

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA-4-CA. EN CARTAGENA.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 05 JUN. 1998
se aprobó el Proyecto
de Planeamiento de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presen-
te diligencia.
Cartagena 24 JUN. 1998



El Secretario

1.-ANTECEDENTES.

1.1-PROMOTOR.- URBANIZADORA E INMOBILIARIA
CARTAGENERA S.A.

1.2-ENCARGO.

Se redacta el presente Estudio de Detalle a solicitud de la promotora, en terrenos de su propiedad, debido a la necesidad de redacción del mismo, en función de la normativa municipal, que asigna la norma a la parcela E1(6,937), que queda definida en el apartado 4.2.8. de las Normas Urbanísticas como Volumetría Específica, en donde especifica que deberá redactarse Estudio de Detalle que ordene volumétricamente la parcela acorde con la edificación de la manzana o el entorno.

La norma de referencia es la Ac4, por lo que si se pudieran cumplir todas las determinaciones de la misma no sería necesaria la redacción de estudio de Detalle.

En nuestro caso, no es posible, ya que obligaría a retranquear la edificación a linderos 5 m., lo cual no es compatible con el esquema volumétrico de edificación que se pretende realizar, en donde es necesario adosarnos a linderos, en todo el perímetro de la parcela.

1.3-AMBITO DE APLICACIÓN.

El Estudio de Detalle se redacta sobre la parcela 1. de la Unidad de Actuación 4-C.A. de Cartagena. Su superficie neta es de 1.977 m2.

Es una parcela rectangular de 61 x 33 m., con chaflán en el extremo Noroeste situada en la C/ Carlos III, y en terrenos que formaban parte del club Deportivo Militar Santiago.

- Linderos – Al Norte - Calle Carlos III.
Al Sur - Vial peatonal de nueva apertura.
Al Este - Vial peatonal de nueva apertura.
Al Oeste - Plaza de la Universidad.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 15 SET. 1998
DEFINITIVAMENTE se aprobó
el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 22 SET. 1998



El Secretario

Su superficie actual es plana, aunque habrá de adaptarse la edificación a la pendiente existente al Oeste de la misma, en la calle que linda con Plaza de la Universidad donde existe un desnivel máximo de alrededor de 1,5 m.

1.4- INFORMACION URBANISTICA.

Los terrenos que integran la parcela objeto del presente Estudio de Detalle, son urbanos, con edificabilidad asignada en Plan, de 6,937 m²/m² de solar.

Equivale a 13.714,45 m² edificables.

El número de plantas máximo es de 10.

El resto de los parámetros urbanísticos serán los que fije el Estudio de Detalle, en cuanto a ocupación y volumetría.

1.5-TIPOLOGIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle es del tipo denominado “de ordenación de volúmenes”, al amparo de según se establece en el Art. 14.2.b. del texto refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y del Art. 65.1. apdo. C. del Reglamento de Planeamiento de la antedicha Ley.

2.- FUNDAMENTO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

2.1-DE SU FORMULACION.

Este Estudio de Detalle, se redacta para la reordenación de volúmenes de la Parcela que conforma el ámbito del mismo, sin que existan incidencias de las alineaciones ó rasantes o simplemente en los lindes con las superficies de dominio público.

Se han mantenido los parámetros numéricos de la parcela, referidos a volumen y superficies.

2.2-CARÁCTER JURIDICO.

La figura de los Estudios de Detalle, determinada legalmente por el Art. 14 de la Ley del Suelo y en los Art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, constata la existencia de unos aspectos de índole positivo y de unas limitaciones en las que los mismos se pueden realizar.

Como limitaciones no podrá:

- a) Alterar el aprovechamiento que corresponda a los terrenos según Plan.
- b) Generar Normas Urbanísticas que modifiquen la calificación del suelo.
- c) Reducir la anchura destinada a viales ni las superficies destinadas a espacios Libres.
- d) Alterar determinaciones del Plan (por ejemplo, alturas, ocupación, uso exclusivo o predominante, etc.)



e) En ningún caso podrá ocasionar perjuicios ni alterar las condiciones de Ordenación de los predios colindantes.

En un sentido positivo podrá reordenar los parámetros fundamentales del Plan en su diseño concreto, sin modificación cuantitativa si ésta reordenación es tendente a solucionar problemas que por cuestiones de escala son a veces difícilmente constatables en el Plan, así como adecuarse a condiciones dinámicas que la prospectiva del Plan no podría considerar.

2.3-CARÁCTER CONCEPTUAL.

Fundamentalmente, el Ordenamiento urbanístico vigente, establece que los Estudios de Detalle, tienen por objeto completar ó adaptar las determinaciones del plan relativo a:

1. Alineaciones y rasantes ó
2. Ordenación de volúmenes.

El caso que nos ocupa se adecua a la tipología 2) , en tanto en cuanto que no existen incidencias en las alineaciones o rasantes de los viales o bien de dominio público establecidos en el Plan, sin interferir en los lindes con otros bienes patrimoniales.

