

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento

Comisión de Gobierno de fecha 17 ENE 2003

se aprobó Inicialmente el Proyecto

de Planificación Urbanística Expediente form.

parte el documento en que se consignaba present.

le diligenció 28 ENE 2003

Cartagena

por Secretario

ESTUDIO DE DETALLE**SITUACION** AVDA/LOS DOLORES, MOLINOS MARFAGONES**MUNICIPIO** CARTAGENA -MURCIA-**PROMOTOR** CARTACONS CONSTRUCCIONES S.L.

Por encargo de, D. Tomás Martínez Pagán en representación de la sociedad **CARTACONS CONSTRUCCIONES S.L.** el arquitecto que suscribe ha procedido a la redacción del presente Estudio de Detalle que tiene por objeto exponer y proponer soluciones a la ordenación volumétrica de la edificación que se pretende construir en los terrenos de su propiedad. El solar esta calificado como urbano residencial, del cual es propietario la referida sociedad y cuya situación se detalla en el epígrafe anterior y en los correspondientes planos de emplazamiento y situación a escala, que se acompañan.

EL SOLAR

La finca tiene forma de apariencia rectangular e irregular, linda por uno de sus lados (cortos) a calle, el resto son medianeras.

Las orientaciones y linderos de la parcela objeto de este proyecto son:

orientación	calle-medianería
norte	medianera
este	medianera
sur	Avda. de Los Dolores
oeste	medianera

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

El solar, sita en Cartagena, Avda. de Los Dolores en Los Molinos Marfagones, estando por tanto afectado por el P.G.M.O.U. de Cartagena que lo clasifica como urbano residencial Vu1.

ANTECEDENTES

El P.G.M.O. de Cartagena prevé una normativa de aplicación en esta parcela que dificulta la realización de una edificación; la

parcela objeto del presente Estudio de Detalle se caracteriza por la escasa longitud de su fachada frente a una considerable profundidad, lo que hace necesario la redacción del presente Estudio de Detalle, el cual pretende reordenar la volumetría y alineaciones respetando las determinaciones del Plan General.

PROPUESTA

El fundamento de esta propuesta es acomodar la edificación en sentido longitudinal, proponiendo un vial de uso privativo en el mismo sentido que permita el acceso a las parcelas así como la ampliación de longitud de fachadas.

El solar sobre el que se actúa tiene una superficie de 1.310,63 m² de parcela bruta, con un ámbito de aplicación, resultante de corregir las alineaciones marcadas por el Plan General de 1.294,53 m². En dicho ámbito, son elementos comunes, el vial de uso privativo, cuya superficie es de 241,42 m² quedando una parcela neta de edificación de 1.053,11 m².

El solar descrito está inscrito en el Registro de La Propiedad de Cartagena-1 y es parte segregada de finca matriz (Ref. Catastral: 3167714XG7636N0001DE) con inscripción nº43.191, tomo 1453, libro 427, sección 3ª, folio 130, con una superficie de 1.263,00 m² a nombre de la sociedad Cartacons Construcciones S.L. (CIF: B-30745608) y domicilio social en el Barrio Peral de Cartagena, Vereda San Félix nº35, CP 30300 (Murcia). A esta finca hay que añadir otra segregación de la misma finca matriz con una superficie 65,00 m² actualmente bajo acuerdo privado entre la propiedad Dª. Mª. Cecilia Ardil Ros y la parte compradora la referida sociedad Cartacons Construcciones S.L.

El plano catastral nº2 representado, correspondiente a la parcela de referencia catastral 31677, delimita parte de la finca matriz mencionada, y se incluye en el presente Estudio de Detalle para



justificar la posibilidad de alteración del linde entre las subparcelas 14 y 15, al corresponder ambas a la misma propiedad inicialmente.

El presente Estudio de Detalle mantiene la alineación marcada a la Avenida de Los Dolores, con una penetración a lo largo del solar de un vial de anchura 5,00 m ocupando un total de 241,42 m².

JUSTIFICACIÓN LEGAL

La redacción del Estudio de Detalle se apoya en los artículos 120 y 125 de la Ley del Suelo, y 65 del Reglamento de Planeamiento que establecen:

Artículo 120 L.S.: Estudios de Detalle

1. *Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuese preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y urbanizable ordenado directamente y en los Planes Generales y Especiales.*

2. *Su contenido tendrá por finalidad:*

- a) *Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.*
- b) *La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.*

3. *Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel, ni reducir la superficie de uso y dominio público.*

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo



contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados.

