

PLCD 2022/1



SELLO

Registrado el 18/05/2022  
Nº de entrada 56942 / 2022



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 14-07-2022 adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 06-09-2022.  
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

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

**MODIFICACIÓN Nº 2 DE ESTUDIO DE DETALLE. MANGANORTE U.A. 2.2. DC.**

 <b>LOS COLEGIOS DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS DE CARTAGENA</b> REGION DE MURCIA	<b>VISADO</b> Visado Telemático	09/05/2022
		143293/19771 SRG
Autores: ALBERTO IBERO SOLANA		
 El Colegio emite el presente VISADO según el informe adjunto		



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA FC3Z XZWN RVRT HWUD

**OTROS DOCUMENTOS**

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



SELLO  
Registrado el 18/05/2022  
Nº de entrada 56942 / 2022

## MEMORIA

### MODIFICACION Nº 2 DE ESTUDIO DE DETALLE. MANZANA 4. U.A. 2.2 DC

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



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 14-07-2022 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

## MEMORIA

Cartagena, 08-09-2022  
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

### 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 de la presente propuesta que consiste, esencialmente, en la modificación número dos del Estudio de Detalle ya tramitado y aprobado definitivamente el día 4 de abril de 2.008, cuya primera modificación fue aprobada definitivamente con fecha 19 de octubre de 2.009.

Tal y como se indicaba en el documento inicial, dadas las características formales de la manzana en cuestión, debido a la longitud de fachada y fondo excesivo, era imposible la organización de un desarrollo constructivo racional, por lo que se propuso la modificación después aprobada y modificada.

Con posterioridad, diversas circunstancias tanto de índole urbanística como de coyuntura comercial y económica general, hacen aconsejable la modificación de los parámetros inicialmente contemplados, aconsejando la previsión de unidades de alojamiento con superficies mayores a las anteriormente previstas, de modo que se favorezca el acceso a un tipo de vivienda flexible y con más zonas ajardinadas.

Se procede, por tanto, a la redacción de la presente Modificación nº 2 del Estudio de Detalle, con el fin de posibilitar la formalización y situación de las envolventes edificatorias capaces de acoger la edificabilidad prevista por el planeamiento en la manzana 4 de la Unidad de Actuación 2.2. DC, situada en Los Dolores.

#### 1.01. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La presente Modificación nº 2 del Estudio de Detalle abarca la manzana 4 de la U.A. 2.2. DC, situada en Los Dolores de Cartagena. El suelo se encuentra calificado como urbano y regulado por la Norma Vu1 del PGMOU. Su forma es trapezoidal, con un ligero aumento de fondo en la zona suroeste de la misma.

La manzana 4 tiene una superficie de 4.181,12 m<sup>2</sup>, una vez ajustada al Proyecto de Reparcelación, siendo su topografía sensiblemente plana.

Sus límites son los siguientes:

- Noroeste: Calle peatonal y calle rodada de nueva creación, con 26,83 m de fachada.
- Noreste: Calle rodada y reserva para centro de transformación, con 37,84 m de fachada.
- Sureste: Límite de la U.E. 2.2. DC, con 89,01 m. de media fachada.
- Suroeste: Calle rodada San Pio X, con 45,75 m de fachada.

ALBERTO IBERO SOLANA, arquitecto. Pinar Guimbarda nº 8 30310 Cartagena. 968529564. albertosolana@gmail.com

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA REGIÓN DE MURCIA

09/05/2022  
145293/19771  
SRG

Autores: ALBERTO IBERO SOLANA

1

El Colegio emite el presente VISADO según el informe adjunto



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA FC3Z XZWN RVRT HWUD

### OTROS DOCUMENTOS

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



SELLO

Registrado el 18/05/2022  
Nº de entrada 56942 / 2022



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica

## 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 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 alimétrica 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 Y DE LA PRIMERA MODIFICACIÓN APROBADA.

La ordenanza prevista por el planeamiento para la manzana donde se desarrolló la Modificación del 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 %.

Una vez aprobada la primera modificación, con la previsión de una calle interior privada, las determinaciones fueron las siguientes:

ZONA	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m2	Nº DE PLANTAS
4a	2.287,70	1.513,69	2
4b	1.303,93	1.413,09	2
4c	589,49	0,00	0
<b>TOTAL</b>	<b>4.181,12</b>	<b>2.926,78</b>	

COAMU  
COLEGIO OFICIAL DE  
ARQUITECTOS  
REGION DE MURCIA

09/05/2022  
143293/19771  
SRG

Visado Telemático

Autores: ALBERTO IBERO SOLANA

2

El Colegio emite el presente VISADO según el informe adjunto

ALBERTO IBERO SOLANA, arquitecto. Pintor Guimbarada nº 8 30310. Cartagena. 968529564. alberosolana@gmail.com



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA FC3Z XZWN RVRT HWUD

#### OTROS DOCUMENTOS

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



SELLO

Registrado el 19/05/2022  
Nº de entrada 56942 / 2022



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica

### 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.

De acuerdo con lo mencionado en el apartado de Antecedentes, y tal y como se indicaba en el documento inicial, dadas las características formales de la manzana en cuestión, debido a la longitud de fachada y fondo excesivo, era imposible la organización de un desarrollo constructivo racional, por lo que se propuso la modificación después aprobada.

Con posterioridad, diversas circunstancias tanto de índole urbanística como de coyuntura comercial y económica general, hacen aconsejable la modificación de los parámetros inicialmente contemplados, aconsejando la previsión de unidades de alojamiento con superficies mayores, más flexibles y que posibilitan la existencia de más zonas verdes.

