



FIRMADO POR

ENCARNACION VALVERDE SOLANO
DIRECTOR DE LA OFICINA DE GOBIERNO
MUNICIPAL
05/11/2021



FIRMADO POR

MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA
CONCEJAL
08/11/2021



FIRMADO POR

NOELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ
ALCALDESA
08/11/2021

MODIFICACION ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANA 5 (Vc3) DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 1 DEL P.P. SECTOR FINCA BERISO, CARTAGENA.

SITUACIÓN: C/ BATALLA DE ZAMA, PAZ DE LOS PIRINEOS Y PAZ DE LAS DAMAS, P.P. SECTOR FINCA BERISO. CARTAGENA

PROMOTOR: PROMOCIONES SIERRA MINERA, S.L.U.

ARQUITECTO: LUCIANO MARTINEZ MENCHON

FECHA: SEPTIEMBRE DE 2021

MARTINEZ
MENCHON
LUCIANO -
22975372M

Firmado digitalmente
por MARTINEZ
MENCHON LUCIANO
-22975372M
Fecha: 2021.09.30
11:32:26 +02'00'



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA C37U LP4C T4CC N9YE

CO2U.URBANISMO.MODIFICACIÓN MANZANA 5 UA1 FINCA BERISO - SEFYCU 2011713

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

ENCARNACION VALVERDE SOLANO
DIRECTOR DE LA OFICINA DE GOBIERNO
MUNICIPAL
05/11/2021



FIRMADO POR

MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA
CONCEJAL
08/11/2021



FIRMADO POR

NOELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ
ALCALDESA
08/11/2021

Memoria



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA C37U LP4C T4CC N9YE

C02U.URBANISMO.MODIFICACIÓN MANZANA 5 UA1 FINCA BERISO - SEFYCU 2011713

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 6 de 27



FIRMADO POR

ENCARNACION VALVERDE SOLANO
DIRECTOR DE LA OFICINA DE GOBIERNO
MUNICIPAL
05/11/2021



FIRMADO POR

MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA
CONCEJAL
08/11/2021



FIRMADO POR

NOELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ
ALCALDESA
08/11/2021

INDICE:

1- MEMORIA.

1.1 -ANTECEDENTES.

1.2 -ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

2- MEMORIA INFORMATIVA.

2.1- CONDICIONES QUE FIJA LA LEY DEL SUELO DE LA REGIÓN DE MURCIA:

2.2- CONDICIONES QUE FIJA EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR FINCA BERISO -
P.G.M.O. CARTAGENA

2.3- DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR
FINCA BERISO - P.G.M.O. CARTAGENA

2.4- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

3- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN Y DE LA
SOLUCIÓN ADOPTADA

3.2- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

3.3- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

3.4- VIALES INTERIORES (PARCELA 5.3).

3.5- RÉGIMEN JURÍDICO - URBANÍSTICO DEL SUELO

3.6- ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD

3.7- OTROS CONDICIONANTES, INFLUENCIA SOBRE EL ENTORNO AFECTADO

3.8- TRAMITACIÓN





FIRMADO POR

ENCARNACION VALVERDE SOLANO
DIRECTOR DE LA OFICINA DE GOBIERNO
MUNICIPAL
05/11/2021

1- MEMORIA.

1.1 -ANTECEDENTES.

Con fecha 15/03/2011 se aprobó el Estudio de detalle sobre la Manzana 5 de la U.A. 1 del P.P. Finca Beriso.

Por encargo de Promociones Sierra Minera, S.L.U., como propietario único de la manzana, se redacta la presente Modificación del Estudio de Detalle con el fin de adecuarlo a las cotas reales finalmente urbanizadas de la parcela y para poder adaptar mejor la edificabilidad total prevista de la manzana a los requerimientos comerciales de la promoción mediante la realización de una piscina en parte de la parcela 5.1.



FIRMADO POR

MANUEL ANTONIO PADIN STICHA
CONCEJAL
08/11/2021

1.2 -ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle abarca la Manzana 5 completa de la U.A. 1 del P.P. Finca Beriso, de suelo calificado como urbano y regulado por la Norma Vc3 del Plan Parcial del Sector Finca Beriso. Su forma es rectangular, de 60,00 m. de Norte a Sur y 58,00 m. de Este a Oeste

La manzana 5 tiene una superficie de 3.480,00 m², siendo su topografía plana con una pendiente sensiblemente uniforme del 4 %, que asciende de Sur-Este al Norte-Oeste.

