



arquitectura y urbanismo

## MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA-4 EN "EL HONDÓN" DE CARTAGENA

**SITUACIÓN:** Unidad de Actuación UA-4 EN "El Hondón" de Cartagena

**FECHA:** 31 de julio de 2016.

**SOLICITANTE:** INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U.

**AUTOR:** Ibán Alberto López Inglés, Arquitecto colegiado 1.780 COAMU, y Arquitecto Técnico colegiado 2.391 COATIEMU.



Concejalía de Urbanismo  
Ayuntamiento de Cartagena

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 29 JUL. 2016 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **INICIALMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, a 5 DIC. 2016

LA DIRECTORA DE LA OFICINA  
DE GOBIERNO MUNICIPAL



Concejalía de Urbanismo  
Ayuntamiento de Cartagena

DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 29 SET. 2016 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, a 5 DIC. 2016

LA SECRETARÍA GENERAL  
DEL PLENO

## 1 ANTECEDENTES

El autor, Ibán Alberto López Inglés, arquitecto colegiado 1.780 del Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia y Arquitecto Técnico colegiado 2.391 del Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de la Región de Murcia, fue requerido por **INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U.**, con CIF: A-85.522.604 y domicilio en la Avda. de Aragón, 3 5ºJ (Edificio Europa) de Valencia, con la finalidad de solicitar la MODIFICACIÓN del Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UA-4 EN "El Hondón" de Cartagena, unidad que se delimitó en la Modificación Puntual del PGM0 nº 114.

INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U. es propietaria de varias parcelas incluidas de en el Estudio de Detalle UA-4 EN "El Hondón" y su intención proponer una única actuación sobre la parcela resultante.

La razón primera de la modificación que presentamos es la reordenación de volúmenes de la parcela resultante propiedad de INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U., incluida en la UA-4, así como la eliminación de los retranqueos.

TITULARES CON DERECHOS AFECTADOS:

**Banco Popular Español, S.A.**

NIF A-28000727

Domicilio: Calle Velázquez 34- CP: 28001 - Madrid.

Reg. Merc. de Madrid: T. 174, F. 44, H. 5458, Inscrip.1º



Concejalía de Urbanismo  
Ayuntamiento de Cartagena

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 29 JUL 2016 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento. Cartagena, a 15 DIC 2016 de 20

LA DIRECTORA DE LA OFICINA  
DE GOBIERNO MUNICIPAL

## 2 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 114 DEL PGM0

La Modificación Puntual nº 114 del PGM0 de Cartagena aprobada para la Unidad de Actuación UA-4 EN "El Hondón" establece la ordenación Tipo E1 (2,50), que se define como volumetría específica en edificación aislada, y entre paréntesis el índice de edificabilidad asignado, que en este caso es de 2,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

La Modificación Puntual del PGM0 nº 114 aprobada establece las siguientes determinaciones y condiciones urbanísticas para la UA-4 EN:

UA-4 EN		
Clasificación	Superficies m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup> t
Parcelas Residenciales	19.491,80	48.729,50
Espacios Libres Generales	14.434,25	
Viario General	11.635,63	
<b>Total</b>	<b>45.561,68</b>	<b>48.729,50</b>



Concejalía de Urbanismo  
Ayuntamiento de Cartagena

DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 29 SET 2016 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento. Cartagena, a 15 DIC 2016 de 20

LA SECRETARÍA GENERAL  
DEL PLENO

Ordenanzas:

- Tipo de Ordenación E1 (2,50)
- Edificabilidad: 2,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima Planta Baja: 50%
- Ocupación máxima Planta Piso: 40%
- N° máximo de plantas: 7
- El 20% de la superficie no ocupada en Planta Baja serán zonas peatonales o soportales de uso público.

Para la ordenación tipo E1 la norma de referencia es la Ac-4 para uso residencial colectivo en edificación aislada, bien sea en bloques o en edificaciones agrupadas horizontalmente. Las edificaciones deberán ser aisladas respecto a los viales y espacios libres públicos y a otros predios colindantes, respetándose los retranqueos mínimos a viales o espacios libres públicos, así como a los nuevos linderos en el caso de que se agrupen parcelas.