Según García de Enterría y Parejo Alfonso, el Estudio de Detalle es el último instrumento de Planeamiento en el proceso de concreción de la Ordenación Urbanística. Posee tan solo una función de complementariedad y su naturaleza jurídica se sitúa en la de simple Acto Administrativo, pero estando fuera de toda duda la pertenencia formal del Estudio de Detalle, se fundamenta en la definición última del contenido del derecho de propiedad, como es en el presente caso la definitiva reordenación de los volúmenes edificables. Es de destacar que el contenido de la figura se perfila en dos sentidos, uno positivo y otro negativo, que se pueden resumir de la siguiente forma:

Desde un aspecto positivo el Estudio de Detalle despliega su ámbito funcional en dos campos.

En el de las alineaciones y rasantes y en el de la ordenación de volúmenes.

Alineaciones y rasantes. En este ámbito el Estudio de Detalle puede:

1º. Establecer alineaciones y rasantes en el suelo urbano, este “establecimiento” supone dotar al Estudio de Detalle de una autentica función creadora o innovadora, si bien está delimitada a las “vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Normas, cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquel”, según dispone el Art. 65.2 del Reglamento de Planeamiento y con el fin de “completar” las alineaciones y rasantes en el Planeamiento.



2º. Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, tanto en el suelo urbano como urbanizable. Señaladas en el Plan o Normas. Esta función es de índole modificativa con las limitaciones que después veremos.

3º. Completar la red de comunicaciones del Planeamiento, con aquellas vías interiores que resulten necesarias para acceso a los edificios, cuya ordenación concreta se establece en el mismo Estudio de Detalle. Esta función es también creadora por cuanto el Estudio de Detalle introduce viales antes inexistentes, si bien estos viales habrán de ser interiores a la red viaria del Plan.

Volúmenes. En este campo el Estudio de Detalle puede:

1º. Ordenar, esto es asignar “ex novo” a las parcelas los volúmenes edificables cuando tal asignación no esté ya realizada por el Plan o Normas. En esa función de ordenación, el Estudio de Detalle introduce también una determinación inexistente en el Plan, si bien ésta ordenación habrá de hacerse de acuerdo con las especificaciones del Plan sobre coeficientes de edificabilidad, porcentaje de ocupación de parcela, edificación máxima, etc.

2º. Reordenar. La disposición de volúmenes concebida en el Plan. Esta función del Estudio de Detalle es claramente modificativa del Plan que desarrolla.

En resumen, el Estudio de detalle en su aspecto positivo, unas veces pueden crear e innovar y otras modificar el Plan o Normas al que desarrolla.

Pero tanto en una función como en otra, el Estudio de Detalle no opera nunca de forma autónoma o independiente, pues su naturaleza de planeamiento derivado y no originario le vincula a las determinaciones fundamentales del Plan o Normas que desarrolla, por lo que el Estudio de Detalle tiene un aspecto negativo, es el que concreta los límites que no puede sobrepasar.

Desde un aspecto negativo el Estudio de Detalle no puede:
 Reducir la anchura de los viales ni la superficie destinada a espacios libres.
 Alterar el uso exclusivo o predominante.
 Aumentar el volumen, la ocupación del suelo, las alturas máximas o densidad.
 Ocasionar perjuicios ni alterar la ordenación de los predios colindantes.
 Contener determinaciones propias de Planes Generales o Parciales o Normas.



Es evidente que en otros sentidos el Estudio de Detalle puede complementar aspectos referentes al de los predios resultantes, dentro de los permitidos y/o compatibles del Plan.

3.-CONTENIDOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.

3.1.-ORDENACION – COMPOSICION.

La edificación se ordena paralelamente a sus dos fachadas de mayor longitud, Norte-Sur.

A fin de dar a los patios interiores la mayor superficie posible, se adosan las fachadas a linderos de parcela, de forma que al tiempo que cumplan con la normativa municipal en cuanto a dimensionamiento de patios, que para 9 alturas, se fijan en 98 m² de superficie mínima y 8,4 m. De diámetro interior, tengan el máximo soleamiento y ventilación posible.

El edificio conecta las dos fachadas opuestas mediante cajas de escaleras centrales, que comunican las viviendas de orientaciones opuestas en cada planta, de tal forma que la configuración volumétrica se corresponde con la de un edificio en H.

La distribución de plantas en el edificio, es la siguiente:

Planta baja: Ocupa la totalidad de la parcela, y se destina a : Locales comerciales; zaguanes de acceso a viviendas y dotación de plazas de aparcamiento necesarias para la edificación, por lo que estas no consumen edificabilidad.

Plantas 1ª a 9ª. Viviendas.

La planta Novena, solamente se desarrolla en la mitad Oeste de la Parcela, por lo que, el edificio en su conjunto tiene en escalonamiento en su módulo central, que pasa de 9 a 10 plantas.

El edificio consta de tres módulos de edificación en H; adosados entre sí mediante medianeras separadas por juntas de dilatación.

Ha los módulos así configurados, los llamaremos:

Fase A.- Equivalente al módulo oeste, que linda con c/ Carlos III y Plaza de Universidad.(10 plantas).

Fase B.- Equivalente al módulo central, que linda con ambos módulos a sus lados Este y Oeste. (Transición de 10 a 9 plantas).

Fase C.- Equivalente al módulo Este, que linda con c/ Carlos III y c/ Peatonal de nueva apertura, que separa las parcelas 1 y 2.

CUADRO RESUMEN.

SUPERFICIE SOLAR.....1.977 m².
EDIFICABILIDAD.....6,937 m²/m² = 13.714,45m² edificables.