Sus límites son los siguientes:

Norte	- Calle Paz de Las Damas	de 58,00 m. de fachada.
Este	- Área de juegos (AJ-3).....	de 60,00 m. de fachada.
Sur	- Calle Paz de Los Pirineos.....	de 58,00 m. de fachada.
Oeste	- Calle Batalla de Zama	de 60,00 m. de fachada.



FIRMADO POR

NOELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ
ALCALDESA
08/11/2021

La manzana 5 es la cuarta de una sucesión de manzanas de las mismas dimensiones, alineadas con ella por el Sur, donde la organización volumétrica de sus edificios es la misma que se pretende en ella.





FIRMADO POR

ENCARNACION VALVERDE SOLANO
DIRECTOR DE LA OFICINA DE GOBIERNO
MUNICIPAL
05/11/2021



FIRMADO POR

MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA
CONCEJAL
08/11/2021



FIRMADO POR

NOELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ
ALCALDESA
08/11/2021

2- MEMORIA INFORMATIVA.

Se redacta el presente Estudio de Detalle basándose en la siguiente normativa legal:

- Ley 13/2015, de 30 de Marzo, por la que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
- Plan Parcial del Sector finca Beriso, aprobado definitivamente el 30 de Noviembre de 1991.
- Dicho Plan Parcial, recoge y pormenoriza la normativa referente a Estudios de Detalle del P.G.M.O. de Cartagena aprobado definitivamente el 9 de Abril de 1987
- Estudio de detalle sobre la Manzana 5 de la U.A. 1 del P.P. Finca Beriso aprobado con fecha 15/03/2010

2.1- CONDICIONES QUE FIJA LA LEY DEL SUELO DE LA REGIÓN DE MURCIA:

El Artículo 139 del T.R. de la Ley 13/2015, del Suelo de la Región de Murcia dice:

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y urbanizable ordenado directamente y en los Planes Parciales y Especiales.
2. Su contenido tendrá por finalidad:
 - a) Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.
 - b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.
3. Los Estudios de Detalle respetaran las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel, ni reducir la superficie de uso y dominio público. Podrán redistribuir edificabilidad entre diferentes parcelas edificables, siempre que esté previsto y acotado el porcentaje en el planeamiento superior.
4. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados.

El Artículo 144 del T.R. de la Ley 13/2015, del Suelo de la Región de Murcia establece:

1. Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:
 - a) Memoria justificativa de la conveniencia de las soluciones adoptadas.
 - b) Planos a escala adecuada que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con lo anteriormente existente.
2. Cuando la finalidad del Estudio de Detalle sea la reordenación de volúmenes, deberá analizar su influencia sobre el entorno afectado.





FIRMADO POR

ENCARNACION VALVERDE SOLANO
DIRECTOR DE LA OFICINA DE GOBIERNO
MUNICIPAL
09/11/2021



FIRMADO POR

MANUEL ANTONIO PAJIN SITCHA
CONCEJAL
08/11/2021



FIRMADO POR

NOELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ
ALCALDESA
08/11/2021

2.2- CONDICIONES QUE FIJA EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR FINCA BERISO - P.G.M.O. CARTAGENA

ESTUDIOS DE DETALLE.

Objeto y contenido.

Concepto:

Son los instrumentos mediante los cuales es posible completar o adaptar las determinaciones relativas a alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes del Plan General y de los Planes Parciales y Especiales.

Determinaciones:

Los Estudios de Detalle han de respetar las determinaciones del presente Plan Parcial.

En ningún caso podrán reducir la anchura de los viales ni las superficies destinadas a espacios libres, ni como consecuencia de las previsiones sobre alineaciones originar aumentos de volumen.

Las ordenaciones que pueden realizar no pueden implicar aumento de la ocupación del suelo ni de las alturas máximas, ni incremento de la densidad de viviendas.

