

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 28 JUN 1999
se aprobó PRELIMINARMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consignó la presen-
te diligencia.
Cartagena 9 JUL 1999
El Secretario



El Secretario

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 2 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-4-CA DE CARTAGENA.

1.- ANTECEDENTES

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 3 NOV 1999 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consignó la presente diligencia.
Cartagena 02 DIC 1999
El Secretario



El Secretario

1.1. PROMOTOR:

Se redacta este Estudio de Detalle por encargo de D. Manuel Alvarez Cerdá, con D.N.I. 22.862.310-B, en representación de la mercantil Urbanizadora e Inmobiliaria Cartagenera, S.A. (URBINCASA), con N.I.F. A-30603716, y domicilio en Cartagena, C/ Juan Fernández, 61

1.2. ENCARGO:

A solicitud de Urbincasa se redacta el presente Estudio de Detalle sobre la parcela 2 de la UA-4-CA de Cartagena.

El Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena le asigna a dicha parcela la normativa E1 (6,937) regulada según el artículo 4.2.8 de las normas urbanísticas de dicho plan general.

Según dicho artículo esta parcela debe edificarse según los parámetros asignados para VOLUMETRIA ESPECIFICA EN EDIFICACIÓN AISLADA, siendo la norma de referencia la Ac4.

Como ésta parcela no puede edificarse según todos los parámetros de la norma de referencia, se debe redactar Estudio de Detalle para ordenar volumétricamente la parcela acorde con la edificación del entorno.

1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN:

Este Estudio de Detalle se redacta en la parcela 2 de la UA-4-CA. Dicha parcela tienen una superficie neta de 2.013 m², lindando: al Norte con la calle Carlos III y al Sur, Este y Oeste con viales peatonales.

La parcela es rectangular siendo la topografía plana, con unas dimensiones de 61 x 33 mt.

1.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

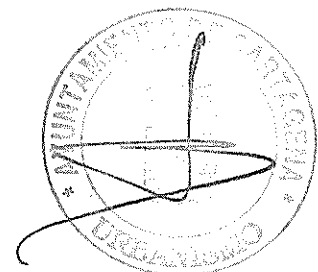
La parcela objeto del presente Estudio de Detalle, tiene la clasificación de urbana. La normativa asignada por el planeamiento vigente es Volumetría específica en edificación aislada, con una edificabilidad de 6,937 m²/m², lo cual nos da una edificabilidad máxima de 13.964,18 m².

El número de plantas máximo es de 10 y se tiende a una aproximación tipológica a la ordenación que señala la norma de referencia (Ac4).

Al tener ésta parcela una construcción colindante (en ejecución), adosada a linderos, se plantea adosar la edificación a los mismos en todo su perímetro. Con una ocupación en planta del 100%, sin suponer ésto un aumento de volumen ni de la altura máxima permitida. Siendo el uso característico el residencial, pudiendo compatibilizarse con otros usos según el Art. 3.6.0.6. de las Normas Urbanísticas.

1.5. TIPOLOGÍA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle es del tipo denominado de "Ordenación de Volúmenes" según se establece en el Art. 14.2.b) del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y el Art. 65.1. c) del Reglamento de Planeamiento de la antedicha Ley.



2. FUNDAMENTO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

2.1. DE SU FORMULACIÓN.

Este Estudio de Detalle, se redacta para la reordenación de volúmenes de la Parcela que conforma el ámbito del mismo, sin que existan modificaciones de las alineaciones o 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.

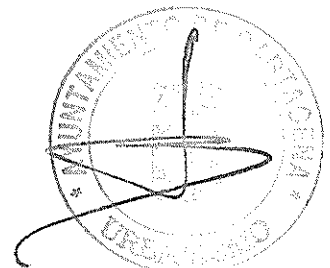
2.2. CARÁCTER JURÍDICO.

La figura de los Estudios de Detalle, determinada legalmente por el Art. 14 de la Ley del Suelo y en los Arts. 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 podrán 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 podrá considerar.



2.3. CARÁCTER CONCEPTUAL.

Fundamentalmente, el Ordenamiento Urbanístico vigente, establece que los Estudios de Detalle, tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones del Plan relativo a:

- 1) Alineaciones y rasantes u
- 2) Ordenación de volúmenes.

