

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 15 -11- 2002
se aprobó Inicialmente el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma

ESTUDIO DE DETALLE parte el documento en que se consigna la presente
diligencia.

SITUACION: C/ PROLONGACIÓN ANGEL BRUNA - CARTAGENA 29 OCT 2003

PROMOTOR: "ISESCO S.L."



El Secretario

ANTECEDENTES.-

Por D. José Luis Ortín Sánchez con DNI 22420088-X en representación ISESCO S.L.", nos ha sido conferido el encargo profesional de la redacción de un ESTUDIO DE DETALLE sobre una parcela de su propiedad en la calle Prolongación Ángel Bruna en el Barrio de Peral Sur a fin de ordenar volumétricamente su aprovechamiento de acuerdo con las limitaciones de la normativa del P.G.M.O. y en consideración a las circunstancias de su fondo caso coincidente con el fondo edificable máximo permitido por la Norma, lo que determina la imposibilidad de agotar la edificabilidad permitida sobre ella en las circunstancias de la aplicación directa de la norma de referencia VC3, cuando por condiciones de habitabilidad haya que disponer en la edificación patios, que, con las dimensiones reglamentariamente establecidas, permitan la ventilación de las piezas.

AMBITO DE APLICACIÓN.-

Las determinaciones del presente Estudio de Detalle tienen como ámbito de aplicación la parcela que se grafía en los planos que se acompañan, sita en la C/ prolongación Ángel Bruna del Barrio de Peral Sur propiedad de ISESCO S.L

El estudio de Detalle se refiere exclusivamente a la parcela descrita en los planos anexos aunque viene condicionada por el estudio de detalle efectuado con anterioridad sobre la parcela anexa que da a la Calle Travesía Gabriela Mistral, donde se realizaron determinaciones que se refieren al patio de manzana que afectan aunque sea de manera tangencial, a la segunda y es por ello por lo que debe ser considerada dentro del ámbito de aplicación aunque la ordenación de su aprovechamiento deba ser abierto dentro documento realizado en su día según las pretensiones edificatorias de sus propietarios.

La superficie total del ámbito de actuación es de 675 m²,

Sus lindes son, al Norte con bloque edificado, al Este con c/ prolongación de Angel Bruna, al Sur con la edificación de construcción denominada "Superáticos" y al Oeste la c/ Travesía de Gabriela Mistral, todo ello de acuerdo con el plano de zonificación del P.G.M.O. que se acompaña.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 4 -08- 2003 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 29 OCT 2003



El Secretario

SITUACION URBANISTICA.-

Los parámetros urbanísticos que definen el aprovechamiento resultante son los correspondientes a la normativa E1 (VC3) definidos en el Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena y que se transcriben a continuación:

3.C.- Tipo de ordenación con volumetría específica (E)

Este tipo de ordenación se caracteriza por la existencia de un índice de edificabilidad asignado a la superficie en que rige dicho tipo de ordenación pero su distribución la efectúa mediante un plan de conjunto que puede ser un Estudio de Detalle, un Plan Especial de Reforma Interior o un Plan Parcial, que se realicen en desarrollo de este Plan General o sean recogidos por éste.

La distribución de la edificabilidad neta se fija mediante la asignación a cada parcela destinada a la edificación privada del índice de edificabilidad bruta correspondiente, que asigna este Plan a través de conjunto, o bien resulta ya distribuida la edificabilidad neta por este Plan General.

La ordenación que señala el plan de conjunto establece el diseño urbano propio del área, respetando las condiciones volumétricas y uso asignado.

El Plan de conjunto podrá optar por ordenar la edificación según los parámetros del tipo ordenación de edificación aislada o con alineación a vial o bien adoptando soluciones mixtas complejas sin que, en ninguno de los casos, pueda superarse el volumen del área.

4.2.8. VOLUMETRIA ESPECIFICA.

Se señalan por este Plan General los siguientes tipos:

E1:

Se aplica a las zonas o parcelas en las que la edificación no pueda 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 titula.*
- *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 hubiere edificado toda la manzana mediante un proyecto de conjunto, en el que el Estudio de Detalle deberá referirse a la totalidad de la manzana.