ALTURAS..... de 9 a 10 plantas.
 OCUPACION 100%.
 APARACAMIENTOS 1 por vivienda y por cada 100 m2 de
 Local comercial, en P.B. y sótanos.
 USOS.....P.B.- Locales Comerciales y Aparcamientos
 Necesarios PL.-1ª a 9ª -Viviendas.

DESGLOSE VOLUMETRICO.

FASE A - EDIFICABILIDAD TOTAL5.777,52 M2.
 N° PLANTAS 10.

FASE B - EDIFICABILIDAD TOTAL.....4.129,47 M2.
 N° PLANTAS..... 9/10.

FASE C - EDIFICABILIDAD TOTAL3.807,46 M2.
 N° PLANTAS..... 9.

Dentro de la edificabilidad asignada a cada fase; no se contabiliza la superficie destinada a aparcamientos obligatorios, ubicados en planta baja, que como especifican las Normas Municipales, no consumen aprovechamiento volumétrico.

EL ARQUITECTO.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 05 JUN. 1998
 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te diligencia.
 Cartagena 24 JUN. 1998

El Secretario

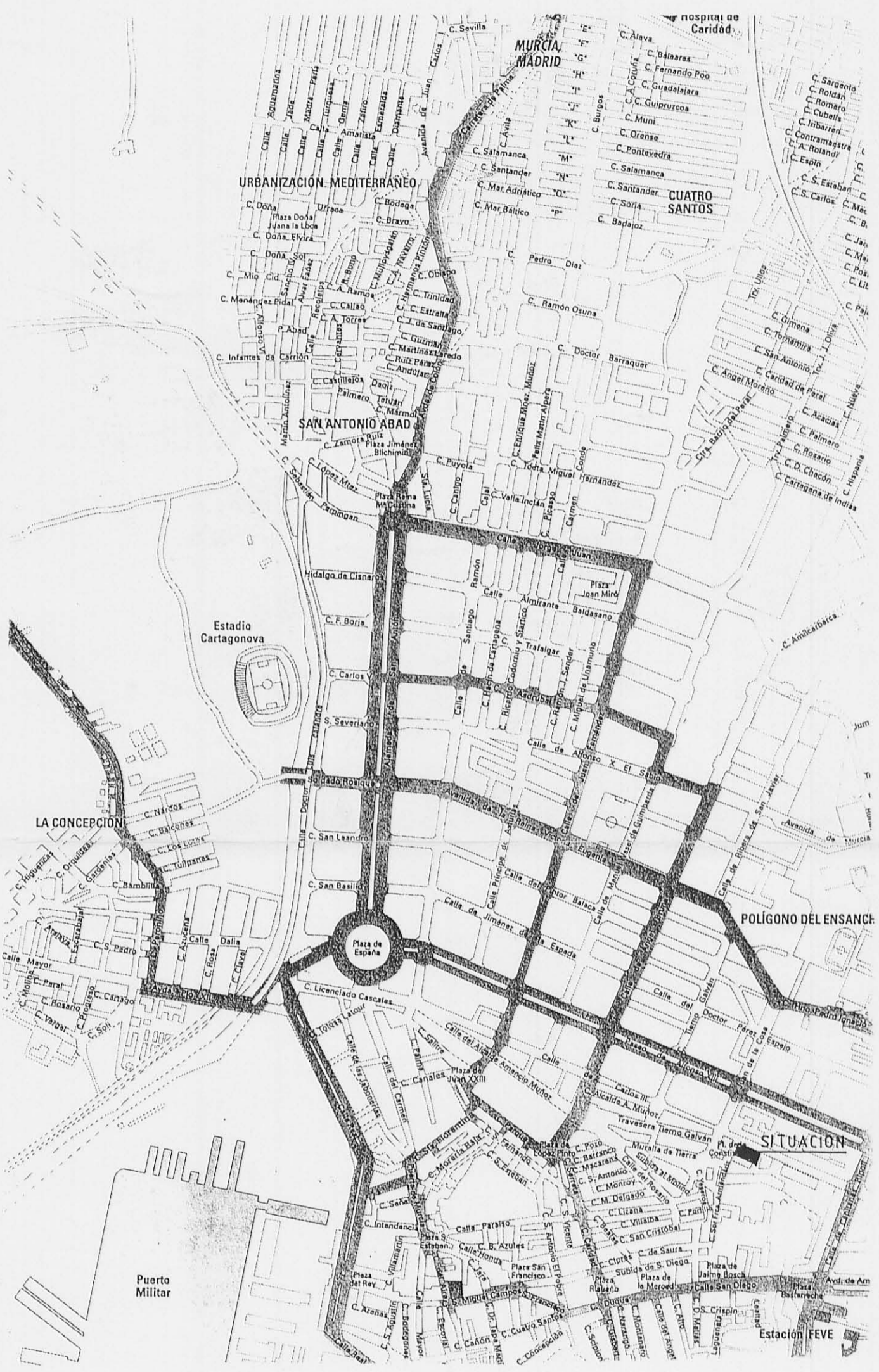


Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 15 SET. 1998 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.

