posibilita disponer de una dotación inexistente, por todo ello **se considera muy ventajosa para toda esta zona.**

3 DESCRIPCION DE LA PARCELA SOBRE LA QUE SE ACTUA

Tiene una superficie de 1.400 m², estando situada en la zona Sudoeste del Plan Parcial, limitando por el Noroeste con un Espacio Libre, Noreste con la calle Alvarez Cabral, Sudoeste con la calle Diego Cao y por el Sudeste con la calle Sebastián Caboto.

La topografía presenta un suave desnivel de 2,09 metros en sentido descendente Oeste - Este.

4 APROVECHAMIENTO PROPUESTO EN LA MODIFICACION

Se ha procurado y ha sido el punto de partida del trabajo respetar las superficies y dimensiones de la red viaria, así como de los Espacios Libres que el Plan Parcial concretaba, manteniendo la edificabilidad asignada a la parcela.

VU - 14 - 1400,00 m²
Edificabilidad 0,7 m²/m² 980 m²

5 ORDENANZAS Y NORMAS URBANISTICAS

5.1 Vu - Vial Unifamiliar

5.1.1.- Definición

Responde a aquellas áreas de suelo urbano con uso residencial unifamiliar de edificación tradicional en barrios y poblados con o sin antejardín, admitiéndose la vivienda colectiva si se



contempla en un proyecto unitario o si es resultante de la agrupación de parcelas con la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad desde la vía pública o espacio libre público.

5.1.2.- Ordenación

La edificación se ordena siguiendo la alineación exterior a vial, formando manzanas cerradas de edificación o en hilera, debiendo adosar la edificación a linderos laterales.

5.1.3.- Volumen: Vu1.- (Grado 1º):

- Parcela mínima: 120 m²
- Ancho mínimo lindero frontal: 8 mts.
- Índice de edificabilidad: 0,7 m²/m².
- Altura máxima: 1 ó 2 plantas.
- En proyectos unitarios de edificación que abarquen manzanas completas o partes homogéneas de las mismas, no será necesario cumplir las condiciones de parcela ni lindero frontal mínimo para cada una de las viviendas resultantes.

En ninguno de estos casos se deberá de perder el carácter de vivienda unifamiliar.

5.2 Vc. VIAL COLECTIVO.

5.2.1.- Definición:

Responde a aquellas áreas de suelo urbano con uso residencial colectivo de barrios y poblados que surgen del proceso de desarrollo urbano y ensanche de la ciudad.

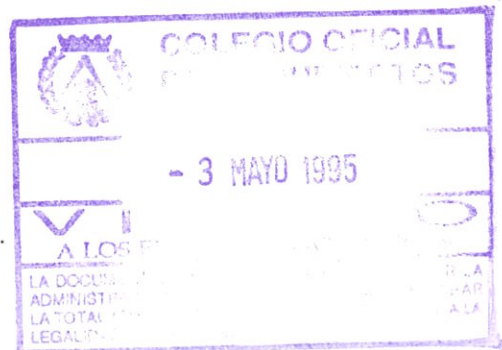
5.2.2.- Ordenación:

La edificación se ordena siguiendo la alineación exterior formando manzanas cerradas con o sin patio de manzana, y manzanas abiertas con patios a fachada, debiéndose adosar la edificación a linderos laterales. En los planos se establecen retranqueos a vial obligatorios, que indican la situación de la línea de edificación, sin perjuicio de los entrantes permitidos de carácter voluntario.

5.2.3.- Volumen:

Vc1.- (Grado 1º):

- Parcela mínima: 120 m².
- Ancho mínimo lindero frontal: 7 mts.
- Índice de edificabilidad: 1,4 m²/m².
- Altura máxima: 2 plantas.
- Ocupación máxima 70%.
- Cuando la planta baja se destine a un uso no residencial se permitirá la ocupación total de la misma, y un aumento de la edificabilidad de 0,3 m²/m². En manzanas con profundidad no mayor de 15 mts. el índice de edificabilidad será de 2 m²/m². y la ocupación del 100% para cualquier uso.



