

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Pleno de fecha 27-11-2003 se aprobó  
**DEFINITIVAMENTE** el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la  
presente diligencia. - 8 MAR. 2004  
Cartagena, -  
El Secretario



## ESTUDIO DE DETALLE SOBRE UN SOLAR SITUADO EN LAS CALLES VARGAS MACHUCA Y DOCTOR JOSE GONZALEZ, DE LOS DOLORES - CARTAGENA.

PROMOTOR: GARCÍA Y MESEGUER, S.A.

=====

### 1.- MEMORIA INFORMATIVA.

#### 1.1.- ANTECEDENTES.

En base al artículo 120 de la vigente Ley del Suelo, de la Región de Murcia y de acuerdo con las previsiones contenidas en el Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena, y modificaciones posteriores aprobadas, los Técnicos que suscriben proceden a la redacción del presente Estudio de Detalle por encargo de Don Pedro García Pérez, con D.N.I. nº 22.862472- en representación de GARCÍA Y MESEGUER, S.A., con C.I.F. nº A-30656748. sobre un solar situado en la calle Vargas Machuca y Doctor José González de Los Dolores ( Cartagena ).

#### 1.2.- FUNDAMENTOS LEGALES.

En función del Plan General Municipal de Ordenación del término municipal de Cartagena, y en aplicación de las disposiciones contenidas en el artículo 120 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se formula este estudio de detalle.

#### A.- ARTÍCULO 120 DE LA LEY DEL SUELO DE LA REGION DE MURCIA.

1.- Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y urbanizable ordenado directamente y en los Planes Parciales 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 respetaran las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas,( 10 plantas) ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel, ni reducir la superficie de uso y dominio público.

En ningún caso podrá 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.

## **B.- REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO Y APLICACIÓN DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA. ESTUDIOS DE DETALLE.**

### Artículo 65.1:

“ ... Los Estudios de Detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a).- Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el 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, igualmente 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 y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y 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 se establezca en el propio estudio de detalle.





Artículo 65.2:

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

Artículo 65.3:

“... 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 alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.”

**C.- PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA. ESTUDIOS DE DETALLE.**

**C.1.- Concepto.( 1.1.5.1.)**

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

**C.2.- Determinaciones.(1.1.5.2.)**

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 aumento 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.



## 2.- ORIGEN DEL PRESENTE ESTUDIO.

El Plan General de Ordenación Urbana asigna al solar sobre la que se ciñe este Estudio de Detalle la calificación E1(Vc3). A la vez fija un retranqueo en su línea de fachada, para ampliación de calle.

El Plan General Municipal de Ordenación, en su Título 4º, apartado 4.2.8, implica la redacción de un Estudio de Detalle (origen del documento que nos ocupa) que ordena volumétricamente el solar de acuerdo con su entorno y teniendo por condiciones:

- El índice de edificabilidad asignado, exceptuando el resto de parámetros de la Norma de referencia, la Vc3. En este caso el número de plantas fijado, solo se tendrá en cuenta para fijar la edificabilidad.
- Las características particulares de la Manzana, de manera que la nueva edificación armonice la edificación que se proyecte, no podrá exceder de diez (10) plantas.
- Las limitaciones jurídico-administrativas que tuviese, en este caso no existen.

NORMA DE REFERENCIA Vc3 (grado 3º), según Título 4º, apartado 4.2.2.

Vc3 (grado 3º):

- Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>.
- Ancho mínimo lindero frontal: 16 m.
- Fondo edificable: 13 m.





El espacio de patio de manzana en planta baja puede ser ocupado totalmente para usos tolerados no residenciales, independientemente de la edificación 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.
- Usos: en los grados 1 y 2 no se permiten el uso industrial de 3ª categoría.

### 3.- SUPERFICIES.

La edificabilidad máxima posible sobre rasante, fijada para este solar por el Plan General es de 1.031 m2.+ aparcamientos obligatorios.

### 4.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.

El Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, artículo 65 y la propia Norma E1 (Vc3) del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena hace viable la posibilidad de ordenar la edificabilidad que corresponde al solar que nos ocupa.

Corregir las alineaciones y rasantes existentes, a las indicadas por el Plan General de Ordenación.

Ordenar los volúmenes de acuerdo con el Plan General Municipal de Ordenación, que no podrá suponer aumento de volumen, ocupación, número de plantas máximas, aumento de densidad de población, alterar el uso predominante asignado, ocasionar perjuicio, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.