Cartagena 22 SET. 1998

El Secretario





Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, Comisión de Gobierno de fecha 05 JUN. 1998 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
Cartagena 24 JUN. 1998

El Secretario

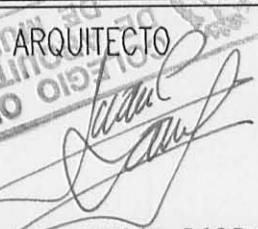


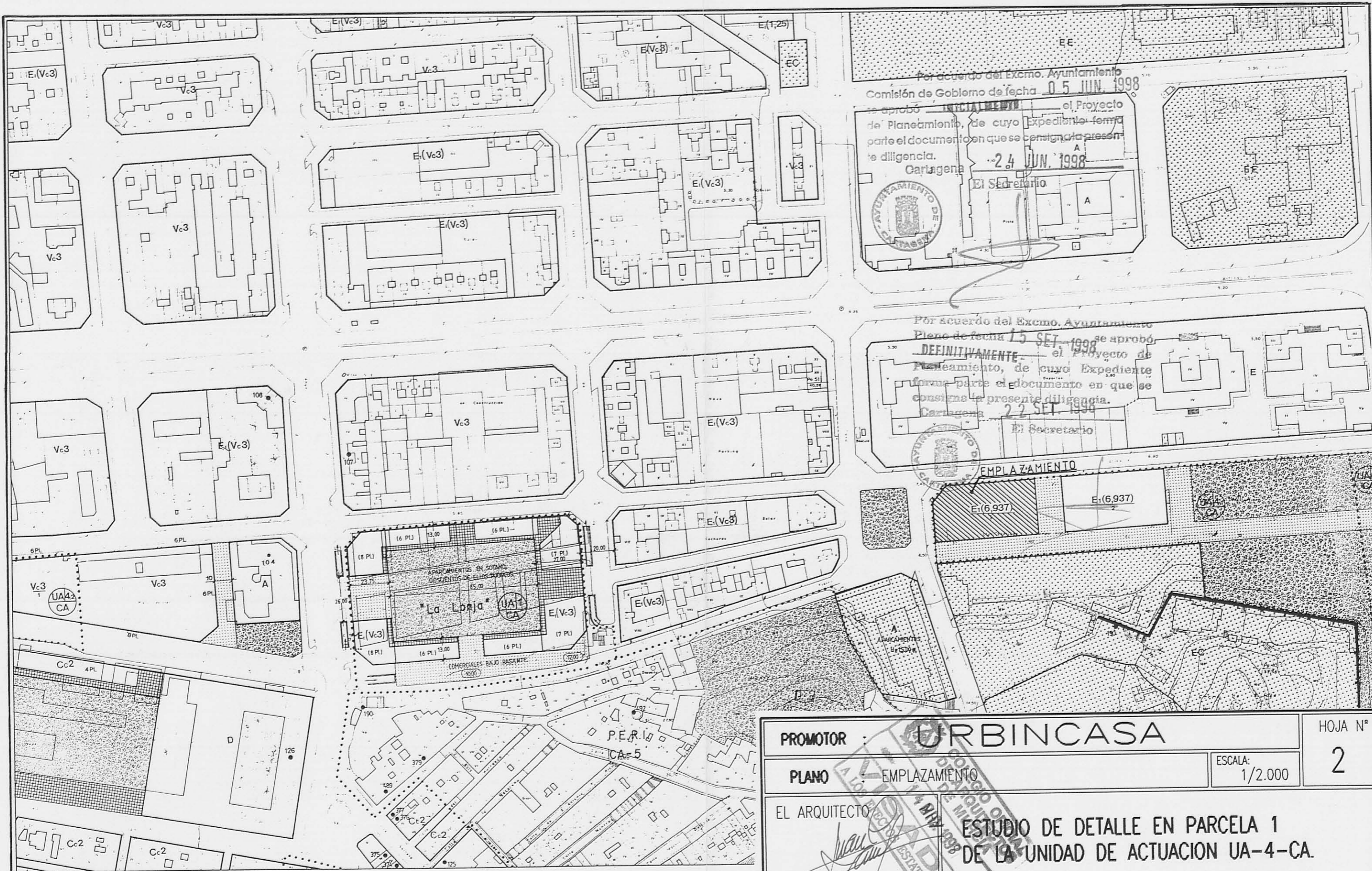

S. SOLAR = 1.977 m²

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 15 SET. 1998 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
Cartagena 22 SET. 1998

