

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA SITUADA EN C/ANGEL BRUNA, ESQUINA CON C/PINTOR BALACA EN CARTAGENA.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 15 OCT. 1999
se aprobó OFICIALMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presente
diligencia.
Cartagena 16 NOV. 1999
El Secretario

1.-ANTECEDENTES.

1.1-PROMOTOR.- PROMOCIONES EUVIMA S.L.

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(Vc3), 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 Vc3, 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 el tamaño de la parcela es inferior a la superficie mínima de parcela fijada por la norma Vc3, que es de 400 m², siendo que nuestro solar cuenta con 351,46 m² de superficie. De otra parte, la reducida superficie del solar, junto con el número de alturas en función del callejero (8) imposibilitan desarrollar la edificabilidad asignada por la norma de referencia, al tener que reducir el fondo máximo edificable de 13m., de forma que permita el cumplimiento de la norma referente a dimensionamiento de patios para un edificio que tendría al menos 7 alturas en patio interior, y ello nos exigiría un diámetro inscrito de aproximadamente 6,5m y superficie de 60m², que claramente es superior a la resultante de aplicar en la parcela, el fondo máximo edificable de 13m, que nos dejaría una superficie de patio interior de 42,68m².

1.3-AMBITO DE APLICACIÓN.

El Estudio de Detalle se redacta sobre la parcela que hace esquina con las calles, Angel Bruna y pintor Balaca de Cartagena. Su superficie neta es de 351,46 m².

Es una parcela rectangular de 19.85m x 19.18m, con chaflán en el extremo Sureste, y superficie plana.

Linderos – Al Norte - Edificio del Palacio de Justicia.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 26 ENE. 2000 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el presente documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 10 FEB. 2000

El Secretario

Al Sur - C/ Pintor Balaca.
 Al Este - C/ Angel Bruna.
 Al Oeste - Edificio existente.

1.4- INFORMACION URBANISTICA.

Los terrenos que integran la parcela objeto del presente Estudio de Detalle, son urbanos, con edificabilidad asignada en Plan, de 2.512,78m², correspondiente a aplicar el número de plantas por el fondo máximo edificable sin contar los voladizos ni el casetón.

La superficie máxima de voladizos en aplicación de la normativa de alineación a vial, con 50% de voladizos cerrados y resto hasta los 2/3 de voladizos abiertos de la longitud total de la fachada exterior, y con un fondo de 1m, ya que ambas calles superan los 10 m de anchura es: 20,13m² x 7= 140,91m², que sumándola a los 2512,78m², nos daría un total de 2.653,69m² de edificabilidad de la parcela sobre rasante. El casetón no se incluye ya que no computa a efectos de volumen, aunque incrementaría en los metros cuadrados correspondientes, la edificabilidad total.

La norma correspondiente a la volumetría específica, en el apartado 4.2.8 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Cartagena especifica para las parcelas grafiadas con E1, como es el caso que nos ocupa:

“Se aplica a las zonas o parcelas en las que la edificación no puede ajustarse exactamente a una norma en todos sus parámetros y son condicionantes de la nueva construcción las edificaciones del entorno así como condicionantes jurídicos anteriores.

Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente la parcela acorde con la edificación de la manzana o entorno. Son condicionantes de la ordenación:

-
- El índice de edificabilidad asignado, exceptuándose el resto de parámetros de la norma de referencia.
En estos casos el número de plantas fijado en los callejeros se tendrá en cuenta únicamente para fijar la edificabilidad.
-
- Las características particulares de la manzana, de manera que los nuevos edificios armonicen completando la ordenación. El número de plantas de las nuevas construcciones no puede exceder de 10.
-
- Las limitaciones jurídico-urbanísticas que tuviere la parcela: servidumbres, haber utilizado parte del volumen de la parcela para otra edificación del titular...
-
- Tender a una aproximación tipología de la ordenación que señala la norma de referencia.



Los Estudios de Detalle exigibles se realizarán por parcelas o solares concretos, salvo en el caso en que se hubiera edificado toda la manzana mediante un proyecto de conjunto, en el que el Estudio de Detalle deberá referirse a la totalidad de la manzana.”

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
- 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.

El edificio mantiene su configuración volumétrica adosándose a las medianeras existentes hasta la altura fijada por el número de plantas de la norma de referencia.



Local comercial.

USOS.....P.B.- Locales Comerciales y accesos a plantas de viviendas y sótanos. PL.-1ª a 7ª -Viviendas.

EDIFICABILIDAD SEGÚN PROPUESTA DE ESTUDIO DE DETALLE.

SUPERFICIE DE SOLAR.....351,46 m2
EDIFICABILIDAD.....2.653,69 m2 edificables según el siguiente desglose:
Planta baja.....351,46 m2 edificados.
Plantas 1ª a 7ª.....278,62 m2 x 7 = 1.950,34 m2 edificados.
Planta 8ª.....210,98 m2 edificados.

Voladizos exteriores:
Máximos en plantas 1ª a 7ª.- 20.13 m2.edificados.
Máximo en planta 8ª.- 16.63 m2. edificados.

La superficie total de voladizos exteriores del edificio, no superará la resultante de aplicar la norma de referencia, por lo que se fija una limitación adicional de que la suma total de voladizos de todas las plantas no supere los 140,91 m2 edificados.

APARCAMIENTOS.....Uno por cada vivienda y por cada 100m2 de local comercial, situados en dos sótanos.

USOS.....Planta baja; locales comerciales y accesos a viviendas y a sótanos de aparcamientos.

Plantas 1ª a 8ª.- Viviendas.