En los planos de ordenación C se señalan dos supuestos:

- Volumetría específica en área de ordenación determinada. Con la sigla E1 y entre paréntesis la norma de referencia a que deben adaptarse al menos en edificabilidad y uso. (Ejemplo: E1 (Vc3).
- Volumetría específica en edificación aislada.

Con la sigla E1 y entre paréntesis el índice de edificabilidad asignada en m²/m/. La norma de referencia es la A c 4.

Cuando una parcela o solar pueda edificarse según todos los parámetros de Norma de referencia, por carecer de algún condicionante derivado de las construcciones colindantes, la edificación se ajustará a aquella sin precisar Estudio de Detalle.

En cuanto a la norma Vc3 se determina:

4.2.2. Vc.- VIAL COLECTIVO.

1.- Definición: Responde a aquellas áreas de suelo urbano con uso residencial colectivo de barrios y poblados que surgen del proceso de desarrollo urbano y ensanche de la ciudad.

2.- Ordenación: La edificación se ordena siguiendo la alineación exterior formando manzanas cerradas, con o sin patio de manzana, y manzanas abiertas con patios a fachada, debiéndose adosar la edificación a linderos laterales. En los planos se establecen retranqueos a vial obligatorios, que indican la situación de la línea de edificación, sin perjuicio de los entrantes permitidos de carácter voluntario.

3.- Volumen:

Vc3.- (Grado 3°):

- Parcela mínima 400 m².
- Ancho mínimo de lindero frontal: 16 mts.
- Fondo Edificable: 13 mts.

El espacio de patio de manzana en planta baja puede ser ocupado totalmente para usos tolerados no residenciales independientemente de la edificabilidad asignada.

- Edificabilidad: La que resulte de aplicar la fachada por el fondo edificable por el número de plantas permitidas incluidos salientes y vuelos.
- Altura: Según callejero, anejo a esta norma.



PROCEDENCIA DE LA REDACCION Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

Es la norma de aplicación, de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación, para este solar E1 (VC3) "Volumetría Especifica" la que determina la necesidad de la redacción de un Estudio de Detalle, si la edificación que se pretende no puede realizarse cumpliendo las especificaciones de la norma que le sirve de referencia o en cualquiera de los casos en que la solución volumétrica resulte compleja y, por tanto, sea preceptiva la realización del mencionado documento.

En el caso que nos ocupa las parcelas que constituyen el ámbito de aplicación tienen una edificabilidad en función de la norma Vc3 de las alturas permitidas por el callejero de dicha norma.

La escasa profundidad de la parcela, quince metros, y la necesidad de disponer patios a los que ventilen las piezas traseras determinada la imposibilidad de agotar la edificabilidad permitida, lo que supone por sí mismo la justificación de la necesidad de la redacción de este documento.

Pero la procedencia de la redacción de un Estudio de Detalle proviene además de la necesidad de la resolución de los problemas que se generan con la alineación posterior definida por la normativa, ya que el escaso fondo de la parcela, origina, en el caso de que la edificación agote máximo determinado por la norma, un patio de manzana resultante de dimensiones insuficientes para la altura de la edificación permitida.

Realmente el conflicto proviene del hecho de que el resto de la manzana que queda sin edificar se encuentre dividida longitudinalmente a efecto de propiedades ya que de otro modo, y en una promoción conjunta la dimensión del patio necesario sería consecuencia directa de la aplicación de la normativa.

Al tratarse de propietarios distintos la realización de la edificación hasta el máximo fondo y vuelos permitidos por la norma VC3 en cada uno de los solares traería como consecuencia que la dimensión del patio de manzana resultante sería de dos metros, lo que no permitiría la correcta ventilación y habitabilidad de las piezas que a él dieran, y de acuerdo con lo que se determina en el punto 3.2.2.4, Patios de manzana de las Normas Urbanísticas del Plan del Plan General Municipal de Ordenación, que dice textualmente:

3.2.2.4. PATIOS DE MANZANA.

Es el espacio central de manzana definido por los planos interiores de fachada.

