

## MEMORIA DESCRIPTIVA



### 1) ANTECEDENTES

A petición del Sr. D. Angel Buendía Conesa, el arquitecto que suscribe procede a la redacción del presente proyecto de Estudio de Detalle de un solar situado en la Calle Antonio Reverte Moreno de los Urrutias-Cartagena (Murcia), reflejado en los planos adjuntos. En dicho solar existe en la actualidad una vivienda unifamiliar, desarrollada en planta baja, dotada de un porche o terraza en la fachada recayente al Paseo Marítimo de los Urrutias.

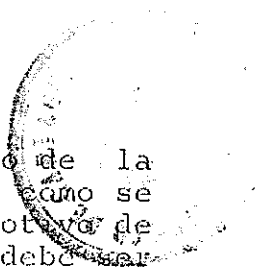
### 2) OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto de la redacción del presente instrumento urbanístico es proporcionar un tratamiento urbanístico homogéneo al conjunto de la fachada marítima, del paseo marítimo, en cumplimiento del apartado 2- 2ª de la Disposición Transitoria Novena del Real Decreto 1471/1989 por el que se aprobaba el Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988 de 28 de julio de Costas, justificando la idoneidad de la alineación existente.

### 3) SITUACION URBANISTICA

El solar donde se enclava éste edificio objeto de éste Estudio de Detalle, está ubicado en la situación antes descrita y según queda reflejado en planos adjuntos. Pertenece a la tipología de edificación característica de los poblados costeros del Mar Menor: viviendas unifamiliares en edificación cerrada en hilera adosadas con porche ó terraza en fachada principal recayente a Paseo Marítimo y paralela a la Ribera Marítima. En dicha fachada, generalmente se sitúa el acceso principal a la vivienda. Todas estas fachadas unidas, componen un frente homogéneo continuo conformado de modo natural a través del tiempo como se puede apreciar en los planos adjuntos y documentos fotográficos.

Según el PGOU de Cartagena, la alineación actual del edificio, coincide con la alineación definida por este instrumento urbanístico, ya que ha considerado que tiene carácter de alineación consolidada. Sin embargo, es evidente



que una pequeña zona del edificio se encuentra dentro de la zona de 20 mts desde la línea Marítimo Terrestre, como se aprecia en los planos 2 y 3 adjuntos y esta es el motivo de la redacción del presente documento urbanístico que debe ser tramitado por el Ayuntamiento de Cartagena

4) JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO CON LA LEY DE COSTAS

Según la disposición transitoria Novena del capítulo V, los terrenos clasificados como suelo urbano (definido como tales en el PGOU), estarán sujetos a las servidumbres establecidas en la Ley de Costas con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de 20mts. Más adelante, afirma que el señalamiento de alineaciones y rasantes, así como la adaptación y reajuste de las existentes se llevará a cabo mediante Estudio de Detalle, como el que nos ocupa, u otros instrumentos urbanísticos adecuados con el cumplimiento de las siguiente reglas: (se enumera unicamente lo relacionado con este Estudio de Detalle)

"2) Cuando la línea de las edificaciones existentes esté situada a una distancia inferior a 20,00 mts. desde el límite interior de la Ribera del Mar, para el otorgamiento de nuevas autorizaciones, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Deberá aprobarse Plan Especial, Estudio de Detalle, u otro instrumento urbanístico adecuado, cuyo objetivo primordial sea proporcionar un tratamiento urbanístico homogéneo al conjunto de la fachada marítima"

COMENTARIO:

En el apartado 3 (situación urbanística) ha quedado de manifiesto que la alineación existente que se propone conservar mediante este Estudio de Detalle, obedece a dos justificaciones, la primera, que podemos llamar "natural", se argumenta por el desarrollo natural y espontáneo de la edificación en éste tipo de población marítima, según una directriz paralela al paseo marítimo, lo que ha originado una fachada continua y homogénea al Paseo Marítimo que se ha ido consolidando a través de los años siguiendo una directriz de homogeneidad lógica. La segunda, que podemos llamar "legal", puede justificar esa alineación desde el punto de vista de Planteamiento Urbanístico determinado por el PGOU de Cartagena, y aprobado por la Comunidad Autónoma de Murcia en el año 1.987.

"b) Las nuevas construcciones deberán mantener la misma



alineación siempre que se trate de edificación cerrada y que la longitud del conjuntos de solares susceptibles de albergar dichas edificaciones, no exceda de la cuarta parte de la longitud de la fachada existente."

COMENTARIO:

La edificación objeto de este Estudio de Detalle, obedece a la tipología de edificación cerrada en hilera, como se demuestra en planos adjuntos y documentos fotográficos.