El Secretario



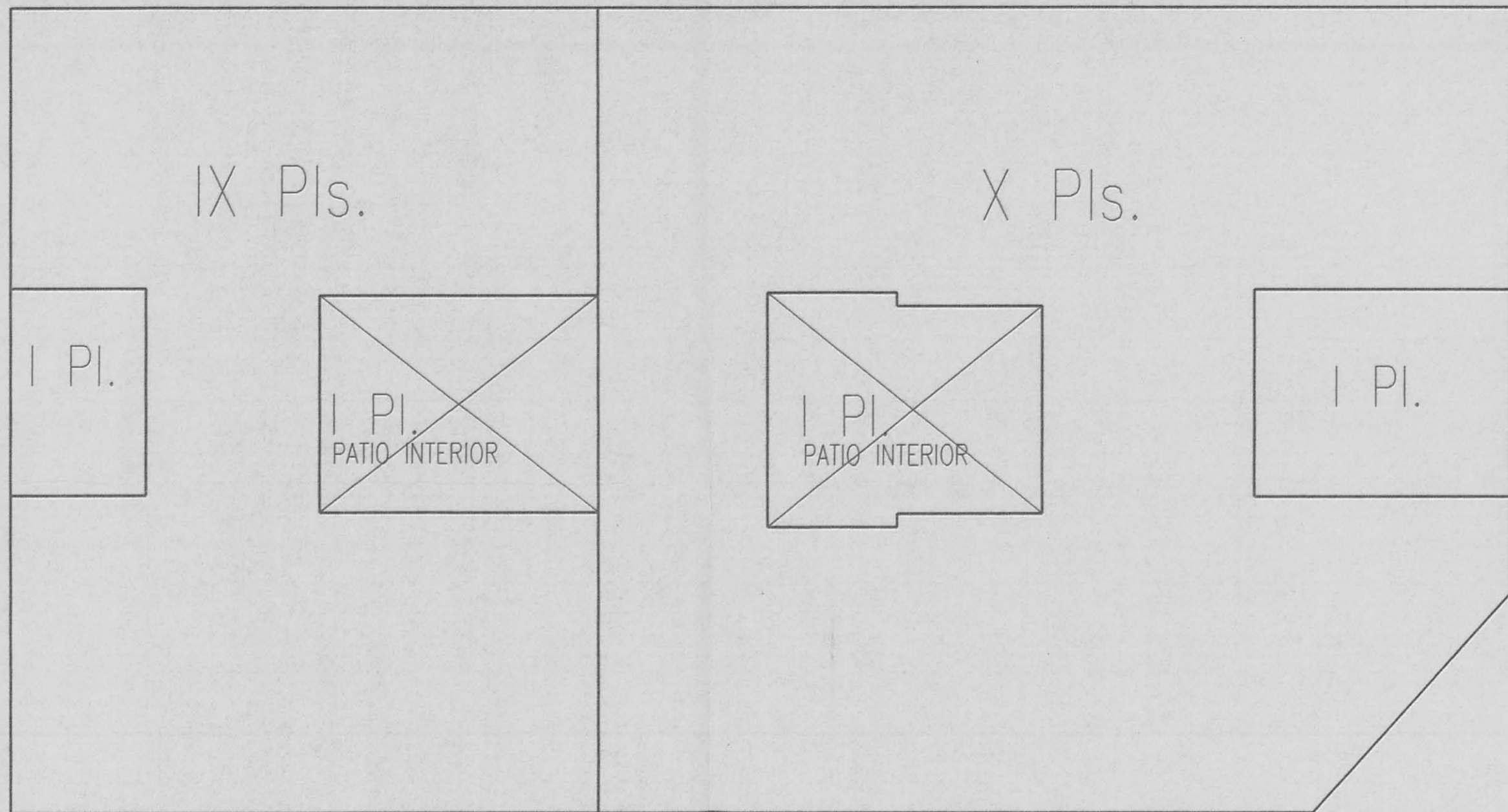

PROMOTOR : URBINCASA		HOJA N°
PLANO : SITUACION		1
EL ARQUITECTO : 		ESCALA: 1/10.000
JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ FECHA: ABRIL-98		ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA-4-CA. CARTAGENA



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha **05 JUN. 1998**
 se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna presen-
 te diligencia.
 Cartagena **24 JUN. 1998**
 El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha **15 SET. 1998** se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena **22 SET. 1998**
 El Secretario

PROMOTOR : URBINCASA		HOJA N°
PLANO : EMPLAZAMIENTO		2
EL ARQUITECTO : <i>Juan C. Zamora Rodríguez</i>		ESCALA: 1/2.000
ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA-4-CA.		
JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ		CARTAGENA
FECHA: ABRIL-98		



PLANTA 1ª a 9ª
USO: Residencial (Viviendas)