Las dimensiones del patio de manzana pueden establecerse acotando su media entre planos de fachada opuestos o fijando el fondo edificable máximo. En todo caso se definirá estableciendo una alineación oficial interior.

En manzanas de ordenación a vial con alineación interior definida por la profundidad edificable, el patio de manzana deberá cumplir las dimensiones mínimas, quedando exenta de esta exigencia cada parcela. Si el patio de manzana es inferior a las dimensiones mínimas, cada parcela completará esas dimensiones.

Procede por tanto la concreción de las dimensiones del patio de manzana a fin de que cada propiedad complete las dimensiones mínimas necesarias para los patios de ventilación dentro de su propia parcela.



Así pues, aunque la definición del patio de manzana podría ser consecuencia directa de la simple aplicación de las Normas Urbanísticas, el edificio trasero al solar fruto de un estudio de detalle aprobado con anterioridad situado en C/ travesía Gabriela Mistral tiene un fondo edificable de 13 m mas 1 m de vuelo, si en nuestro solar actuáramos de igual manera reduciríamos el patio entre vuelos a 2 m; es por ello que para mejorar las condiciones de habitabilidad de ambos inmuebles se fija en este estudio de Detalle una profundidad edificable de 12 m para nuestro solar mas 1m de vuelos, ampliando a 3 m el patio conformado entre ambos edificios .De este modo los patios necesarios para la resolución de los problemas higiénicos de las viviendas se resolverían en cada caso completando en su propia parcela la dimensión de dos metros determinada como patio de manzana, tal y como determinan las Normas Urbanísticas.

Es por tanto objeto del presente Estudio de Detalle la ordenación del volumen edificatorio que permita agotar la edificabilidad del solar situado en la C/ prolongación Ángel Bruna del Barrio de Peral Sur, así como la definición de la alineación posterior de la edificación y en consecuencia la concreción de las dimensiones del patio de manzana correspondiente.

SOLUCION EDIFICATORIA / JUSTIFICACION.-

La solución edificatoria teórica debe responder a las siguientes consideraciones:

- a) Obligatoriedad de adosar la edificación a las medianeras existentes en toda la altura permitida por el callejero en evitación de medianeras vistas.
- b) Alineación genérica de las fachadas exteriores para la conformación del espacio urbano, con permisividad de vuelos y retranqueos donde lo requiera la solución volumétrica.
- c) Las limitaciones de edificabilidad que determina la norma y las propias del P.G.M.O para los Estudios de Detalle.

Es por ello, por lo que la solución edificatoria adopta en este Estudio de Detalle ordena los volúmenes de la parcela de la que es propietaria ISESCO, S.L. con el siguiente criterio.

Edificación alineada a vial con un fondo máximo edificable de 12 m. Más vuelos permitidos, en vez de los 13m permitidos ampliando así la distancia con el edificio trasero beneficiando la ventilación de ambos, ampliándose a 3 metros en el punto más desfavorable resolviendo los problemas de habitabilidad a la fachada trasera a través del patio de manzana definido en este Estudio de Detalle, hasta alcanzar las dimensiones mínimas exigidas por la ordenanza correspondiente, con espacio de su propia parcela, tal y como se determina en la Norma Urbanística ya mencionada. Todo ello sin perjuicio de lo que preceptúa el Art. 582 del Código Civil.

Para poder agotar la edificabilidad se disponen plantas por encima de las permitidas en el callejero para la norma VC3 retranqueada un mínimo de tres metros respecto medianeras.

Dentro de la envolvente volumétrica así determinada, la única limitación es la edificabilidad máxima permitida.



EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA.-

La edificabilidad máxima permitida para la parcela que en este Estudio de Detalle se ordena su volumetría es la resultante de la aplicación directa de la norma VC₃

Planta baja(Uso no residencial).....	15X45= 675 m ²
Planta 2,3,4,5,6.....	13x45x5= 2925 m ²
Vuelos cerrados.....	45X5X0.5X2= 225 m ²
Vuelos abiertos.....	45X5X0.16X2X= 36 m ²

Total = 3825 m²

DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

Se fijan como determinaciones de este Estudio de Detalle:

- 1- El ancho máximo edificable es de 12 m más 1 m de vuelo sobre ambas fachadas , que ayude a configurar un patio mínimo para habitabilidad de las estancias situadas en la parte posterior.
- 2- La edificabilidad máxima sobre rasante será de 3825 m²
- 3- La posibilidad de construir seis plantas, si la edificabilidad no se agotara se podrán incrementar el número de plantas previsto siempre y cuando se ejecuten retranqueadas respecto de las medianeras 3 m y no superen las diez plantas permitidas.
- 4- Resto de parámetros los de la Norma.

JUSTIFICACIÓN DE LA NO ALTERACIÓN DE USOS.-

La solución volumétrica adoptada en el presenta Estudio de Detalle no altera los usos previstos en el P.G.M.O. ya que se trata de la vivienda colectiva. Tampoco su aprovechamiento supera el permitido por el P.G.M.O, que corresponde con el determinado según la ordenanza VC3, ya que se trata de un parámetro limitativo de la solución edificatoria reconocida en este documento.



ESTUDIO COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTOS.-

	PLAN GENERAL	ESTUDIO DE DETALLE
Nº PLANTAS ORDENANZA DE REFERENCIA	6	10
Nº DE PLANTAS MÁX CON ESTUDIO DE DETALLE	10	10
MÁXIMO FONDO EDIFICABLE	13m	12m
VUELOS	1m	1m
LONGITUD MAX VUELOS CERRADOS	50%	50%
LOGITUD MAX VUELOS	2/3	2/3
EDIFICABILIDAD MAX	3825 m ²	3825m ²

CONCLUSION.-

Con lo expuesto en la presente memoria y planos que se acompañan, se da por finalizada la redacción del presente Estudio de Detalle sobre la parcela sita en la C/ prolongación Ángel Bruna del Barrio de Peral Sur.

Cartagena, Diciembre-2002

Los arquitectos:

Fulgencio Avilés Inglés

José Amorós Martínez




Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Comisión de Gobierno de fecha 15 -11- 2002 se aprobó inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
Cartagena 29 OCT 2003

