

MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA
SITUADA EN MANZANA UNIFAMILIAR 2.1 TIPO C DEL
PLAN PARCIAL DE CALA FLORES EN CARTAGENA.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 28 JUN. 2002
se aprobó INICIALMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presente
diligencia.
Cartagena 12 JUL 2002

1.-ANTECEDENTES.

1.1-PROMOTOR.-

ZAMORA-MONTERDE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L.

1.2-ENCARGO.

Se redacta la presente modificación de Estudio de Detalle, a solicitud de la promotora, en terrenos de su propiedad, debido al interés de la promotora en incluir en la parcela A una segunda planta, que inicialmente en el anterior Estudio de Detalle la había eliminado, a pesar de que el Plan Parcial lo permitía, También se varía ligeramente la superficie capaz de recibir la edificación en ambas parcelas, aumentando la línea de contacto en donde pueden adosarse ambas edificaciones correspondientes a las parcelas resultantes, manteniendo invariables el resto de los parámetros urbanísticos, a la vez que se ordena físicamente el volumen resultante en cada una de ellas.

1.3-AMBITO DE APLICACIÓN.

La modificación del Estudio de Detalle se redacta sobre las parcelas A y B que hacen esquina entre las calles, Alarcón y sin nombre, pertenecientes a la manzana unifamiliar 2.1 tipo C de 4.800 m²., incluida en el Plan Parcial de Cala Flores, en Cartagena. Su superficie total según Parcelación aprobada es de 601,80 m² para la parcela A, y de 713,72 m² para la parcela B.

Son unas parcelas trapezoidales cuyas dimensiones vienen referenciadas en planos, con vértice de calles en su extremo Oeste.

Linderos – Al Noroeste - C/ sin nombre.
Al Nordeste- parcela colindante.
Al Sudeste- parcela colindante.
Al Sudoeste – C/ Alarcón.

1.4- INFORMACION URBANISTICA.

Los terrenos que integran las parcelas objeto de la presente modificación de Estudio de Detalle, son urbanos, con edificabilidad asignada en Plan, de 0,357m²/m² y reordenada en el Estudio de Detalle

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 18/10/02 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 14 NOV. 2002



El Secretario

inicial de forma que la parcela A tiene una edificabilidad de 0,251 m²/m²; y la parcela B tiene una edificabilidad de 0,447 m²/m².

Parcela mínima de 500 m².

Ocupación del 25%

Número de plantas: 2.

Altura máxima de la edificación: 7m.

Uso específico.- Unifamiliar

Separación a linderos.- 2/3 de la altura y siempre que no sea inferior a 3m. que se aplicará dicho valor como separación mínima.

3.1-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.

4.- FUNDAMENTO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

4.1-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 las parcelas originales, referidos a volumen y superficies.

4.2-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.

4.3-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.



3°. 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:

1°. 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.

2°. 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.



5.-CONTENIDOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.

5.1.-ORDENACION – COMPOSICION.

La presente modificación de Estudio de Detalle es del tipo de ordenación de volúmenes, y se redacta en las dos parcelas existentes actuando de la siguiente forma:

De una parte se ordena el volumen en las parcelas, concentrándolo en las zonas grafiadas en los planos, y modificando ligeramente el existente en el Estudio de Detalle Inicial

De otra parte, se elimina la limitación de la altura máxima edificable de la parcela “A”, incrementándola de una a dos plantas.

En las zonas no edificables según el Estudio de Detalle se permitirá exclusivamente la ubicación de pérgolas y otros elementos decorativos, siempre y cuando no invadan el retranqueo obligatorio.

La otra determinación en cuanto a la redacción del presente Estudio de Detalle, es que la propuesta de ordenación permite adosarse a lindero común, en la longitud expresada en planos adjuntos, siempre y cuando sea con las siguientes condiciones:

- a)- Solo podrán ubicarse en esa zona cocheras o terrazas cubiertas.
- b)- Se adosarán exclusivamente en planta baja y sótano si lo hubiere.