El casetón del ascensor y escalera de acceso a cubierta, estará sobre planta octava, y no computará en volumen edificable.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 15 OCT 1999
se aprobó ~~PRELIMINARMENTE~~ el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presen-
te diligencia.
Cartagena 16 NOV 1999



El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 26 FEB 2000 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 10 FEB 2000



El Secretario

EL ARQUITECTO.



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 15 OCT. 1999
se aprobó INICIALMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presen-
te diligencia.
Cartagena 16 NOV. 1999

El Secretario



ANEXO DE MEMORIA:

**ESTUDIO DE DETALLE EN C/ ANGEL BRUNA, ESQUINA CON
PINTOR BALACA (CARTAGENA).**

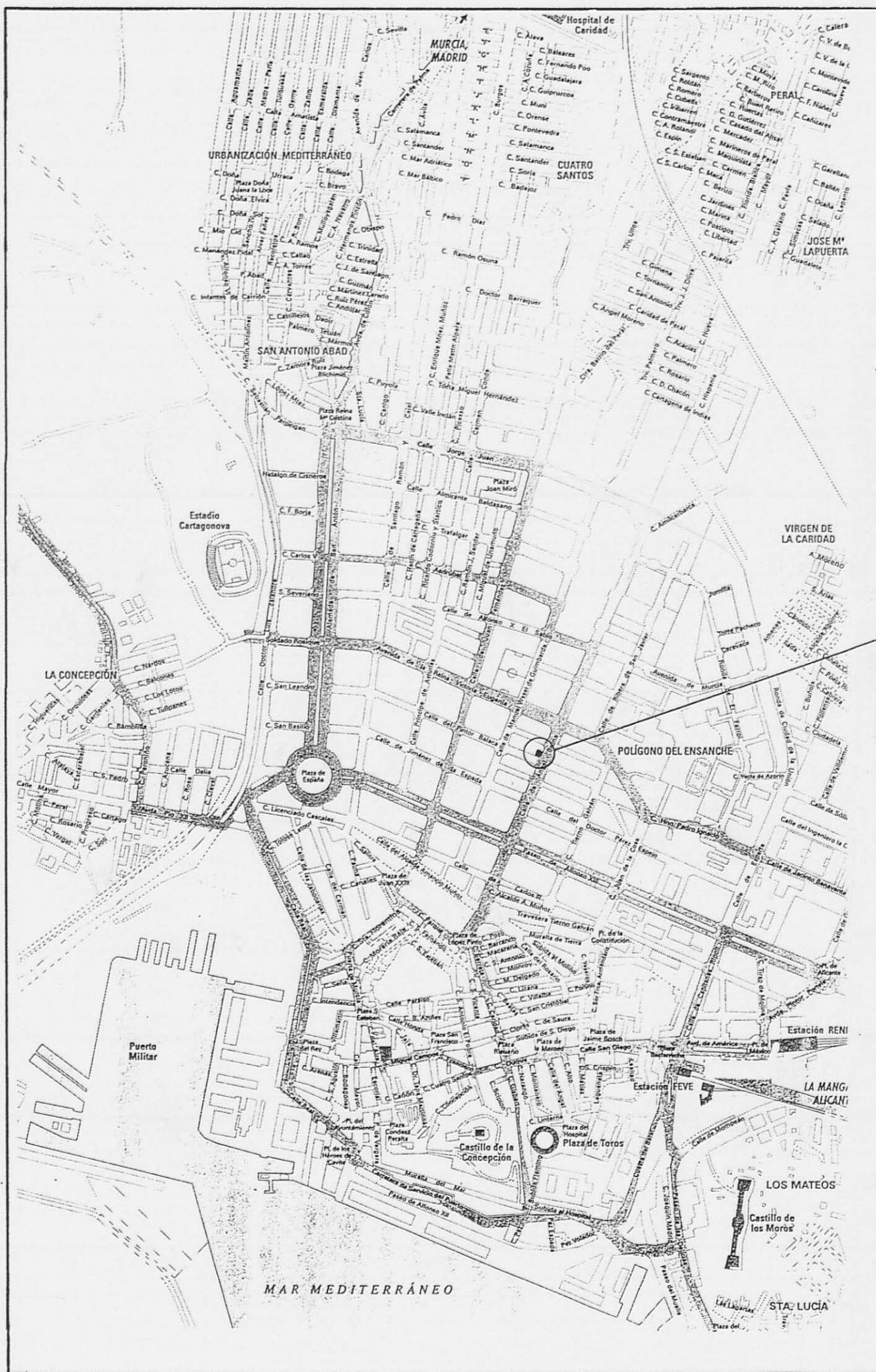
De acuerdo con las condiciones impuestas en la Aprobación Inicial del Estudio de Detalle por el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena en fecha 15 de Octubre de 1.999, se incluyen en Memoria del mismo para que sean consideradas en el Proyecto que desarrolle el presente Estudio de Detalle en la parcela las siguientes:

Las fachadas laterales resultantes de los retranqueos proyectados y/o medianeras vistas, deberán tener un tratamiento de fachada acorde con la fachada principal.

La planta de ático proyectada sobre la altura de referencia prevista por el Plan General en el callejero de la norma, se diferenciará del resto de la edificación, en su tratamiento de fachada y/o retranqueándose de la alineación máxima proyectada. En el resto de plantas, la alineación de fachada será obligatoria.

EL ARQUITECTO.



