

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha 17-02-2004  
se aprobó INICIALMENTE el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la  
presente diligencia.  
Cartagena, 15 MAR. 2004  
El Secretario



**ESTUDIO DE DETALLE SOBRE UN SOLAR SITUADO EN LAS CALLES  
NTRA. SRA. DE MONTSERRAT Y NTRA. SRA. DE LA SERRA DE VISTA  
ALEGRE (CARTAGENA).**

**PROMOTOR: D. ANTONIO MESEGUER BARRIONUEVO.**

=====

## **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 Antonio Meseguer Barrio Nuevo, con D.N.I. Nº 22.970.668-Q sobre un solar situado en las calles Ntra. Sra. De Montserrat y Ntra. Sra. De la Serra de Vista Alegre (Cartagena) con referencia catastral 1546202XG8614N.

### **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.



ANTONIO MESEGUER BARRIONUEVO.

Estudio de Detalle CARTAGENA

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, 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 fijan, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados de acuerdo, igualmente con las condiciones que al respecto fijan.

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 Vc1. A la vez fija un retranqueo en su línea de fachada, para regularizar la alineación de la fachada a calle Ntra. Sra. De Montserrat.

El Plan General Municipal de Ordenación, 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:*

NORMA DE REFERENCIA Vc1 (grado 1º), según Título 4º, apartado 4.2.2.

Vc1 (grado 1º):

- Parcela mínima: 120 m<sup>2</sup>.
- Ancho mínimo lindero frontal: 7 m.
- Índice de edificabilidad: 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 2 plantas.
- Ocupación: 70%
- Cuando la planta baja se destine a uso no residencial se permitirá la ocupación total de la misma, y un aumento de la edificabilidad de 0,3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En manzanas con profundidad no mayor a 15 m. el índice de edificabilidad será de 2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la ocupación del 100% para cualquier uso.
- En viviendas existentes o en solares situados entre medianeras, resto de parcelaciones anteriores a 1.985 cuya superficie sea inferior a 120 m<sup>2</sup>. y cuando la planta baja se destine a uso no residencial, la edificabilidad será de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la ocupación al 100%, para parcelas con mayor superficie que cumplan también estas condiciones, la edificabilidad como mínimo podrá ser la del caso límite anterior.
- Cuando la planta baja se destine a uso residencial y se dispongan garajes para el cumplimiento de la normativa sobre aparcamiento obligatorio, la ocupación permitida se incrementara en la superficie de



los garajes que correspondan a dicha obligatoriedad con un máximo de 20 m2 por plaza para garajes unifamiliares y 25 m2 por plaza para aparcamientos colectivos.

- 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 1.296,70 m2.

### **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 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 regularización de la alineación de la fachada a calle Ntra. Sra. De Montserrat, 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	1.296,70m2.	1.296,70 m2
Número de plantas	2	2+1 RETRANQUEADA.
Fondo máximo	No se fija	No se fija.
Numero de viviendas	No se fija	No se fija
Ocupación	100%	100%



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Pleno de fecha 3-05-2004 aprobó  
**DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de  
Planeamiento, de cuyo Expediente  
forma parte el documento en que se  
consigna la presente diligencia.  
Cartagena, 16 SET. 2004  
El Secretario



### 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, Febrero de 2.004

Los Arquitectos,

DIEGO J. GARCIA, M. CARDONA, R. MARTIN, E. MOLINA Y J. PLAZA.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha 17-02-2004  
se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la  
presente diligencia. 15 MAR. 2004  
Cartagena, 15 MAR. 2004  
El Secretario





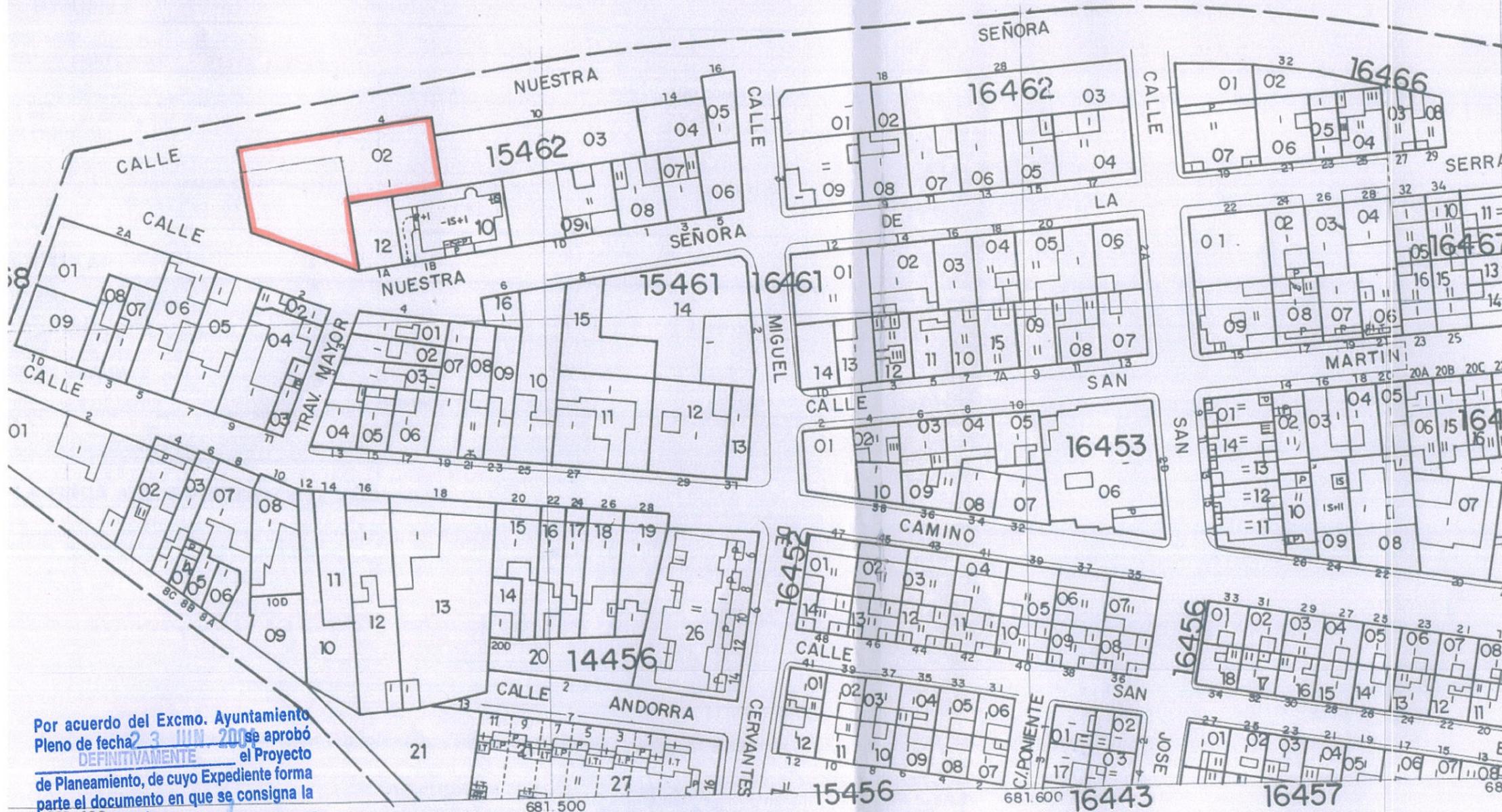

**Ministerio de Hacienda  
Catastro de Cartagena**  
 Polígono / Parcela o Referencia Catastral  
 1546202 XG8614N  
 Expediente 884.04/04  
 Escala: 1/1000 Fecha 22.01.04



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Comisión de Gobierno de fecha 17 FEB 2004  
 se aprobó INDICIAMIENTO el Proyecto  
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
 parte el documento en que se consigna la  
 presente diligencia.  
 Cartagena, 21 FEB 2005  
 El Secretario




**COLEGIO OFICIAL  
DE ARQUITECTOS  
DE MURCIA**  
 12 JUL. 2004  
**VISADO**  
 A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Pleno de fecha 23 JUN 2004 se aprobó  
 DEFINITIVAMENTE el Proyecto  
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
 parte el documento en que se consigna la  
 presente diligencia.  
 Cartagena, 21 FEB 2005



El Secretario.

CLIENTE :  
 D. ANTONIO MESEGUER BARRIONUEVO

PROYECTO : ESTUDIO DE DETALLE  
 SOBRE UN SOLAR SITUADO EN LAS CALLES  
 NTRA. SRA. DE MONSERRAT Y NTRA. SRA.  
 DE LA SERRA, DE VISTA ALEGRE-CARTAGENA

PLANO :  
 CATASTRAL Y EMPLAZAMIENTO

ESCALA: 1/1000

FECHA: FEBRERO/04

PL N°: 2

ARQUITECTOS  
  
 D.S. GARCIA M.CARDONA R.MARTIN E.MOLINA J.PLAZA  
 LA PROPIEDAD

CMMP ARQUITECTOS



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha 17 FEB. 2004  
se aprobó Inicialmente el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la  
presente diligencia.



Cartagena, 21 FEB 2005  
El Secretario

*[Handwritten signature]*

FERROCARRIL CARTAGENA LA UNION

Alambrada



CALLE NTRA. SRA. DE MONTSERRAT

Bordillo

**EDIF. SEGUN NORMA=762.77M2.x1.70=1.1296,70 M2.**


CLIENTE :  
D. ANTONIO MESEGUER BARRIONUEVO

PROYECTO : ESTUDIO DE DETALLE  
SOBRE UN SOLAR SITUADO EN LAS CALLES  
NTRA. SRA. DE MONSERRAT Y NTRA. SRA.  
DE LA SERRA, VISTA ALEGRE-CARTAGENA

PLANO :  
EDIFICABILIDAD SEGUN NORMA

ESCALA: 1/200

FECHA: FEBRERO/04

PL N°: *[Handwritten signature]*

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

CMMP ARQUITECTOS



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Pleno de fecha 3 JUN. 2004 se aprobó  
DEFINITIVAMENTE el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la  
presente diligencia.



Cartagena, 21 FEB 2005  
El Secretario

*[Handwritten signature]*

CALLE NTRA. SRA. DE LA SERRA

Bordillo

Bordillo

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha 17 FEB 2004  
se aprobó inicialmente el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la  
presente diligencia. 21 FEB 2005  
Cartagena, 21 FEB 2005



El Secretario

*[Handwritten signature]*

FERROCARRIL CARTAGENA LA UNION

Alambrada

CALLE NTRA. SRA. DE MONTSERRAT

41.24

10.80

SUP. MAXIMA EDIFICABLE=547.50 M2.

10.30

Bordillo

CALLE NTRA. SRA. DE LA SERRA

23.45

20.15

EDIFICADO

12.96

Bordillo

CALLE NTRA. SRA. DE LA SERRA

Bordillo



CLIENTE :  
D. ANTONIO MESEGUER BARRIONUEVO

PROYECTO : ESTUDIO DE DETALLE  
SOBRE UN SOLAR SITUADO EN LAS CALLES  
NTRA. SRA. DE MONSERRAT Y NTRA. SRA.  
DE LA SERRA, DE VISTA ALEGRE-CARTAGENA

PLANO :  
EDIFICABILIDAD EN PLANTA BAJA  
(SEGUN ESTUDIO DE DETALLE QUE SE PROPONE)