- En viviendas existentes o en solares situados entre medianeras, restos de parcelaciones, anteriores a 1.985 cuya superficie sea inferior a 120 m². y cuando la planta baja se destine a uso no residencial, la edificabilidad será 2 m²/m² y la ocupación al 100%, para parcelas de mayor superficie que cumplan también estas condiciones, la edificabilidad como mínimo podrá ser la del caso límite anterior.

Se acompaña esta memoria la cédula urbanística de la parcela.

6 NORMAS URBANISTICAS DEL P.P.

No se introduce modificación alguna a las normas urbanísticas.

7 ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO y CUADRO DE CARACTERISTICAS

Al mantenerse la misma edificabilidad y dimensiones de los Espacios Libres, viales y demás infraestructuras definidas en el Proyecto de Urbanización aprobado, no hay alteración alguna al Estudio Económico Financiero contenido en la modificación y Adaptación aprobadas, ni en el Cuadro de Características.

8 ANEXO JUSTIFICATIVO DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ARTICULOS 46 Y 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Al ser este Plan Parcial de iniciativa particular y en cumplimiento de lo señalado en el Plan General de O.U. de Cartagena art. 1.1.2.3., se acompaña este anexo con los siguientes puntos en cumplimiento de los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento.

En la memoria general se explican las razones para realizar la modificación propuesta en el polígono II del Plan Parcial de la Aljorra.

Los terrenos que comprenden el Polígono II son propiedad en su totalidad de la "Comunidad de Propietarios del Polígono II de la Aljorra."

8.1- MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION:

La ejecución se realiza por cuenta de la "comunidad de propietarios del polígono II de La Aljorra", que es el único propietario del polígono II. Se respeta el sistema de compensación, señalado en el Plan Parcial aprobado originalmente.

8.2- PLAZOS DE EJECUCION.

Se ha establecido un plazo de 18 meses para la ejecución de las obras de urbanización. Aunque se prevé la posibilidad de ejecutar las obras de urbanización al mismo tiempo que la de edificación, siendo en este caso el plazo de estas últimas el exigible.

8.3- CONSERVACION DE LA URBANIZACION

Al estar el Polígono II incluido en la trama urbana del pueblo, consideramos que los gastos de conservación de la urbanización deber correr a cargo del Ayuntamiento.

Se establece como inicio del plazo, en el que el Ayuntamiento asuma los gastos, el momento en que se encuentre edificado el 75% del total del Polígono.

8.4- GARANTIAS.

Se mantiene como garantía del cumplimiento de los compromisos de urbanización el 8% sobre el presupuesto total (39.422.986 pts) es decir 3.153.839 pts (tres millones ciento cincuenta y tres mil ochocientos treintainueve), que podrá prestarse mediante aval bancario.

8.5 MEDIOS ECONOMICOS

Se está financiando con recursos propios las obras de urbanización, justificando en su caso el valor de los terrenos que se constituyen como garantía en su caso para la realización de una hipoteca en el supuesto de recurrir a financiación ajena a sus recursos.

9 CONCLUSIONES

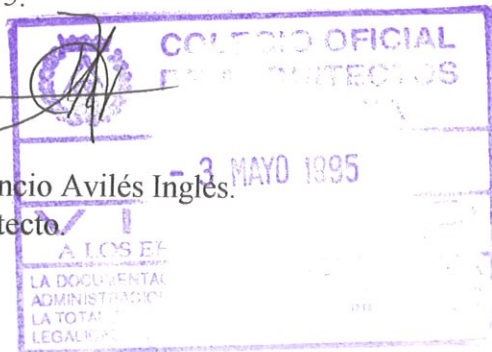
Con lo expuesto anteriormente creo definida suficientemente la modificación propuesta, que deberá ser tramitada ante el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, quedando el redactor a disposición de la propiedad para subsanar o aportar cuantos documentos sean requeridos, por la Administración actuante.



Cartagena 02 de Mayo de 1995.