Documentación:

- 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.
- 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 proceda y expresen, en su caso, la relación de estas con las anteriormente existentes.
- De plantearse viales interiores para acceso a las edificaciones, se deberá incorporar un plano con las instalaciones, justificando la conexión con los servicios generales así como el suministro a cada una de dichas edificaciones.

Condiciones y limitaciones.

- El estudio de detalle no podrá alterar los conceptos y parámetros fundamentales de las Normas de Edificación como son: los usos, la edificabilidad y el nº de plantas sobre rasante.
- En el caso de establecerse viales interiores de manzanas para el acceso a las edificaciones, estos serán privados y con un ancho mínimo de 7 m.
- La separación de los viales privados entre si, y sus afecciones a los viales públicos, (separación a las esquinas, giros, etc.), deberá de justificarse de forma expresa, de acuerdo con la normativa al respecto.
- Los viales privados se diferenciarán de los públicos en el tratamiento de su pavimento, no interrumpiéndose en ningún caso la continuidad de la acera, excepto el correspondiente vado. Sólo se utilizarán para acceso a las viviendas.
- Se deberá justificar la adscripción de dichos viales a las edificaciones a las cuales dan acceso.
- Los servicios serán privados y conectarán con las redes públicas en la fachada con los viales públicos, donde se situarán los contadores. Se establecerá el sistema de ejecución para dichos servicios, en el caso de plantearse varias fases.





FIRMADO POR

ENCARNACION VALVERDE SOLANO
DIRECTOR DE LA OFICINA DE GOBIERNO
MUNICIPAL
05/11/2021

2.3- DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR FINCA BERISO - P.G.M.O. CARTAGENA.

La ordenanza señalada en la parcela donde se desarrolla el Estudio de Detalle es **Vc3**.
Con referencia a dicha norma y a la formulación de Estudios de Detalle la normativa del Plan Parcial Finco Beriso recoge lo siguiente:

En el apartado 4.1. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

Apartado 4.1.4. NORMA DE SEGURIDAD. Dice:

"Accesos a la edificación"

El acceso a la edificación podrá hacerse desde la vía pública, un espacio libre público o desde un espacio libre privado. En este último caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con un vial público al menos en 1/8 de su perímetro y la línea de contacto entre ambas rasantes, coincidente. La anchura del espacio libre no será inferior en ningún punto, a 5 m., permitiendo el paso y maniobra de vehículos de bomberos, ambulancia y recogida de basura.

Cuando debajo de los espacios libres privados existan sótanos, los forjados de éstos deberán estar calculados para soportar el peso de vehículos contra incendios, hasta una distancia al menos de 5 m. de una de las fachadas.

...

En el apartado 4.3.2. NORMAS PARTICULARES DE ZONA.

Apartado 4.3.2.1. USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL. Dice:

Las normas de aplicación son similares a las correspondientes del Plan General para este uso, con las particularidades específicas para este Plan Parcial, y son las siguientes:

Vc.- VIAL COLECTIVO (P.P. Beriso)

1.- Definición:

Responde a aquellas zonas de uso residencial colectivo, agrupada entre medianeras, situada con relación a la calle formando manzanas.

2.- Ordenación:

La edificación se ordena siguiendo la alineación exterior, formando manzanas cerradas, con o sin patio de manzana, debiendo adosar la edificación a los linderos laterales, sin perjuicio de los entrantes permitidos, de carácter voluntario, con las condiciones establecidas en el apartado 3.3.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Con las condiciones que se señalan a continuación para cada norma, y mediante Estudios de Detalle que abarquen manzanas completas, podrán desarrollarse edificaciones de tipología específica, estableciendo las vías interiores precisas para el acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establece en el propio estudio de detalle, de uso y propiedad privada.



FIRMADO POR

MANUEL ANTONIO PADIN STTCHA
CONCEJAL
08/11/2021



FIRMADO POR

NOELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ
ALCALDESA
08/11/2021





FIRMADO POR

ENCARNACION VALVERDE SOLANO
DIRECTOR DE LA OFICINA DE GOBIERNO
MUNICIPAL
05/11/2021



FIRMADO POR

MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA
CONCEJAL
08/11/2021



FIRMADO POR

NOELIA MARÍA ARROYO HERNANDEZ
ALCALDESA
08/11/2021

Los estudios de detalle no podrán alterar los conceptos y parámetros fundamentales de las Normas de aplicación, como son el uso, la edificabilidad y el nº máximo de plantas.