SITUACION

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 15 OCT. 1999
 se aprobó PRINCIPALMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te diligencia.
 Cartagena 16 NOV. 1999



El Secretario

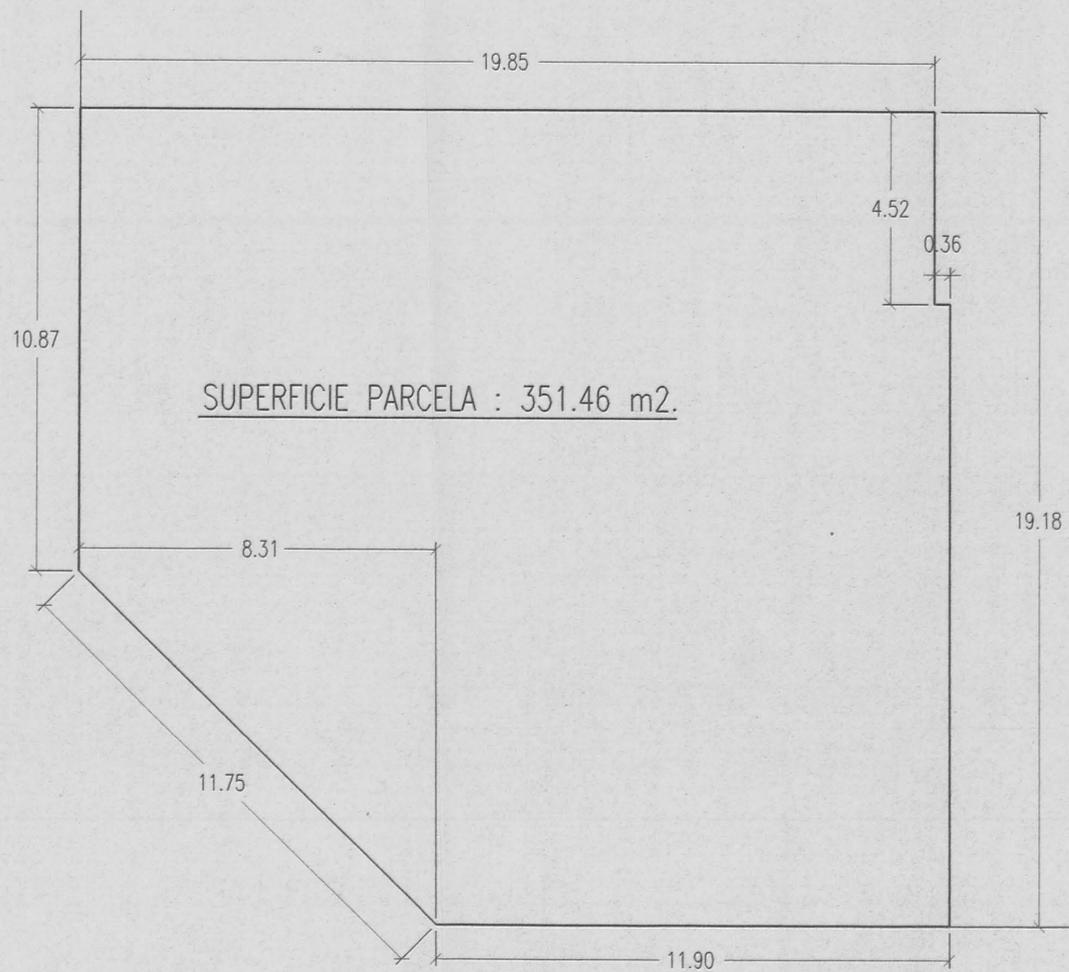
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 26 ENE. 2000 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 10 FEB. 2000
 El Secretario



El Secretario

COLEGIO OFICIAL
 DE ARQUITECTOS
 DE MURCIA
 21 SET. 1999
VISADO
 A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

PROMOTOR : PROMOCIONES EUVIMA S.L.		HOJA N°
PLANO : SITUACION		1
EL ARQUITECTO		ESCALA: 1/10.000
 JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ		ESTUDIO DE DETALLE SITUADO EN C/ ANGEL BRUNA, ESQUINA C/ PINTOR BALACA
FECHA: JULIO-99		
- CARTAGENA -		