Concretamente las características de volumen para la norma Ac-4 es la siguiente:

- Parcela mínima: 1000 m<sup>2</sup>
- Se debe poder inscribir en la parcela un círculo de 22 m de diámetro mínimo.
- Separación a linderos 5 m.
- Ocupación máxima: 40%.
- Altura máxima: 10 plantas, salvo donde se grafía en los planos de ordenación una altura menor.
- Índice de edificabilidad: la que viene fijada para cada área en los planos tras las siglas de la norma.

### 3 ESTUDIO DE DETALLE UA-4 EN "EL HONDÓN"

El Estudio de Detalle UA-4 EN "El Hondón" se redactó a petición de SANDO PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.A. por H.C.P. & Arquitectos Asociados, S.L, siendo aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena en el pleno del 23 de julio de 2.008.

La finalidad del Estudio de Detalle era ordenar los usos dentro de los terrenos correspondientes a la Unidad de Actuación UA-4 EN "El Hondón" y establecer una ordenación para los volúmenes edificables previstos por el PGMO vigente en aquella fecha.

La Unidad de Actuación objeto del citado Estudio de Detalle está afectada por la Modificación Puntual nº 114 del PGOU de Cartagena redactada por el Ayuntamiento de Cartagena y aprobada definitivamente el 2 de octubre de 2.007, en la cual se redefinieron las condiciones tanto de ordenación como de uso respecto a los establecido en el Plan General aprobado en abril de 1.987, que actualmente se encuentra en vigor.

La distribución de usos que propone el Estudio de Detalle coincide con la de la Modificación Puntual nº 114 del Plan General de Cartagena para Unidad de Actuación UA-4 EN, donde la superficie total de la unidad es de 45.561,68 m<sup>2</sup>, destinando a Espacios Libres 14.434,25 m<sup>2</sup>, que se distribuyen a lo largo de los frentes Sur y Este de la manzana. El suelo destinado a uso residencial se distribuye a lo largo de los frentes de fachada Norte y Oeste con una forma sensiblemente trapezoidal, con una superficie de 19.491,80 m<sup>2</sup>. El suelo destinado a Viario General se mantiene en 11.635,63 m<sup>2</sup>.

Con la intención de facilitar el futuro desarrollo de la unidad de actuación, se definen siete módulos que son volúmenes edificables.

En el Estudio de Detalle vigente se definen los parámetros de ocupación y edificabilidad máxima para los diferentes módulos:

MÓDULOS	SUPERFICIE DE PARCELA	OCUPACIÓN MÁXIMA m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m <sup>2</sup> †
M-1.1	2.889,55	751	4.820,00
M-1.2	1.677,07	914	5.069,00
M-1.3	2.994,43	865	4.830,00
M-1.4	3.275,49	1.800	12.020,00
M-1.5	3.566,51	1.810	11.845,00
M-1.6	2.104,35	830	5.272,55
M-1.7	1.917,18	825	4.872,95
Viario privado	971,22	-	-
ST-1	32	-	-
ST-2	32	-	-
ST-3	32	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>19.491,80</b>	<b>7.795</b>	<b>48.729,50</b>

En la ordenación del Estudio de Detalle se incluye en la manzana, con el fin de ayudar a ordenar la parcela, un viario interior que permite el acceso peatonal a los diferentes bloques propuestos, con autorización de tráfico rodado sólo para acceso a garajes de residentes.

La ordenación de los volúmenes edificables se realiza con 7 módulos con una disposición fundamentalmente en peine respecto al vial interior que se propone, salvo dos módulos que se alinean con la zona más amplia de los espacios libres.

En el Estudio de Detalle se indica que se respeta, respecto a la parcela, los parámetros urbanísticos de la norma de referencia Ac-4 del planeamiento vigente, en lo que refiere al número máximo de plantas, separación de linderos, edificabilidad y ocupación máxima.