La Propiedad

Fdo. Fulgencio Avilés Ingles.
Arquitecto



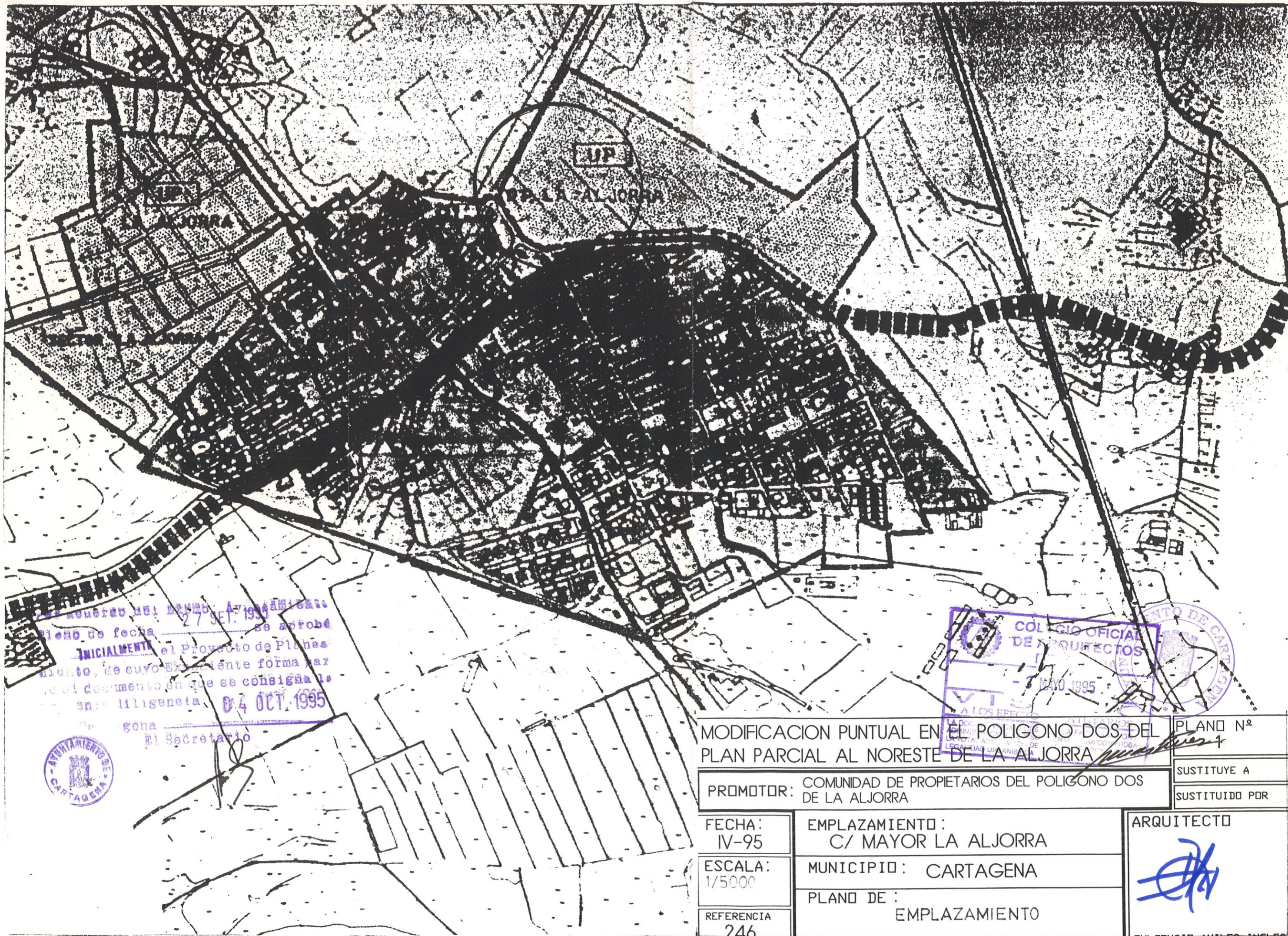
PLANOS



LISTA DE PLANOS


- 1.- SITUACION
- 2.- ZONIFICACION ADAPTADA AL PLAN GENERAL
- 3.- ORDENACION ACTUAL
- 4.- ORDENACION PROPUESTA
- 5.- CEDULA URBANISTICA