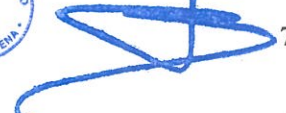
El Secretario

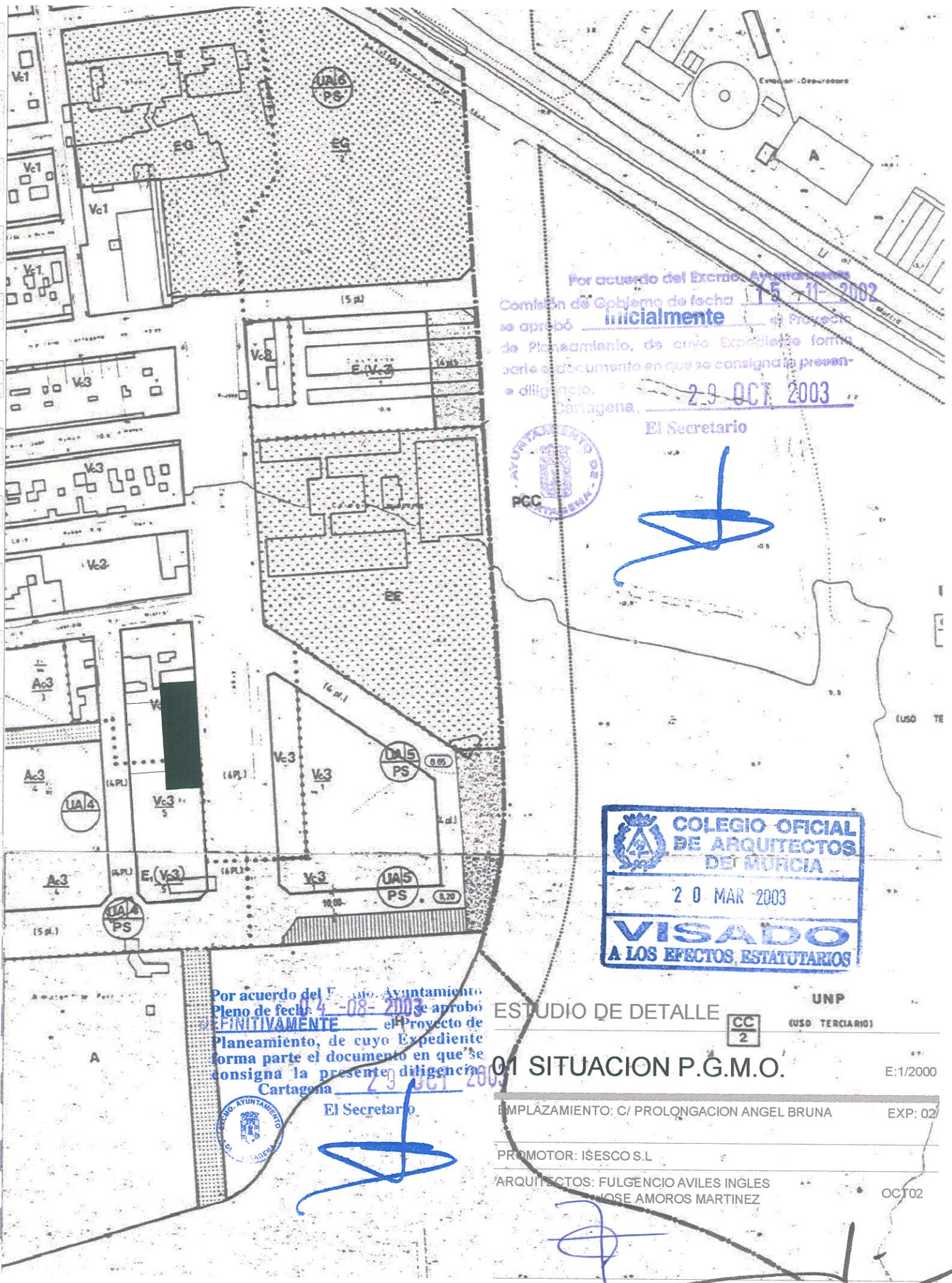




Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 4 -08- 2003 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
Cartagena 29 OCT 2003

El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, Pleno de fecha 15-11-2002 se aprobó inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 29 OCT 2003 Cartagena.

El Secretario



[Handwritten signature]



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, Pleno de fecha 4-08-2003 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 29 OCT 2003 Cartagena.

