

MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE. MANZANA 4. U.A. 2.2 DC

PROMOTOR: MANGANORTE INMOBILIARIA S.A.
ARQUITECTO: ALBERTO IBERO SOLANA

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Junta de Gobierno Local de fecha 27.09.07
se aprobó INICIALMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia.



Cartagena, 23.10.07
El Secretario

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES.

El encargo del presente documento ha sido realizado por MANGANORTE INMOBILIARIA S.A., empresa propietaria de los terrenos donde se ubica la manzana objeto del presente Estudio de Detalle.

Dadas las características formales de la manzana en cuestión, debido a la longitud de fachada y fondo excesivo, es imposible la organización de un desarrollo constructivo racional, tal y como se define en la actualidad.

Se procede, por tanto, a la redacción del presente Estudio de Detalle con el fin de posibilitar la formalización y situación de las envolventes edificatorias capaces de acoger las edificabilidad prevista por el planeamiento en la manzana 4 de la Unidad de Actuación 2.2. DC, situada en Los Dolores.

1.01. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle abarca la manzana 4 de la U.E. 2.2. DC, situada en Los Dolores de Cartagena. El suelo se encuentra calificado como urbano y regulado por la Norma Vu1. Su forma es trapezoidal, con un ligero aumento de fondo en la zona suroeste de la misma.

La manzana 4 tiene una superficie de 4.195,92 m², siendo su topografía sensiblemente plana.

Sus límites son los siguientes:

Noroeste: Calle peatonal y calle rodada de nueva creación, con 96,83 m de fachada.
Noreste: Calle rodada, con 39,82 m de fachada.
Sureste: Límite de la U.E. 2.2. DC, con 89,01 m. de medianera y 10,12 m. de fachada.
Suroeste: Calle rodada San Pio X, con 45,75 m de fachada.

2.- MEMORIA INFORMATIVA

2.01. CONDICIONES QUE FIJA EL PLAN GENERAL .

ESTUDIOS DE DETALLE.

Concepto:

Son los instrumentos mediante los cuales es posible completar o adaptar las determinaciones relativas a alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes del Plan

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 04.04.08 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia.



Cartagena, 29.04.08
El Secretario.

General y de los Planes Parciales y Especiales.

Documentación:

A. Memoria justificativa en la que se explicarán las razones de la formación. Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que le da cobertura y las establecidas por el Estudio de Detalle.

B. Planos a escala mínima de 1:500 en la que se representen gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle, en su posición altimétrica y planimétrica y en la disposición de su forma volumétrica, cuando procedan y expresen, en su caso, la relación de estas con las anteriores existentes.

2.02. DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE CARTAGENA.

La ordenanza prevista por el planeamiento para la manzana donde se desarrolla el Estudio de Detalle es Vu1.

ORDENANZA Vu1. Vial Unifamiliar.

Vu1. Grado 1º.

- Parcela mínima: 120 m².
- Ancho de lindero frontal: 8 m.
- 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 viviendas existentes o en solares entre medianeras, restos de parcelaciones anteriores a 1.985, cuya superficie se a inferior a 500 m², la edificabilidad será de 1 m²/m².
- En Ciudad Jardín, el índice de edificabilidad será de 1,2 m²/m² y la ocupación del 60 %.

2.03. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

El único propietario del terreno objeto del presente Estudio de Detalle es en la actualidad Manganorte Inmobiliaria S.A.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.01. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN Y DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

Dadas las características formales de la parcela que nos ocupa, la aplicación directa sobre la misma de la norma Vu1 estipulada, no permite la definición de una construcción con las características y condiciones exigidas por el tipo de vivienda admitido por el mercado. De este modo, se originan unas parcelas individuales con un fondo excesivo, fachada escasa e imposibilidad de cumplimiento de condiciones higiénicas mínimas (ventilación e iluminación).

Así pues, mediante la presente figura del Estudio de Detalle, se posibilita la distribución del aprovechamiento permitido por el planeamiento de un modo amplio, posibilitando la apertura de espacios verdes y zonas peatonales y esponjando el trazado viario.

Por otro lado, la ordenación planteada permite la conservación de varios ejemplares arbóreos que, de otro modo, estarían condenados a la tala.

3.01.01.SITUACIÓN DEL PLANEAMIENTO QUE SE DESARROLLA. PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La formulación del presente Estudio de Detalle está contemplada en las especificaciones del P.G.O.M. de Cartagena en su apartado 1.1.5., estando la redacción del presente documento ajustada a las indicaciones especificadas en el mismo.