Asi mismo, la longitud de fachada en la que se interviene es netamente inferior a un cuarto (25%) de la longitud total de la manzana en la que se enclava. El porcentaje que representa dicha longitud respecto al total, asciende al 14,66% de la longitud total de la manzana en la que se ubica.

"c) Lo establecido en la regla anterior, solo será de aplicación cuando se trate de solares aislados con medianeras de edificación considerada a uno ó ambos lados, siempre que esta sea conforme con la alineación establecida en la Ordenación Urbanística vigente."

COMENTARIO:

Como ha quedado descrito anteriormente y queda demostrado en documentación gráfica adjunta, el solar que nos ocupa es un caso aislado de solar con edificación medianera a un solo lado y la alineación como quedó descrito anteriormente cumple con lo determinado en el PGOU de Cartagena, según plano adjunto (plano nº 2).

Además de todo lo anteriormente descrito, se cumplirán los artículos 24, 25, y 26 de la Ley, teniendo en cuenta la nueva servidumbre de protección definida por la alineación consolidada que determina el presente estudio de detalle.

5) DOCUMENTACION ANEXA QUE SE APORTA

Adjuntos a la presente Memoria, se presentan los siguientes Planos :

Plano 1) Situación según P.G.O.U. de Cartagena.

En él, queda reflejada la situación exacta del solar objeto de este estudio y su relación con el entorno urbanístico. Queda claro el establecimiento de una alineación precisa definida por éste Plan General que coincide con la alineación de fachadas existente.

Plano 2) Situación con amojonamientos de la Z.M.T.

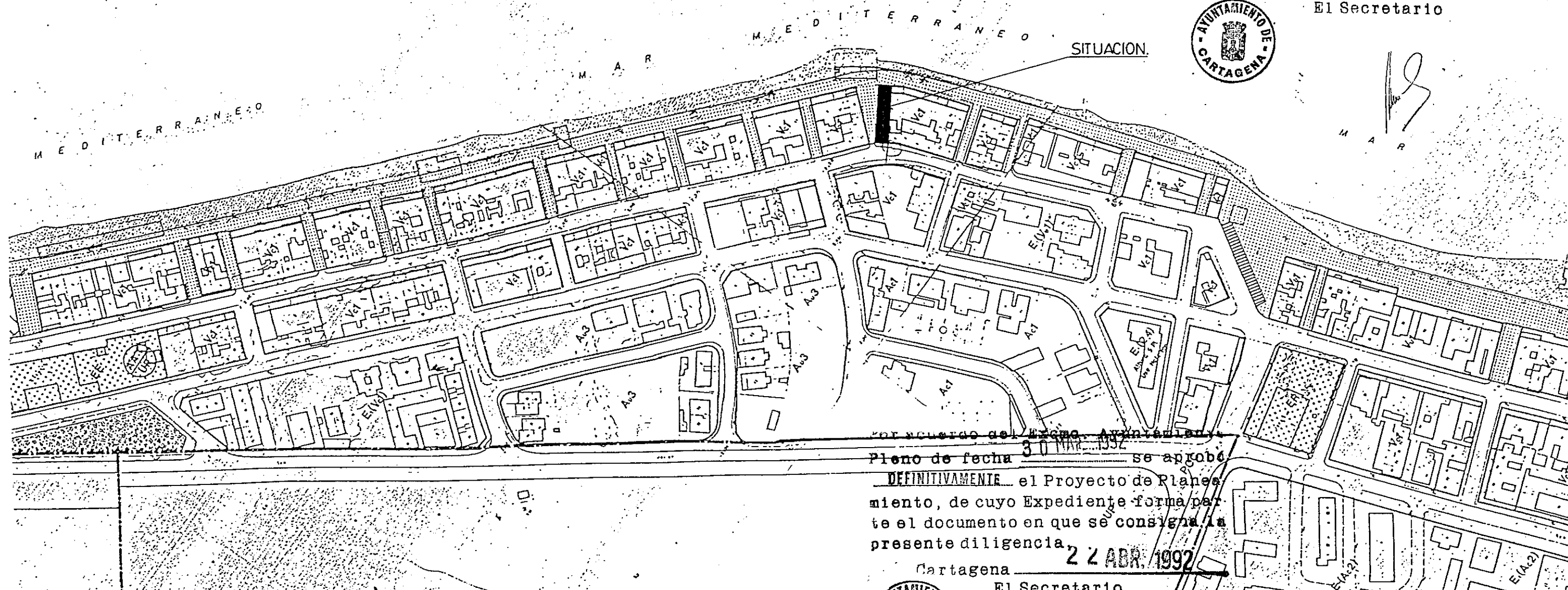
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28 OCT. 1991 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena 22 ABR. 1992

El Secretario



*[Handwritten signature]*



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 30 MAR. 1992 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planes, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena 22 ABR. 1992