El caso que nos ocupar se adecua a la tipología 2), en tanto en cuanto que no existen incidencias en las alineaciones o rasantes de los viales ó 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:

- 1) 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.

- a) 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 auténtica 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 de 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.

b) 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 esta 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.

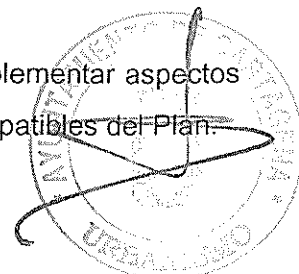
En resumen, el Estudio de Detalle en su aspecto positivo, unas veces pueden crear e innovar y otras modificar el Plan o Normas al que desarrolla.

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.

2. 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.- CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Comisión de Gobierno de fecha 28 JUN. 1999 en aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consignara presen-

Este Estudio de Detalle tiene como finalidad ordenar volumétricamente la parcela acorde con el entorno, cumpliendo con los condicionales de la ordenación fijados en el Art. 4.2.8. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U..

Se ordena la edificación adosada a linderos (ocupación 100%), lo cual permitirá, al desarrollar los proyectos de edificación, el mayor dimensionamiento de los patios interiores que se dispongan, que deberán cumplir las determinaciones de dimensionamiento de la Normativa vigente. En cuanto a los patios exteriores, deberán tener como mínimo las dimensiones marcadas en el presente Estudio de Detalle (que cumplen las dimensiones mínimas fijadas por el Art. 3.2.3.).

La envolvente fijada para la edificación será la envolvente máxima sin incluir cuerpos volados permitidos por la normativa.

El perímetro máximo de las envolventes grafiadas en los planos no supone la edificación total del mismo, que en ningún caso podrá superar la máxima edificabilidad permitida por la normativa de aplicación, que es de 2.013 m² x 6,937 = 13.964,18 m² edificables.

Las reservas de aparcamientos necesarias según el Art. 32.3.10 se ubicaran en plantas de sótano y/o en planta baja, no computando estas últimas en edificabilidad, tal y como se define en el Art. 3.1.4.5.

Los sucesivos proyectos de edificación que se desarrollen en la parcela podrán fasearse, explicitando la edificabilidad consumida en cada una de las fases.

De todo lo expuesto se estima que el presente Estudio de Detalle es adecuado para su tramitación y aprobación; de esta forma utilizar la "Ordenación de Volúmenes" al amparo de lo previsto en la Ley, no supone modificación de las determinaciones del planeamiento anterior ni del volumen total autorizado.

Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, Pleno de fecha 03 NOV. 1999 aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consignara la presente diligencia.

Cartagena, Mayo 1, 1999
Los Arquitectos



Fdo.: Andrés Regueiro Ponce

Fdo.: Ana Restoy Cabrera



CONFORME LA PROPIEDAD

[Handwritten signature]
URBINCASA
 GERENTE

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CARTAGENA
VISADO
 A LOS EFECTOS ESTADISTICOS

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 2 DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA-4-CA DE CARTAGENA

PROMOTOR: URBINCASA

PLANO: SITUACION

escala: 1/10.000
 fecha: MAYO-99

arquitectos

[Handwritten signature]
 andres regueiro ponce

[Handwritten signature]
 ana restoy cabrera

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
 DE INDEFINITIVAMENTE
 el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
 Cartagena, 02 DIC. 1999
 El Secretario

Superficie Parcela: 2013.00 m2.

...del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 28 JUN. 1999...
 ...el Proyecto de Planeamiento...
 ...Expediente...
 ...que se consigna la presente diligencia...
 ...9 JUL. 1999...
 ...Secretario



C/ Carlos III

PARCELA N.1

PARCELA N.2
S= 2.013,00 m².