ESCALA: 1/200

FECHA: FEBRERO/04

PL. N°: 5

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

CMMP ARQUITECTOS

C/ RONDA N°5, 3ºB DISTRITO 30201  
Teléfono: 968-508317/39  
Fax: 968-120912 e-mail: rogellomartin@ono.com CARTAGENA

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Pleno de fecha 3 JUN. 2004 se aprobó  
DEFINITIVAMENTE el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la  
presente diligencia. 21 FEB 2005  
Cartagena, 21 FEB 2005

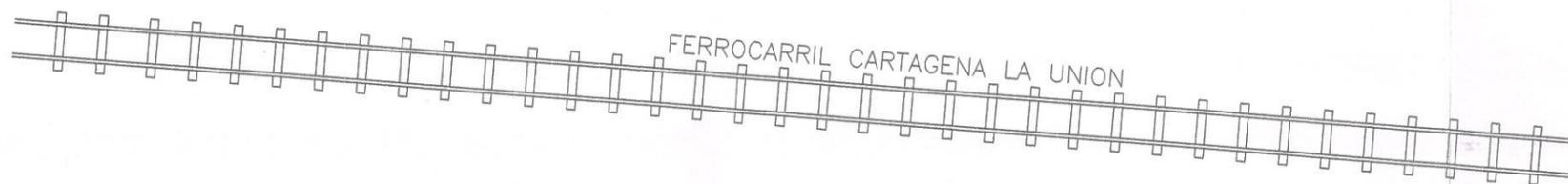


El Secretario

*[Handwritten signature]*

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha 17 FEB. 2004  
se aprobó inicialmente el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la  
presente diligencia.

Cartagena, 21 FEB 2005  
El Secretario



Alambrada

CALLE NTRA. SRA. DE MONTSERRAT

41.24

VUELOS A DEFINIR SEGUN NORMA 3.3.6. P.G.M.O.

Bordillo

10.80

SUP. MAXIMA EDIFICABLE=547.50 M2.

10.30

CALLE NTRA. SRA. DE LA SERRA

23.45

20.15

EDIFICADO

12.96

Bordillo

CALLE NTRA. SRA. DE LA SERRA

Bordillo



CLIENTE :  
D. ANTONIO MESEGUER BARRIONUEVO

PROYECTO : ESTUDIO DE DETALLE  
SOBRE UN SOLAR SITUADO EN LAS CALLES  
NTRA. SRA. DE MONSERRAT Y NTRA. SRA.  
DE LA SERRA, DE VISTA ALEGRE-CARTAGENA

PLANO :  
EDIFICABILIDAD EN PLANTA 1ª  
(SEGUN ESTUDIO DE DETALLE QUE SE PROPONE)

ESCALA: 1/200

FECHA: FEBRERO/04

PL N°: 6

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

CMMP ARQUITECTOS

C/ RONDA N°5, 3ª B. DISTRITO 30201  
Teléfono: 968-506317/39  
Fax: 968-120912 e-mail: rogellomartin@ono.com CARTAGENA

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Pleno de fecha 23 JUN. 2005 se aprobó  
DEFINITIVAMENTE el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la  
presente diligencia.

Cartagena, 21 FEB 2005  
El Secretario.





## RELACION DE PROPIETARIOS COLINDANTES

- 1** D. MATEO SOLANO SANCHEZ  
D.N.I. N° 22844925-Z  
DOMICILIO C/. NTRA. SRA. DE LA SERRA N° 4 (VISTA ALEGRE)
- 2** D. FRANCISCO ROS GARCIA  
D.N.I. N° 22951473 A  
DOMICILIO C/. NTRA. SRA. DE LA SERRA N° 3 (VISTA ALEGRE)
- 3** D. FRANCISCO MARTINEZ SILVENTE  
D.N.I. N° 22982754-G  
DOMICILIO C/. NTRA. SRA. DE MONTSERRAT 8 (VISTA ALEGRE)