## 5.- PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN QUE SE PROPONE.

El origen del Estudio de Detalle esta basado por el Plan General que fija a este solar una cesión importante para ampliación de las calles que lo circundan, por lo que en el solar restante no es posible ubicar la edificabilidad que le corresponde, en estas casos el Plan General en su apartado 3.1.4.2. dice "**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**".

## 6.- CUADRO COMPARATIVO.

En cumplimiento de las determinaciones del artículo 66.2 del Reglamento del Planeamiento, se procede a establecer el estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en Plan General y Estudios de Detalle

	Norma de referencia	Según Estudio de Detalle
Superficie edificada sobre rasante	1.031,00 m2.+ aparcamientos obligatorios.	1.031,00 m2.+ aparcamientos obligatorios.
Número de plantas	2	3
Fondo máximo	13,00 m.	13,00. M.
Numero de viviendas	No se fija	No se fija
Ocupación	100%	100%

En el computo de la edificabilidad de la parcela no se incluyen los vuelos y salientes permitidos por el Plan según el apartado 3.3.6., por lo que no se podrá descontar la edificabilidad correspondiente a los patios de luces que se proyecten dentro de la envolvente máxima grafiada en los planos.





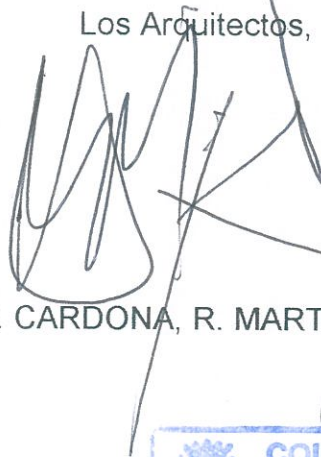
## 7.- CONCLUSIÓN.

Con lo anteriormente expuesto y la documentación que se acompaña, se da por terminada la redacción de la presente Memoria.

Por lo que, y de acuerdo con el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se solicita de la Corporación Municipal su aprobación inicial, abriendo así el trámite de gestión que indica el Reglamento.

Cartagena, Diciembre de 2.003

Los Arquitectos,



D. J. GARCÍA, M. CARDONA, R. MARTÍN, E. MOLINA Y J. PLAZA.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Pleno de fecha 27-11-2003 se aprobó  
**DEFINITIVAMENTE** el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la  
presente diligencia. - **8 MAK. 2004**  
Cartagena,



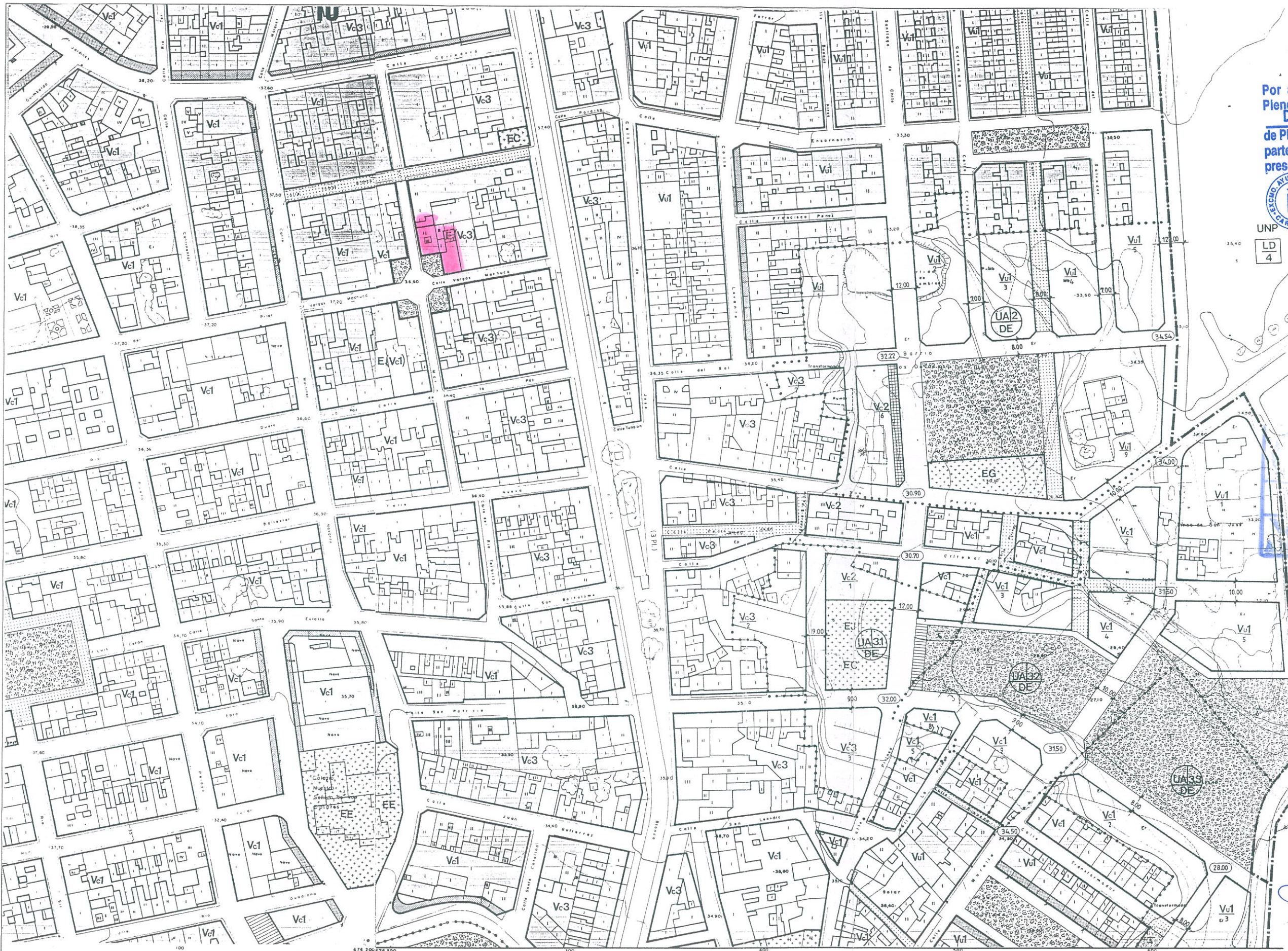
El Secretario



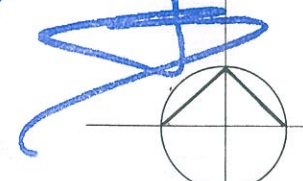








Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha **27-11-2003** se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. **8 MAR. 2004**  
 Cartagena, El Secretario



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA  
 30 DIC 2003  
**VISADO**  
 LOS EFECTOS ESTADUTARIOS

CLIENTE : GARCIA Y MESEGUER S.A.

PROYECTO : ESTUDIO DE DETALLE SOBRE UN SOLAR SITUADO EN LAS CALLES VARGAS MACHUCA Y DR. J. GONZALEZ. LOS DOLORES.

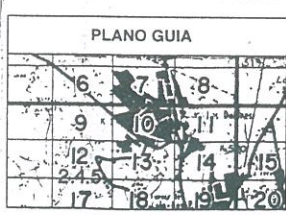
PLANO : ZONIFICACION

ESCALA : 1/2000

FECHA : DICIEMBRE /03

PL N° :  
 ARQUITECTOS :  
 J. GARCIA M. CARDONA R. MARTIN E. MOLINA J. PLAZA  
 LA PROPIEDAD

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION



**PLANOS DE ORDENACION C 10**

OFICINA TECNICA MUNICIPAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION  
 EL JEFE DE SECCION  
 EL JEFE DEL SERVICIO  
 ESCALA: 1/2000

SISTEMAS GENERALES		PPC	
COMUNICACIONES FFCC. Y OTROS TRANSPORTES PORTUARIO	T	PROTECCION DE CAUCES Y COMUNICACIONES	PPC
PARQUES PUBLICOS EQUIPAMIENTOS	P	LIMITES DE CLASIFICACION DE SUELO	---
SANITARIO Y ASISTENCIAL	H	LIMITE DE UNIDADES DE ACTUACION	••••
EDUCATIVO	E	LIMITE DE AREAS DE PROTECCION	---
DEPORTIVO	J	UNIDADES DE ACTUACION	UJAN <sup>o</sup> ámbito
SERVICIOS PUBLICOS ADMINISTRATIVOS	A	ACTUACIONES AISLADAS	AAN <sup>o</sup> ámbito
PROTECCION Y DEFENSA CEMENTERIO	D		
	C		

ORDENACION	
ALINEACIONES	---
RASANTES (COTA)	2.25
ESPACIO LIBRE PUBLICO	---
ESPACIO LIBRE PRIVADO	---
VIA PEATONAL	---
APARCAMIENTO	---
SOPORTALES	---
EQUIPAMIENTOS	---
INTERVENCIÓN ARQUEOLOGICA	---

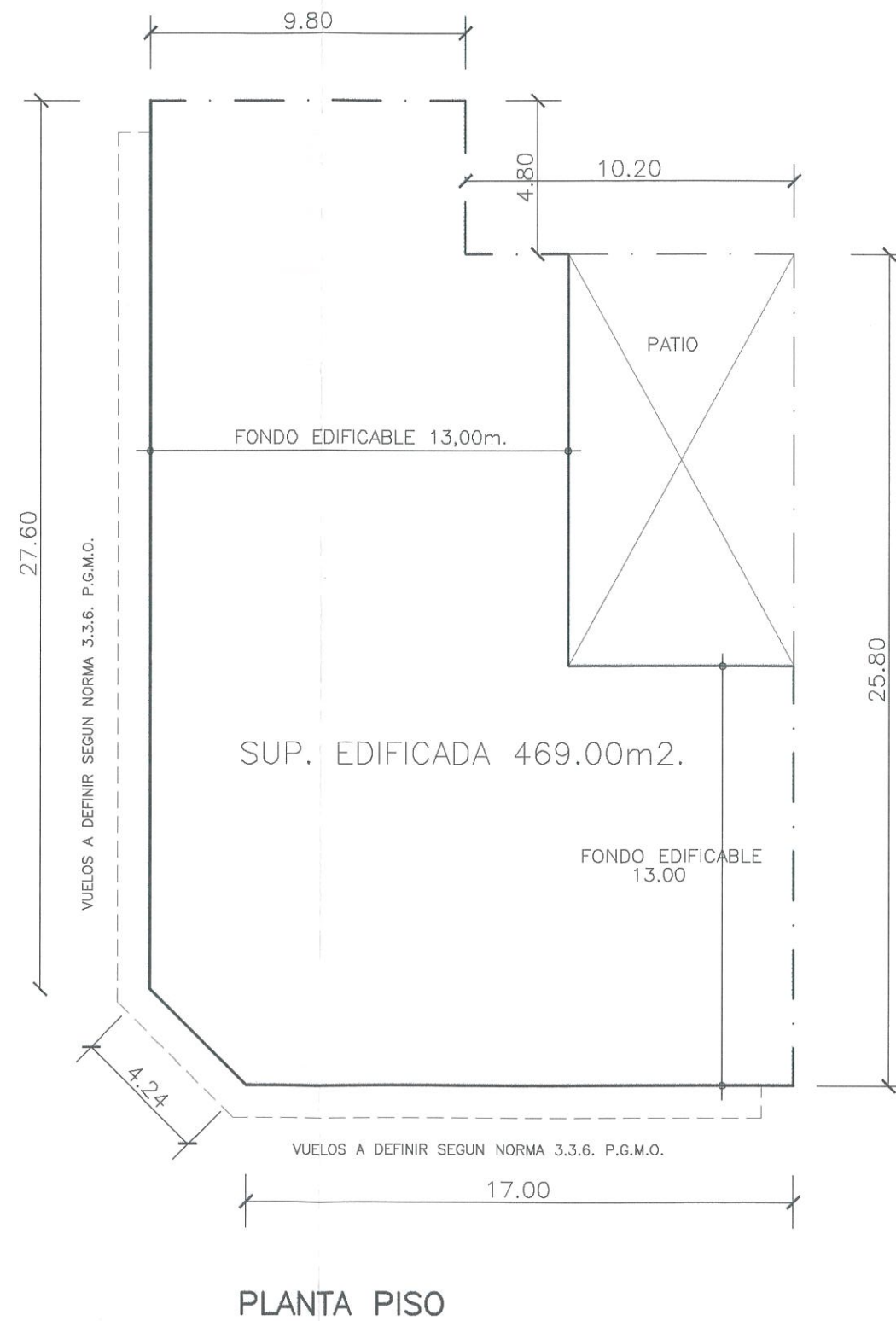
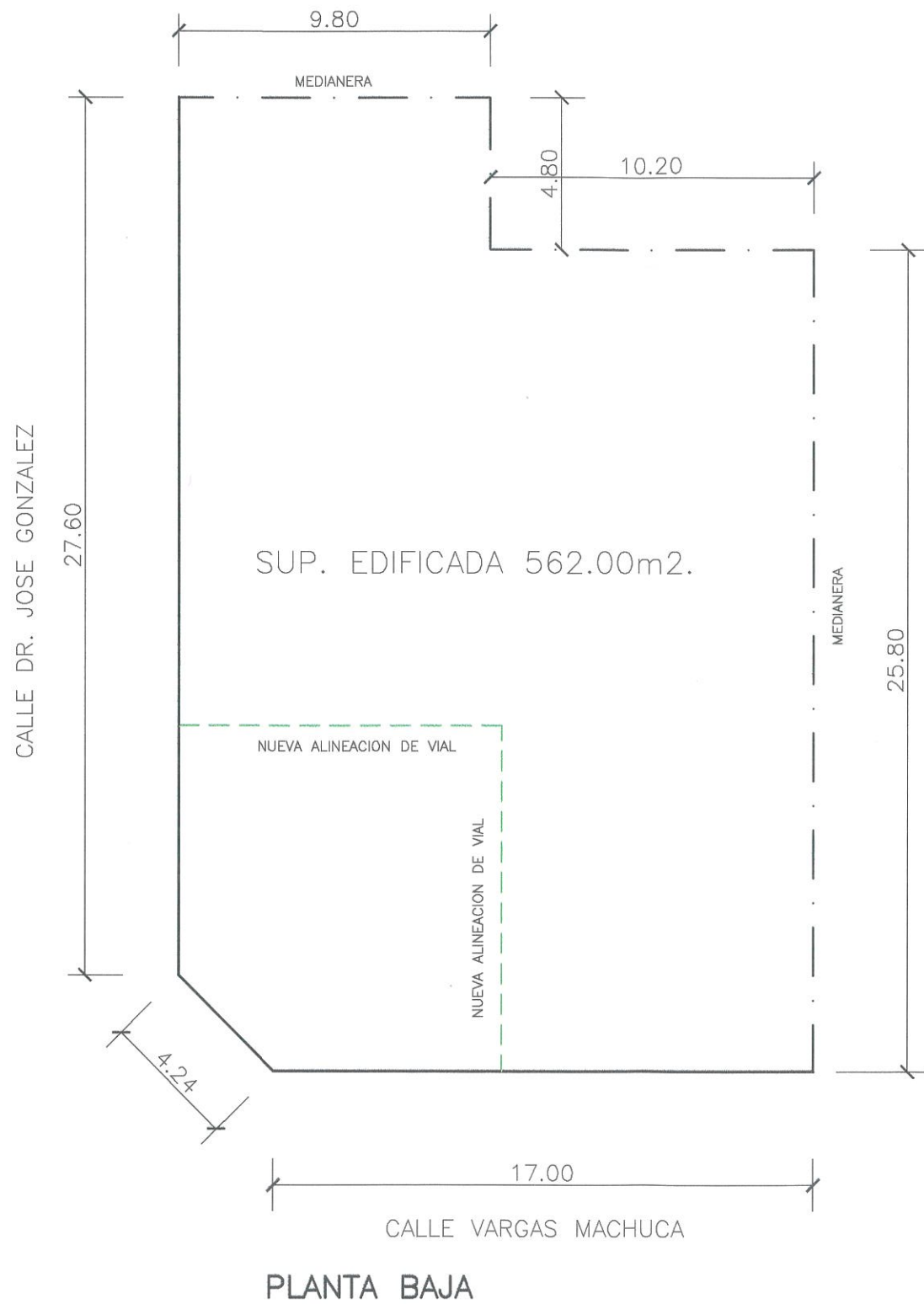
TIPOS DE ORDENACION		EQUIPAMIENTOS		ESPACIOS LIBRES	
ALINEACION A VIAL	V	GENÉRICO	EG	jardines	(JAR)
EDIFICACION AISLADA	A	EDUCATIVO	EE	area de juego	(AJ)
VOLUMETRIA ESPECIFICA	E	SANITARIO	ES	areas peatonales	(AP)
CASCO ANTIGUO	C	DEPORTIVO	EJ	paseos peatonales y plazas	(PP)
EDIFICIO PRECATALOGADO	●	RELIGIOSO	ER	zonas deportivas y publicas	(ZD)
USOS CARACTERISTICOS		CIVICO	EC	servicios tecnicos	(ST)
RESIDENCIAL COLECTIVO	C				
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	U				
INDUSTRIAL	I				
GRADOS	1,2,3....				