3.01.02.OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La redacción de Estudio de Detalle tiene por objeto:

- La apertura de un vial peatonal interior comunitario de titularidad particular, cuyo uso será de acceso a las edificaciones, a partir del sistema viario.
- La definición de un espacio libre de uso comunitario para los habitantes de la urbanización, de propiedad particular, integrada en las zonas no ocupadas por la edificación prevista.
- Establecer la ordenación concreta de los volúmenes edificatorios máximos dentro de la zona en cuestión, en desarrollo de la normativa determinada en el P.G.O.M. de Cartagena, sustituyendo la alineación prevista anteriormente formando manzana cerrada, por tres volúmenes edificatorios de igual número de plantas al previsto por la norma Vu1 de aplicación.

3.01.02.01. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

El estudio de Detalle respecto a la ordenación volumétrica tiene una función modificativa de la Norma que desarrolla. Al no operar nunca el E.D. de forma autónoma e independiente, pues su naturaleza de planeamiento derivado y no originario le vincula a las determinaciones fundamentales de la Norma desarrollada, tiene una serie de límites que no puede sobrepasar:

- Calificación del suelo.
- Apertura de vías de dominio público no previstas en las Normas que desarrolla.
- Establecimiento de nuevas ordenanzas.
- Reducción de viales o espacios libres.
- Aumento de volumen o densidad.
- Ocupación de suelo, alturas, superficie edificable y densidad de viviendas, en su caso.
- Uso predominante asignado.

En consecuencia, la ordenación se realiza del siguiente modo:

La edificabilidad total prevista mediante la aplicación de la Norma Vu1 en la Manzana 4 se distribuye en cinco zonas, tres de ellas edificables, donde se absorbe el total de edificabilidad permitida, un vial interior peatonal particular de uso comunitario, sin edificabilidad y una parcela destinada a espacio libre de uso privado, todo ello ubicado en la original manzana 4 y sin alterar las alineaciones a vial, al actuarse en manzana completa.

3.01.02.02. VIALES INTERIORES.

La apertura del vial interior propuesto se realiza al amparo de lo previsto en las Normas del P.G.M.O. de Cartagena. Su ancho es de 5 metros y su uso exclusivo para peatones se plantea como acceso necesario a parte de la edificación, cuya ordenación es objeto del presente Estudio de Detalle.

El trazado del vial une la prolongación de la Calle Figueras con la Calle San Pío X, adaptando su rasante a las conexiones con dichas calles. Anexo a este vial, e incluido en su misma parcela, se define el espacio destinado a futuro acceso al aparcamiento subterráneo previsto.

Limitando por el norte con el vial peatonal descrito se plantea un espacio libre privado. Estos dos espacios tendrán carácter de públicos, única y exclusivamente a los efectos de ser fachada de viviendas en los futuros proyectos de edificación (asimilándose a un patio abierto a fachada).

La titularidad particular del vial interior y del espacio libre se vinculará mediante participación pro indiviso o servidumbres al conjunto de los propietarios.

Al establecerse el grado de servicio de este vial interior y espacio libre, y su titularidad privada, se estaría haciendo una estricta interpretación del espíritu de la ley a este respecto.

El vial privado se diferenciará de los públicos en el tratamiento superficial y acabados del mismo. Asimismo se mantendrá la continuidad de las aceras del viario público estableciendo únicamente un vado para el acceso circunstancial a dicho vial privado.

3.01.03. REGIMEN JURIDICO-URBANÍSTICO DEL SUELO.

El E.D. no modifica el carácter de dominio público del sistema viario circundante grafado en el P.G.M.O. de Cartagena, distribuyéndose la manzana 4 en varias parcelas de uso privativo (4a, 4b y 4c), que es donde se concretan las posibilidades edificatorias, y en otras dos (4e y 4d), que no poseen capacidad de edificación y que son el vial comunitario privado y el espacio libre de uso comunitario privado.

3.01.04. ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD.

La estricta aplicación de la norma Vu1 sobre la manzana 4 de la Unidad de Actuación 2.2 DC, generaría la siguiente edificabilidad en la parcela en cuestión:

Superficie de manzana 4:	4.195,92 m ²
Índice de edificabilidad:	0,7 m ² /m ²
Superficie edificable máxima:	2.937,14 m ²



SOLUCIÓN PROPUESTA:

La edificación se concentra en la zonas 4.a, 4b y 4c, quedando con edificabilidad nula sobre rasante el vial interior (parcela 4d) y el espacio libre de uso comunitario (parcela 4e).

ZONA	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m2	Nº DE PLANTAS
4a	467,12	418,84	2
4b	769,81	757,16	2
4c	1.903,92	1.761,14	2
4d	607,54	0,00	0
4e	447,53	0,00	0
TOTAL	4.195,92	2.937,14	

Como puede observarse en el cuadro anterior la edificabilidad no se ve modificada por el Estudio de Detalle con respecto a la norma de referencia, afectando la modificación única y exclusivamente a la disposición de la volumetría resultante.