## 4 CONSIDERACIONES GENERALES

---

La presente modificación del Estudio de Detalle Unidad de Actuación UA-4 EN "El Hondón" de Cartagena se redacta con el fin de establecer una ordenación para los volúmenes edificables previstos por el PGMO.

Se justifica su procedencia en el planeamiento superior, ajustándose a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena.

Por otro lado, en base al artículo 139 de la vigente Ley 13/2015 de Ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, y de acuerdo con las previsiones contenidas en el PGMO de Cartagena y modificaciones posteriores, procedemos a la redacción del presente documento.

## 5 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

---

A continuación justificaremos la modificación que proponemos del Estudio de Detalle Unidad de Actuación UA-4 EN "El Hondón" de Cartagena.

Como se ha indicado en esta memoria, la razón del Estudio de Detalle redactado a petición de SANDO PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.A. es la ordenación de usos y establecer una ordenación de volúmenes edificables en la parcela en cuestión.

Respecto a la ordenación de usos el Estudio de Detalle aprobado no hace modificación alguna sobre los usos indicados en el PGMO de Cartagena, manteniendo los ámbitos residenciales, de espacios libre y viales del plan con las mismas alineaciones y superficies.

En lo referente a la ordenación de volúmenes edificables de la parcela el Estudio de Detalle aprobado propone una serie de módulos o lotes que se deben ajustar a los parámetros urbanísticos de la norma de referencia Ac-4.

El resultado final de la propuesta presenta una serie de volúmenes de anchos y separación entre ellos diferentes, disponiéndose los espacios libres en las zonas entre edificaciones. En los módulos M-1.2 y M-1.3 se propone también un soportal público diáfano.

En la ordenación propuesta se incluye un vial peatonal que divide en dos la parcela residencial.

Esta ordenación de volúmenes debe responder a las necesidades concretas del solicitante del Estudio de Detalle para el desarrollo de una promoción residencial muy concreta, que actualmente limita el desarrollo de la parcela.

El Plan General establecía para la UA-4 la ordenación tipo E1, que se define como "Volumetría Específica" donde las Normas Urbanísticas del PGMO indican que se deberá redactar un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente respetando el índice de edificabilidad asignado, pudiendo modificar el resto de parámetros de la norma de referencia y elevando el número de plantas hasta un máximo de 10.

La misma normativa urbanística en el artículo 4.2.82 "Volumetría Específica" indica que cuando una parcela o solar pueda edificarse según todos los parámetros de la norma de referencia (Ac-4 en este caso) la edificación se ajustará a aquella sin precisar Estudio de Detalle.

Tras analizar la ordenación propuesta por el Estudio de Detalle consideramos que tanto la ordenación propuesta, como la distribución de espacios libres privados son muy poco atractivas, ya que las edificaciones resultantes presentan un alto grado de fachadas enfrentadas y los espacios libres se presentan muy disgregados, siendo por esto muy poco aprovechables, además de incluir un vial privado que secciona transversalmente la unidad.

Por este motivo, planteamos en los terrenos de la Unidad de Actuación UA-4 "El Hondón" propiedad de INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U., una modificación del Estudio de Detalle que posibilite una ordenación de volúmenes menos disgregada con el fin de propiciar que los Espacios Libres Privados sean más aprovechables, y por tanto más atractivos para la comunidad, partiendo del agrupamiento de todas las parcelas.

El solicitante de esta modificación actualmente es propietario de la totalidad de los lotes definido por el Estudio de Detalle aprobado y vigente, excepto del Lote 7 que dispone de una superficie de 1.917,18 m<sup>2</sup>, correspondiéndole una edificabilidad de 4.872,95 m<sup>2</sup> vinculada al volumen M-1.7.

En un anexo a esta memoria se acompaña las Notas Simples de las diferentes parcelas propiedad del INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U.