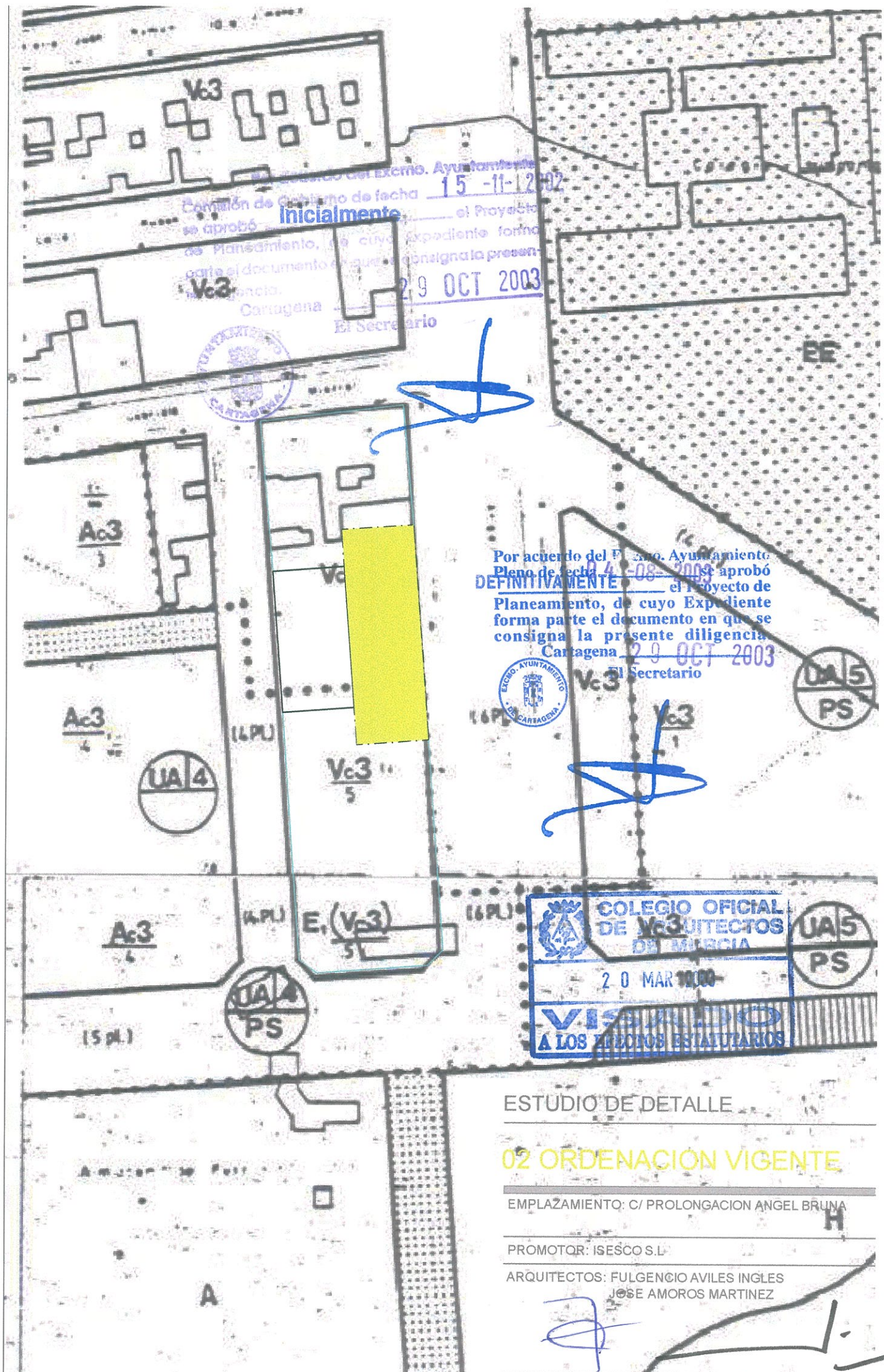
El Secretario



[Handwritten signature]

ESTUDIO DE DETALLE	UNP
CC 2	USO TERCIARIO
01 SITUACION P.G.M.O.	
EMPLAZAMIENTO: C/ PROLONGACION ANGEL BRUNA	EXP: 02
PROMOTOR: ISESCO S.L	
ARQUITECTOS: FULGENCIO AVILES INGLES JOSE AMOROS MARTINEZ	OCT02

[Handwritten signature]



Ayuntamiento de Cartagena
 Comisión de Gobierno de fecha 15-11-2002
 se aprobó **Inicialmente** el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te diligencia.
 Cartagena 29 OCT 2003
 El Secretario



Por acuerdo del Pleno Ayuntamiento
 Pleno de fecha 04-08-2003 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 29 OCT 2003
 El Secretario



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA
 20 MAR 2003
VISADO A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

ESTUDIO DE DETALLE

02 ORDENACION VIGENTE

EMPLAZAMIENTO: C/ PROLONGACION ANGEL BRUNA

PROMOTOR: ISESCO S.L.

ARQUITECTOS: FULGENCIO AVILES INGLES
JOSE AMOROS MARTINEZ

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 15 -11- 2002
se aprobó Inicialmente el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presen-
te diligencia. 29 OCT 2003

TRAVESIA GABRIELA MISTRAL

Cartagena

El Secretario



EDIFICACION EXISTENTE



C/PROLONGACION ANGEL BRUNA

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
~~DEFINITIVAMENTE~~ DEFINITIVAMENTE -08- 2003 se aprobó
~~DEFINITIVAMENTE~~ el Proyecto de
de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 29 OCT 2003



El Secretario



ESTUDIO DE DETALLE

**03 APROVECHAMIENTOS SEGUN
NORMA DE REFERENCIA VC3** E:1/300

EMPLAZAMIENTO: C/ PROLONGACION ANGEL BRUNA

EXP: 02/C03

PROMOTOR: ISESCO S.L

ARQUITECTOS: FULGENCIO AVILES INGLES
JOSE AMOROS MARTINEZ

DIC02
RECTIFICA AL NOV 02

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 15 -11- 2002
 se aprobó Inicialmente el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te diligencia. 29 OCT 2003

Cartagena

El Secretario

TRAVESIA GABRIELA MISTRAL



14.00

JELO MAXIMO

1.00

3.00 DISTANCIA MINIMA PATIO

FONDO MAXIMO EDIFICABLE

15.00

12.00

VI

9.00

X

MAXIMA EDIFICABILIDAD
3825 m2

VI

3.00

1.00

UELO MAXIMO

45.00

C/PROLONGACION ANGEL BRUNA

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 04 -08- 2003 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.

Cartagena

29 OCT 2003

El Secretario



DETERMINACIONES ESTUDIO DE DETALLE

- 1-PROFUNDIDAD EDIFICABLE 12 m
- 2-VUELO MAX 1 m
- 3-EDIFICABILIDAD - 3825 m2
- 4-POSIBILIDAD DE SUBIR SOBRE LA PLANTA VI
 RETRANQUEANDOSE 3 m RESPECTO MEDIANERAS
 Y NO SUPERANDO LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA



ESTUDIO DE DETALLE

**04 DETERMINACIONES
 ESTUDIO DE DETALLE**

E:1/300

EMPLAZAMIENTO: C/ PROLONGACION ANGEL BRUNA

EXP: 02/C03

PROMOTOR: ISESCO S.L

ARQUITECTOS: FULGENCIO AVILES INGLES
 JOSE AMOROS MARTINEZ

DIC02
 RECTIFICA AL NOV 02



15.00

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 15-11-2002
 se aprobó Inicialmente el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se consigna la presente
 diligencia.
 Cartagena 29 OCT 2003
 El Secretario



VUELO MAXIMO 1.00

12.00

VI

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 04-08-2003 aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 29 OCT 2003
 El Secretario