El Secretario



PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE SUELO URBANO EN ZONA DE PROTECCION DE COSTAS DE 20 mts. EN LOS URRUTIAS. (CARTAGENA)		P 1
ARQUITECTO: <i>[Signature]</i> JORGE SILJESTROM	PROMOTOR: ANGEL BUENDIA CONESA.	
FECHA: MAYO/91		REFERENCIA: 19/91
SITUACION SEGUN P.G.O.U. DE CARTAGENA.		ESCALA: 1/2000

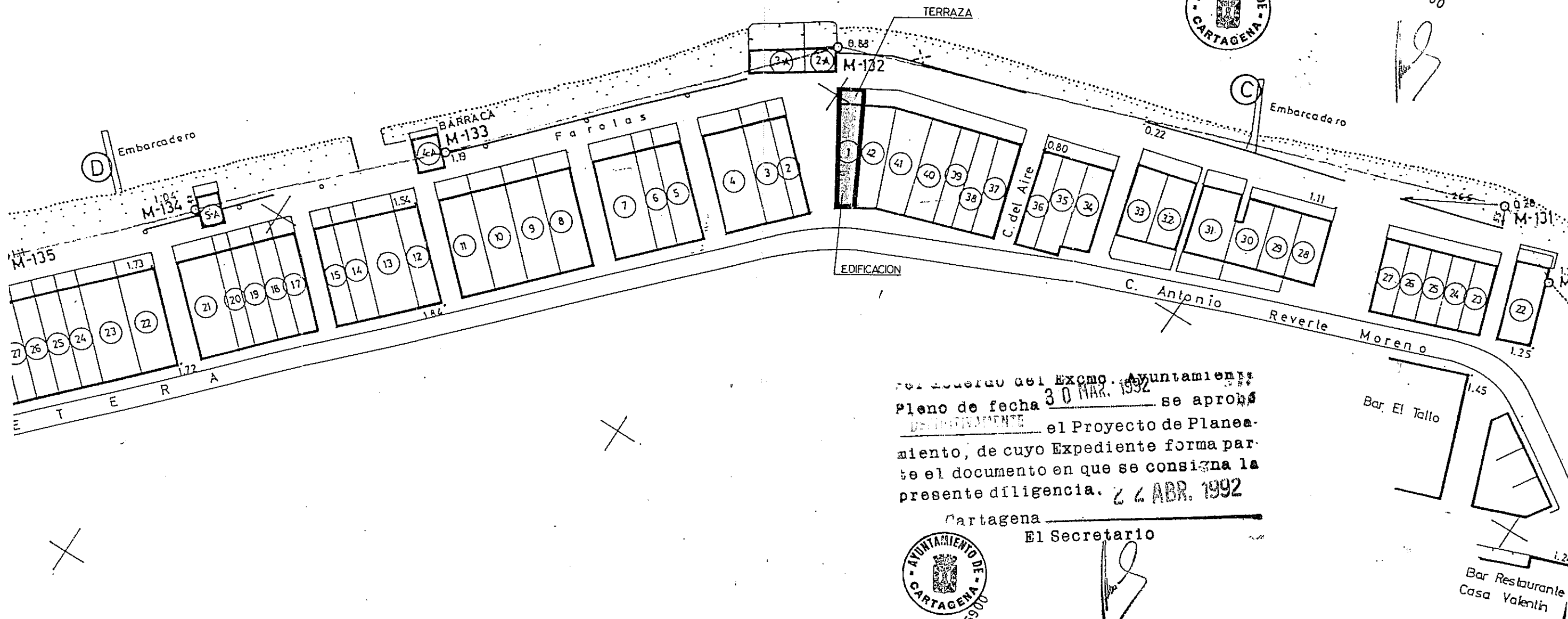
M E N O R

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28 OCT. 1991 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena 22 ABR. 1992  
El Secretario



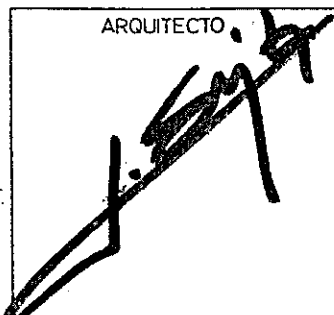
1400



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 30 MAR. 1992 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 24 ABR. 1992

Cartagena  
El Secretario



PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE SUELO URBANO EN ZONA DE PROTECCION DE COSTAS DE 20 mts. EN LOS URRUTIAS. (CARTAGENA)		P 2
ARQUITECTO:  JORGE SILJESTRÖM	PROMOTOR: ANGEL BUENDIA CONESA.	
FECHA: MAYO /91	REFERENCIA: 19/91	ESCALA: 1/1000
SITUACION CON AMOJONAMIENTOS.		