Artículo 125 L.S.: Documentos de los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

1) Memoria justificativa de la conveniencia de las soluciones aportadas.

2) Planos a escala adecuada que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

2. Cuando la finalidad del Estudio de Detalle sea la reordenación de volúmenes, deberá analizar su influencia sobre el entorno afectado.

Artículo 65 R.P.

1.- Los estudios de Detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, contemplando las que estuvieren señaladas en suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo con las condiciones que al respecto fijen:

b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en planes parciales.



c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias o Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los planes parciales de los demás casos, completar en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta establezca en el propio Estudio de Detalle.

2.- La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de Estudios de Detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquel.

3.- En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de las alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4.- La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado a aquel. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5.- En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.



6.- Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

NORMA DE REFERENCIA

En este caso, el Plan General Municipal de Ordenación Urbana (PGMOU) señala para el solar la Norma Vu1, igualmente le es de aplicación el apartado 4º de la Norma 3.1.4.2.- "Índice de edificabilidad", del PGMOU de Cartagena, que dice textualmente:

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

NORMA VU1 - VIAL UNIFAMILIAR (GRADO 1)

- Definición:

Responde a aquellas áreas de suelo urbano con uso residencial unifamiliar de edificación tradicional de barrios y poblados con o sin antejardín, admitiéndose la vivienda colectiva si se contemplan en un proyecto unitario o si es resultante de la agrupación de las parcelas con la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad y sin que se pierda la tipología de vivienda unifamiliar con el acceso independiente desde la vía pública o espacio libre público.

- Ordenación:

La edificación se ordena siguiendo la alineación exterior a vial, formando manzanas cerradas de edificación o en hilera, debiendo 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.

- Volumen:

Se establecen los parámetros siguientes:

Parcela mínima: 120,00 m ²
Ancho mínimo lindero frontal: 8 m.
Índice de edificabilidad: 0,7 m ² /m ² .
Altura máxima: 1 ó 2 plantas

En proyectos unitarios de edificación que abarquen manzanas completas o partes homogéneas de las mismas, no será necesario cumplir la condición de parcela ni lindero frontal mínimo para cada una de las viviendas resultantes.

En viviendas existentes o solares situados entre medianeras, restos de parcelaciones anteriores a 1985 cuya superficie sea inferior a 500 m² la edificabilidad será de 1 m²/m².

En ningún de estos dos supuestos últimos se deberá de perder el carácter de vivienda unifamiliar.

PARÁMETROS SEGUN NORMA

La edificabilidad a reordenar, por aplicación de la Norma y de los apartados descritos anteriormente, resulta ser la siguiente:

Superficie de la parcela bruta = 1.310,63 m ²
Edificabilidad = 0,7 m ² /m ²
Superficie total edificable = 0,7m ² /m ² x 1.310,63m ² = 917,441 m ²

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

Como resultado del contenido de los parámetros según la Norma, la edificación que se plantea en el presente Estudio de Detalle es la siguiente:

Parcela bruta			1.310,63 m ²
Vial a ceder			16,10 m ²
Parcela resultante; ámbito de la actuación	1.294,53 m ²	Parcela neta de edificación	1.053,11 m ²
		Vial de uso privativo no edificable (elemento común)	241,42 m ²

Aplicando los parámetros del Plan General a la parcela resultante, obtendremos los siguientes:

RESIDENCIAL UNIFAMILAR	
Superficie de parcela	1.294,53 m ²
Edificabilidad máxima	917,441 m ²
Nº máximo de plantas	2

Con lo anteriormente expuesto se consigue dar solución al problema de edificación planteado, al tiempo que se posibilita la gestión urbanística con escrupuloso respeto a la Legislación vigente.