Esta propuesta queda justificada en las determinaciones de carácter general de las Normas particulares de suelo urbano del P.G.O.U. de Cartagena, que en lo referente a edificación aislada, (apartado 3.b del capítulo 4.1 de las Normas) expone:

“En este tipo de ordenación se puede admitir la edificación pareada o agrupada a linderos en los siguientes supuestos:

- 1- Si existe acuerdo entre propietarios de fincas colindantes con la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad de la carga consistente en realizar las construcciones adosadas a lindero común.”

En el caso que nos ocupa se cumple al pertenecer las parcelas resultantes de la Parcelación a un solo propietario.



CUADRO RESUMEN.**EDIFICABILIDAD SEGÚN DE ESTUDIO DE DETALLE.****SUPERFICIE DE SOLAR:**

PARCELA "A".-	601,80 m2.
PARCELA "B"	713,72 m2.
TOTAL	1.315,52 m2.

EDIFICABILIDAD:.....

PARCELA "A"	150,84 m2.
PARCELA "B"	318,80 m2.
TOTAL	469,64 m2.

OCUPACION:

PARCELA "A"	150,45 m2.
PARCELA "B"	178,43 m2.
TOTAL	328,88 m2.

ALTURA MAXIMA:

PARCELA "A"	DOS PLANTAS.
PARCELA "B"	DOS PLANTAS

APARCAMIENTOS.....Uno por cada vivienda (total 2 aparcamientos)

USOS.....Vivienda unifamiliar.

EL ARQUITECTO.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 28 JUN. 2002
se aprobó INICIALMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presente
diligencia.

Cartagena 12 JUL 2002

El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 18/10/02 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 14 NOV. 2002

El Secretario



60 a 100 según el anexo de calculo de la NTE-ISA, tendría un efecto, practicamente imperceptible.

V. - CONCLUSIÓN.

Se estima que con la presente Memoria, Anexos y documentos gráficos que conforman el presente Estudio de Detalle, por un lado se cumplen las determinaciones que para sus objetivos se requiere, así como los determinados en la modificación nº 11 del P.G.O.U. de Cartagena, a los efectos de poder conformar el correspondiente Expediente para obtener los derechos que dicha modificación atribuye.

Por otra parte, el presente Estudio de Detalle, forma parte del régimen de garantías y compromisos, que en su caso y en el desarrollo específico (Proyectos, Licencias, Autorizaciones, etc) conformaran la ejecución del Conjunto Hotelero que se pretende.



La Manga Junio de 2002

El Arquitecto

Fdo: Salvador Martínez-Moya Ros

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 28 JUN 2002
se aprobó Inicialmente el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presen-
te diligencia.
Cartagena 19 SET. 2002



El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 14/11/02 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 20 NOV. 2002



El Secretario

PARCELA A

SUPERFICIE: 601.80 m²
OCUPACION: 601.80x0.25 = 150.45 m²
EDIFICABILIDAD: 150.84 m²

PARCELA B

SUPERFICIE : 713.72 m²
OCUPACION: 713.72x0.25 = 178.43m²
EDIFICABILIDAD: 318.80 m²

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 28 JUN. 2002
se aprobó INICIALMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presen-
te diligencia. 12 JUL 2002
Cartagena



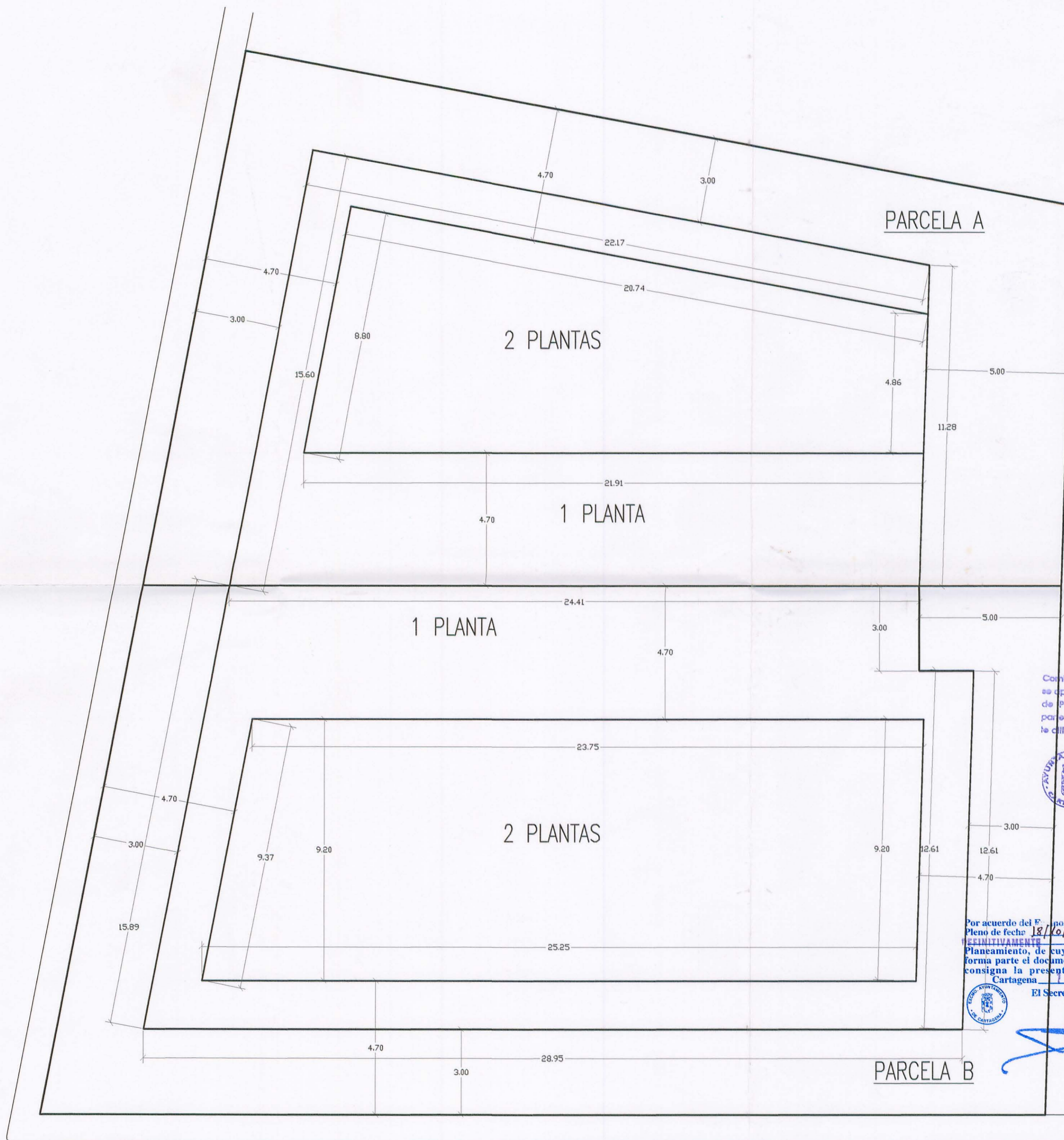
El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 12 JUL 02 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 12 JUL 2002
El Secretario



REFORMADO

PROMOTOR : ZAMORA-MONTERDE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L.		HOJA Nº
PLANO : USOS Y SUPERFICIES		5
ESCALA: 1/100		
EL ARQUITECTO	PROYECTO DE PARCELACION Y ESTUDIO DE DETALLE EN C/ ALARCON. P.P. CALA FLORES	
JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ		
FECHA: JUNIO-02		



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 28 JUN 2002
 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te diligencia.
 Cartagena 12 JUL 2002
 El Secretario



[Handwritten signature]

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 18 JUN 2002 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 14 JUN 2002
 El Secretario

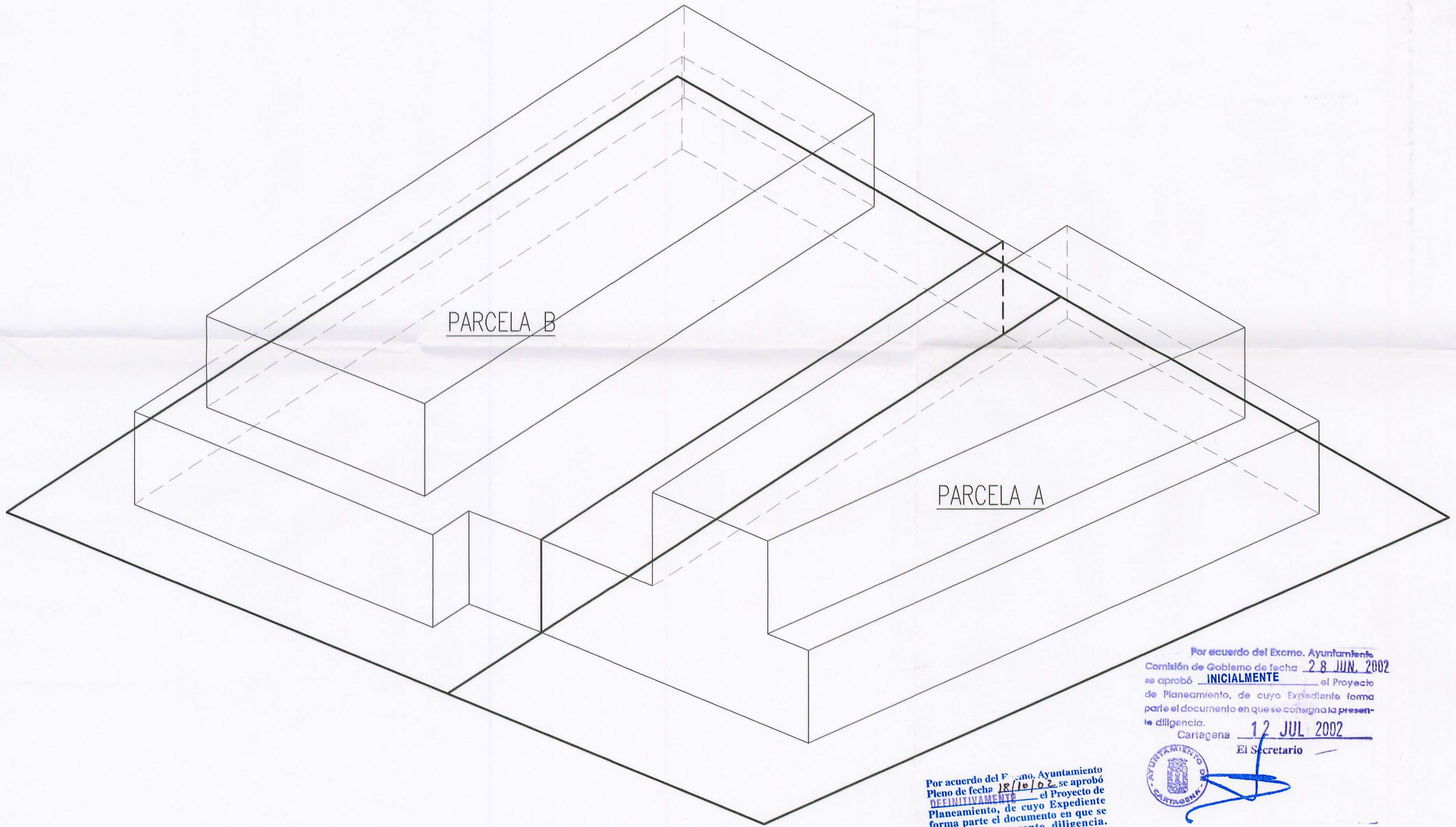


[Handwritten signature]



REFORMADO

PROMOTOR : ZAMORA-MONTERDE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L.		HOJA Nº
PLANO : COTAS Y ALTURAS		6
EL ARQUITECTO	PROYECTO DE PARCELACION Y ESTUDIO DE DETALLE EN C/ ALARCON. P.P. CALA FLORES	
<i>[Signature]</i>		
JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ		
FECHA: JUNIO-02		



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 28 JUN. 2002
 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te diligencia.
 Cartagena 12 JUL 2002
 El Secretario



[Handwritten signature]

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 18/10/02 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 14 NOV 2002
 El Secretario



[Handwritten signature]



REFORMADO

PROMOTOR : ZAMORA-MONTERDE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L.		HOJA Nº
PLANO : VOLUMETRIA		7
EL ARQUITECTO		ESCALA: 1/100
 JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ		PROYECTO DE PARCELACION Y ESTUDIO DE DETALLE EN C/ ALARCON. P.P. CALA FLORES
FECHA: JUNIO-02		- CARTAGENA -