En la modificación del Estudio de Detalle de la UA-4 EN "El Hondón" de Cartagena que se redacta, como hemos dicho sólo, se pretende modificar el ámbito correspondiente a la propiedad de INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U., que abarca una superficie de 17.478,62 m<sup>2</sup>, a la que le corresponde una edificabilidad máxima de 43.856,55 m<sup>2</sup>t, y que denominaremos Lote 1m y que comprenden los siguientes lotes definidos por el Estudio de Detalle:

LOTES INICIALES	SUPERFICIE DE PARCELA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m <sup>2</sup>
Lote 1	2.889,55	4.820,00
Lote 2	1.677,07	5.069,00
Lote 3	2.994,43	4.830,00
Lote 4	3.275,49	12.020,00
Lote 5	3.566,51	11.845,00
Lote 6	2.104,35	5.272,55
Lote 8	971,22	-
<b>TOTAL Lote 1m</b>	<b>17.478,62</b>	<b>43.856,55</b>

El Lote 7 definido por el Estudio de Detalle no se modifica respecto a lo aprobado por el Ayuntamiento de Cartagena.

De esta forma la Unidad de Actuación UA-4 queda definida de la siguiente manera:

MÓDULOS	SUPERFICIE DE PARCELA	OCUPACIÓN MÁXIMA m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m <sup>2</sup>
Lote 1m	17.478,62	6970	43.856,55
Lote 7	1.917,18	825	4.872,95
ST-1	32		-
ST-2	32		-
ST-3	32		-
<b>TOTAL</b>	<b>19.491,80</b>	<b>7.795</b>	<b>48.729,50</b>

## 6 ORDENACIÓN PROPUESTA PARA EL LOTE 1M

En la presente modificación del Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UA-4 no tiene como finalidad la adaptación o reajuste de las alineaciones y rasantes establecidas por el planeamiento vigente, tan solo se pretende la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones establecidas por el PGMO.

La norma que establece el plan general para esta unidad de actuación es la E1, que se aplica aquellas zonas o parcelas en las que la edificación no puede ajustarse exactamente a una norma en todos sus parámetros.

En el caso concreto de la Unidad de Actuación UA-4 "El Hondón" a la ordenación determinada por el plan general se le acompaña de un índice de edificabilidad asignado en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Esta circunstancia establece que la norma de referencia es la Ac4.

También se indica para la norma E1 que cuando una parcela o solar pueda edificarse según todos los parámetros de la norma de referencia, la edificación se ajustará a aquella sin precisar Estudio de Detalle.

Una vez estudiada detenidamente la ordenación de la parcela propiedad del solicitante como una única parcela, y desestimada la ordenación propuesta por el Estudio de Detalle por indeseable, consideramos que en la parcela no se puede alcanzar la máxima edificabilidad permitida por el plan general si se atienden todos los parámetros urbanísticos de la norma AC4, y por tanto vemos conveniente, como ya se realizó, la redacción de un Estudio de Detalle aunque consideramos que debemos modificar alguna de las determinaciones del plan general, respetando, conforme indica la Ley 15/2015 de la Región de Murcia, la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, las alturas máximas establecidas, el uso exclusivo o predominante asignado y la superficie de uso y dominio público.

Para la ordenación de la parcelas proponemos dos volúmenes capaces que pueden albergar la totalidad de la edificabilidad a la vez de ajustarse a las ocupaciones máximas, tanto en planta baja como en planta piso, establecidas por la modificación nº 114 del PGMO de Cartagena.

La propuesta radica en un volumen de conformado por anillo perimetral al solar, de 19,45m de ancho y 7 plantas de altura y un volumen central conformado por un rectángulo, de 19,45 m. de ancho por 49,67 m. de largo, también con 7 alturas.

Con esta ordenación se libera un gran espacio central que se destinará a espacios libres privados, enriqueciendo de esta forma la ordenación del conjunto.

En la nueva ordenación de volúmenes que propone esta modificación del estudio de detalle planteamos el traslado de las parcelas ST-1 y ST-2 a una nueva ubicación.

Según las ordenanzas particulares de la Modificación Puntual nº 114 del plan general se establece que el 20% de la superficie no ocupada en planta baja se debe destinar a zonas peatonales o soportales de uso público. En la ordenación propuesta estas zonas públicas se deben disponer en aquellas zonas indicadas en el plano de Ordenación de Volúmenes y Alineaciones del presente documento, situadas principalmente en el perímetro de la parcela.