Por acuerdo del Ayuntamiento de Cartagena, en sesión de fecha 27 SET. 1995 se aprobó inicialmente el Proyecto de Plan de urbanización, de cuyo expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 04 OCT. 1995
 El Secretario



MODIFICACION PUNTUAL EN EL POLIGONO DOS DEL PLAN PARCIAL AL NORESTE DE LA ALJORRA		PLANO N°
PROMOTOR: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL POLIGONO DOS DE LA ALJORRA		SUSTITUYE A
FECHA: IV-95		SUSTITUIDO POR
EMPLAZAMIENTO: C/ MAYOR LA ALJORRA		ARQUITECTO  FULGENCIO AVILES INGLES
ESCALA: 1/5000		
MUNICIPIO: CARTAGENA		
REFERENCIA: 246	PLANO DE: EMPLAZAMIENTO	

POLIGONO 2

POLIGONO 1

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena Pleno de fecha 27 SET. 1995 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia 04 OCT. 1995



18

ST SERVICIOS TECNICOS



MODIFICACION PUNTUAL EN EL POLIGONO DOS DEL PLAN PARCIAL AL NORESTE DE LA ALJORRA

PLANO N° 2

PROMOTOR: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL POLIGONO DOS DE LA ALJORRA

SUSTITUYE A SUSTITUIDO POR

FECHA: IV-95

EMPLAZAMIENTO: C/ MAYOR LA ALJORRA

ARQUITECTO

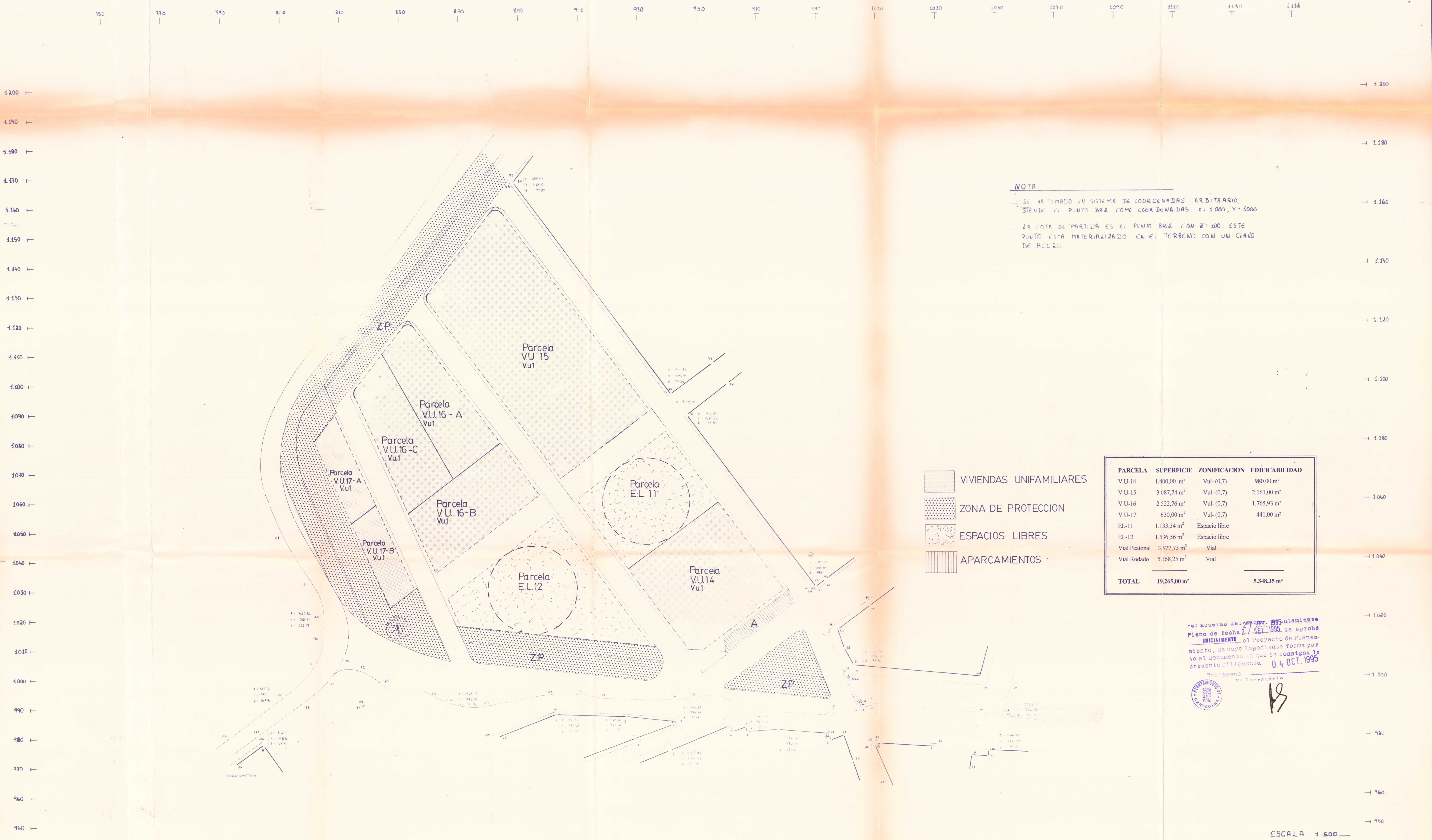
ESCALA: 1/1000

MUNICIPIO: CARTAGENA

REFERENCIA 246

PLANO DE ZONIFICACION ADAPTADA AL PLAN GENERAL

FULGENCIO AVILES INGLES



NOTA
 SE HA TOMADO UN SISTEMA DE COORDENADAS ARBITRARIO,
 SIENDO EL PUNTO BR2 COMO COORDENADAS X=1000, Y=1000
 LA COTA DE PARTIDA ES EL PUNTO BR2 CON Z=100. ESTE
 PUNTO ESTÁ MATERIALIZADO EN EL TERRENO CON UN CLAVO
 DE ACERO

PARCELA	SUPERFICIE	ZONIFICACION	EDIFICABILIDAD
V.U-14	1.400,00 m ²	Vul-(0,7)	980,00 m ²
V.U-15	3.087,74 m ²	Vul-(0,7)	2.161,00 m ²
V.U-16	2.522,76 m ²	Vul-(0,7)	1.765,93 m ²
V.U-17	630,00 m ²	Vul-(0,7)	441,00 m ²
EL-11	1.133,34 m ²	Espacio libre	
EL-12	1.536,56 m ²	Espacio libre	
Vial Peatonal	3.577,73 m ²	Vial	
Vial Rodado	5.368,25 m ²	Vial	
TOTAL	19.265,00 m²		5.348,35 m²