45.00



VUELO MAXIMO 1.00

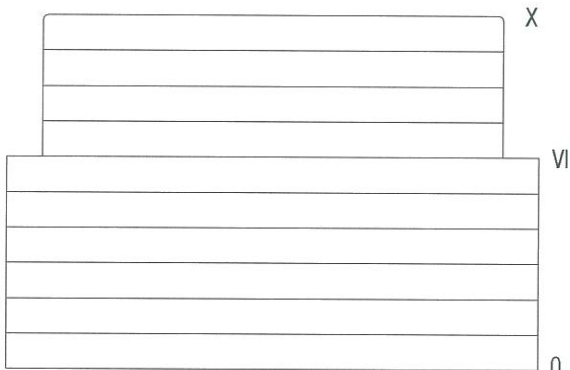
12.00

X

VUELO MAXIMO 1.00

3.00 39.00 45.00 3.00

COLEGIO OFICIAL
 DE ARQUITECTOS
 DE MURCIA
 20 MAR 2003
VISADO
 A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS



SECCION LONGITUDINAL

ESTUDIO DE DETALLE
 05 VOLUMENES

E:1/300

EMPLAZAMIENTO: C/ PROLONGACION ANGEL BRUNA

EXP: 02/C03

PROMOTOR: ISESCO S.L

ARQUITECTOS: FULGENCIO AVILES INGLES
 JOSE AMOROS MARTINEZ

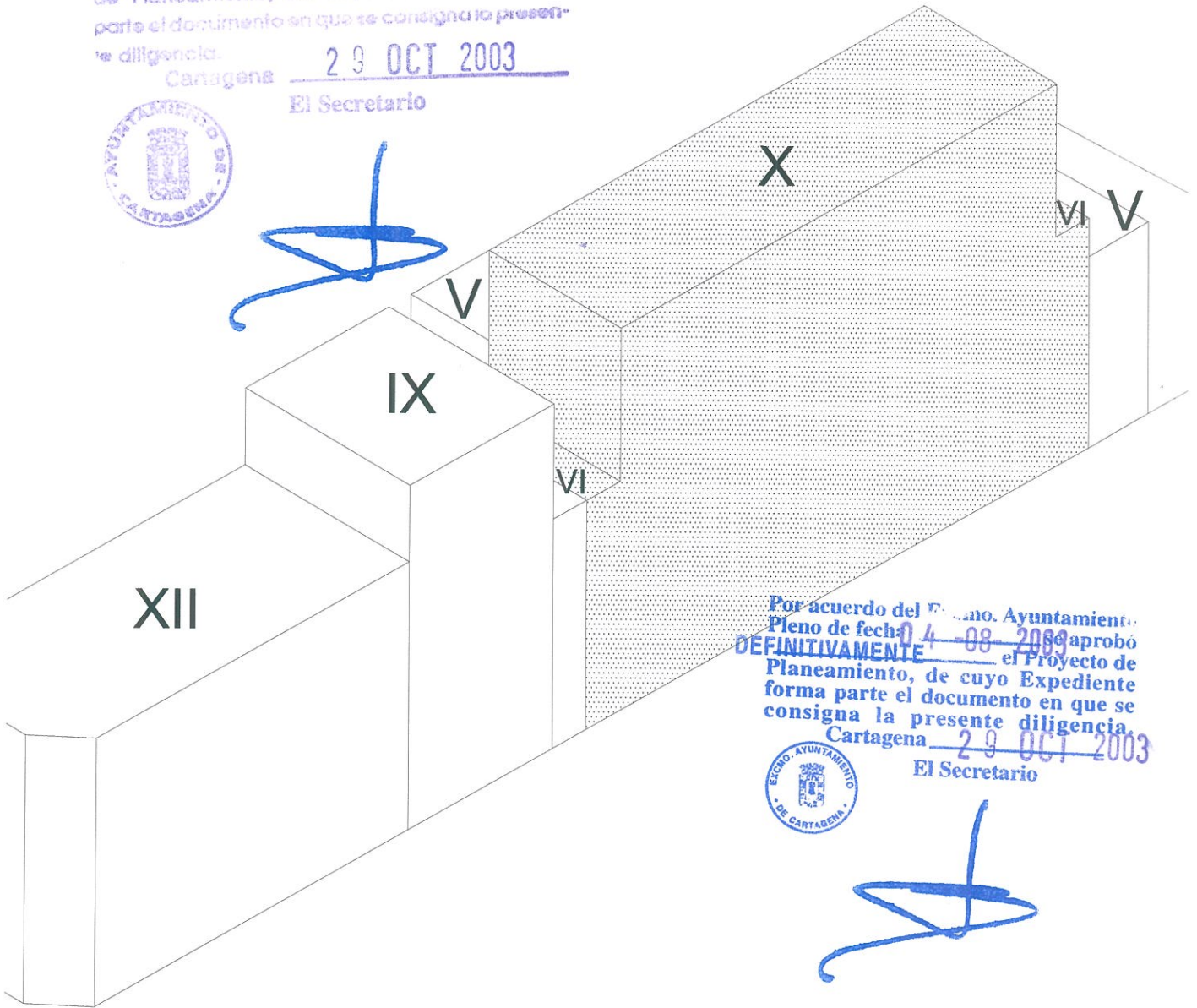
OCT02

(Handwritten signature and scribbles)

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 15 -11- 2002
se aprobó Inicialmente el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presente
diligencia.
Cartagena 29 OCT 2003
El Secretario



[Handwritten signature]



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 04 -08- 2003 aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 29 OCT 2003
El Secretario



[Handwritten signature]



ESTUDIO DE DETALLE

06 VOLUMETRIA 3D

E:1/500

EMPLAZAMIENTO: C/ PROLONGACION ANGEL BRUNA

EXP: 02/C03

PROMOTOR: ISESCO S.L

ARQUITECTOS: FULGENCIO AVILES INGLES
JOSE AMOROS MARTINEZ

OCT02

[Handwritten signature]