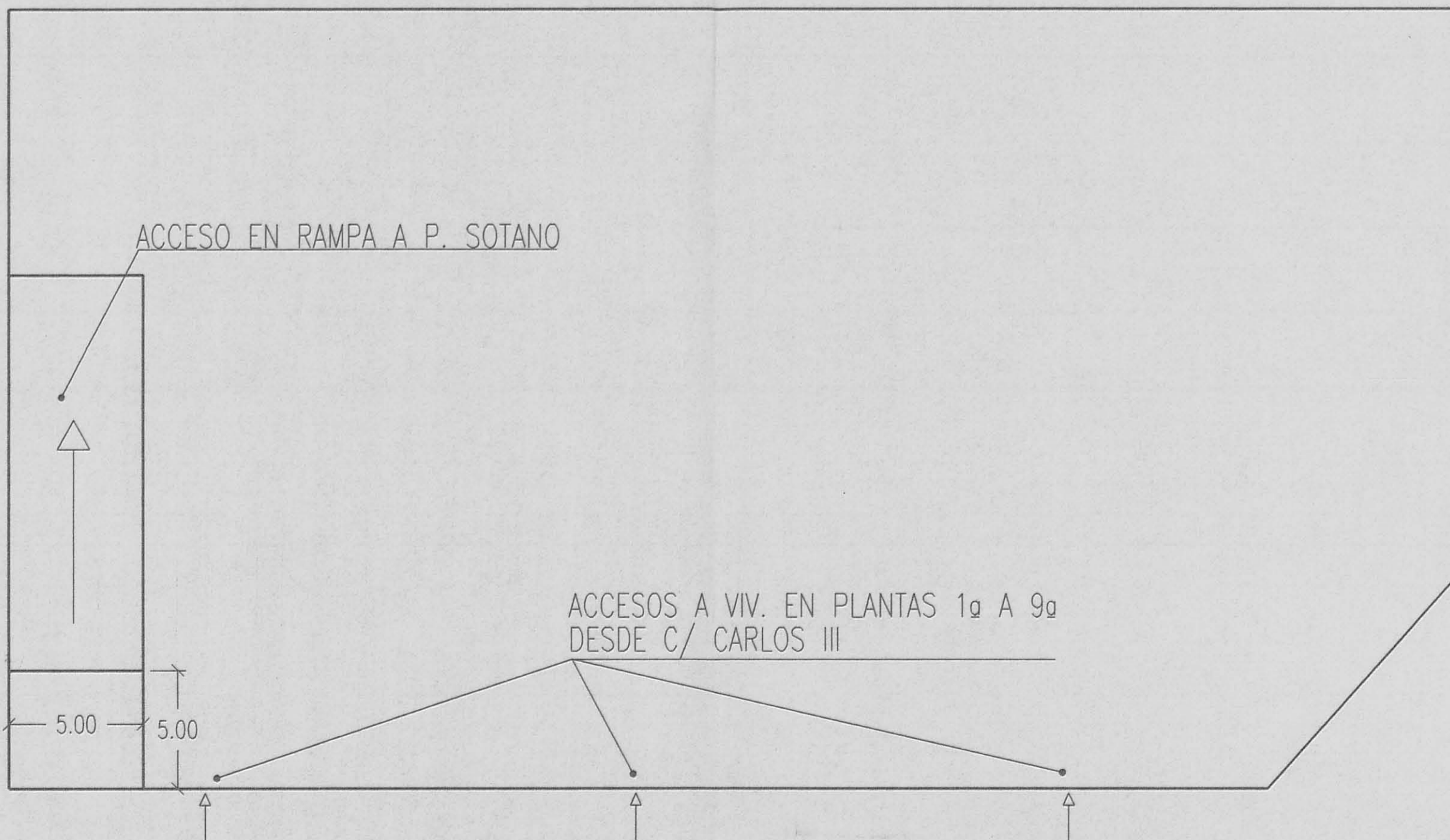
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 05 JUN. 1998
se aprobó OFICIALMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presen-
te diligencia.

Cartagena 24 JUN. 1998

El Secretario



[Handwritten signature]



PLANTA BAJA
USO: Comercial y Aparcamientos

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 15 SET. 1998 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.