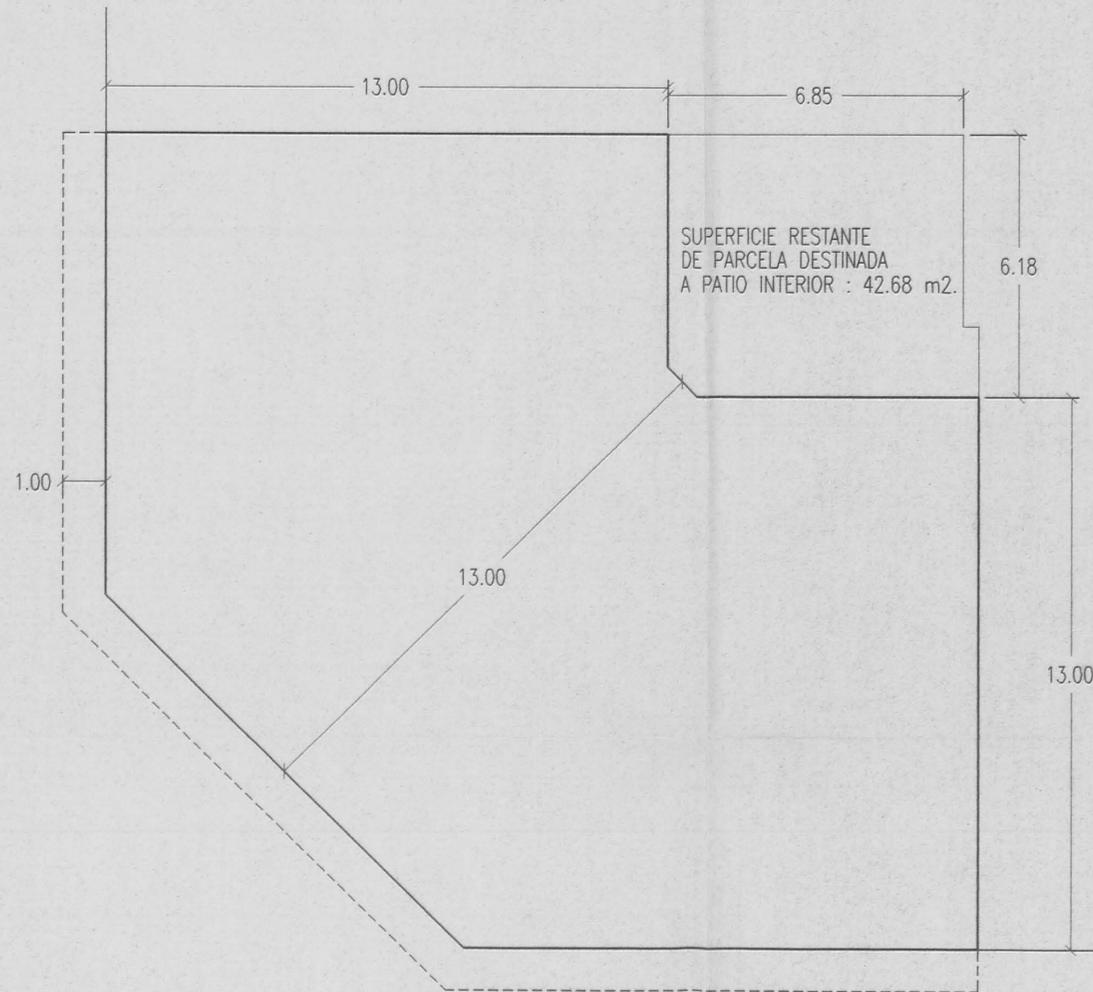


SUPERFICIE PARCELA : 351.46 m².

PLANTA BAJA

- USOS: -COMERCIAL.
 -ACCESO A VIVIENDAS.
 -ACCESO A SOTANOS DE APARCAMIENTOS.

SUPERFICIE EDIFICADA PLANTA BAJA: 351.46 m².



SUPERFICIE RESTANTE DE PARCELA DESTINADA A PATIO INTERIOR : 42.68 m².

PLANTA 1ª a 7ª

USO: -RESIDENCIAL.

SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA : 308.76 m²

SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL VIVIENDAS (7x308.76 m²) : 2,161.32 m²

SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL SEGUN NORMA DE REFERENCIA Vc 3 : 2,512.78 m²

VOLADIZOS EXTERIORES

SUPERFICIE EDIFICADA VOLADIZOS POR PLANTA : 20.13 m²

LONGITUD DE FACHADA: 34.52 m.

VOLADIZOS CERRADOS POR PLANTA: (34.52 m./2) x 1 m.=17.26 m².

VOLADIZOS ABIERTOS POR PLANTA: 34.52 m. x (0.166/2) x 1 m.=2.87 m².

SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL VOLADIZOS EXTERIORES (7x20.13 m²) : 140.91 m².

EDIFICABILIDAD MAXIMA INCLUYENDO VOLADIZOS EXTERIORES (Sin incluir casetón) : 2,512.78 m² + 140.91 m² = 2,653.69 m²

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 15 OCT. 1999
 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presente
 diligencia.
 Cartagena 16 NOV. 1999



El Secretario

[Handwritten signature]

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 26 FEB. 2000 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 10 FEB. 2000



El Secretario

[Handwritten signature]