Con el resto de la documentación que se acompaña, se da por concluida la redacción del presente Estudio de Detalle, que se cursa ante la superioridad, para su aprobación definitiva.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 17 ENE 2003
 aprobó Inicialmente el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la present-
 e diligencia.
 Cartagena 28 ENE 2003



El Secretario

C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA

Exp: 98784/010 Fecha: 17/10/02

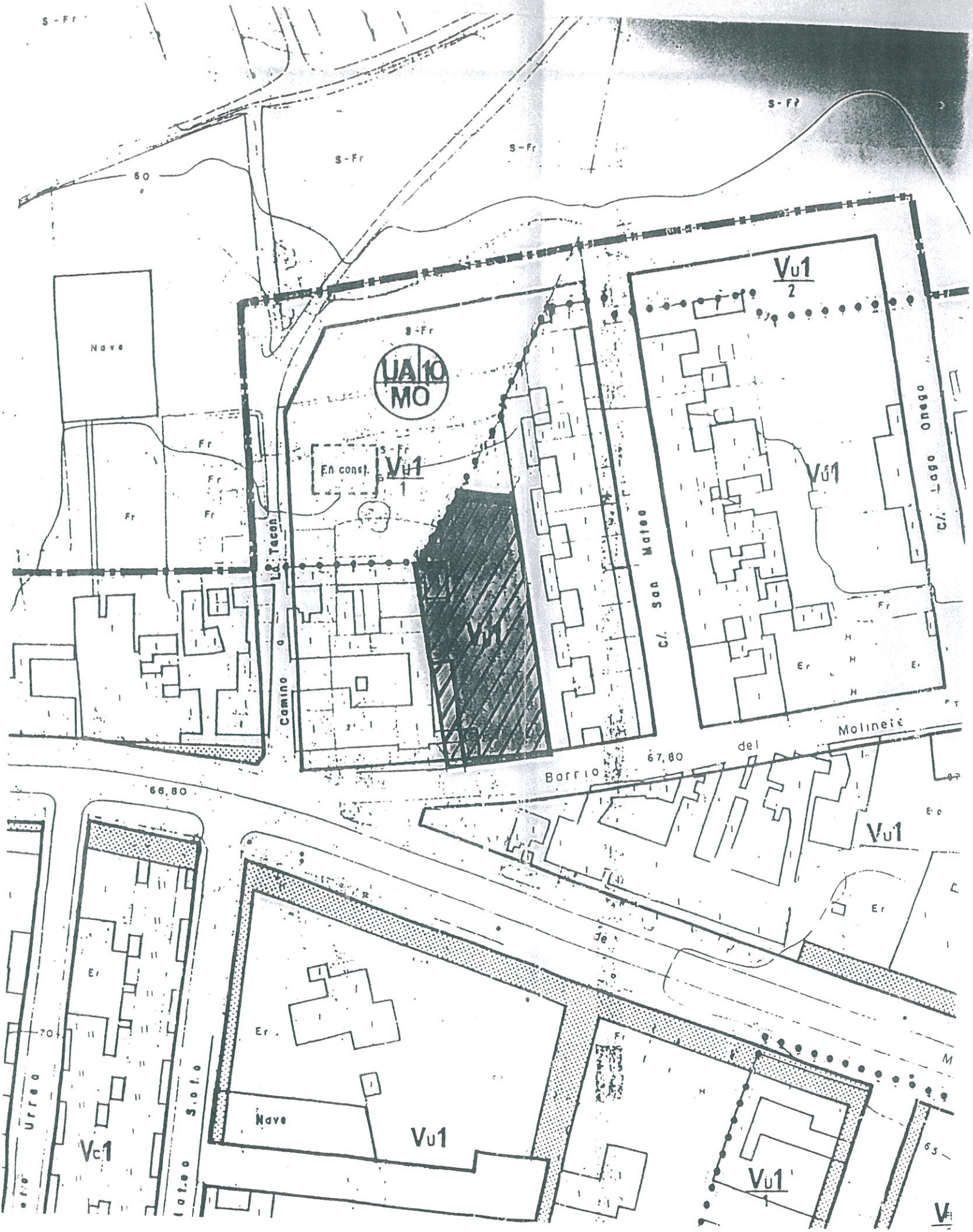


VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS

1/48

En Cartagena, Diciembre del 2002

GINÉS G. MENCHÓN
 ARQUITECTO



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 17 ENE 2003
 se aprobó Inicialmente el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la present-
 e diligencia.
 Cartagena 28 ENE 2003



El Secretario



C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA
 Exp: 98784/010 Fecha: 17/10/02

VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 8/48

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE Avda. de Los Dolores Molinos Marfagones -CARTAGENA-	Nº PLANO: 1
NOMBRE DEL PLANO: P.G.M.O.U. CARTAGENA SITUACION IX-2002	ESCALA: 1:1000
CARTACONS CONSTRUCCIONES S.L. NOMBRE DEL PROPIETARIO:	 GINES GARCIA MENCHON ARQUITECTO:



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 17 ENE 2003
 se aprobó Inicialmente el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presente
 diligencia.
 Cartagena 28 ENE 2003



El Secretario

C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA
 Exp:98784/010 Fecha:17/10/02

 VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 5/48

PROYECTO:
 ESTUDIO DE DETALLE
 Avda. de Los Dolores
 Malinos Marfagones -CARTAGENA-

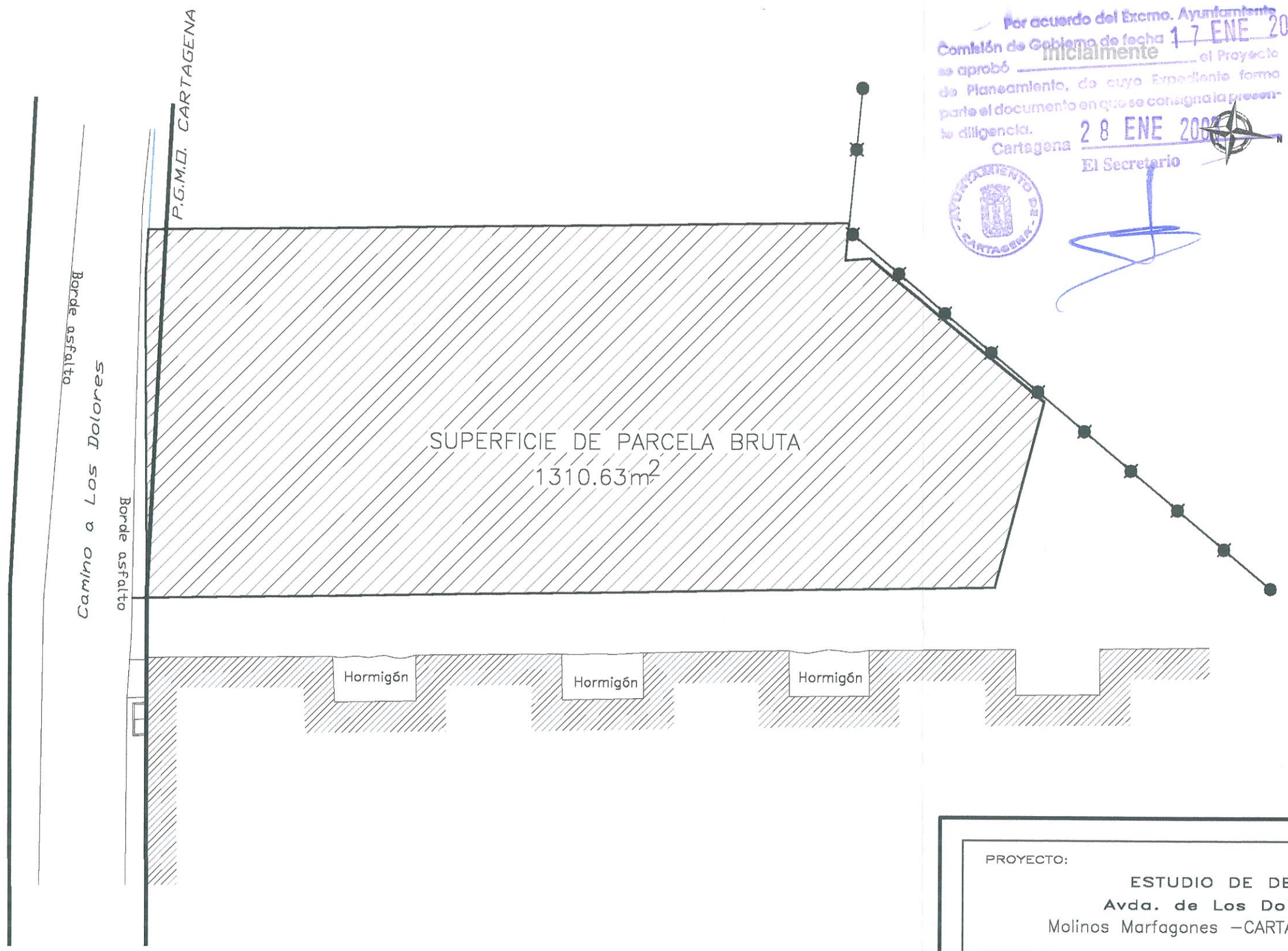
Nº PLANO:
 2

NOMBRE DEL PLANO:
 PLANO CATASTRAL
 PROPIEDAD IX-2002

ESCALA:
 1:1000

CARTACONS
 CONSTRUCCIONES S.L.
 NOMBRE DEL PROPIETARIO:

GINES GARCIA MENCHON
 ARQUITECTO:



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha **17 ENE 2003**
 inicialmente el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se convalida presen-
 te diligencia. **28 ENE 2003**
 Cartagena
 El Secretario



C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA
 Exp: 98784/010 Fecha: 17/10/02

 VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 2/48


PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE
Avda. de Los Dolores
Molinos Marfagones -CARTAGENA-

Nº PLANO:
3

NOMBRE DEL PLANO:
alineaciones, superficies
PARCELA INICIAL (propiedad) XII-2002

ESCALA:
1:300

CARTACONS
 CONSTRUCCIONES S.L.
 NOMBRE DEL PROPIETARIO:


GINES GARCIA MENCHON
 ARQUITECTO:

ALINEACION P.G.M.D.

ALINEACION P.G.M.D.

Borde asfalto

Camino a Los Dolores

Borde asfalto

SUPERFICIE DE VIAL A CEDER
16.10m²

SUPERFICIE DE PARCELA NETA
1294.53m²
(ámbito de actuación)

Hormigón

Hormigón

Hormigón

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 17 ENE 2003
se aprobó Inicialmente el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presen-
te diligencia.
Cartagena 28 ENE 2003
El Secretario



C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA
Exp: 98784/010 Fecha: 17/10/02

VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 3/48

PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE
Avda. de Los Dolores
Molinos Marfagones -CARTAGENA-

Nº PLANO:
4

NOMBRE DEL PLANO:
alineaciones y superficies
AMBITO DE ACTUACION XII-2002

ESCALA:
1:300

CARTACONS
CONSTRUCCIONES S.L.
NOMBRE DEL PROPIETARIO:

GINES GARCIA MENCHON
ARQUITECTO:

ALINEACION P.G.M.D.

Camino a Los Dolores

ALINEACION P.G.M.D.

VIAL A CEDER



VIAL INTERIOR DE ACCESO (EXISTENTE)

Hormigón

Hormigón

Hormigón

Superficie de vial a ceder = 16,10 m2
 Superficie de parcela neta = 1.294,53 m2
 - parcela de edificación = 1053,11 m2
 - vial de uso privativo (no edificable) = 241,42 m2

Superficie de la parcela bruta = 1.310,63 m2
 edificabilidad = 0,7 m2/m2
 superficie total edificable = 1.310,63 x 0,7 = 917,441 m2



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 17 ENE 2003
 se aprobó Inicialmente el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presente
 diligencia.
 Cartagena 28 ENE 2003
 El Secretario

C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA
 Exp:98784/010 Fecha:17/10/02

VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 6/48

PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE
Avda. de Los Dolores
Malinos Marfagones -CARTAGENA-

Nº PLANO:
5

NOMBRE DEL PLANO:
alineaciones y superficies
ORDENACION PROPUESTA XII-2002

ESCALA:
1:300

CARTACONS
 CONSTRUCCIONES S.L.
 NOMBRE DEL PROPIETARIO:

GINES GARCIA MENCHON
 ARQUITECTO:

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:
 - superficie de la parcela = 1.294,53 m²
 - edificabilidad máxima = 917,441 m²
 - número máximo de plantas = 2

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha **17 ENE 2003**
 se aprobó **Inicialmente** el Proyecto
 de Maneamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presente
 diligencia. **28 ENE 2003**
 Cartagena