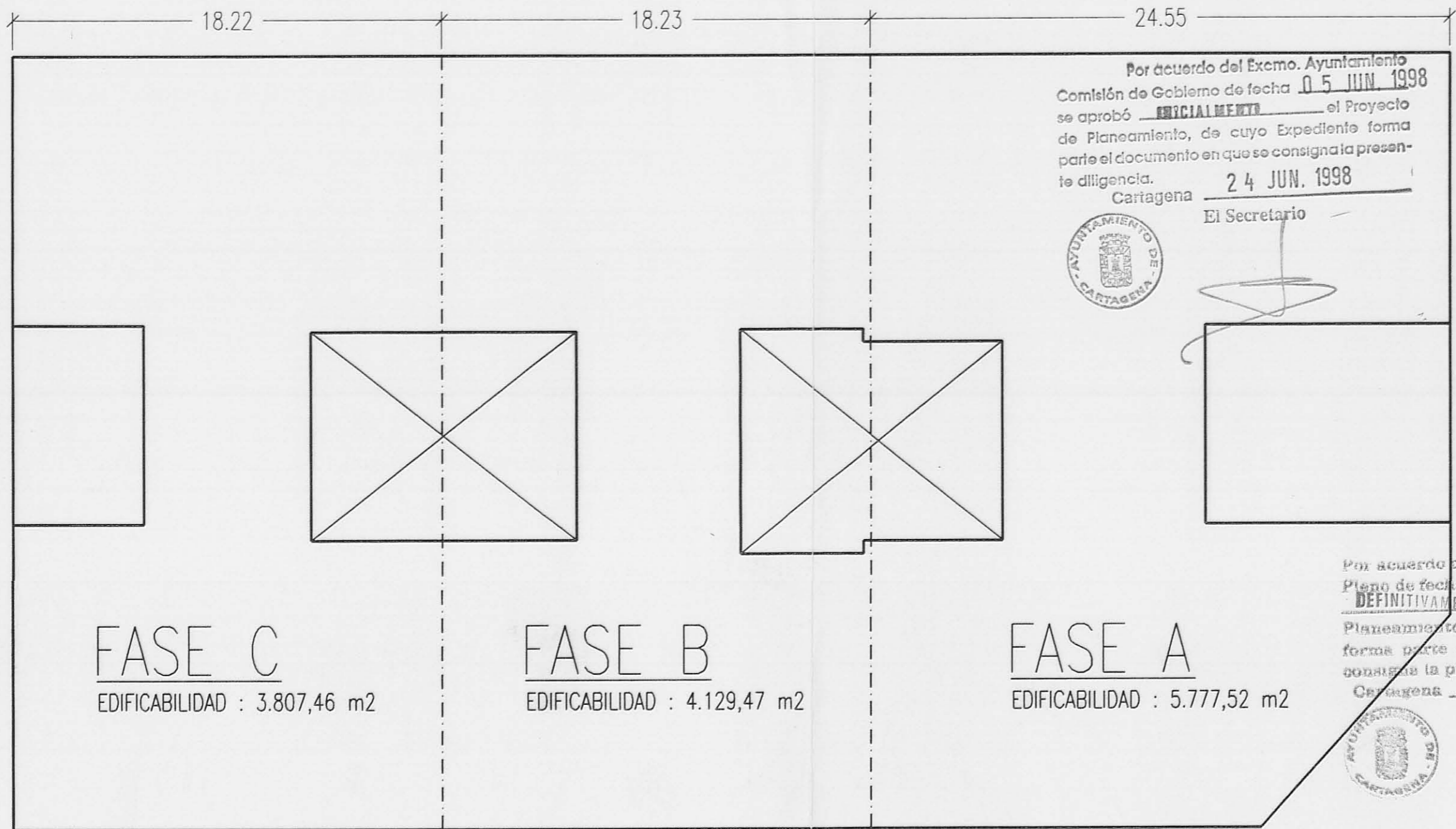
Cartagena 22 SET. 1998

El Secretario



[Handwritten signature]

PROMOTOR	URBINCASA		HOJA Nº
PLANO	USOS Y ALTURAS	ESCALA:	3
		1/200	
EL ARQUITECTO	ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA-4-CA.		
JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ	CARTAGENA		
FECHA:	ABRIL 1998		



FASE C
EDIFICABILIDAD : 3.807,46 m2

FASE B
EDIFICABILIDAD : 4.129,47 m2

FASE A
EDIFICABILIDAD : 5.777,52 m2

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 05 JUN. 1998
se aprobó PRELIMINARMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presen-
te diligencia.
Cartagena 24 JUN. 1998



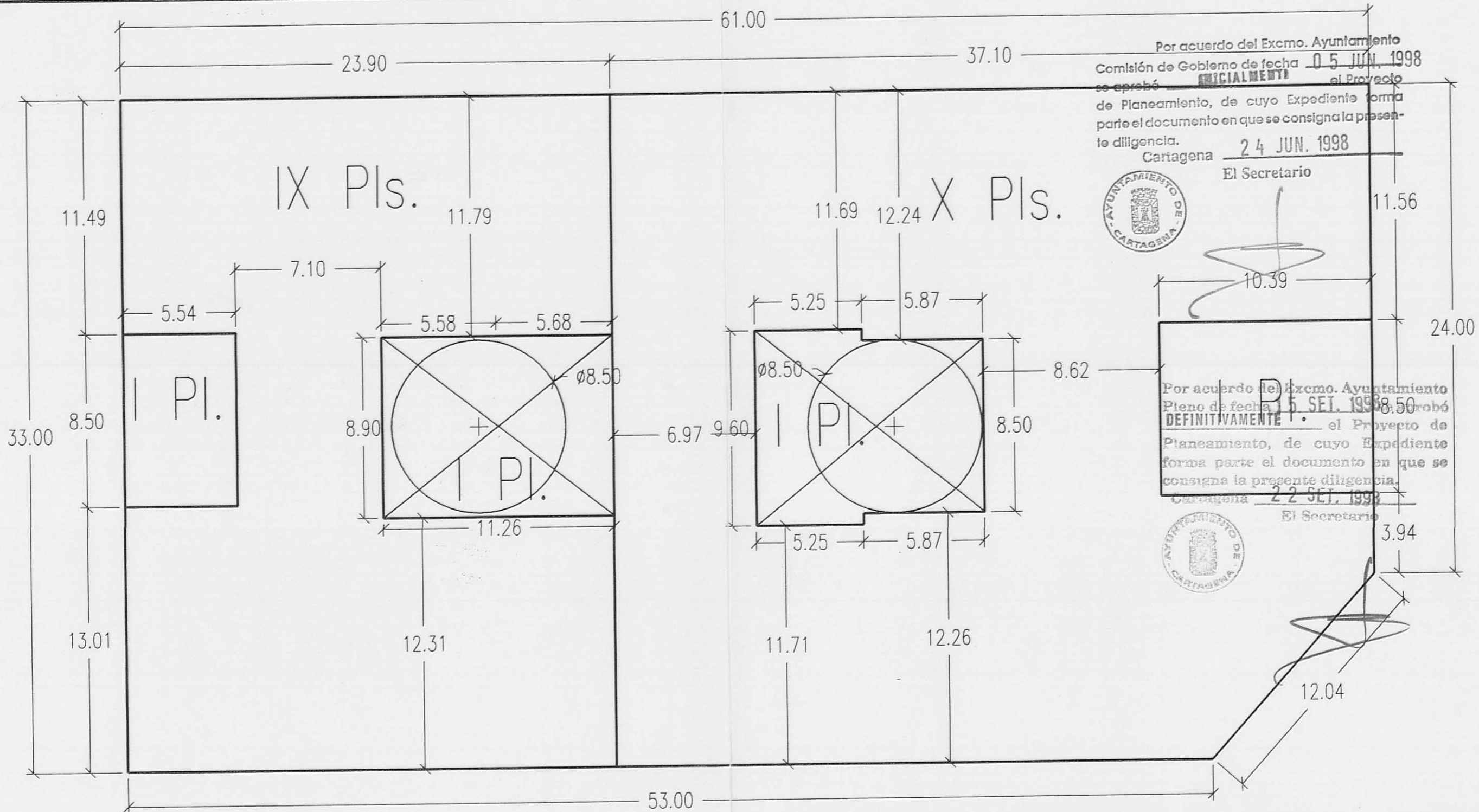
El Secretario
[Signature]

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 15 SET. 1998 aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.