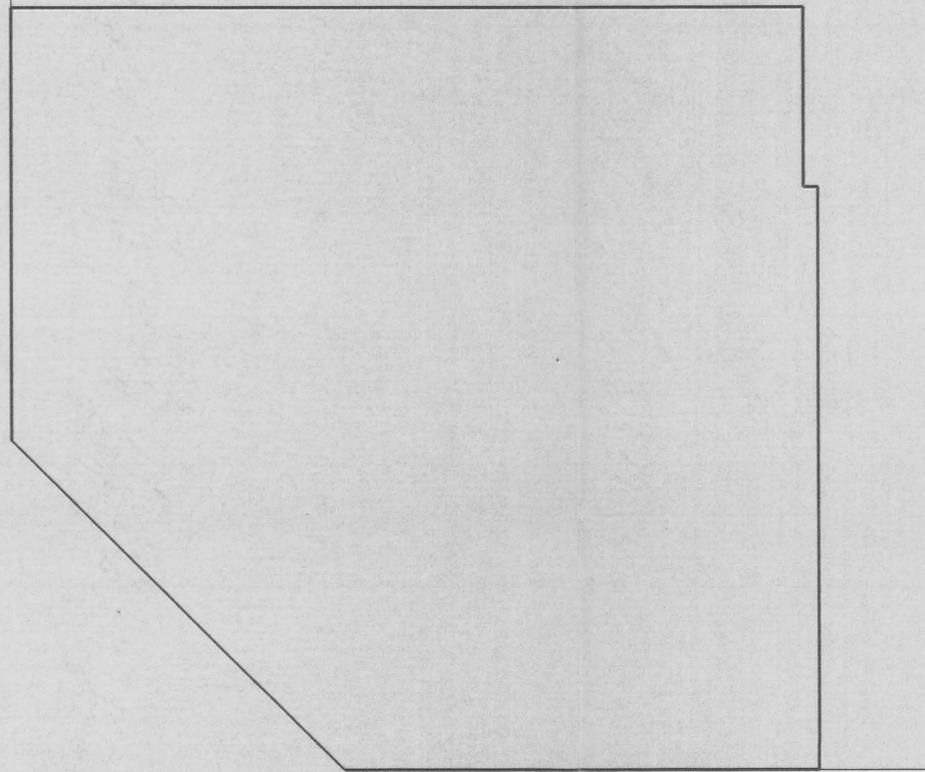


COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA

21 SET. 1999

VISADO
 A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

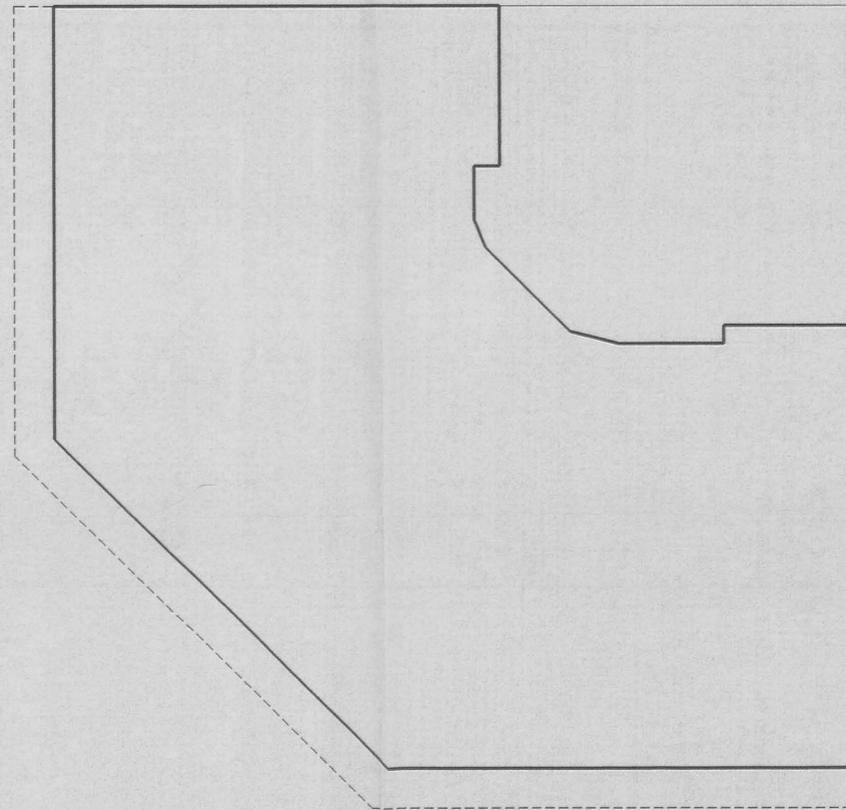
PROMOTOR : PROMOCIONES EUVIMA S.L.		HOJA Nº
PLANO : EDIFICABILIDAD SEGUN NORMA DE REF. EN P.G.O.U.		3
EL ARQUITECTO		ESCALA: 1/100
<i>[Signature]</i>		
JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ		
FECHA: JULIO-99		
ESTUDIO DE DETALLE SITUADO EN C/ ANGEL BRUNA, ESQUINA C/ PINTOR BALACA		
		- CARTAGENA -



PLANTA BAJA

SUPERFICIE EDIFICADA PLANTA BAJA: 351.46 m2.

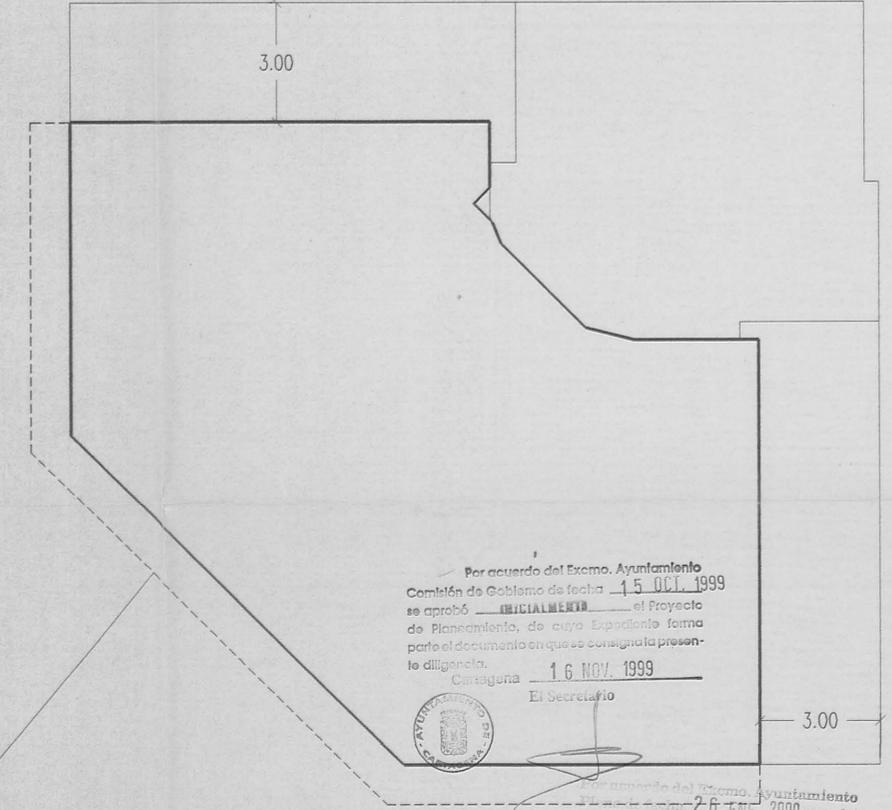
- USOS: -COMERCIAL.
 -ACCESO A VIVIENDAS.
 -ACCESO A SOTANOS DE APARCAMIENTOS.