Vc1.- Grado 1 (P.P.B.).-Puede plantearse una tipología de vivienda unifamiliar en hilera.

Vc2.- Grado 2 (P.P.B.).- Puede plantearse cualquier tipología.

Vc3.- Grado 3 (P.P.B.).- No se permiten retranqueos de la planta baja respecto a las alineaciones fijadas en los planos de ordenación, salvo accesos interiores.

3.- Volumen:

Vc3.- Grado 3.- (P.P.B.)

- Parcela mínima: 400 m²
- Ancho mínimo lindero frontal: 16 m.
- Fondo edificable: 13 m (más vuelos permitidos)
- Altura máxima: 5 plantas.

6.- Uso.

Uso característico: Residencial colectivo.

2.4- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

El único propietario del terreno objeto de este Estudio de Detalle es en la actualidad Promociones Sierra Minera, S.L.U.





FIRMADO POR

ENCARNACION VALVERDE SOLANO
DIRECTOR DE LA OFICINA DE GOBIERNO
MUNICIPAL
05/11/2021



FIRMADO POR

MANUEL ANTONIO PADIN STICHA
CONCEJAL
08/11/2021



FIRMADO POR

NOELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ
ALCALDESA
08/11/2021

3- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN Y DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Esta modificación del Estudio de Detalle se formula para adaptar las determinaciones establecidas en el Plan Parcial del Sector Finca Beriso - P.G.M.O. de Cartagena, en zona de **Norma Vc 3** en su apartado de actuación sobre "manzana completa".

3.2- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La redacción de esta Modificación del Estudio de Detalle aprobado tiene por objeto:

- Fijar la ordenación concreta de los volúmenes edificatorios máximos dentro de la parcela en cuestión, en desarrollo de las posibilidades normativas determinadas en del Plan Parcial del Sector Finca Beriso - P.G.M.O. de Cartagena, modificando los volúmenes para permitir la realización de una piscina sobre elevada en planta 1.

3.3- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

El Estudio de Detalle respecto a la ordenación volumétrica tiene una función modificativa de la Norma que desarrolla. Pero al no operar nunca el E. D. de forma autónoma o independiente, pues su naturaleza de planeamiento derivado y no originario le vincula a las determinaciones fundamentales de la Norma desarrollada, tiene un aspecto negativo que concreta los límites que no puede sobrepasar, como son:

- a) No puede cambiar la calificación del suelo.*
- b) No puede proponer la apertura de vías de uso público no previstas en las Normas que desarrollen o contemplen.*
- c) No puede establecer nuevas Ordenanzas.*
- d) No puede reducir la superficie destinada a viales o espacios libres.*
- e) No puede originar aumento de volumen o densidad al aplicar las Ordenanzas resultado del reajuste o a la actuación realizadas.*





FIRMADO POR

ENCARNACION VALVERDE SOLANO
DIRECTOR DE LA OFICINA DE GOBIERNO
MUNICIPAL
05/11/2021

f) *No puede aumentar el porcentaje de ocupación de suelos, las alturas y volumen máximo de edificación permitida y en su caso la densidad de viviendas e intensidad autorizada del uso del suelo.*

g) *No puede alterar el uso exclusivo o predominante asignado al ámbito del uso del Estudio de Detalle.*

En consecuencia la ordenación se realiza de la manera siguiente:

La edificabilidad total prevista mediante la aplicación de la Norma Vc3 en la Manzana 5, esta distribuida entre las dos parcelas edificables sobre rasante, separadas por un vial interior en sentido Norte- Sur (parcela 5.3), todo ello ubicado en la original Manzana 5 y sin desvirtuar la nueva ordenación la edificación alineada a vial.



FIRMADO POR

MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA
CONCEJAL
08/11/2021

3.4- VIALES INTERIORES (PARCELA 5.3).

La apertura del vial interior propuesto se realiza al amparo de lo previsto en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector FINCA BERISO - P.G.M.O. de Cartagena; su ancho de 11,00 m. Se plantea como necesario acceso a la edificación, cuya ordenación es objeto de este Estudio de Detalle.