Los parámetros urbanísticos que se establecen, por la presente modificación del Estudio de Detalle de la UA-4 "El Hondón" de Cartagena, para el Lote 1m son:

- Parcela mínima 1.000 m<sup>2</sup>
- Forma de la parcela: deberá poder inscribirse en ella un círculo de 22 m. de diámetro mínimo.
- Edificabilidad: 2,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima Planta Baja: 50%
- Ocupación máxima Planta Piso: 40%
- Nº máximo de plantas: 7

- Cuerpos volados: los cuerpos volados, abiertos y cerrados, se permiten sobre los volúmenes capaces propuestos en la ordenación, no sobrepasando en más de 1,00 m. la alineación, y respetarán la separación a linderos vecinos.
- Separación entre bloques para interior de una misma parcela: 1/3 de la suma de las alturas de los bloques.
- El 20% de la superficie no ocupada en Planta Baja serán zonas peatonales o soportales de uso público.
- Se podrá destinar 155,00 m<sup>2</sup> de la edificabilidad máxima permitida del Lote 1m para servicios y equipamientos ubicados en los Espacios Libres Privados, en una altura máxima de una planta.

Como se puede comprobar no se alteran las determinaciones establecidas por el PGMU.

La ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

## **7 ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA PROPUESTA SOBRE EL ENTORNO AFECTADO**

Como indica el apartado 2 del artículo 144 de la Ley 13/2015 de la Región de Murcia a continuación analizamos la influencia de la nueva ordenación de volúmenes sobre el entorno afectado.

Los terrenos ordenados constituyen una pieza esencial en el desarrollo de la zona donde quedan enclavados, al constituir el enlace con la trama urbana consolidada situada inmediatamente al sur y actuando como nexo de unión para el desarrollo de una zona cuyo pasado de carácter industrial ha quedado obsoleto y es incompatible con un crecimiento ordenado de la ciudad.

Así pues, la ordenación propuesta se apoya en la bifurcación hacia el noroeste de la calle Grecia, que bordea a la parcela por el noroeste, en la Avenida del Pintor Portela (límite de la ordenación por el este), la línea ferroviaria que bordea por el norte, y la zona verde que la abraza por el sur.

Partiendo de este perímetro y más concretamente de la esquina más acentuada, que apunta hacia la calle Grecia, generamos un sistema residencial anular en la parcela, con un gran espacio libre central que, por un lado potencia visualmente la manzana y por otro permite, en esta zona límite de la ciudad, generar un atractivo y sosegado espacio privado de esparcimiento, que además incluye un módulo residencial.

Los espacios libres privados de uso público se disponen en el perímetro de la parcela con el fin de potenciar los espacios públicos que circundan el solar y articular las dos propiedades existentes en la manzana.

## 8 CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto en esta memoria, consideramos que la modificación del Estudio de Detalle que proponemos permite realizar una ordenación de los volúmenes edificatorios más racional, generando espacios libres más atractivos, a la vez que se respetan las determinaciones y condiciones urbanísticas establecidas por la Modificación Puntual nº 114 del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena.

Así, solicitamos la modificación del Estudio de Detalle Unidad de Actuación UA-4 EN "El Hondón" de Cartagena

En Murcia, a 31 julio de 2016.

Fdo.: Ibán Alberto López Inglés  
Arquitecto col. 1.780 COAMU  
Arq. Téc. col. 2.391 COATIEMU

  
**Concejalía de Urbanismo**  
**Ayuntamiento de Cartagena**  
DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 29 JUL 2016 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento.  
Cartagena, a 15 DIC. 2016 de 20  
LA SECRETARIA GENERAL  
DEL PLENO

  
**Concejalía de Urbanismo**  
**Ayuntamiento de Cartagena**  
DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 29 JUL 2016 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento.  
Cartagena, a 15 DIC. 2016 de 20  
LA DIRECTORA DE LA OFICINA  
DE GOBIERNO MUNICIPAL

**DEFINITIVAMENTE**

**DEFINITIVAMENTE**

# ANEXO 1

## PLANOS