PLANTA 1ª a 7ª

SUPERFICIE EDIFICADA PLANTA : 278.62 m2.
 SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL PLANTAS : 1,950.34 m2.

USO: -RESIDENCIAL.



PLANTA 8ª

SUPERFICIE EDIFICADA PLANTA 8ª : 210.98 m2.

USO: -RESIDENCIAL.

LINEA VOLADIZO SEGUN NORMA Vc 3

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 15 OCT. 1999
 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto
 de Planamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se designa la presen-
 te diligencia.
 Cartagena 16 NOV. 1999
 El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 26 ENE. 2000 aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se designa la presen-
 te diligencia.
 Cartagena 10 FEB. 2000
 El Secretario



SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL SEGUN ESTUDIO DE DETALLE -SIN VOLADIZOS- : 2,512.78 m2

VOLADIZOS EXTERIORES

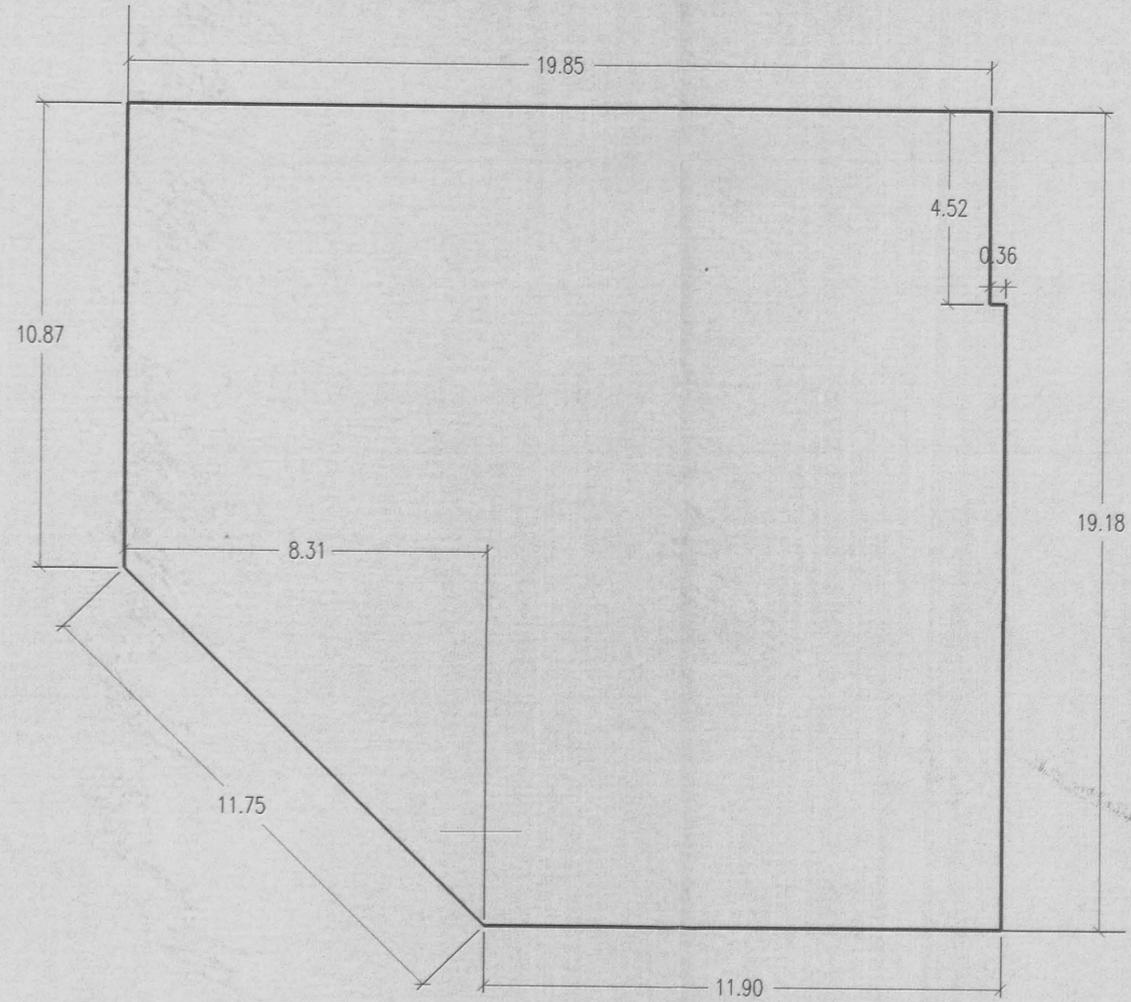
SUPERFICIE MAXIMA POR PLANTA 1ª A 7ª : 20.13 m2. | SUPERFICIE MAXIMA VOLADIZOS : 140.91 m2.
 SUPERFICIE MAXIMA POR PLANTA 8ª : 16.63 m2.

EDIFICABILIDAD MAXIMA INCLUYENDO VOLADIZOS EXTERIORES (Sin incluir casetón) : 2,512.78 m2 + 140.91 m2 = 2,653.69 m2