15,00

61,00

33,00

+0,09

+0,07

+0,27

+0,09

+0,02

+0,09

PARCELAS N. 1 Y
N.2 DE LA UE
N.1 EN C/ CARLOS III
(CARTAGENA)
ESCALA 1/200

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 28 JUN. 1999
se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presente
diligencia.
Cartagena - 9 JUL. 1999



El secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 03 NOV. 1999 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena - 02 DIC. 1999



El secretario

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CARTAGENA

3

PLANC: SOLAR, TOPOGRAFICO
COTAS Y SUPERFICIES

arquitectos

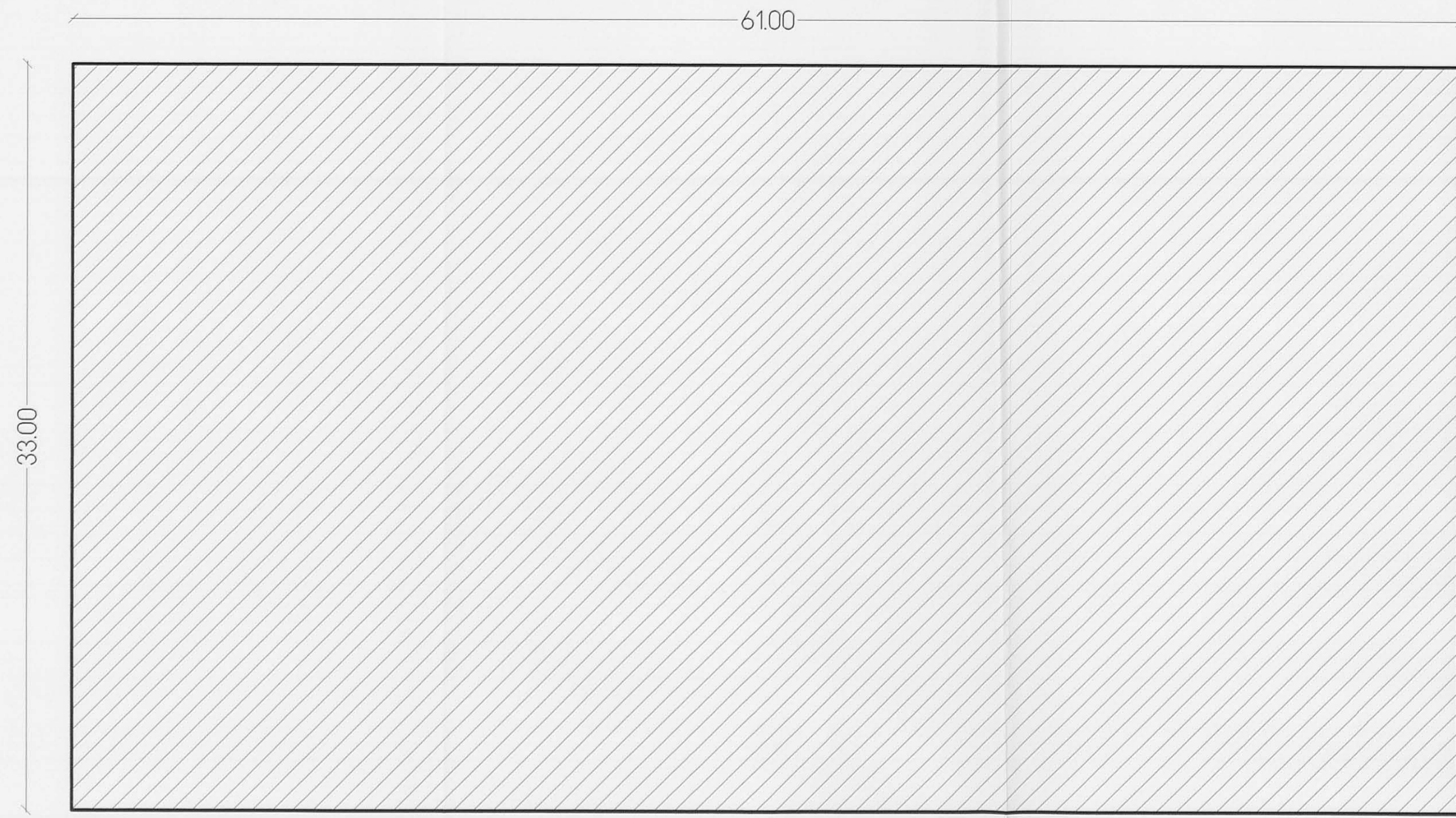
ana restoy cabrera

andres regueiro ponce

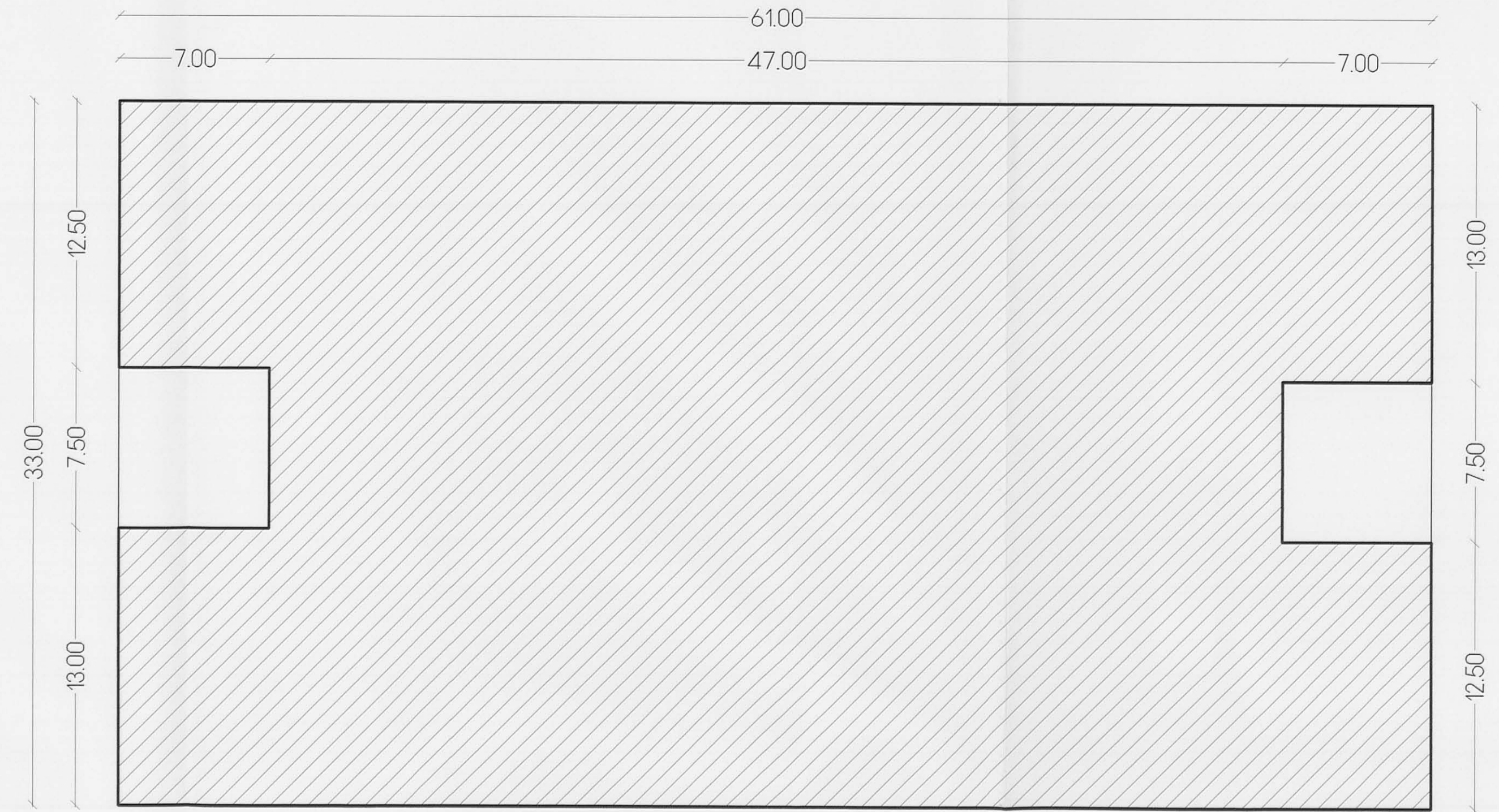
PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE
LA PARCELA 2 DE LA UNIDAD DE
ACTUACION UA-4-CA DE CARTAGENA

PROMOTOR: U R B I N C A S A

escala: 1/200
fecha: MAYO-99



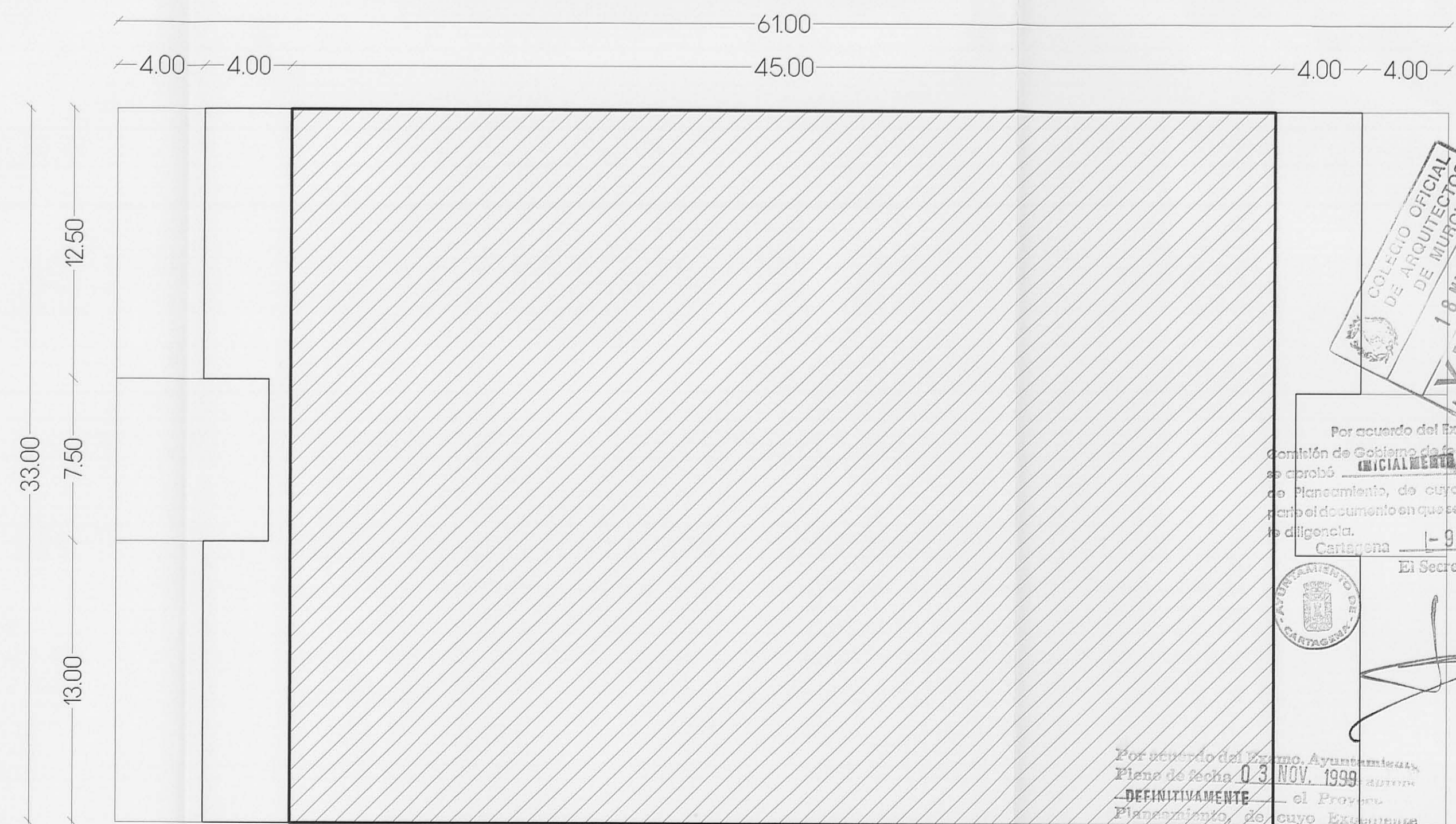
PLANTA BAJA



PLANTA TIPO (1-7)



PLANTA 8



PLANTA 9

ENVOLVENTE MAXIMA DE LA EDIFICACION
SIN INCLUIR TERRAZAS NI CUERPOS VOLADOS

EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA
2013 m². x 6.937 = 13964.18 m² edificables