El ancho del mismo se adecua a lo establecido por el artículo nº- 4.3.5.2-2 del P.P., donde se establece un ancho mínimo para viales interiores de 7 m.

Su trazado y rasantes se adaptarán estrictamente en sus conexiones con las calles Paz de Las Damas y Paz de Los Pirineos.

El vial interior será fachada de viviendas en los futuros proyectos de edificación, asimilándose a un patio abierto a fachada, incorporándose en el mismo la rampa de acceso al sótano.

Para reducir la pendiente del mismo y facilitar su uso se han colocado unos escalones y una rampa peatonal al sur de la parcela.

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

Al establecerse el grado de servicio de estos viales interiores, su titularidad privada así como la imposibilidad de constituir una solución alternativa al sistema general viario definido por el Plan Parcial del Sector FINCA BERISO - P.G.M.O. de Cartagena, se estaría haciendo una estricta interpretación del espíritu de la ley a este respecto.



FIRMADO POR

NOELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ
ALCALDESA
08/11/2021





FIRMADO POR

ENCARNACIÓN VALVERDE SOLANO
DIRECTOR DE LA OFICINA DE GOBIERNO
MUNICIPAL
05/11/2021

3.5- RÉGIMEN JURÍDICO-URBANÍSTICO DEL SUELO.

La modificación del E. D., no modifica el carácter de Dominio Público del Sistema Viario circundante grafado en el Plan Parcial del Sector FINCA BERISO - P.G.M.O. de Cartagena, distribuyéndose la manzana 5 en dos parcelas de uso privativo,(5.1 y 5.2) que es donde se concretan las posibilidades edificatorias sobre rasante y en otra zona que no posee capacidad de edificación, excepto bajo rasante, denominada parcela 5.3, que es el vial comunitario privado.

Sus formas y lindes se grafian en los documentos del E. D., y sus superficies y porcentajes, se recogen en los cuadros que se acompañan.

Aunque se divida la manzana en dos parcelas separadas por un vial comunitario privado, la promoción de la edificación se realizará en un solo proyecto.



FIRMADO POR

MANUEL ANTONIO PADIN STTCHA
CONCEJAL
08/11/2021

3.6- ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD.

La estricta aplicación de la norma Vc3 sobre la manzana 5, recogida pormenorizadamente en la Cédula Urbanística del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación N° 1 del Plan Parcial Finca Beriso nos daría las siguientes edificabilidades en la Parcela en cuestión.

CUADRO DE SUPERFICIES SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE:

Superficie de Manzana 5	3.480,00 m²
Superficie edificable máxima residencial en planta de 1 a 4	9.568,00 m²
Superficie edificable máxima comercial en planta baja	2.392,00 m²
Superficie edificable total	11.960,00 m²

CUADRO DE SUPERFICIES SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE:

La edificación se concentra toda en las dos nuevas parcelas de la manzana 5, quedando con edificabilidad nula sobre rasante el vial interior de la manzana.

	Superficies	Edificabilidad máxima		Máximo nº de plantas
		Uso comercial en planta baja	Uso Residencial en plantas de 1 a 4	
Parcela 5.1	1.410,00	1.196,00	4.784,00	5
Parcela 5.2	1.410,00	1.196,00	4.784,00	5
Parcela 5.3 (Vial interior)	660,00	0,00	0,00	
TOTALES	3.480,00	2.392,00	9.568,00	





FIRMADO POR

ENCARNACION VALVERDE SOLANO
DIRECTOR DE LA OFICINA DE GOBIERNO
MUNICIPAL
05/11/2021

CUADRO DE SUPERFICIES SEGÚN SOLUCION PROPUESTA:

La edificación se concentra toda en las dos nuevas parcelas de la manzana 5, quedando con edificabilidad nula sobre rasante el vial interior de la manzana.

	Superficies	Edificabilidad máxima		Máximo nº de plantas
		Uso comercial en planta baja	Uso Residencial en plantas de 1 a 4	
Parcela 5.1	1.410,00	1.228,00	4.278,00	5
Parcela 5.2	1.410,00	1.164,00	5.290,00	5
Parcela 5.3 (Vial interior)	660,00	0,00	0,00	
TOTALES	3.480,00	2.392,00	9.568,00	

- A estos volúmenes se le incrementará el derecho de "vuelos permitidos" recogido en el apartado 4.3.2.1. del RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO del P.P. Finca Beriso

Como se ve en el cuadro anterior la edificabilidad y por tanto el numero total de viviendas no se ven modificados por el E.D. respecto a la norma de referencia; entrando la modificación solamente en la disposición volumétrica resultante. En cuanto a los usos se atenderá a lo marcado por el planeamiento marco vigente

3.7- OTROS CONDICIONANTES, INFLUENCIA SOBRE EL ENTORNO AFECTADO.

El presente Estudio de Detalle no causa perjuicios ni altera las condiciones de ordenación de ninguna finca colindante, al tratarse de una parcela rodeada por una zona de juegos infantiles y viales públicos.

Cumple las condiciones del apartado 3.4.2.3. de las Normas Urbanísticas sobre Accesos a la Edificación ya que:

El vial interior tiene un ancho de 11,00 m., superior a los 7,00 m. de anchura mínima y es colindante con un espacio público en más de un 1/7 de su perímetro, superior al 1/8 previstos por la Norma. Tendrá rasante coincidente en su unión con las calles Paz de Las Damas y Paz de Los Pirineos a las que se conecta.

Dicho vial queda en prolongación de una calle privada existente, formada mediante tres estudios de detalle anteriores a este, con lo que viene a homogeneizar la volumetría de una sucesión de manzanas de idénticas características que hasta ahora se han venido tratando como un conjunto urbanístico.

En previsión de la realización de sótano debajo del vial interior se deberá calcular el forjado base del referido vial, para soportar el peso de un vehículo contra incendios de bomberos, ambulancia o recogida de basuras.

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

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

Se conservará para los nuevos edificios el derecho de "vuelos permitidos" recogido en el apartado 4.3.2.1. del RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO del P.P. Finca Beriso. Este volumen de vuelos se suma al volumen computado en la tabla.



FIRMADO POR

MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA
CONCEJAL
08/11/2021

FIRMADO POR

NOELIA MARTA ARROYO HERNANDEZ
ALCALDESA
08/11/2021



FIRMADO POR

ENCARNACION VALVERDE SOLANO
DIRECTOR DE LA OFICINA DE GOBIERNO
MUNICIPAL
05/11/2021

3.8- TRAMITACIÓN.

Este Estudio de Detalle se redacta directamente por los particulares interesados, y su tramitación, según el art. 166 del Decreto legislativo 13/2015, de 30 de MARZO, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo de la región de Murcia, deberá ser la siguiente:

1º Corresponde a los Ayuntamientos la aprobación inicial de los Estudios de Detalle, sometiéndolos a información pública durante veinte días para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones correspondientes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Región y publicación en dos diarios de mayor difusión regional.

2º El acuerdo se notificará individualizadamente a los propietarios y titulares de derechos incluidos en su ámbito y que consten en el Catastro, o, en su caso, en el Registro de la Propiedad, otorgándose un plazo de quince días para presentación de alegaciones.

3º A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones presentadas, el Ayuntamiento acordará sobre su aprobación definitiva, con las modificaciones que resultaran procedentes.

4º El acuerdo definitivo se publicará en el Boletín Oficial de la Región y se notificará a los interesados que consten en el expediente, así como a la Dirección General competente en materia de urbanismo, remitiendo un ejemplar debidamente diligenciado para su conocimiento y efectos.



FIRMADO POR

MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA
CONCEJAL
08/11/2021



FIRMADO POR

NOELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ
ALCALDESA
08/11/2021

Cartagena, Septiembre de 2021

El Arquitecto.