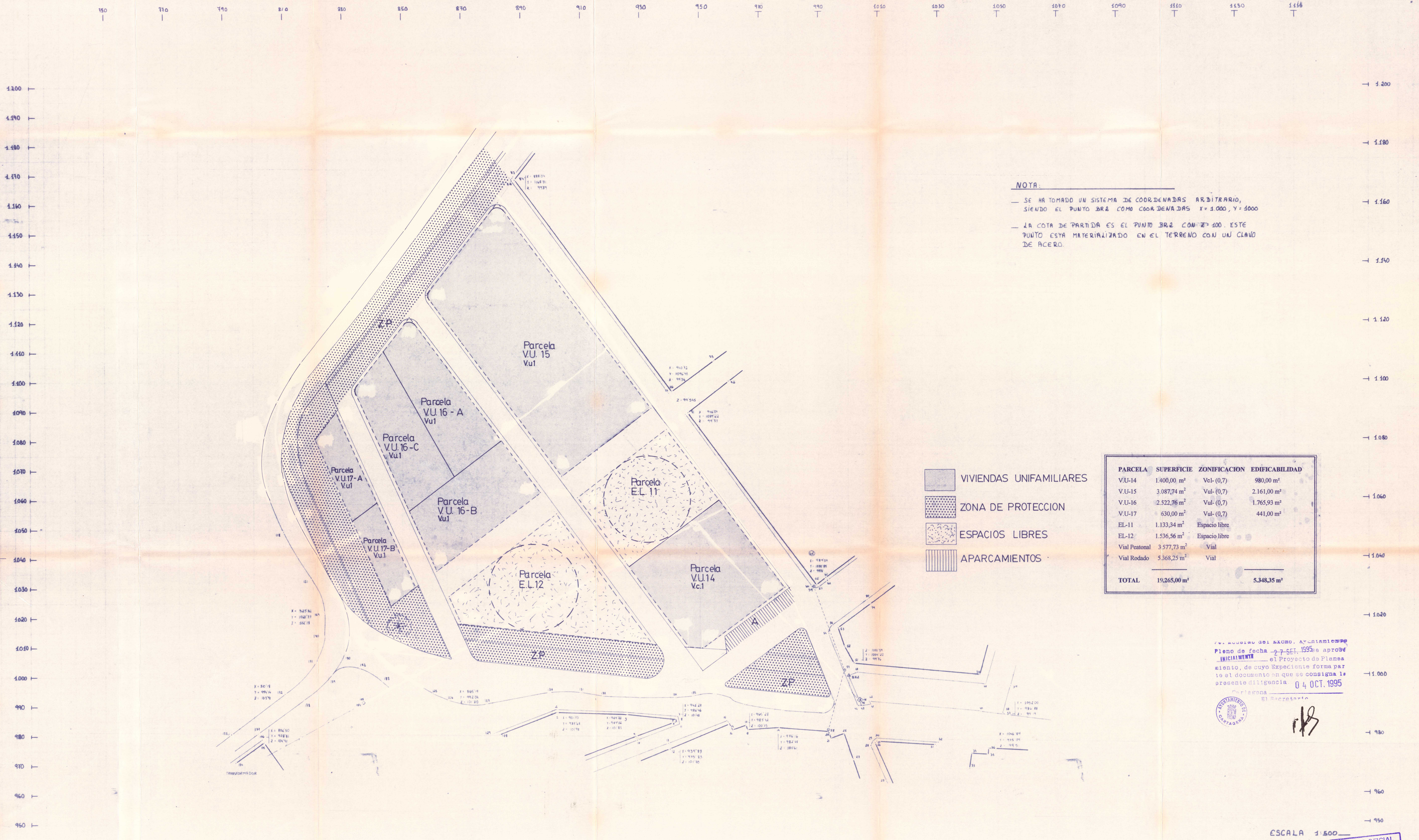
Resolución de la Junta de Urbanismo de fecha 27 SET. 1995 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento que se consigna en presente diligencia 04 OCT. 1995



Handwritten signature

ESCALA 1:500

MODIFICACION PUNTUAL EN EL POLIGONO DOS DEL PLAN PARCIAL AL NORESTE DE LA ALJORRA		PLANO N° 3
PROMOTOR: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL POLIGONO DOS DE LA ALJORRA		SUSTITUIRE A
FECHA: IV-95		SUSTITUIDO POR
ESCALA: 1/500	EMPLAZAMIENTO: C/ MAYOR LA ALBORRA	ARQUITECTO
REFERENCIA 246	MUNICIPIO: CARTAGO	
PLANO DE ORDENACION ACTUAL		FULGENCIO AVILES INGLÉS



NOTA:
 - SE HA TOMADO UN SISTEMA DE COORDENADAS ARBITRARIO, SIENDO EL PUNTO BR2 COMO COORDENADAS X=1000, Y=1000
 - LA COTA DE PARTIDA ES EL PUNTO BR2 CON C=100. ESTE PUNTO ESTA MATERIALIZADO EN EL TERRENO CON UN CLAVO DE ACERO.