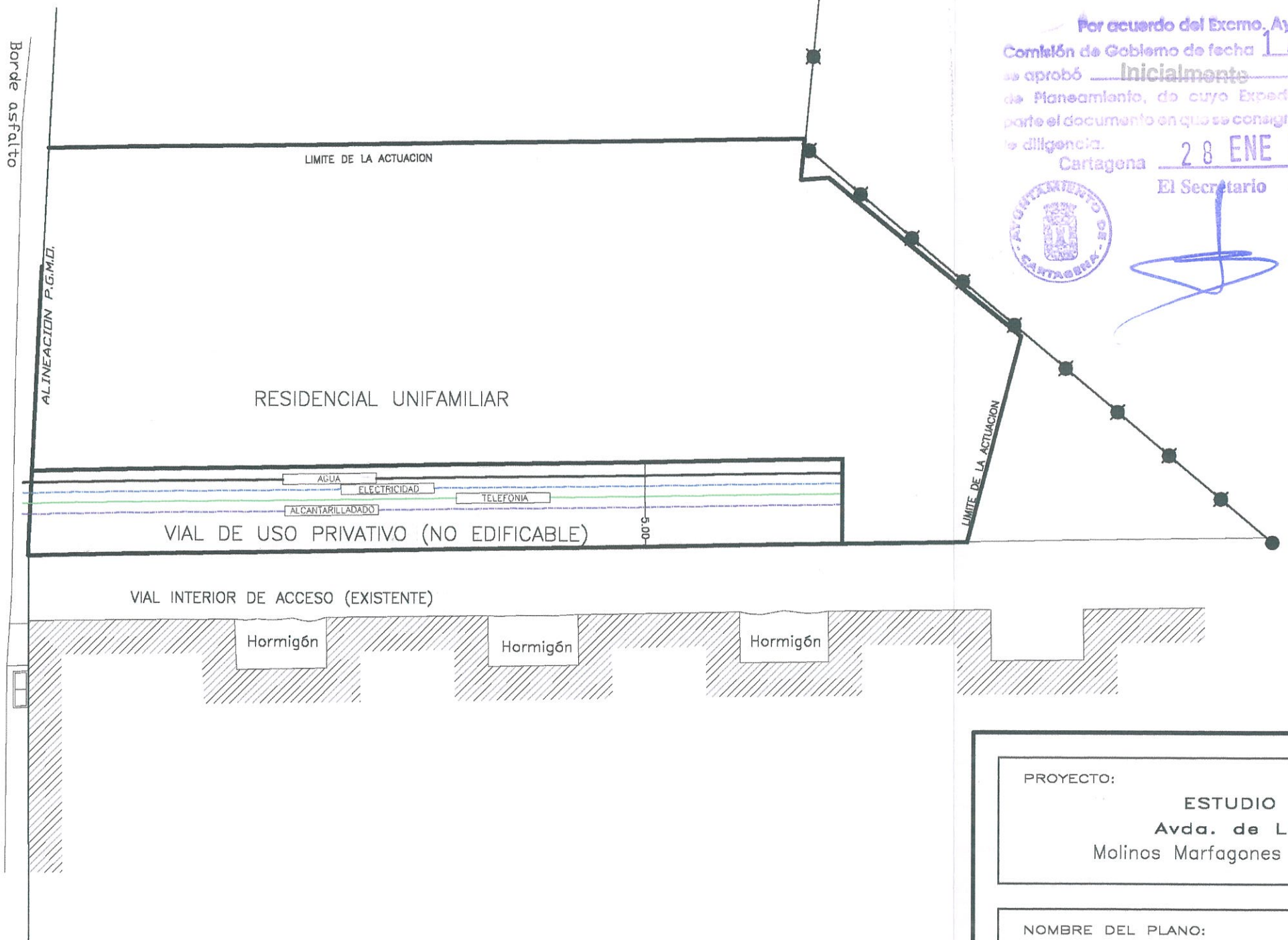


El Secretario
[Handwritten signature]



ALINEACION P.G.M.D.

Borde asfalto
 Camino a Los Dolores
 Borde asfalto



C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA
 Exp: 98784/010 Fecha: 17/10/02

 VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 11/48

PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE
Avda. de Los Dolores
Molinos Marfagones - CARTAGENA -

Nº PLANO:
6

NOMBRE DEL PLANO:
INFRAESTRUCTURAS
ORDENACION FINAL XII-2002

ESCALA:
1:300

CARTACONS
 CONSTRUCCIONES S.L.
 NOMBRE DEL PROPIETARIO:

[Handwritten signature]
 GINES GARCIA MENCHON
 ARQUITECTO: