

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 - OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

Se trata de un Estudio de Detalle no delimitado ni previsto expresamente en el Plan General, y que tiene por objeto:

Reordenar el volumen de la manzana para conseguir ocupar el aprovechamiento urbanístico del solar, permitido por el P.G.

Completar la red de comunicaciones definidas en el Plan General, con la ejecución de una vía interior privada, de 6'0 m. de anchura y a nivel de calle Solsona, necesaria para proporcionar acceso a los dos bloques proyectados

2.2 - JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

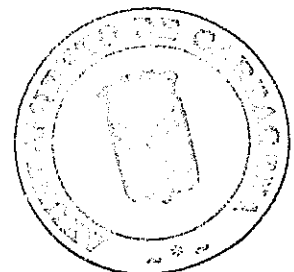
El presente Estudio de Detalle se justifica por:

Interés del promotor del E.D. por edificar, aprovechando de forma más efectiva el solar, no desaprovechando la edificabilidad permitida por el planeamiento, para su propiedad:

Se consigue un mejor aprovechamiento del fondo de la parcela, y una mayor diversidad de orientaciones en las viviendas

Se consigue una ruptura del largo frente edificable en calle Solsona con la introducción de un vial perpendicular de ancho suficiente

Una ordenación interior, con vial interior peatonalizado, que de posibilidad de la formación de un recinto residencial atractivo, y que además permita un mejor soleamiento y ventilación de las piezas de las viviendas



2.3 - DESCRIPCION DE LA SOLUCION PROPUESTA

Se crea una envolvente grafiada en planos, sobre la edificación a ejecutar sobre el solar general, suma de las parcelas nº 1 y 2

La edificación se realizará en una única fase, y comprenderá:

Una planta de sótano parcial, que ocupará la zona posterior del solar nº 2, y con acceso por rampa desde la calle Sagasta.

Esta planta parcial de sótano, tendrá una escalera de evacuación directa al vial interior.

Con acceso desde calle Sagasta, se realizará una edificación de 2 plantas, con una vivienda por planta:

Planta baja: Acceso por rampa a sótano parcial, una vivienda en planta baja, y acceso

Planta alta: Una vivienda

Con acceso por el vial interior peatonal, se accede a los dos bloques laterales de viviendas, desarrolladas en 2 plantas.

Estas viviendas tienen su fachada y acceso desde el vial interior, y un patio en su fachada posterior.

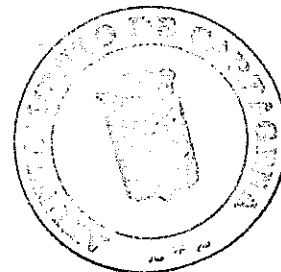
La zona de patio en línea de fachada a calle Solsona, tendrá tratamiento de fachada, para impedir la creación de medianerías vistas.

Igualmente tendrá tratamiento de fachada, el cerramiento de patio del bloque interior derecho, frente a la zona verde de la manzana

2.4 - JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES CUADRO COMPARATIVO

<u>Vc1 - Grado 1º</u>	<u>s/Plan General</u>	<u>s/Estudio de Detalle</u>
Parcela mínima	120'00	1,458'70 m2.
Ancho lindero frontal	7'00	9'55 35'80
Indice edificabilidad	1'4 m2/m2	1'4 m2/m2.
Altura máxima	2 plantas	2 plantas
Ocupación máxima	70%	70%

Nota: Con el presente Estudio de Detalle, no se agota la edificabilidad máxima permitida por el Plan General, aunque el promotor se reserva la posibilidad, en el consiguiente Proyecto de Ejecución, de alcanzarla.



USOS Y TIPOLOGIAS

No se alteran los usos ni tipologías

Uso residencial, desarrollado en 2 plantas de altura

PREDIOS COLINDANTES

No se ocasiona perjuicio, ni se alteran las condiciones de los predios colindantes

ALTURA MAXIMA

Se mantiene la altura máxima señalada en el Plan General, y será de 2 plantas, equivalente a 7'0 m. de altura máxima

RED VIARIA

La vía de nueva apertura será peatonal y privada; estará a nivel de la calle Solsona, y su acceso se realizará desde ésta.

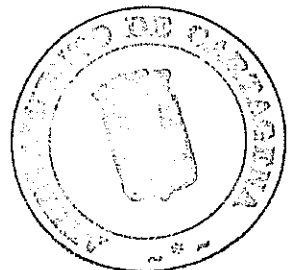
Igualmente se realizará una escalera de evacuación y acceso peatonal al sótano parcial desde este vial interior.

La anchura de este vial será de 6'0 m., aunque según proyecto, cada bloque tendrá además una anchura de 1'0 m., en su planta baja, para accesos y antejardín de las viviendas, con lo que en planta baja, la separación entre fachadas será de 8'0 m.

CONEXION CON LAS INFRAESTRUCTURAS MUNICIPALES

El vial de nueva apertura, tendrá los servicios urbanísticos completos, y se desarrollará su conexión a las redes municipales correspondientes.

En el proyecto de ejecución de la edificación se desarrollarán las infraestructuras y sus entronques



3.- PROCEDIMIENTO

3.1 - APROBACION INICIAL

La aprobación inicial de los Estudios de Detalle es competencia de la Corporación Municipal interesada

El plazo para acordar su aprobación inicial, en los casos de iniciativa particular, será de tres meses desde la presentación de la documentación completa en la Administración actuante

3.2 - INFORMACION PUBLICA

La apertura del trámite de información pública se anunciará en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma, y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia, y se notificará a los interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle

Dentro del período de información pública, que durará quince días, podrá ser examinado el Estudio de Detalle por cualquier persona, y formularse las alegaciones que procedan

3.3 - APROBACION DEFINITIVA

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

El plazo de aprobación definitiva de los Estudios de Detalle será de tres meses desde su aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución, se entenderá otorgada la aprobación definitiva por silencio administrativo, siempre que dentro de este plazo se haya concluido el trámite de información pública

En el supuesto de incumplimiento de los plazos previstos, el órgano competente de la Comunidad Autónoma actuará por subrogación cuando así se solicitase por los interesados, aplicándose las siguientes reglas:

El plazo de aprobación inicial será el mismo que el señalado para la administración titular, contando desde la presentación de la solicitud ante la Comunidad Autónoma

Los Estudios de Detalle se entenderán aprobados definitivamente si transcurriesen tres meses desde su aprobación inicial expresa, en virtud de subrogación por el órgano autonómico competente, sin que se haya comunicado resolución expresa sobre la aprobación definitiva, ó desde la presentación en el Registro de la solicitud de subrogación, cuando el Proyecto hubiese sido aprobado inicialmente por la Administración titular, supuesto, en todo caso, el cumplimiento del trámite de información pública



3.4 - PUBLICACION

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

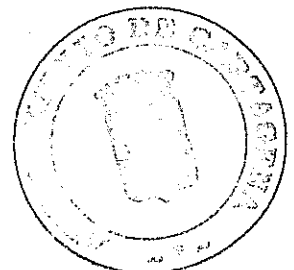
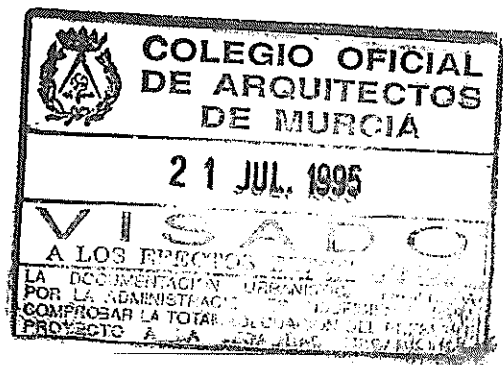
4.- CONCLUSION

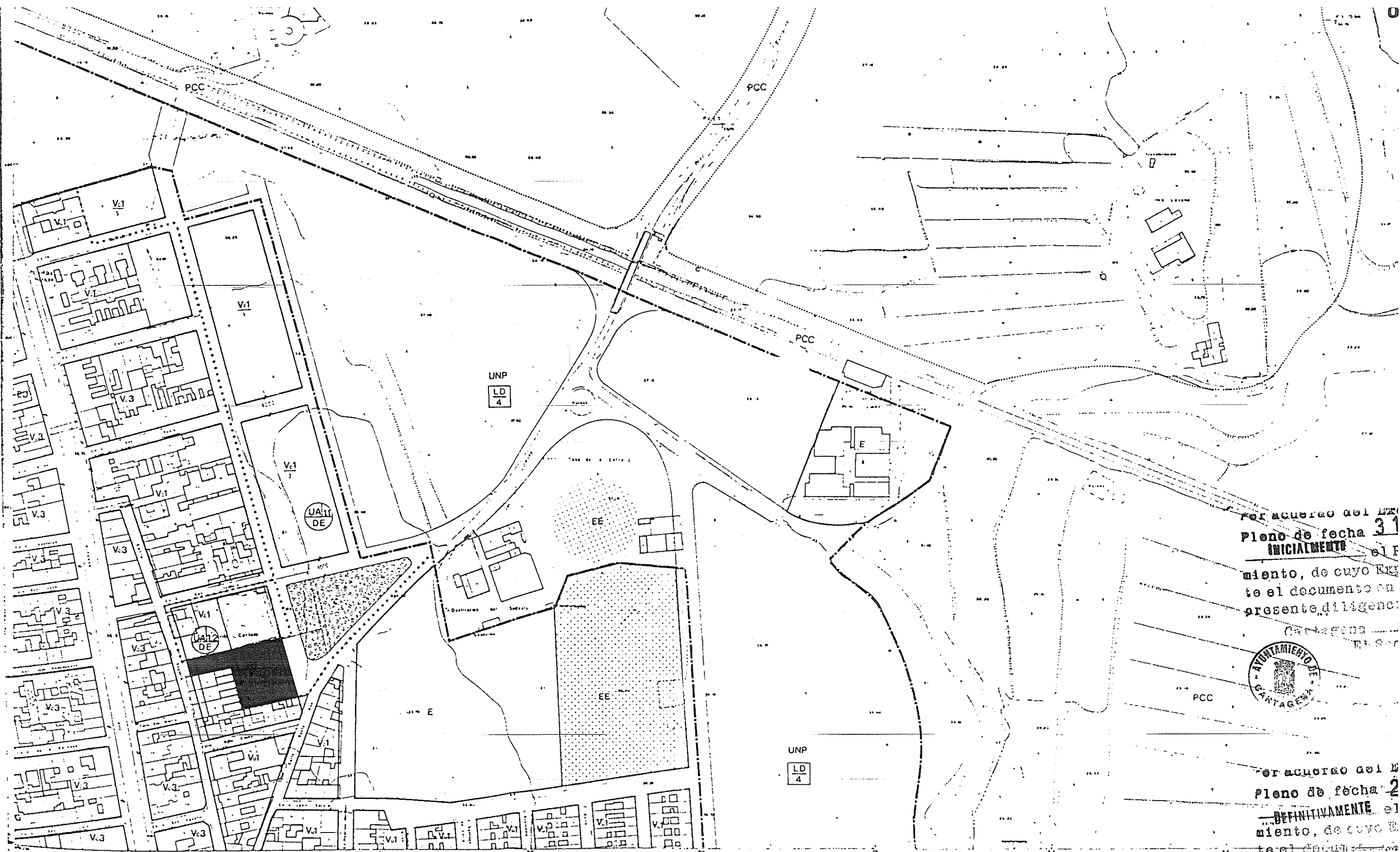
Con la presente memoria y los Planos que se acompañan, se considera completamente definido el Estudio de Detalle, sobre el solar situado entre las calles Sagasta y Solsona, de la Barriada de Los Dolores, en Cartagena, y cuya aprobación se solicitará ante el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena

En Murcia, a 3 de Julio del 1.995
El Arquitecto:



Andrés Checa Andrés





Por acuerdo del Excmo.
 Pleno de fecha **31**
INICIALMENTE el F
 miento, de cuyo R
 te el documento en
 presente diligenc



Por acuerdo del Excmo.
 Pleno de fecha **2**
DEFINITIVAMENTE el F
 miento, de cuyo R
 te el documento en
 presente diligenc





Vc ₁ -Grado 1	CUADRO COMPARATIVO	
	Según Plan General	Según Estud. de Detalle (x)
PARCELA MINIMA	120'00 m ²	1.458'70 m ²
ANCHO mínimo lindero frontal	7'00 m	9'55 m 35'80 m
INDICE Edificabilidad	1'4 m ² /m ²	1'4 m ² /m ²
ALTURA MAXIMA	2 plantas	2 plantas
OCUPACION MAXIMA	70 %	70 %

(x)
VALORES MAXIMOS





Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 31 ENE. 1996 aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. O 7 FEB. 1996

Cartagena El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 25 ABR. 1996 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. O 5 ABR. 1996

Cartagena El Secretario

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
30 ABR. 1996
FACILIDAD PARA APROBAR LA TOTAL ADECUACION DEL PRESENTE PROYECTO A LA LEGISLACION URBANISTICA

6-3

PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE	MODIFICADO
	C/SOLSONA Y C/SAGASTA	275.96
Promotor	URBANIZADORA LOS NIETOS S.A.	
Situación	LOS DOLORES - CARTAGENA	
Plano	ESTUDIO DE DETALLE	
Arquitecto	ANDRES CHECA ANDRES	
		E 1:250