- VIVIENDAS UNIFAMILIARES
- ZONA DE PROTECCION
- ESPACIOS LIBRES
- APARCAMIENTOS

PARCELA	SUPERFICIE	ZONIFICACION	EDIFICABILIDAD
VU-14	1.400,00 m ²	Vul-(0,7)	980,00 m ²
VU-15	3.087,74 m ²	Vul-(0,7)	2.161,00 m ²
VU-16	2.522,76 m ²	Vul-(0,7)	1.765,93 m ²
VU-17	630,00 m ²	Vul-(0,7)	441,00 m ²
EL-11	1.133,34 m ²	Espacio libre	
EL-12	1.536,56 m ²	Espacio libre	
Vial Peatonal	3.577,73 m ²	Vial	
Vial Rodado	5.368,25 m ²	Vial	
TOTAL	19.265,00 m²		5.348,35 m²

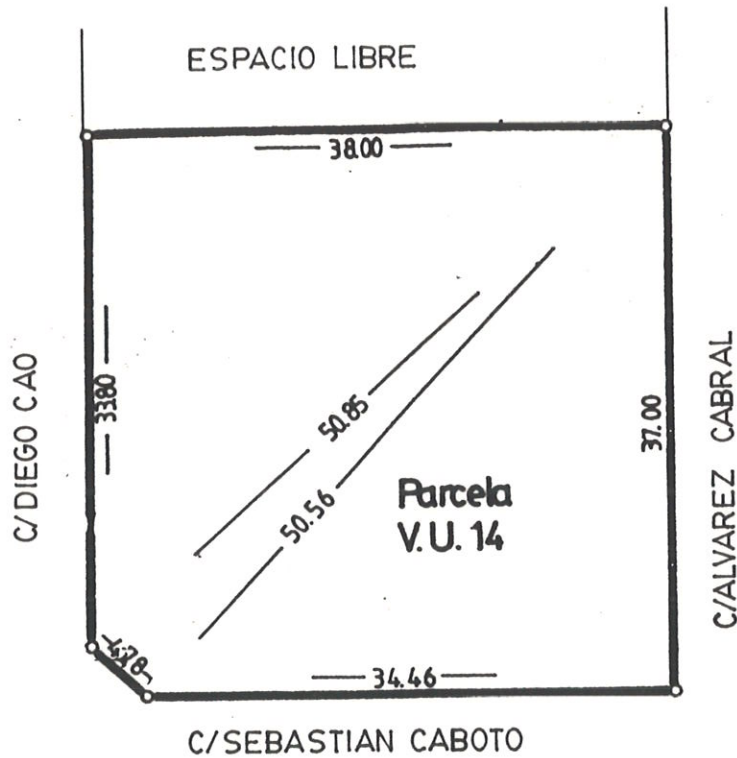
Pleno de fecha 27 SET. 1995 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Plan parcial, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia 04 OCT. 1995



Handwritten signature

ESCALA 1:500

MODIFICACION PUNTUAL EN EL POLIGONO DOS DEL PLAN PARCIAL AL NORESTE DE LA ALJORRA		PLANO Nº
PROMOTOR: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL POLIGONO DOS DE LA ALJORRA		SUSTITUYE A
FECHA: IV-95	EMPLAZAMIENTO: C/ MAYOR LA ALJORRA	ARQUITECTO
ESCALA: 1/500	MUNICIPIO: CARTAGENA	<i>Handwritten signature</i>
REFERENCIA: 246	PLANO DE ORDENACION PROPUESTA	



ALTURA MAXIMA 2 PLANTAS
 ANCHO MINIMO LINDERO FRONTAL 7 m
 PARCELA MINIMA 120m²
 OCUPACION MAXIMA 70%
 NORMATIVA Vc 1
 EDIFICABILIDAD 0.7m²/m²
 SUP. PARCELA 1.400 m²



MODIFICACION PUNTUAL EN EL POLIGONO DOS DEL PLAN PARCIAL AL NORESTE DE LA ALJORRA		PLANO Nº 5
PROMOTOR: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL POLIGONO DOS DE LA ALJORRA		SUSTITUYE A
		SUSTITUIDO POR
FECHA: IV-95	EMPLAZAMIENTO: C/ MAYOR LA ALJORRA - 3 MAYO	ARQUITECTO
ESCALA: 1/500	MUNICIPIO: CARTAGENA	
REFERENCIA 246	PLANO DE: PARCELA V.U. 14	
		FULGENCIO AVILES INGLES