Así pues, mediante la presente Modificación nº 2 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.

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

La formulación de la presente modificación nº 2 de 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 DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La redacción de la modificación del Estudio de Detalle tiene por objeto:

- La reubicación del anteriormente previsto vial peatonal interior comunitario, de titularidad particular, cuyo uso será de acceso a las edificaciones, a partir del sistema viario.
- Reajustar la ordenación concreta de los volúmenes edificatorios previstos dentro de las dos zonas contempladas, en desarrollo de la normativa determinada en el P.G.O.M. de Cartagena, redistribuyendo las superficies en los dos volúmenes edificatorios resultantes, de igual número de plantas al previsto por la norma Vu1 de aplicación.

ALBERTO IBERO SOLANA, arquitecto. Pintor Guimbarda nº 8 30310. Cartagena. 968529564. alberosolana@gmail.com





SELLO

Registrado el 18/05/2022  
Nº de entrada 56942 / 2022

El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica

### 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 tres zonas, dos de ellas edificables, donde se absorbe el total de edificabilidad permitida y un vial interior de uso mixto particular de uso comunitario, sin edificabilidad, 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 reubicación 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 6 metros y su uso, exclusivo para peatones y rodado de propietarios, 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.

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

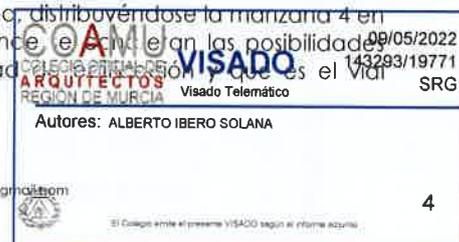
Al establecerse el grado de servicio de este vial interior, y su titularidad privada, se estaría haciendo una estricta interpretación del espíritu de la ley a este respecto.

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.

La modificación del E.D. no modifica el carácter de dominio público del sistema viario circundante grafiado en el P.G.M.O. de Cartagena, distribuyéndose la manzana 4 en varias parcelas de uso privativo (4a y 4b), que es donde se encuentran las posibilidades edificatorias, y en otra (4c), que no posee capacidad edificatoria y que es el vial comunitario privado.

ALBERTO IBERO SOLANA, arquitecto. Pintor Guimbarada nº 8 30310, Cartagena. 968529564. aliberosolana@gmail.com



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA FC3Z XZWN RVRT HWUD

### OTROS DOCUMENTOS

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



SELLO

Registrado el 18/05/2022  
Nº de entrada 56942 / 2022

## 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:	4.181,12 m2
Índice de edificabilidad:	0,7 m2/m2
Superficie edificable máxima:	2.926,78 m2

Según se indica en la primera modificación del Estudio de Detalle ya aprobado, La edificación se concentra en las zonas 4.a y 4b, quedando con edificabilidad nula sobre rasante el vial interior (parcela 4c).

ZONA	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m2	Nº DE PLANTAS
4a	2.287,70	1.513,69	2
4b	1.303,93	1.413,09	2
4c	589,49	0,00	0
<b>TOTAL</b>	<b>4.181,12</b>	<b>2.926,78</b>	

## SOLUCIÓN PROPUESTA:

La edificación se concentra en las nuevas zonas 4.a y 4b, quedando con edificabilidad nula sobre rasante el vial interior (parcela 4c).

ZONA	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m2	Nº DE PLANTAS
4a	2.159,10	1.902,78	2
4b	1.433,52	1.024,00	2
4c	588,50	0,00	0
<b>TOTAL</b>	<b>4.181,12</b>	<b>2.926,78</b>	

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.

La presente Modificación nº2 del Estudio de Detalle no causa perjuicios ni altera las condiciones de ordenación de ninguna finca colindante, al tratarse de un espacio rodeado por medianeras y por viales públicos.

Cumple las condiciones de las Normas Urbanísticas sobre Accesos a la edificación, al presentar un ancho mínimo de 6 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 fachada de alineación interior como en los paramentos laterales que resulten vistos.

ALBERTO IBERO SOLANA, arquitecto. Pintor Guimbarada nº 8 30310. Cartagena. 968529564. alberosolana@gmail.com



5



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA FC3Z XZWN RVRT HWUD

## OTROS DOCUMENTOS

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

Pág. 6 de 8



SELLÓ  
Registrado el 18/05/2022  
Nº de entrada 56942 / 2022



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica

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.

Esta Modificación de 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 20 días (según Ley 13/2015 de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia), la modificación del Estudio de Detalle podrá ser examinada por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan.

A la vista de la información pública, la Corporación Municipal aprobará definitivamente la Modificación del Estudio de Detalle, si procede, introduciendo, en su caso, las modificaciones que resulten pertinentes.

Dicho acuerdo se comunicará a los interesados que consten en el expediente, así como a la Dirección General competente en materia de urbanismo.

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



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 14-07-2022 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 08-09-2022  
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

Cartagena, abril de 2.022  
EL ARQUITECTO

Alberto Ibero Solana

ALBERTO IBERO SOLANA, arquitecto. Pintor Guimbarda nº 8 30310, Cartagena. 968529564. alberosolana@gmail.com

<b>COAMU</b> COLEGIO OFICIAL DE <b>ARQUITECTOS</b> REGIÓN DE MURCIA	<b>VISADO</b> Visado Telemático	09/05/2022
		143293/19771
Autores: ALBERTO IBERO SOLANA		SRG
		6

El Código entra en vigencia VSAGO según el informe adjunto



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA FC3Z XZWN RVRT HWUD

OTROS DOCUMENTOS

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