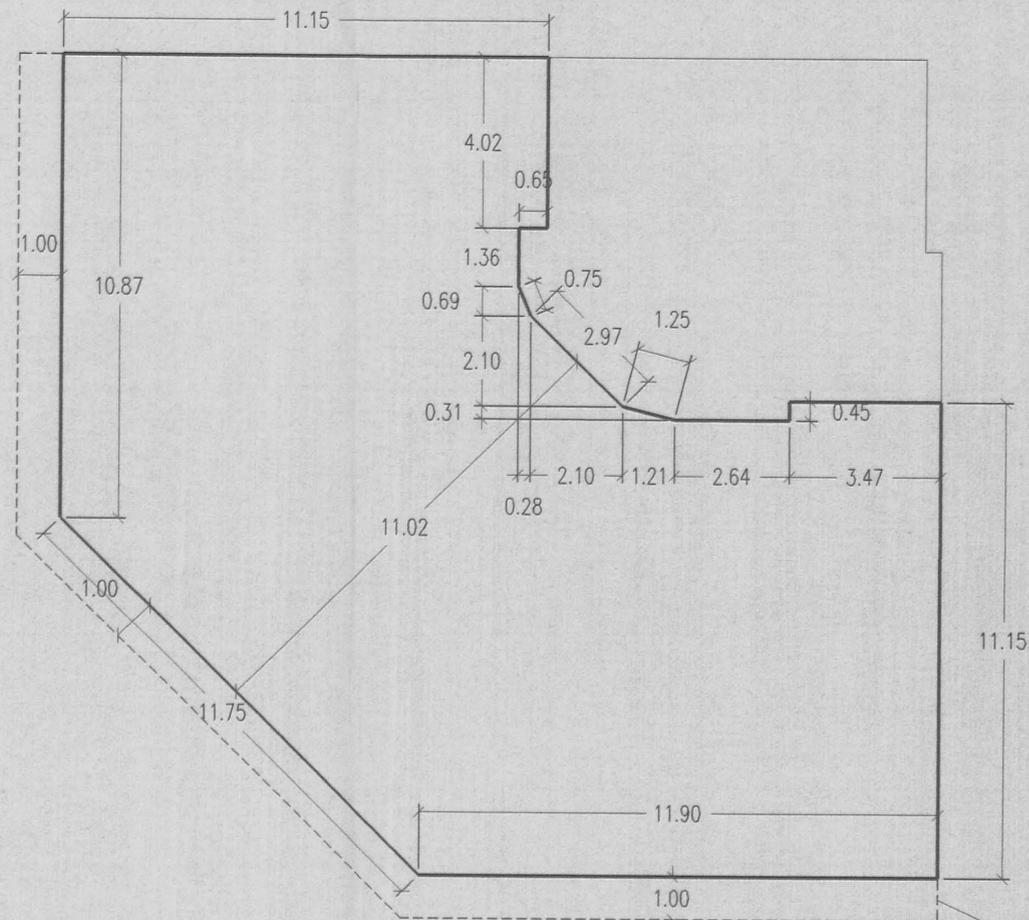


PROMOTOR : PROMOCIONES EUMIMA S.L.		HOJA Nº
PLANO : SOLUCION PROPUESTA : USOS Y SUPERFICIES		4
EL ARQUITECTO		ESCALA: 1/100
 JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ FECHA: JULIO-99		ESTUDIO DE DETALLE SITUADO EN C/ ANGEL BRUNA, ESQUINA C/ PINTOR BALACA - CARTAGENA -