Fdo. Luciano Martínez Menchón





FIRMADO POR

ENCARNACION VALVERDE SOLANO
DIRECTOR DE LA OFICINA DE GOBIERNO
MUNICIPAL
05/11/2021



FIRMADO POR

MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA
CONCEJAL
08/11/2021



FIRMADO POR

NOELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ
ALCALDESA
08/11/2021

Planos



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA C37U LP4C T4CC N9YE

C02U.URBANISMO.MODIFICACIÓN MANZANA 5 UA1 FINCA BERISO - SEFYCU 2011713

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 18 de 27



FIRMADO POR

ENCARNACION VALVERDE SOLANO
DIRECTOR DE LA OFICINA DE GOBIERNO
MUNICIPAL
05/11/2021



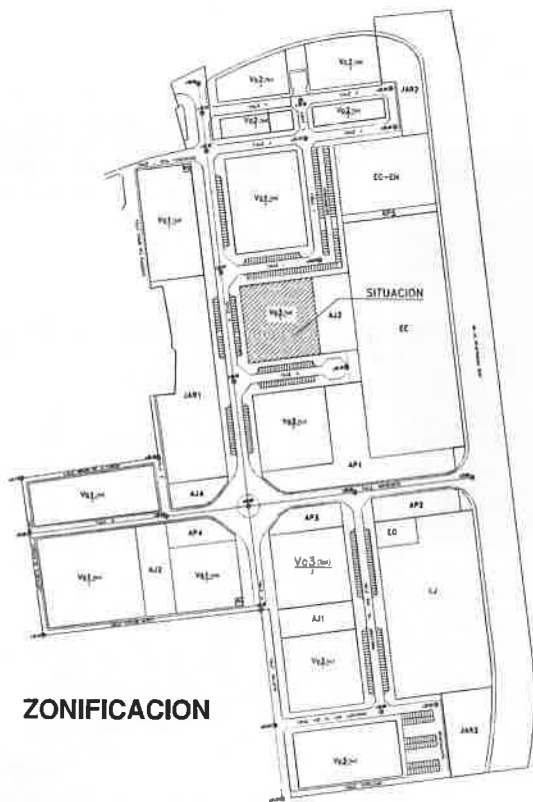
FIRMADO POR

MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA
CONCEJAL
08/11/2021



FIRMADO POR

NOELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ
ALCALDESA
08/11/2021



ZONIFICACION



**PLAN PARCIAL
SECTOR FINCA BERISO**

MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE
EN MANZANA 5 DE UNIDAD DE ACTUACION 1
DEL PLAN PARCIAL SECTOR FINCA BERISO

SITUACION

P01 12/520



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA C37U LP4C T4CC N9YE

C02U.URBANISMO.MODIFICACIÓN MANZANA 5 UA1 FINCA BERISO - SEFYCU 2011713

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

ENCARNACION VALVERDE SOLANO
DIRECTOR DE LA OFICINA DE GOBIERNO
MUNICIPAL
05/11/2021



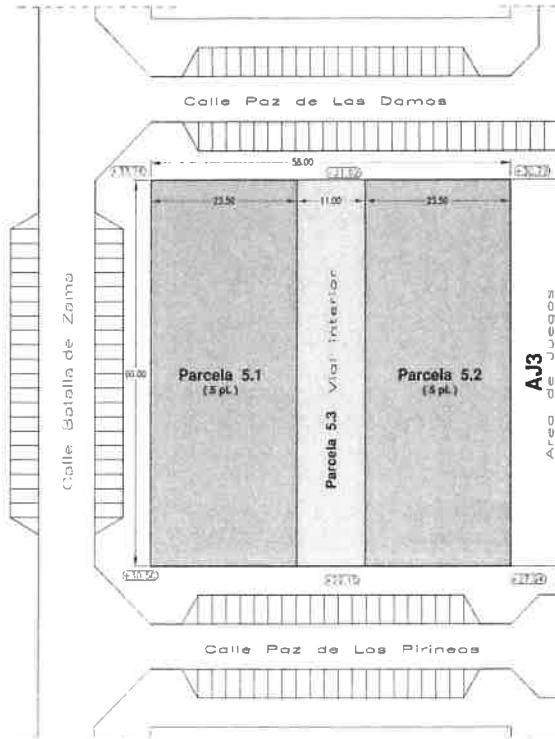
FIRMADO POR

MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA
CONCEJAL
08/11/2021



FIRMADO POR

NOELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ
ALCALDESA
08/11/2021



	Parcela 5.1	Parcela 5.2	Parcela 5.3 (Vial interior)	Total
Superficie de Parcelas	1.410,00 m ²	1.410,00 m ²	660,00 m ²	3.480,00 m ²
Superficie edificable residencial	4.784,00 m ²	4.784,00 m ²	00 m ²	9.568,00 m ²
Superficie edificable comercial	1.196,00 m ²	1.196,00 m ²	00 m ²	2.392,00 m ²
Superficie edificable total				11.960,00 m ²

NOTA: COTAS DE ALTIMETRIA SEGUN PROYECTO DE URBANIZACION

MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE
EN MANZANA 5 DE UNIDAD DE ACTUACION 1
DEL PLAN PARCIAL SECTOR FINCA BERISO
ESTUDIO DETALLE ACT.JA.