Cartagena 22 SET. 1998
El Secretario
[Signature]

PROMOTOR : URBINCASA		HOJA N° 4
PLANO : FASES Y EDIFICABILIDADES		ESCALA: 1/200
EL ARQUITECTO <i>[Signature]</i> JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ	ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA-4-CA.	
FECHA: ABRIL-98	CARTAGENA	



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 05 JUN. 1998
 se aprobó **PRINCIPALMENTE** el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te diligencia.
 Cartagena 24 JUN. 1998



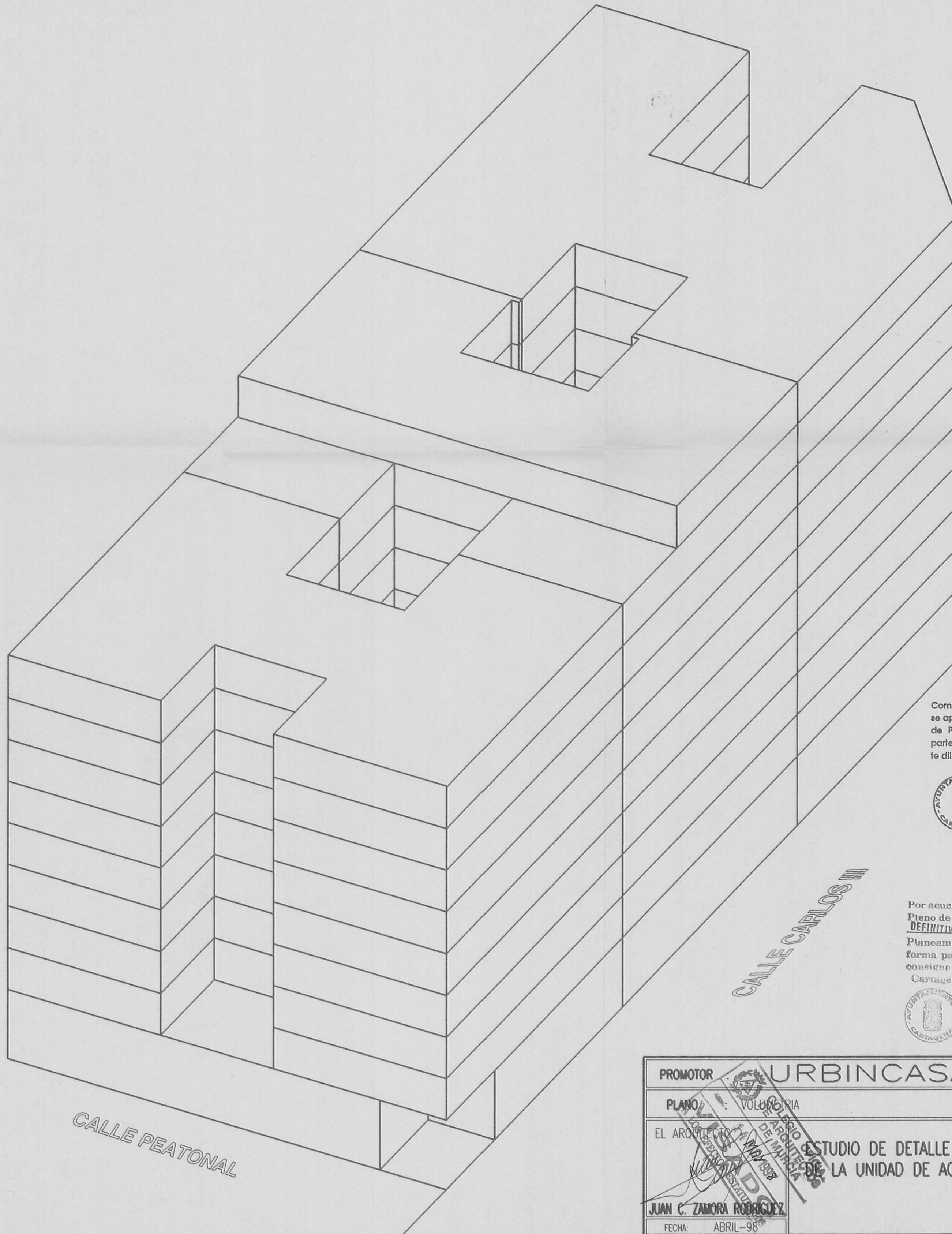
El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 15 SET. 1998 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 22 SET. 1998



El Secretario

PROMOTOR		URBINCASA		HOJA N°
PLANO		ACOTADO	ESCALA:	5
EL ARQUITECTO		ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA-4-CA.		
JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ		CARTAGENA		
FECHA:		ABRIL-98		



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 05 JUN. 1998
 se aprobó OFICIALMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te diligencia. Cartagena 24 JUN. 1998



El Secretario

[Handwritten signature]

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 15 SET. 1998 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 22 SET. 1998



El Secretario

[Handwritten signature]

PROMOTOR	URBINCASA		HOJA N°
PLANO	VOLUMETRIA	ESCALA:	6
EL ARQUITECTO	ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA 1 DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA-4-CA.		1/200
JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ	CARTAGENA		
FECHA: ABRIL-98			