EXCMO. AYU  
 DATOS CARTOGRAFICOS  
 Altitudes referidas al nivel del mar en Alicante. Triangulación referida a la Red Geodésica Nacional. Vuelo fotogramétrico.  
 Enero 1980.  
 Propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena. Prohibida su reproducción.

**CMMP ARQUITECTOS**  
 C/ RONDA 1º 55, 3º B DISTRITO 30201  
 Teléfono: 968-506377/39  
 Fax: 968-120912  
 e-mail: regimemarth@ono.com  
 CARTAGENA



SUPERFICIE EDIFICABLE SEGÚN NORMA Vc3 1.031,00m<sup>2</sup>. + APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 27-11-2003 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. **8 MAR. 2004**  
Cartagena,   
El Secretario



CLIENTE :  
GARCIA Y MESEGUER S.A.

PROYECTO : ESTUDIO DE DETALLE  
SOBRE UN SOLAR SITUADO EN LAS CALLES VARGAS MACHUCA Y DR. J. GONZALEZ. LOS DOLORES.

PLANO :  
EDIFICABILIDAD SEGUN NORMA

ESCALA: 1/200

FECHA: DICIEMBRE/03

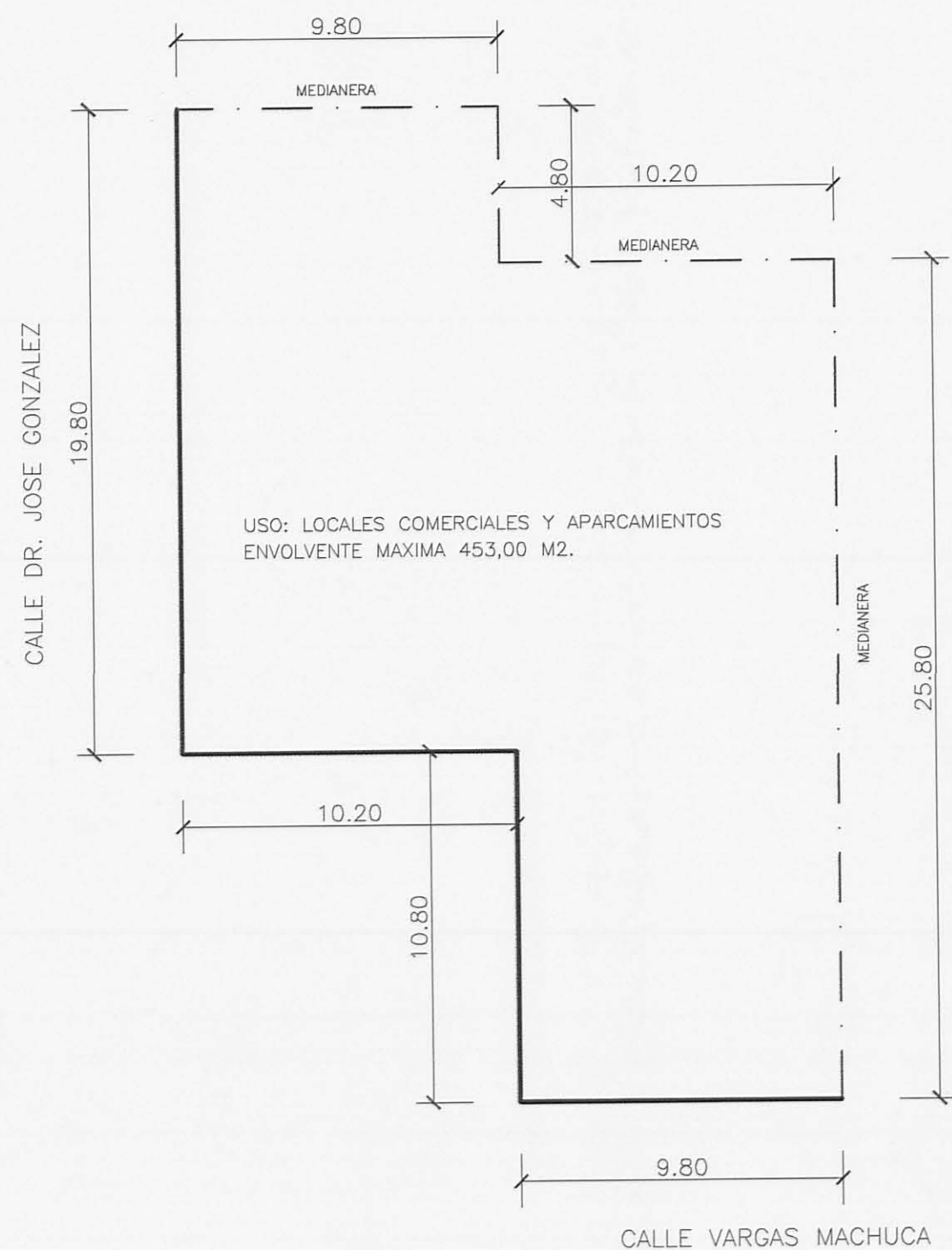
PL N°:

ARQUITECTOS: J. GARCIA, M. CARDONA, R. MARTIN, E. MOLINA, J. PLAZA

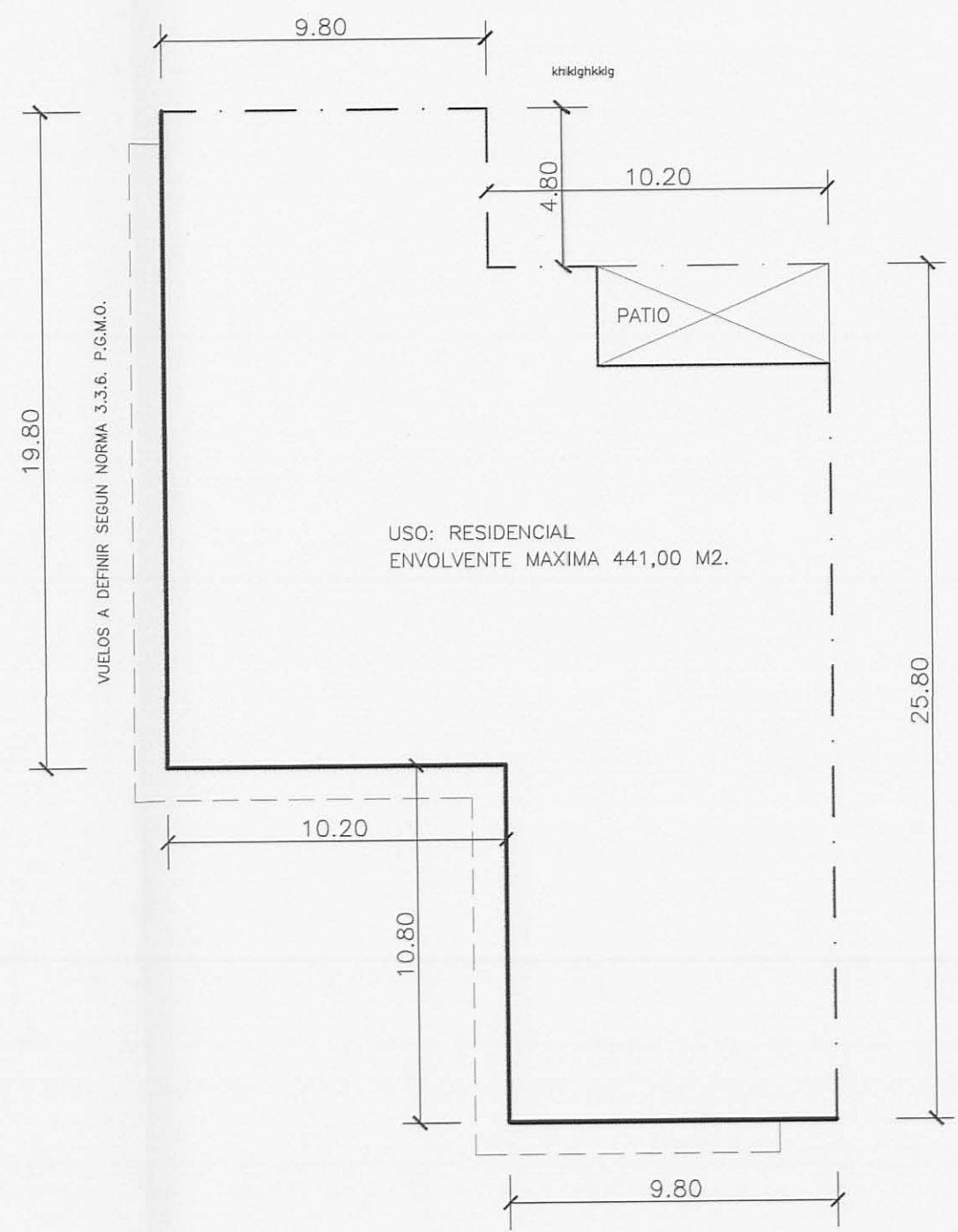
LA PROPIEDAD:



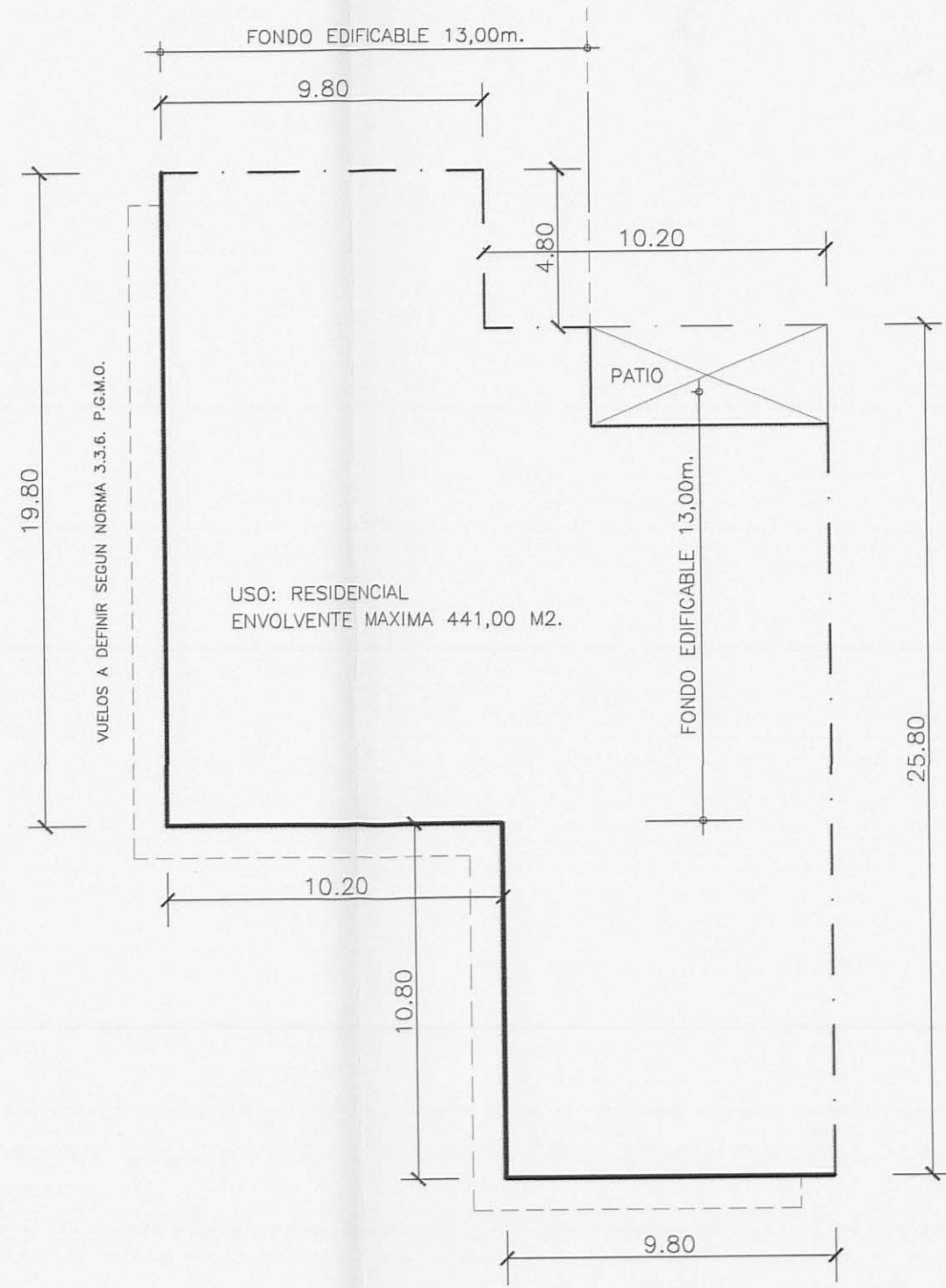
SUPERFICIE EDIFICABLE SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE 1.031,00m<sup>2</sup>. + APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 27-11-2003 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. **8 MAR. 2004**  
Cartagena, El Secretario



*[Handwritten signature]*



CLIENTE : GARCIA Y MESEGUER S.A.

PROYECTO : ESTUDIO DE DETALLE SOBRE UN SOLAR SITUADO EN LAS CALLES VARGAS MACHUCA Y DR. J. GONZALEZ. LOS DOLORES.

PLANO : EDIFICABILIDAD SEGUN ESTUDIO DE DETALLE

ESCALA: 1/200

FECHA: DICIEMBRE/03

PL. N°: 3

ARQUITECTOS: J. GARCIA, M. CARDONA, R. MARTIN, E. MOLINA, J. PLAZA  
LA PROPIEDAD

CMMP ARQUITECTOS