3.01.05. OTROS CONDICIONANTES.

El presente Estudio de Detalle no causa perjuicios ni altera las condiciones de ordenación de ninguna finca colindante, al tratarse de un espacio rodeada por medianeras y por viales públicos.

Cumple las condiciones del apartado 3.4.2.3. de la Normas Urbanísticas sobre Accesos a la edificación, al presentar un ancho mínimo de 5 m. y una rasante coincidente en su unión con las calles a las que conecta.

Se dará un tratamiento de fachada a la edificación, tanto en la nueva alineación interior como en los paramentos laterales que resulten vistos.

No se incorpora plano con las instalaciones de la calle interior, justificando la conexión con los servicios generales así como el suministro a cada una de las edificaciones, ya que la posterior edificación se realizará en una sola fase y estas instalaciones serán las propias del edificio.

3.02. TRAMITACIÓN.

Este Estudio de Detalle se redacta directamente por los particulares interesados, propietarios de la manzana en cuestión. Su aprobación inicial corresponde a la Corporación Municipal de Cartagena. La apertura del trámite de información pública se anunciará en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia y se notificará personalmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.

Dentro del periodo de información pública, que durará 15 días (según Decreto 3/80 de Creación de suelo y agilización de de la gestión urbanística), el Estudio de Detalle podrá ser examinado por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Junta de Gobierno Local de fecha 27.09.07
se aprobó INICIALMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia.



Cartagena, 23.10.07

El Secretario

A la vista de la información pública, la Corporación Municipal aprobará definitivamente el Estudio de Detalle, si procede, introduciendo, en su caso, las modificaciones que resulten pertinentes. Dicho acuerdo se comunicará a la Comisión Regional de Urbanismo en el plazo de 10 días.

La Corporación municipal interesada ordenará publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Región.

Cartagena, junio de 2.007
EL ARQUITECTO



Alberto Ibero Solana

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 04.04.08 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia.



Cartagena, 29.04.08

El Secretario.



SITUACION. Escala: 1/1000

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Junta de Gobierno Local de fecha 27.09.07
 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la
 presente diligencia.

Cartagena, 23.10.07
 El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 04.04.08 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la
 presente diligencia.

Cartagena, 29.04.08
 El Secretario.

ESTUDIO DE DETALLE. MANZANA 4 U.A. 2.2 DC
 U.A. 2.2 DC
 LOS DOLORES. CARTAGENA.
 PROMOTORES: MANGANORTE INMOBILIARIA, S.A.
 PLANO 1. SITUACION. ORDENACION SEGUN P.G.O.M.
 Escala: 1/1000



C/ SAN PLO X

C/ MANRESA

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Junta de Gobierno Local de fecha 27.09.07
se aprobó INICIALMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia.



Cartagena, 23.10.07
El Secretario

[Handwritten signature]

C/ FIGUERAS

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 04.04.08 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia.



Cartagena, 29.04.08
El Secretario.

[Handwritten signature]

UA2.1
DC

Vu1 (0.7 m2/m2)
4 4.195,92 m2

C/ AURORA

ESTUDIO DE DETALLE. MANZANA 4 U.A. 2.2 DC

U.A. 2.2 DC
LOS DOLORES. CARTAGENA.

PROMOTORES: MANGANORTE INMOBILIARIA, S.A.
PLANO 2. ORDENACION ACTUAL SEGUN P.G.M.O.

Escala: 1/250

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE MURCIA

20 SEP. 2007
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

[Handwritten signature]



SITUACION. Escala: 1/1000

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Junta de Gobierno Local de fecha 27.09.07
se aprobó INICIALMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia.



Cartagena, 23.10.07
El Secretario

[Handwritten signature]

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 04.04.08, se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia.



Cartagena, 29.04.08
El Secretario.

[Handwritten signature]

ESTUDIO DE DETALLE. MANZANA 4 U.A. 2.2 DC

U.A. 2.2 DC
LOS DOLORES. CARTAGENA.

PROMOTORES: MANGANORTE INMOBILIARIA, S.A.
PLANO 3. ORDENACION PROPUESTA SOBRE CARTOGRAFIA MUNICIPAL

Escala: 1/1000



[Handwritten signature]



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Junta de Gobierno Local de fecha 27.09.07 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena, 23.10.07
El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 04.04.08 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena, 29.04.08
El Secretario.

ESTUDIO DE DETALLE. MANZANA 4 U.A. 2.2 DC

U.A. 2.2 DC
LOS DOLORES. CARTAGENA.