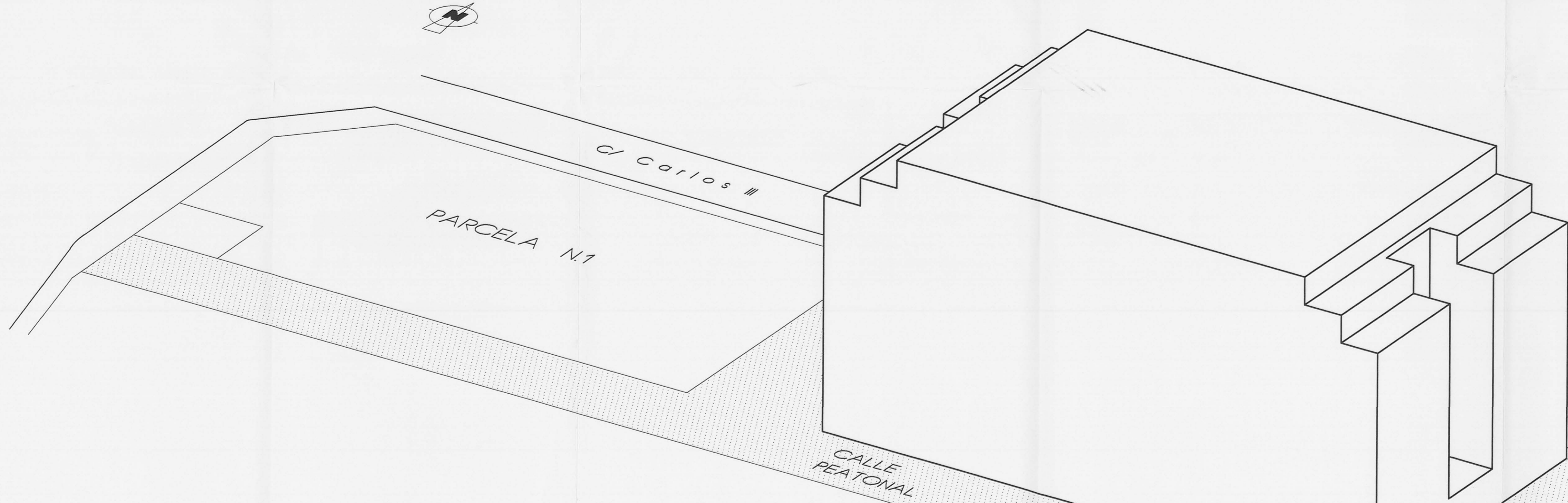
COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE BUENOS AIRES
18 MAYO 1999
VISADO
ALOS EFECTOS REGISTRARIOS

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
de Cartagena de fecha 28 JUN. 1999
se aprobó definitivamente el Proyecto
de Planificación, de cuyo Expediente se
extrae el documento en que se consigna la
presente diligencia.
Cartagena 19 JUL. 1999
El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
de Cartagena de fecha 03 NOV. 1999
se aprobó definitivamente el Proyecto
de Planificación, de cuyo Expediente se
extrae el documento en que se consigna la
presente diligencia.
Cartagena 02 DIC. 1999
El Secretario

4
PLANO: ENVOLVENTE MAXIMA
POR PLANTAS
arquitectos
andrea reguero ponce
andrea reguero ponce

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE
LA PARCELA 2 DE LA UNIDAD DE
ACTUACION UA-4-CA DE CARTAGENA
PROMOTOR: URBINCASA



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 28 JUN. 1999
 se aprobó OFICIALMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el presente documento en que se consigna presen-
 te diligencia.
 Cartagena 9 JUL. 1999
 El Secretario



COLEGIO OFICIAL
 DE ARQUITECTOS
 DE MURCIA
 18 JUN 1999
VISADO
 A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS

[Signature]

[Signature]

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 03 NOV. 1999 aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 02 DIC. 1999
 El Secretario



[Signature]

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE
 LA PARCELA 2 DE LA UNIDAD DE
 ACTUACION UA-4-CA DE CARTAGENA

PROMOTOR: U R B I N C A S A

PLANO: VOLUMETRIA

5

escala:

fecha:

MAYO-99

arquitectos

[Signature]

andres regueiro ponce

ana rústoy cabrera