P02



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA C37U LP4C T4CC N9YE

CO2U.URBANISMO.MODIFICACIÓN MANZANA 5 UA1 FINCA BERISO - SEFYCU 2011713

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

ENCARNACION VALVERDE SOLANO
DIRECTOR DE LA OFICINA DE GOBIERNO
MUNICIPAL
05/11/2021



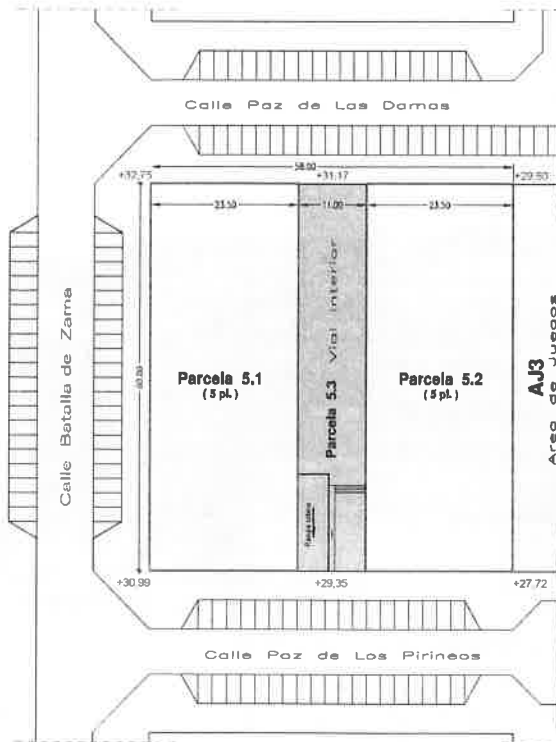
FIRMADO POR

MANUEL ANTONIO PADIN STICHA
CONCEJAL
08/11/2021



FIRMADO POR

NOELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ
ALCALDESA
08/11/2021



	Parcela 5.1	Parcela 5.2	Parcela 5.3 (Vial Interior)	Total
Superficie de Parcelas	1 410,00 m ²	1 410,00 m ²	560,00 m ²	3 480,00 m ²
Superficie edificable residencial	4 278,00 m ²	5 230,00 m ²	0,00 m ²	9 508,00 m ²
Superficie edificable comercial	1 238,00 m ²	1 154,00 m ²	0,00 m ²	2 392,00 m ²
Superficie edificable total				11 950,00 m ²

ALINEACION DE LA EDIFICACION

Se mantiene el derecho de "vuelos permitidos" recogido en el apartado 4.3.2.1. del RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO del P.P. Finca Beriso desde la alineación de la edificación en todo el perímetro de los nuevos edificios. Este volumen de vuelos se suma al volumen computado en la tabla adjunta.

MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE
EN MANZANA 5 DE UNIDAD DE ACTUACION 1
DEL PLAN PARCIAL SECTOR FINCA BERISO

ESTUDIO DETALLE MODIFICADO	
P03	1/50
Proyecto:	Modificación de Plan Parcial Sector Finca Beriso
Trámite:	Modificación de Plan Parcial Sector Finca Beriso
Fecha:	08/11/2021
Elaborado por:	...



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA C37U LP4C T4CC N9YE

C02U.URBANISMO.MODIFICACIÓN MANZANA 5 UA1 FINCA BERISO - SEFYCU 2011713

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

ENCARNACION VALVERDE SOLANO
DIRECTOR DE LA OFICINA DE GOBIERNO
MUNICIPAL
05/11/2021



FIRMADO POR

MANUEL ANTONIO PADIN STICHA
CONCEJAL
08/11/2021



FIRMADO POR

NOELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ
ALCALDESA
08/11/2021