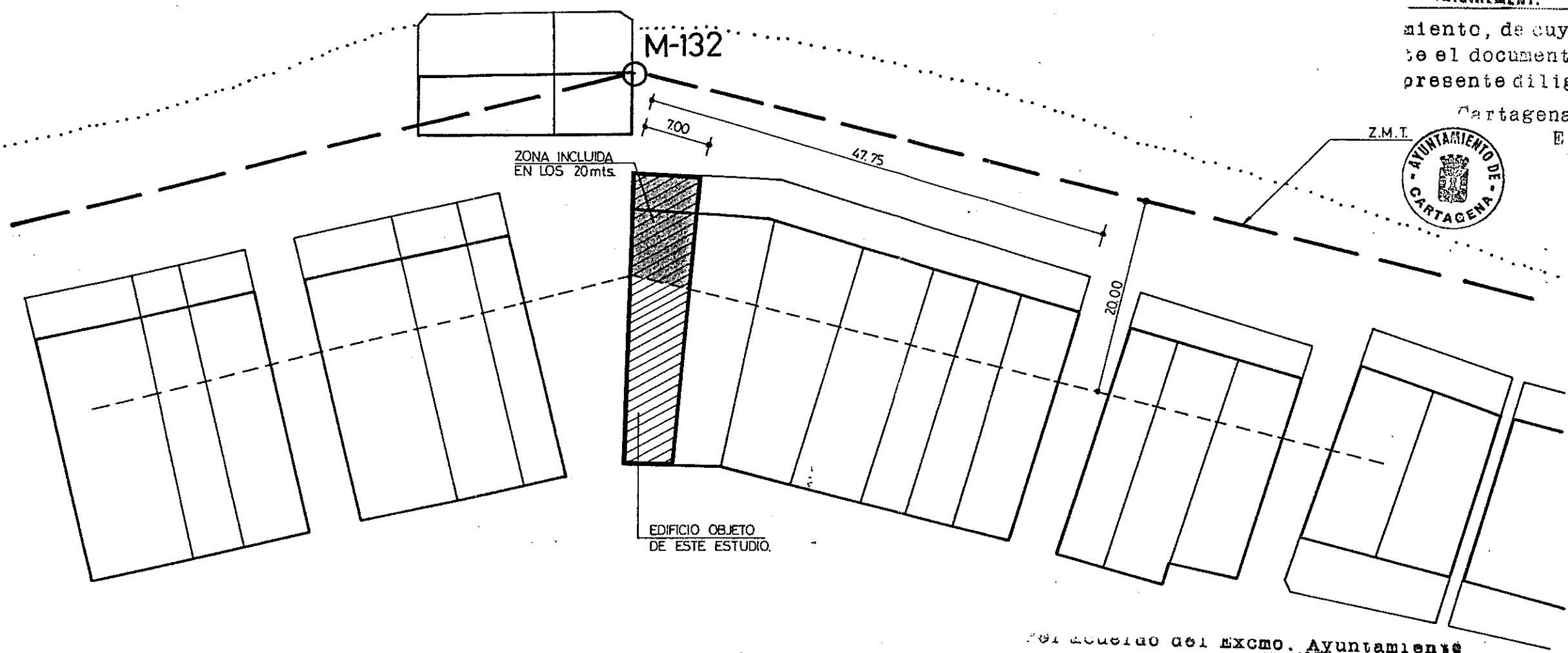
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Pleno de fecha 28 OCT. 1991 se aprobó  
 INICIALMENTE el Proyecto de Planea-  
 miento, de cuyo Expediente forma par-  
 te el documento en que se consigna la  
 presente diligencia.

Cartagena 22 ABR. 1992

El Secretario



*[Handwritten signature]*



REPERCUSION  $7.00 \times 100 / 47.75 = 14.66\%$   
 Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Pleno de fecha 30 MAR. 1992 se aprobó  
 DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planea-  
 miento, de cuyo Expediente forma par-  
 te el documento en que se consigna la  
 presente diligencia.

Cartagena 22 ABR. 1992

El Secretario



*[Handwritten signature]*

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE SUELO URBANO EN ZONA DE PROTECCION DE COSTAS DE 20 mts. EN LOS URRUTIAS. (CARTAGENA)		<table border="1"> <tr> <td>P</td> </tr> <tr> <td>3</td> </tr> </table>	P	3
P				
3				
ARQUITECTO <i>[Signature]</i> JORGE SILJESTRÖM	PROMOTOR: ANGEL BUENDIA CONESA.			
FECHA: MAYO/91	REFERENCIA: 19/91			
ESCALA: ESQUEMA JUSTIFICATIVO.	1/500			