

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 24 SET. 2001
se aprobó Inicialmente el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consignó la presen-
te diligencia.

Cartagena 03 OCT. 2001

El Secretario



ESTUDIO DE DETALLE EN ESQUINA C/ MAYOR, C/ FUTBOL Y C/ DE LA IGLESIA CANTERAS - CARTAGENA

PROMOTOR: SOLAVI, S.L.

ARQUITECTO: JOSE ANTONIO MURO CORDON

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 03 DIC. 2001 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.

- MEMORIA - Cartagena 04 DIC. 2001

El Secretario



1.- OBJETO Y ENCARGO.-

Por encargo de Solavi, S.L., se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle con el objeto de realizar, según lo revisto el art. 65.1.c) del Reglamento de Planeamiento y artículo 120 de la Ley 1/2001 de la Región de Murcia, la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

2.- AMBITO FÍSICO.-

El presente Estudio de Detalle se localiza en un trozo de terreno situado en la esquina de las calles Mayor, Fútbol y de la Iglesia de la población de Canteras. El solar tiene una superficie de 413,00 m².

3.- OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

De acuerdo con el artículo 120 de la Ley 1/2001 de la Región de Murcia, y el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento, los Estudios de Detalle tendrán como finalidad prever o reajustar:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes y/o
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

El objetivo del Estudio de Detalle está motivado por lo siguiente:

1. Compensación volumétrica motivada por el establecimiento de nuevas alineaciones del planeamiento, alterando las alineaciones de la parcela primitiva. Art. 3.1.4.2 del Plan General.

4.- PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR Y NORMATIVA DE APLICACIÓN.-

El Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena se aprobó definitivamente en Abril de 1987.

La Normativa de aplicación es la siguiente:

- Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.
- Reglamento de Planeamiento; Art. 65, 66, 140 y 141.
- Plan General: Condiciones de los Estudios de Detalle.

1.1.5. ESTUDIOS DE DETALLE.

1.1.5.1. CONCEPTO.

Son los instrumentos mediante los cuales es posible completar o adaptar las determinaciones relativas a alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes del Plan General y de los Planes Parciales y Especiales.

1.1.5.2. DETERMINACIONES.

Los Estudios de Detalle han de respetar las determinaciones del Plan General, y en su caso de los Planes Parciales y Planes Especiales.

En ningún caso podrán reducir la anchura de los viales ni las superficies destinadas a espacios libres, ni como consecuencia de las previsiones sobre alineaciones originar aumentos de volumen.

Las ordenaciones que pueden realizar no pueden implicar aumento de la ocupación del suelo ni de las alturas máximas, ni incremento de la densidad de viviendas.



1.1.5.3. DOCUMENTACIÓN.

- a) *Memoria justificativa en la que se explicarán las razones de la formación. Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que le da cobertura y las establecidas por el Estudio de Detalle.*
- b) *Planos a escala mínima de 1:500 en los que se represente gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle, en su posición altimétrica y planimétrica y en la disposición de su forma volumétrica, cuando proceda y expresen, en su caso, la relación de estas con las anteriormente existentes.*

- Plan General: Norma particular de zona.

C. CASCO ANTIGUO

1. Definición.

Corresponde a la edificación de carácter residencial colectivo. Se puede considerar como caso particular de alineación a vial, a aplicar en el Casco Antiguo de Cartagena, dentro de los límites del conjunto Histórico-Artístico, así como ciertas zonas centrales de los barrios y los poblados de las diferentes diputaciones del Término Municipal, donde debe de conservarse el carácter y ambiente tradicional, en armonía con los Bienes declarados de Interés Cultural que se han de conservar.

Para la zona delimitada como Conjunto Histórico se declara como principio general la inalterabilidad de la estructura urbana y arquitectónica de su ambiente, considerando excepcionalmente las sustituciones de inmuebles que sólo se podrán realizar si contribuyen a la conservación general del excepcionalmente carácter del conjunto. En este sentido, solamente se podrá realizar demoliciones de inmuebles no incluidos en el Catálogo con el grado de protección 1, 2 y 3.

En este último caso estarán a lo dispuesto en el art. 24 de la Ley 16/85.

2. Ordenación.

Alineación a vial en manzana cerrada, pudiendo quedar establecido el patio de manzana por el fondo edificable, y no permitiendo viviendas interiores. Las alineaciones y rasantes son



las que se marcan en los planos "C" no autorizándose ningún tipo de entrantes, por lo que la línea de edificación deberá de coincidir en todo momento con dicha alineación.

3. Volumen.

C1.- Grado 1 (Cc1): Para poblados y barrios.

- Fondo edificable: No se fija pudiendo llegar a la ocupación total.
- Altura: 2 plantas, máximo, respetando el número de plantas dominante de los edificios en el tramo de calle.
- Superficie edificable: La resultante de la anterior.

- Plan General: Compensación volumétrica.

3.1.4.2.- INDICE DE EDIFICABILIDAD.

Es el valor expresado en m^2/m^2 de la relación entre la superficie edificable y la superficie de un terreno.

En el supuesto de que las alineaciones exteriores existentes sean rectificadas por un instrumento de planeamiento, y no se hay delimitado una Unidad de Actuación, el índice de edificabilidad se podrá aplicar sobre la totalidad de la superficie de la parcela primitiva, exceptuando los parámetros de altura y ocupación si es preciso para agotar la edificabilidad que le corresponda.

5.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

Se propone una edificación con fachada a tres calles y tres plantas, baja más dos pisos.

6.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

6.1.- Justificación del Estudio de Detalle.

El Plan Especial de Reforma interior P.E.R.I. de Canteras afecta a la parcela objeto del Estudio de Detalle modificando sus actuales alineaciones en dos de sus calles.



En la Calle Fútbol el planeamiento establece una alineación que permite el ensanchamiento de la misma pasando de 5,58 m. a 8,56 m.

En la Calle Mayor se elimina el atrio existente y se prolonga la alineación oeste de la manzana contigua a la Calle Fútbol.

La Calle Iglesia no altera su alineación actual.

Como se observa, la parcela primitiva se ve afectada notablemente por la "rectificación" de las alineaciones exteriores, perdiendo el solar un tercio de su superficie. Conforme al punto 3.1.4.2 del Plan general, procede la compensación volumétrica que, en este caso, al estar agotada la ocupación solamente se puede compensar con un aumento del número de plantas, de dos plantas totales a tres plantas. Si entramos a valorar de forma exhaustiva la repercusión del planeamiento, comprobaríamos que dada la excepcional situación del solar en esta pedanía, los metros cuadrados de bajo comercial que se pierden no están compensados en valor por los de planta piso.

La propuesta de ordenación es aumentar una planta, es decir, tres plantas totales que permitan agotar la edificabilidad de la parcela primitiva aplicando la Norma Cc1.

6.2.- Justificación de la propuesta de ordenación e influencia del entorno afectado.

a) Volumen edificable al que se tiene derecho:

El volumen edificable al que se tiene derecho se calculará basándose en la parcela primitiva, punto 3.1.4.2 del Plan General (Ver plano nº 2)

Planta	M ² edificables	Uso
BAJA	413,22	Residencial y compatibles
PRIMERA	413,22	Residencial y compatibles
TOTAL	826,44	



b) Volumen edificable propuesto: (Ver plano nº 3)

El volumen edificable de 826,44 m² al que se tiene derecho se ordena de la siguiente manera:

Planta	M ² edificables	Uso
BAJA	275,40	Comercial y accesos
PRIMERA	275,40	Residencial y compatibles
SEGUNDA	275,40	Residencial y compatibles
TOTAL	826,20	

c) Influencia del entorno afectado:

La edificación propuesta no incide negativamente en el entorno, las nuevas alineaciones establecidas en el planeamiento, ensanchando las calles actuales, permiten holgadamente una planta mas y, dada su situación en esquina, permite un remate de manzana que no repercute negativamente en el entorno.

En el presente Estudio de Detalle se obliga al tratamiento de revocos, con la misma calidad que en fachadas, en la medianería que se genera en la parte norte. No obstante, la edificación colindante tiene un cuerpo de edificación de tres plantas en el 50% de su ocupación, la medianera que quedara libre no sería perceptible desde la calle.

Los planos de ordenación según Estudio de Detalle señalan una envolvente máxima de edificación en cada planta y los metros cuadrados máximos edificables; a estos metros cuadrados edificables se les añadirá los vuelos permitidos.

Por encima de la altura se permitirán construcciones destinadas a trasteros, con las condiciones del apartado 3.1.5.10 del Plan General y Modificación Puntual nº 93 del PGMOU.



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 03 DIC. 2001 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena 04 DIC. 2001

El Secretario

7.- ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE GENERAL Y SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE.

PLANTA	SEGÚN PLAN GENERAL M ²	SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE M ²
BAJA	413,22	275,40
PRIMERA	413,22	275,40
SEGUNDA	---	275,40
TOTAL	826,44	826,20

8.- TRAMITACIÓN, APROBACIONES Y PUBLICIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle se tramitará conforme al artículo 142 de la Ley 1/2001 de la Región de Murcia, correspondiendo la aprobación inicial al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, información pública durante veinte días, previo anuncio en el B.O.R.M. y publicación en dos diarios de mayor difusión regional, comunicándose a los titulares de derechos dentro del ámbito, en este caso solamente la sociedad FORMENOR, S.L., otorgándose un plazo de 15 días para presentar alegaciones. Una vez examinadas las alegaciones, se procederá por el Ayuntamiento a la aprobación definitiva, publicándose en el B.O.R.M. y trasladando comunicado a los interesados, a la vez se remitirá a la Dirección General Autonómica competente en materia de urbanismo para su conocimiento y efectos.

Cartagena, Julio de 2001
EL ARQUITECTO,

Fdo. José A. Muño Cordon



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 24 SET. 2001 se aprobó Inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena 03 OCT. 2001

El Secretario



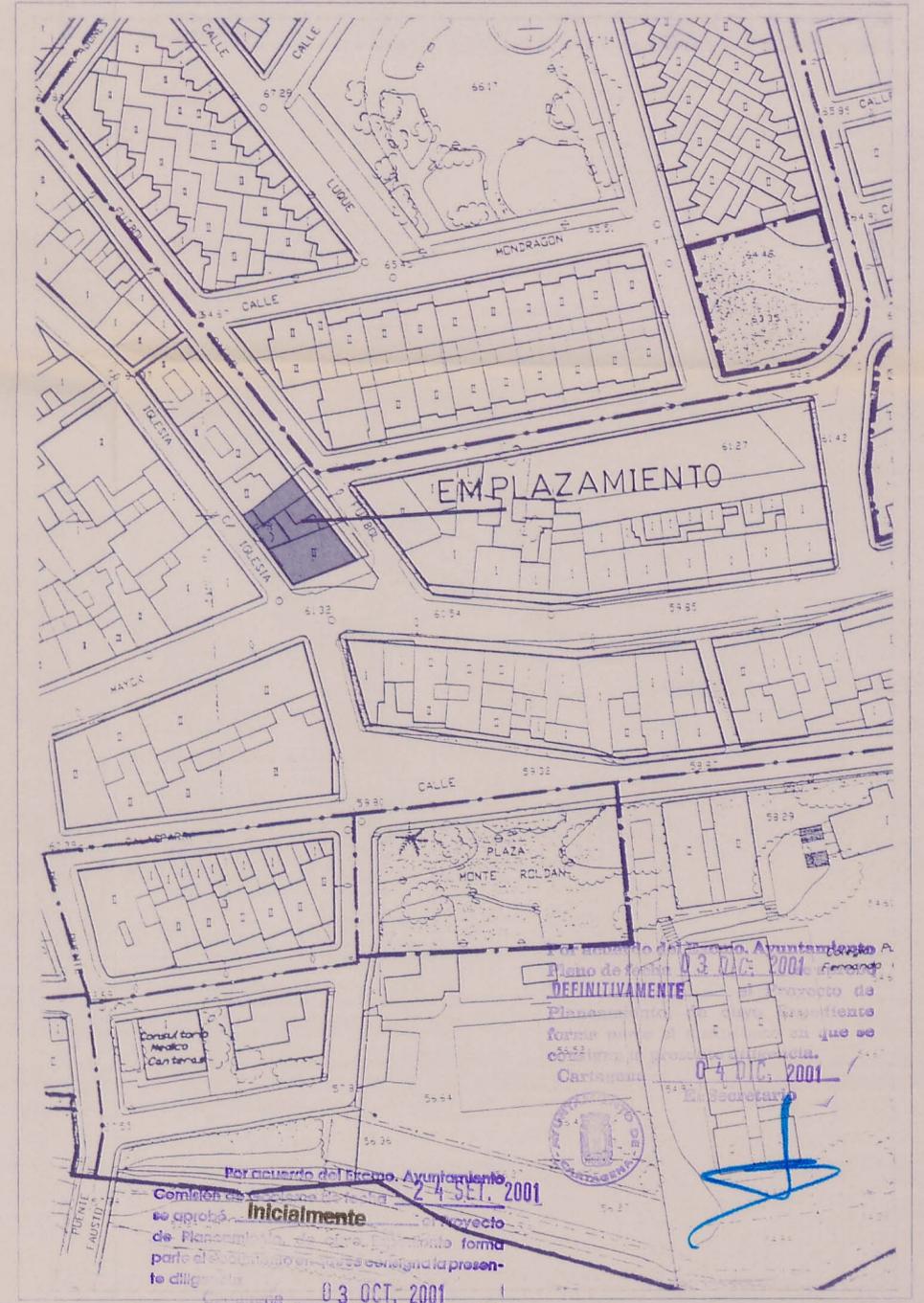


P.E.R.I. CANTERAS

NORMATIVA 1ª IGUAL A NORMA CC1 PARA POBLADOS Y BARRIOS
DISPOSICION GENERAL SEXTA DEL P.G.M.O.U.

SITUACION

E=1/2000



EMPLAZAMIENTO

E=1/1000



El Secretario



25 JUL 2001
VISADO
A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS

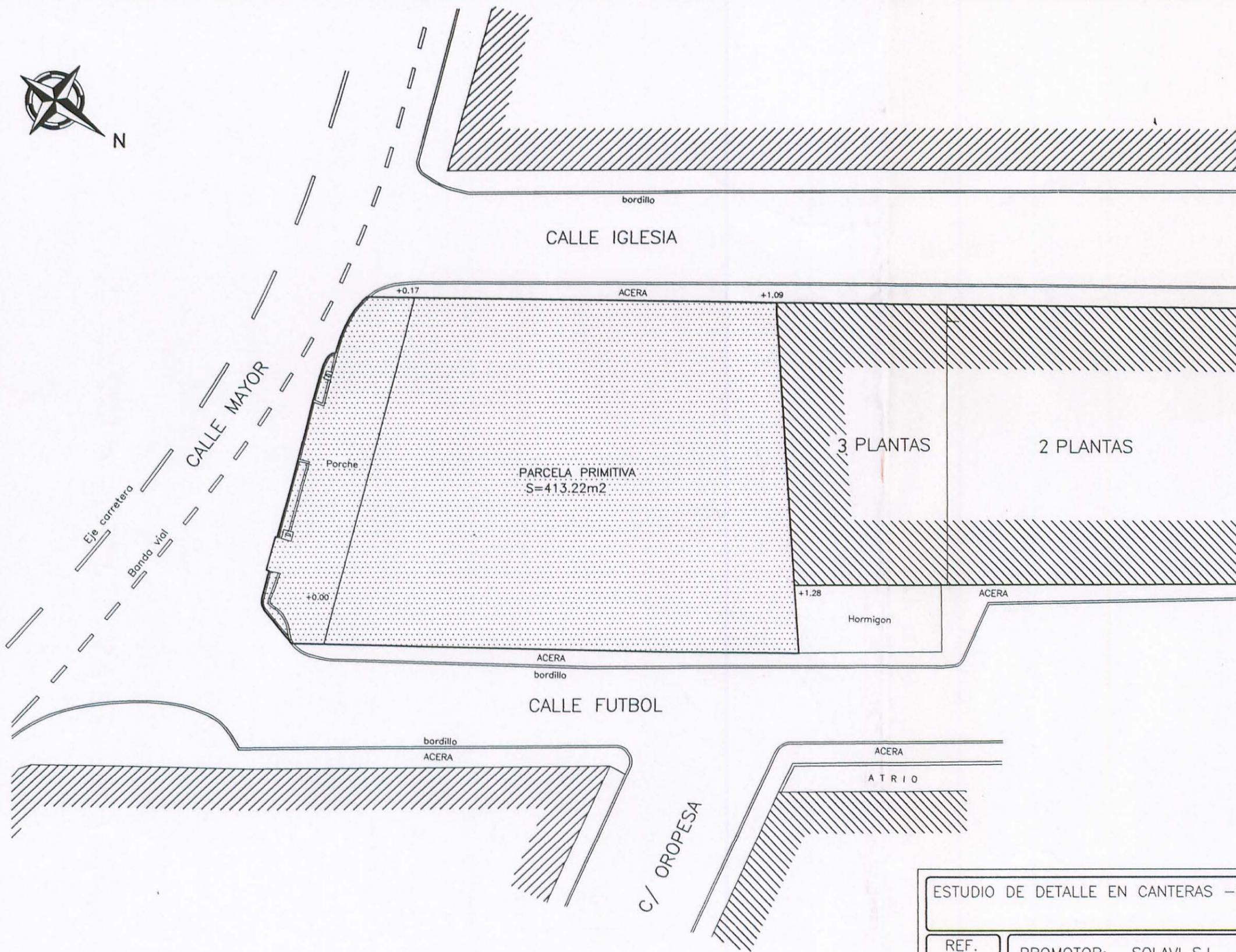
ESTUDIO DE DETALLE EN CANTERAS—CARTAGENA	
REF. C-642	PROMOTOR: SOLAVI S.L.
FECHA JUL-01	EMPLAZAMIENTO: C/ MAYOR -CANTE
N.PLANO 1	MUNICIPIO: CARTAGENA
	PLANO DE SITUACION Y EMPLAZAMIENTO
	ARQUITECTO: J. A. MURO

Por acuerdo del Sr. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión de fecha 03 OCT. 2001, se aprobó **Inicialmente** el proyecto de Planamiento Urbanístico que forma parte del P.G.M.O.U. en la forma que se describe en el presente diligenciado en Cartagena a 03 OCT. 2001.

El Secretario

Por acuerdo del Sr. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión de fecha 03 DIC. 2001, se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el proyecto de Planamiento Urbanístico que forma parte del P.G.M.O.U. en la forma que se describe en el presente diligenciado en Cartagena a 04 DIC. 2001.

El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 24 SET. 2001
se aprobó **Inicialmente** el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presen-
te diligencia.
Cartagena 03 OCT. 2001

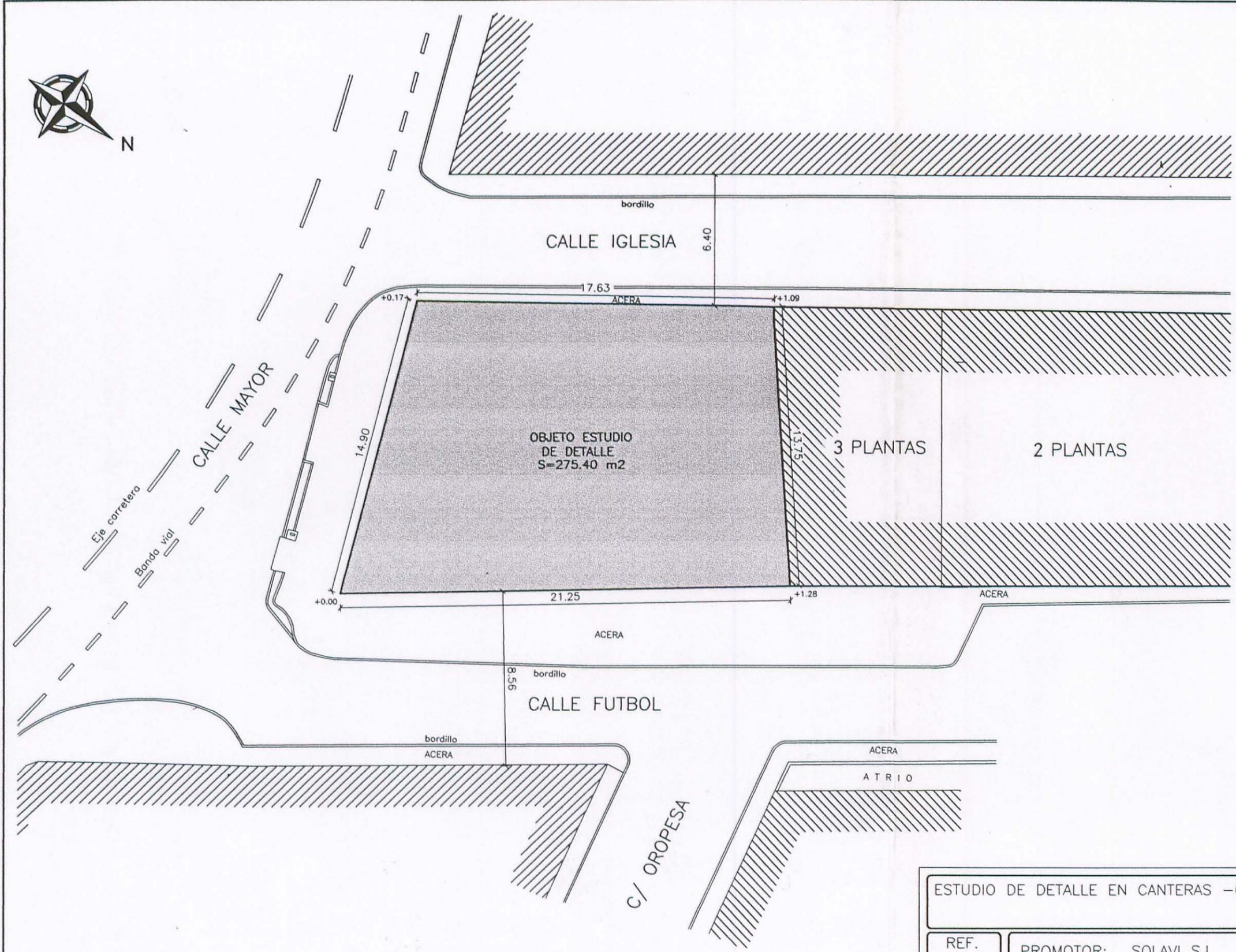


El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 03 DIC. 2001 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 04 DIC. 2001
El Secretario




ESTUDIO DE DETALLE EN CANTERAS -CARTAGENA-		
REF. C-642	PROMOTOR: SOLAVI S.L.	ESCALA: 1/200
FECHA JUL-01	EMPLAZAMIENTO: C/ MAYOR -CANTERAS-	ARQUITECTO: J. A. MURO
N.PLANO 2	MUNICIPIO: CARTAGENA	
	PLANO DE PARCELA PRIMITIVA	



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 24 SET. 2001
 se aprobó Inicialmente el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presente
 diligencia. Cartagena 03 OCT. 2001
 El Secretario



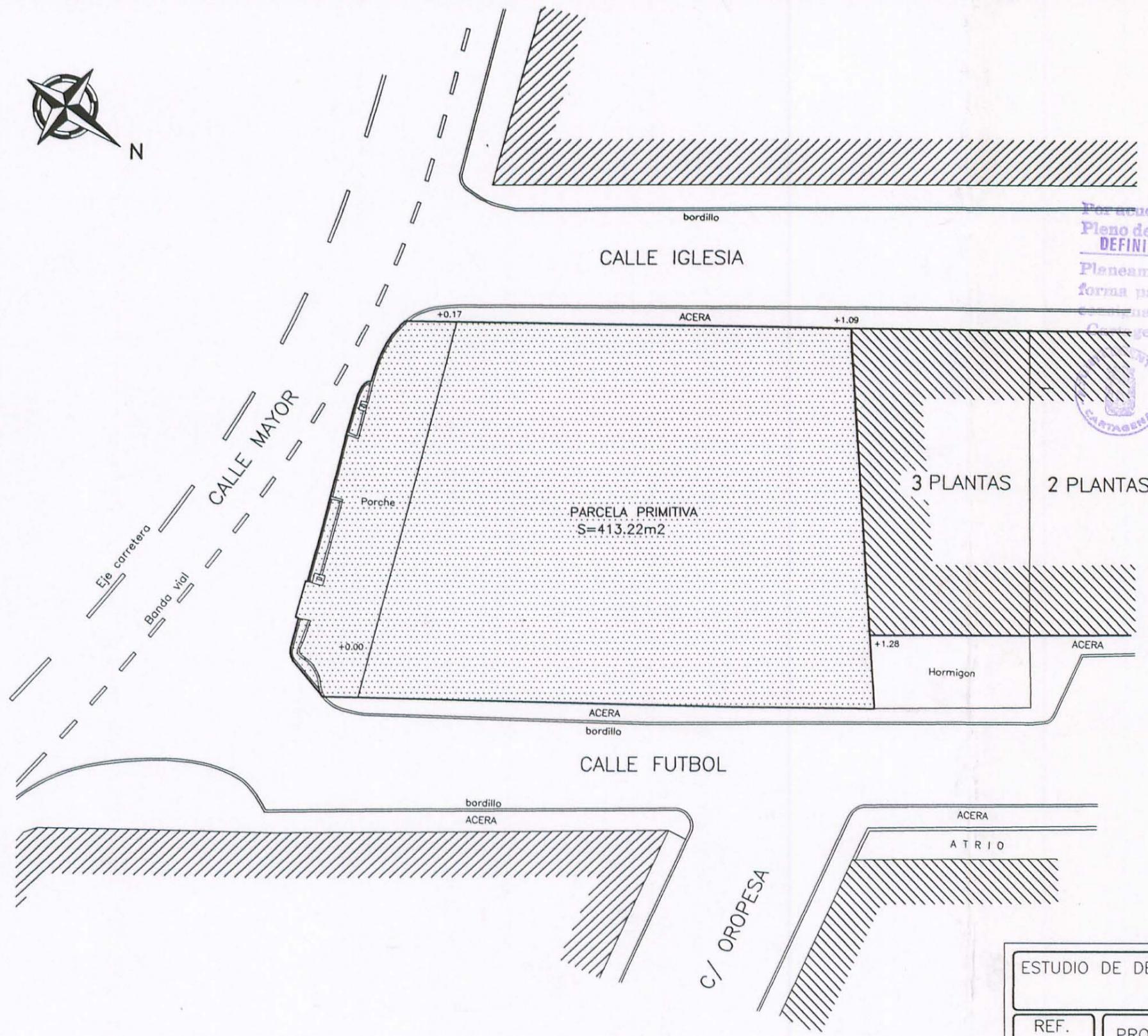
[Handwritten signature]

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 03 DIC. 2001 aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 04 DIC. 2001
 El Secretario



[Handwritten signature]

ESTUDIO DE DETALLE EN CANTERAS -CARTAGENA-		
REF. C-642	PROMOTOR: SOLAVI S.L.	ESCALA: 1/200
FECHA JUL-01	EMPLAZAMIENTO: C/ MAYOR -CANTERAS-	ARQUITECTO: J. A. MURO
N.PLANO 3	MUNICIPIO: CARTAGENA	<i>[Handwritten signature]</i>
	PLANO DE PARCELA OBJETO DE ESTUDIO DE DETALLE	



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 24 SET. 2001
 se aprobó Inicialmente el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te diligencia. 03 OCT. 2001
 Cartagena



El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 03 DIC. 2001 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 04 DIC. 2001
 El Secretario



APLICACION PUNTO 3.1.4.2.

En el supuesto de que las alineaciones exteriores existentes sean rectificadas por un instrumento de planeamiento, y no se halla delimitado una unidad de actuación, el índice de edificabilidad se podrá aplicar sobre la totalidad de la superficie de la parcela primitiva, exceptuando los parametros de altura y ocupacion si es preciso, para agotar la edificabilidad que le corresponda.

NORMATIVA DE APLICACION CC1 PARA POBLADOS Y BARRIOS

Fondo Edificable: No se fija pudiendo llegar a la ocupacion total
 Altura: 2 plantas, maximo, respetando el numero de plantas dominante de los edificios en el tramo de calle
 Superficie edificable: La resultante de lo anterior

Superficie edificable:
 $413.22m^2 \times 2 \text{ plantas} = 826.44 m^2$



ESTUDIO DE DETALLE EN CANTERAS - CARTAGENA -		
REF. C-642	PROMOTOR: SOLAR	ESCALA: 1/200
FECHA JUL-01	EMPLAZAMIENTO: C/ MAYOR -CANTERAS-	ARQUITECTO: J. A. MURO
N.PLANO 4	MUNICIPIO: CARTAGENA	
	PLANO DE APLICACION NORMA CC1	



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 24 SET. 2001
 se aprobó Inicialmente el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te diligencia.



03 OCT. 2001
 El Secretario

NORMATIVA DE APLICACION ESTUDIO DE DETALLE
 APLICACION PUNTO 3.1.4.2.

En el supuesto de que las alineaciones exteriores existentes sean rectificadas por un instrumento de planeamiento, y no se halla delimitado una unidad de actuación, el índice de edificabilidad se podrá aplicar sobre la totalidad de la superficie de la parcela primitiva, exceptuando los parámetros de altura y ocupación si es preciso, para agotar la edificabilidad que le corresponda.

Fondo Edificable: No se fija pudiendo llegar a la ocupación total
 Altura: 3 plantas
 Superficie edificable: La resultante de lo anterior

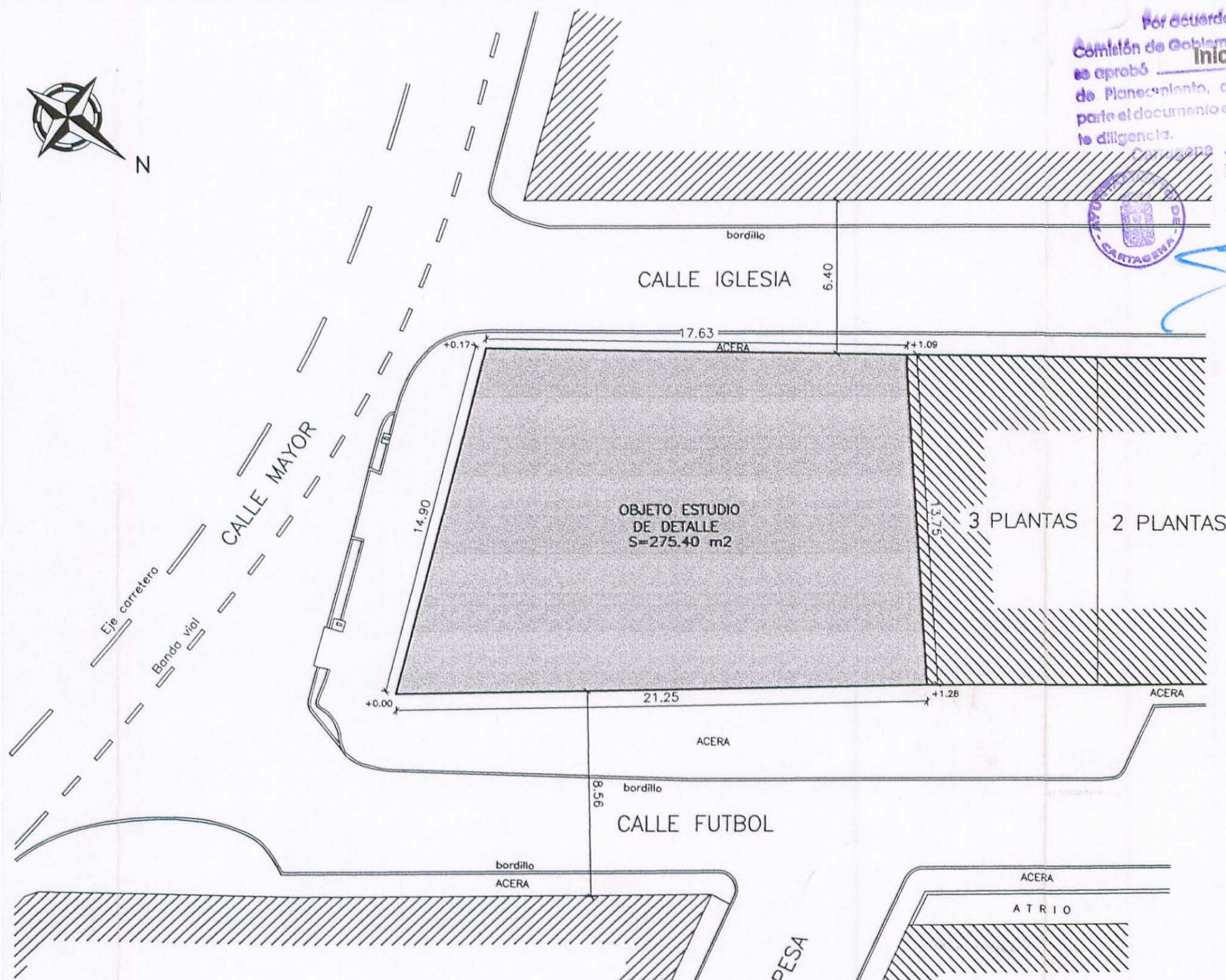
Superficie edificable:
 $275.40m^2 \times 3 \text{ plantas} = 826.20 m^2$

En cubierta se permitirán construcciones con las condiciones del apartado 3.1.5.6. del P.G.M.O.U. modificación nº 93
 -Normas urbanísticas-

CUADRO COMPARATIVO PLAN GENERAL Y ESTUDIO DE DETALLE

	SEGUN PLAN GENERAL	SEGUN ESTUDIO DE DETALLE
PLANTA 1	413.22m ²	275.40m ²
PLANTA 2	413.22m ²	275.40m ²
PLANTA 3	—	275.40m ²
TOTAL	826.44m ²	826.20m ²

SIN COMPUTAR VUELOS PERMITIDOS



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 03 DIC. 2001 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 04 DIC. 2001
 El Secretario



(Handwritten signature)



MODIFICADO INFORME APROBACION INICIAL 11-09-2001

ESTUDIO DE DETALLE EN CANTERAS - CARTAGENA		
REF. C-642	PROMOTOR: SOLAVI S.L.	ESCALA: 1/200
FECHA JUL-01	EMPLAZAMIENTO: C/ MAYOR -CANTERAS-	ARQUITECTO: J. A. MURO
	MUNICIPIO: CARTAGENA	<i>(Handwritten signature)</i>
N.PLANO 5	PLANO DE APLICACION NORMA ESTUDIO DE DETALLE	