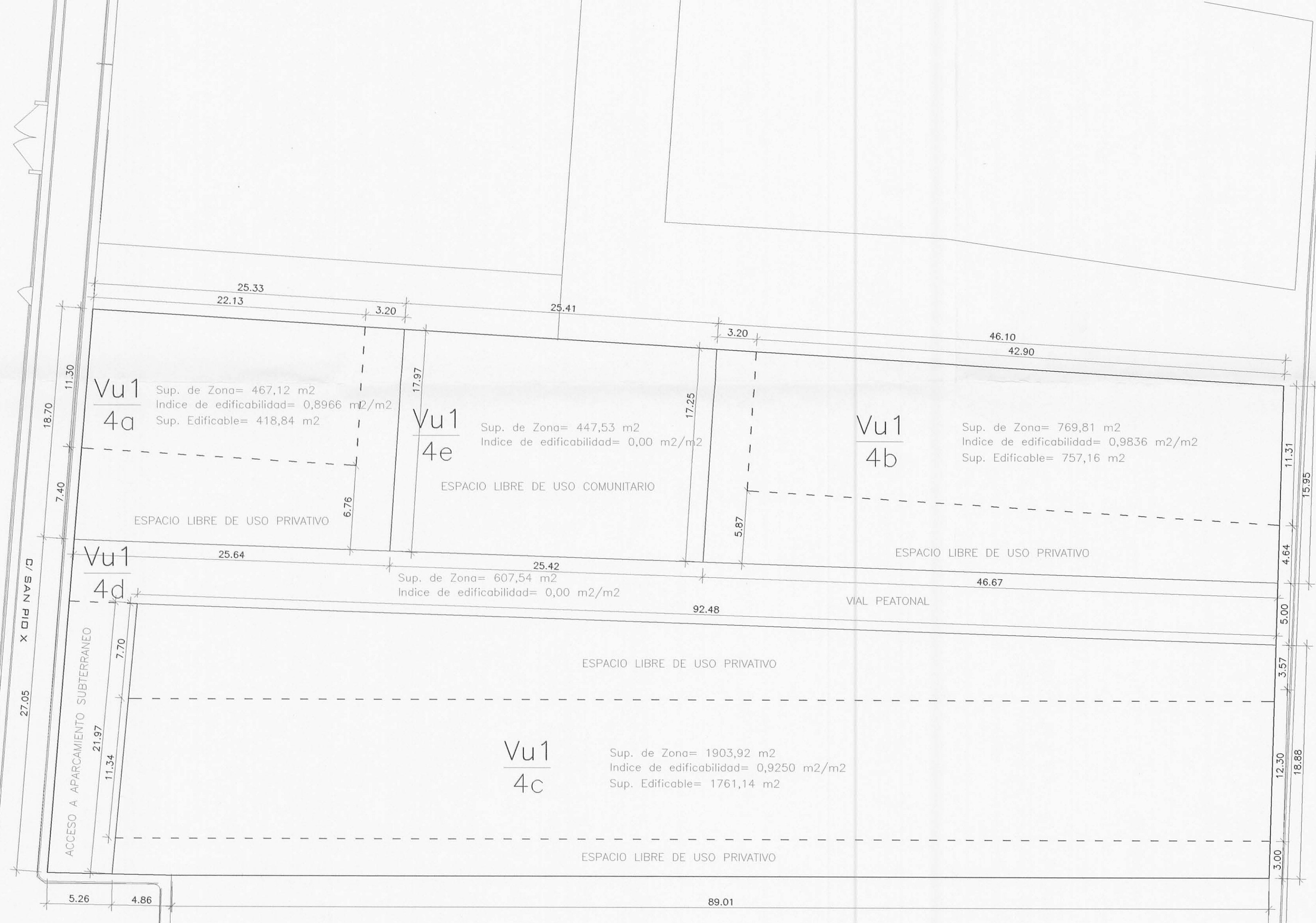
PROMOTORES: MANGANORTE INMOBILIARIA, S.A.
PLANO 4. ORDENACION PROPUESTA

Escala: 1/250

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA
20 SEP 2007.
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

[Handwritten signature]

C/ AURORA



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Junta de Gobierno Local de fecha 27.09.07
 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la
 presente diligencia.

Cartagena, 23.10.07
 El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 04.04.08 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la
 presente diligencia.

Cartagena, 29.04.08
 El Secretario.

ESTUDIO DE DETALLE. MANZANA 4 U.A. 2.2 DC

U.A. 2.2 DC
 LOS DOLORES. CARTAGENA.

PROMOTORES: MANGANORTE INMOBILIARIA, S.A.
 PLANO 5. ORDENACION PROPUESTA. DESGLOSE POR ZONAS

Escala: 1/250



Handwritten signature