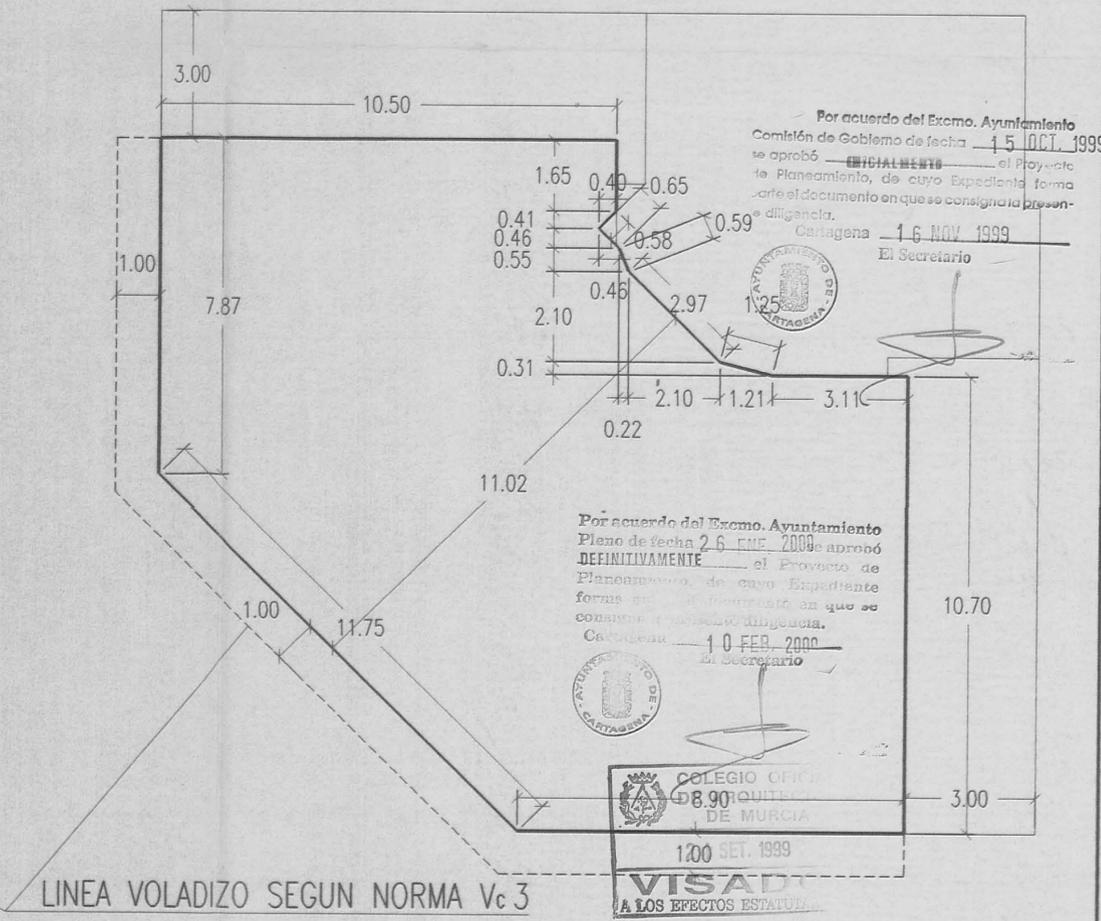
PLANTA BAJA



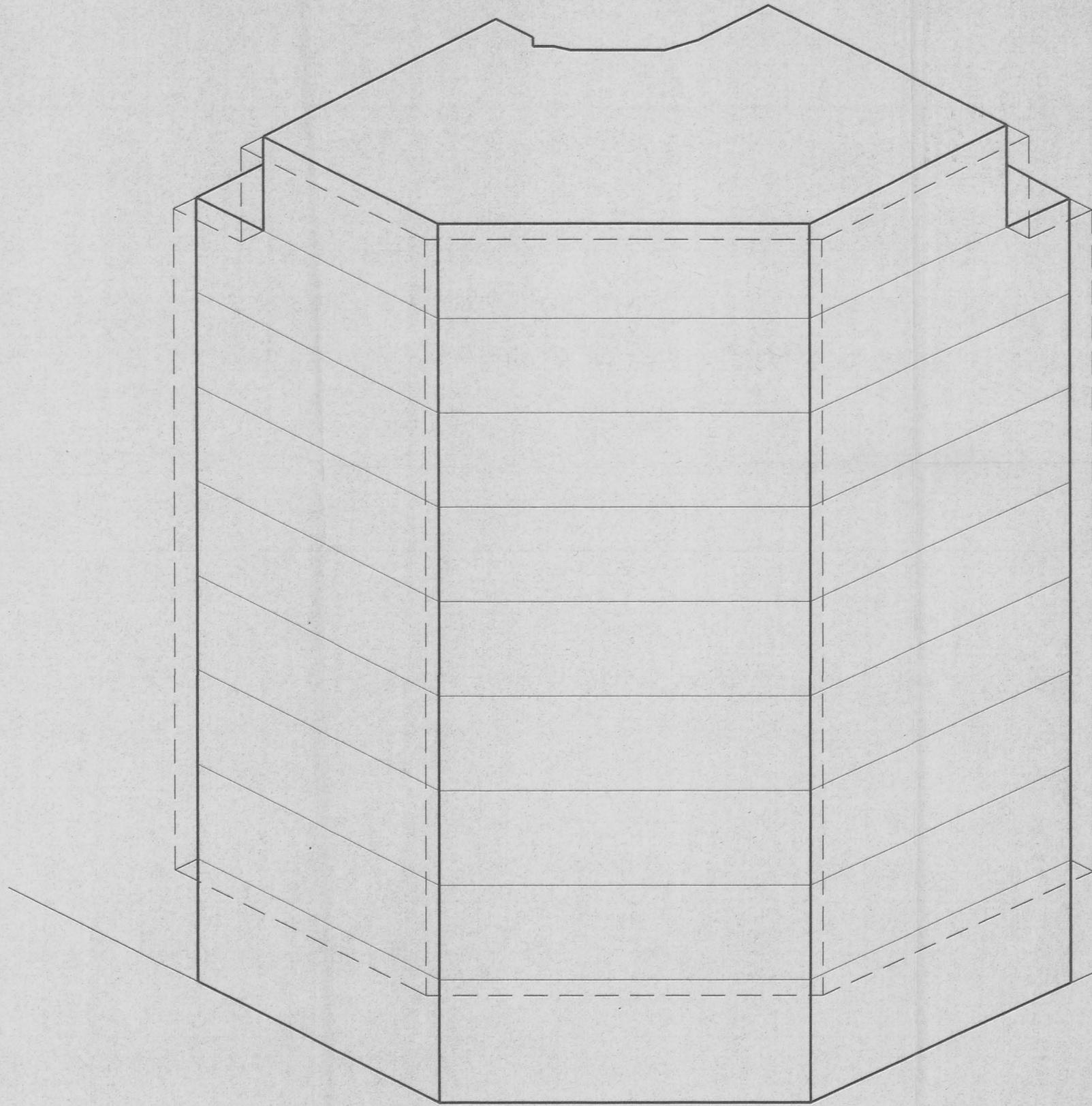
PLANTA 1ª a 7ª



PLANTA 8ª



PROMOTOR : PROMOCIONES EUMIMA S.L.		HOJA Nº
PLANO : SOLUCION PROPUESTA : COTAS		5
EL ARQUITECTO		ESCALA: 1/100
 JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ FECHA: JULIO-99		ESTUDIO DE DETALLE SITUADO EN C/ ANGEL BRUNA, ESQUINA C/ PINTOR BALACA - CARTAGENA -



LINEA VOLADIZO SEGUN NORMA Vc 3

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 15 OCT. 1999
 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te diligencia.
 Cartagena 16 NOV. 1999
 El Secretario



[Handwritten signature]

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 26 ENE. 2000 aprobó
PRELIMINARMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 10 FEB. 2000
 El Secretario



[Handwritten signature]



PROMOTOR : PROMOCIONES EUMIMA S.L.		HOJA N°
PLANO : SOLUCION PROPUESTA : VOLUMETRIA		6
EL ARQUITECTO <i>[Signature]</i> JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ	ESTUDIO DE DETALLE SITUADO EN C/ ANGEL BRUNA, ESQUINA C/ PINTOR BALACA	
FECHA: JULIO-99	- CARTAGENA -	