

2006/4

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento, Comisión de Gobierno de fecha 27-02-2004 se aprobó ~~INICIALMENTE~~ el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena, 16 MAR. 2004

El Secretario



ESTUDIO DE DETALLE

1. ANTECEDENTES.

Por D. JOSE GARCIA MADRID , con DNI 22.912.083 N , en representación de JOSE GARCIA MADRID S.L. , con NIF B-30680946 y domicilio a estos efectos en C/ Rio Mundo, 6, El Algar, Cartagena he recibido el encargo de redactar el siguiente Estudio de Detalle en un solar de su propiedad sito entre las calles Alameda de San Anton y c/ Asdrubal - Cartagena, a instancia y petición del Excmo Ayuntamiento de Cartagena , en su requerimiento de fecha 28/01/2004.

El objeto de este Estudio de detalle no es otro que el de reordenar los volúmenes que resulten de la falta de aprovechamiento consecuencia de la cesión de suelo en viales impuesta por el planeamiento en vigor.

1.1.- PROMOTOR .

Los promotores del encargo son los propietarios del terreno , arriba indicados , y su domicilio a efectos de notificaciones es C/ Rio Mundo, 6, El Algar, Cartagena.

1.2 AMBITO DE APLICACION

El Estudio de detalle se refiere al solar anteriormente descrito que se encuentra limitado por las calles Alameda de San Anton y Asdrubal, Cartagena , segun se aprecia en plano de situación adjunto al Estudio de Detalle proveniente del Plan general de Ordenacion Urbana sobre cartografía de 1980 y planos de situación catastral historico. Asimismo el solar se encuentra limitado a mabos lados medianeros por algunas edificaciones existentes .

1.3 INFORMACION URBANISTICA

El solar se encuentra afectado por la ordenanza Vc3 del Plan general de Ordenación Urbana de Cartagena, y por una determinación de modificación de anchura de chaflan desde el estado actual hasta el determinado por el P.G. (veanse planos adjuntos).

Dicha alineación propuesta en el P.G. modifica la actual existente disminuyendo el fondo del solar en la parte de la esquina de encuentro entre las calles Alameda de San Anton y Asdrubal , produciendo una merma de la superficie útil del solar, que provoca la procedencia de Este Estudio de Detalle.

ORDENANZA Vc3.

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

ORDENACION

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

USO

Residencial Colectivo

ALTURA

Segun callejero : diez plantas en calle Alameda de San Anton (nota 1 del Anexo al Callejero de la Vc3).

PARCELA MINIMA

400 metros cuadrados

ANCHO LINDERO FRONTAL

16 metros

FONDO EDIFICABLE

13 metros , pudiéndose ocupar totalmente para usos tolerados no residenciales el espacio de patio de manzana en planta baja , con independencia 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 permitidos de carácter general .

En el apartado 3.1.4.2. de la documentación del P.G.O.U. al hablar de índice de edificabilidad se establece que si las alineaciones existentes exteriores son rectificadas por un instrumento de planeamiento y no se hayan delimitadas por una Unidad de Actuación, el índice de edificabilidad se podrá aplicar sobre la totalidad de la parcela primitiva , exceptuándose los parámetros de altura de la edificación si es preciso, para agotar la edificabilidad que le corresponda.



1.4 TIPOLOGIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle es del tipo denominado “ de ordenación de volúmenes “ al amparo segun se establece en el articulo 120.2.b) de la Ley 1/2001, de 24 de Abril del Suelo de la Region de Murcia y del articulo 65.1 apartado C del Reglamento de Planeamiento de la antedicha Ley.

2. FUNDAMENTO DEL ESTUDIO DE DETALLE

2.1 DE SU FORMULACION

Este Estudio de Detalle se redacta para la reordenación de volúmenes de la parcela que conforma el ámbito del mismo , resolviendo las incidencias de las alineaciones , habida cuenta de las alineaciones fijadas por el P.G.O.U. y su incidencia en el aprovechamiento del solar , después que la cesión obligatoria para viales establecido por los retranqueos sobre las alineaciones existentes , previstos en los documentos-planos números 47 del P.G.O.U. Se mantienen pues los parámetros numéricos de la parcela referidos a volúmenes edificables.

2.2 CARACTER JURIDICO

La figura de los Estudios de Detalle determinada legalmente por el art. 120 de la Ley 1/2001 de 24 de Abril del Suelo de la Region de Murcia y de los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento de la citada Ley , constata la existencia de unos aspectos de índole positiva y de unas limitaciones en las que los mismos se pueden realizar . Como limitaciones no podrán:

- a) Alterar el aprovechamiento que corresponda a los terrenos segun el P.G.
- b) Generar normas urbanísticas que modifiquen la calificación del suelo.
- c) Reducir la anchura destinada a viales ni las superficies destinadas a espacios libres.
- d) Alterar determinaciones del Plan (por ejemplo , ocupación , uso exclusivo o predominante,)
- e) En ningún caso podrá ocasionar perjuicios ni alterar las condiciones de los predios colindantes.

En un sentido positivo podrán reordenar los parámetros fundamentales del Plan en su diseño concreto , con modificaciones cuantitativas si esta reordenación es tendente a solucionar problemas que por cuestiones de escala son a veces dificilmente constatables en el Plan, así como adecuarse a condiciones dinámicas que la prospectiva del Plan no podría considerar.



2.3 CARACTER CONCEPTUAL

Fundamentalmente el Ordenamiento Urbanístico vigente establece que los estudios de Detalle tiene por objeto completar o adaptar las determinaciones del Plan General en lo relativo a :

1. Alineaciones y Rasantes
2. Ordenación de Volúmenes

El caso que nos ocupa es claramente un conjunto de las dos tipologías en tanto en cuanto se modifican las alineaciones actuales y se reordenan los volúmenes resultantes , si bien sin interferir en lindes con otros bienes patrimoniales o públicos.

2.) Volúmenes.

en este ámbito el Estudio de Detalle puede:

1º. Ordenar, esto es asignar “ ex novo “ a las parcelas los volúmenes edificables cuando tal asignación no este ya realizada por el Plan o Normas . En esta función de ordenación el Estudio de Detalle introduce también una determinación inexistente en el Plan , si bien esta ordenación habrá de hacerse de acuerdo con las especificaciones del Plan sobre Coeficientes de edificabilidad , porcentaje de ocupación de parcela , edificabilidad máxima , etc. (de acuerdo con el art. 3.1.4.2 del P.G.O.U. de Cartagena).

2º. Reordenar la disposición de los volúmenes concebidos en el Plan.

En este sentido se reordena la edificabilidad máxima permitida por la Norma Vc3 en el solar neto resultante de la modificación de la alineación.

3. CONTENIDOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle que se redacta se ajusta su contenido documental a las prescripciones establecidas en el art. 66 del Reglamento de Planeamiento.

3.1 ORDENACION - COMPOSICION

La conveniencia de la redacción del Estudio de Detalle viene determinada por la justificación del volumen dimanante del retranqueo obligatorio producido por la modificación de la alineación existente que merma el aprovechamiento con la actual fijación de alturas y que en base a lo establecido en el artículo 3.1.4.2. del P.G.O.U. permite el realojo de la edificabilidad no consumida en una planta sobre la altura máxima permitida por el callejero anexo a la norma Vc3.

La procedencia de la solución adoptada se encardina dentro de las disposiciones genéricas establecidas en cuanto a construcciones por encima de la altura, retranqueándose sobre la línea



virtual de 45° con respecto al borde del ultimo forjado, respetando un mínimo de 3 metros de retranqueo en el perímetro exterior de esta planta.

El volumen a realizar por encima de la altura establecida segun callejero, se ubicara en todo el ancho de la edificacion , retranqueandose 3 metros de las medianeras laterales, a indicacion del Informe municipal de fecha 28/01/2004, *“para evitar medianerias vistas sobresalientes teniendo en cuenta el importante impacto visual de la nueva edificacion”*

Estas edificabilidades resultantes del Estudio de Detalle lo son sin menoscabo de la posibilidad de aplicación de los vuelos permitidos segun norma Vc3.



3.2 CUADRO DE SUPERFICIES

SUPERFICIE DE PARCELA ORIGINAL SEGÚN ESCRITURA / SEGÚN REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y SEGÚN CATASTRO	600,00 M2
SUPERFICIE DE PARCELA ORIGINAL SEGÚN ALINEACION EDIFICACION ACTUAL/ORIGEN DEL COMPUTO DE EDIFICABILIDAD	578,00 M2
SUPERFICIE DE PARCELA SEGÚN ALINEACION PREVISTA POR EL P.G.O.U.	528,70 M2
SUPERFICIE DE CESION OBLIGATORIA A VIALES (600-528,70)	71,30 M2

SUPERFICIES EDIFICABLES SEGUN PARCELA ORIGEN ACTUAL

SUPERFICIE EDIFICABLE PLANTA BAJA	578,00 M2
SUPERFICIE EDIFICABLE PLANTAS 1.2.3.4.5.6.7.8.9 (451,20X9)	4.060,80 M2

SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL S/ PARCELA ORIGEN ACTUAL 4.638,80 M2

SUPERFICIES EDIFICABLES SEGUN PARCELA NETA RESULTANTE SEGÚN ALINEACION PREVISTA POR PGOU

SUPERFICIE EDIFICABLE PLANTA BAJA	528,70 M2
SUPERFICIE EDIFICABLE PLANTAS 1.2.3.4.5.6.7.8.9. (416,50 X 9)	3.748,50 M2
SUPERFICIE EDIFICABLE PLANTA 10	235,00 M2

SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL S/ PARCELA NETA s/ ESTUDIO DE DETALLE 4.512,20 M2

3.3 CUADRO COMPARATIVO- RESUMEN

SUPERFICIE SOLAR ORIGEN EN PROPIEDAD S / ESCRITURAS/ REGISTRO / CATASTRO	600,00 M2
SUPERFICIE SOLAR ALINEACION EDIFICACION ACTUAL	578,00 M2
SUPERFICIE SOLAR SEGÚN ALINEACION PREVISTA POR P.G.O.U.	528,70 M2
SUPERFICIE CESION OBLIGATORIA EN VIALES	71,30 M2
SUPERFICIE SOLAR NETO TRAS CESION (600 - 528,70)	528,70 M2



CUADRO COMPARATIVO

	SOLAR ORIGEN	SOLAR NETO
SUPERFICIE EDIFICABLE PLANTA BAJA	578,00 M2	528,70 M2
SUPERFICIE EDIFICABLE PLANTAS 1.2.3.4.5.6.7.8.9.	4.060,80 M2	3.748,50 M2
SUPERFICIE EDIFICABLE PLANTA 10	-	235,00 M2
SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL	4.638,80 M2	4.512,20 M2
SUPERFICIE EDIFICABLE EN APLICACION DE NORMATIVA S/ ORIGEN		4.638,80 M2
SUPERFICIE EDIFICABLE EN APLICACION DE NORMATIVA S/ NETO		4.512,20 M2
SUPERFICIE EDIFICABLE DIFERENCIA RESIDUAL		126,60 M2



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Urbanismo de fecha 27-02-2004
se aprobó ~~INICIALMENTE~~ el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia.

Cartagena, 16 MAR 2004
El Secretario



4. TRAMITACION

Este Estudio de Detalle se redacta directamente por los particulares interesados propietarios. Su aprobación inicial corresponde a la Corporación Municipal de Cartagena. La apertura del tramite de información publica se iniciará en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en uno de los periódicos de la Región de mayor circulación en la provincia y se notificara personalmente a los propietarios y demás interesados afectados (si los hubiere) comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle .

Dentro del periodo de información publica , que durará 15 días (Decreto 3/80 de Creación de Suelo y Agilización de la Gestión Urbanística), el Estudio de Detalle podrá ser examinado por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan.

A la vista de la información publica, la Corporación Municipal aprobara definitivamente el Estudio de Detalle, si procede, introduciendo en su caso las modificaciones que resultasen pertinentes. Dicho acuerdo se comunicara a la Comisión Regional de Urbanismo en el plazo de 10 días.

La Corporación Municipal interesada ordenará publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Región de Murcia,.

5. OTROS CONDICIONANTES


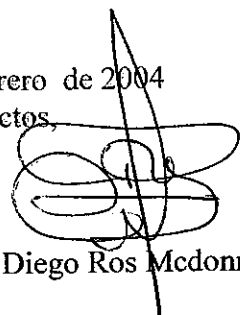
El presente Estudio de Detalle no causa perjuicios algunos ni altera las condiciones urbanísticas de los propietarios colindantes, al tratarse únicamente de actuación sobre la propiedad del solicitante.

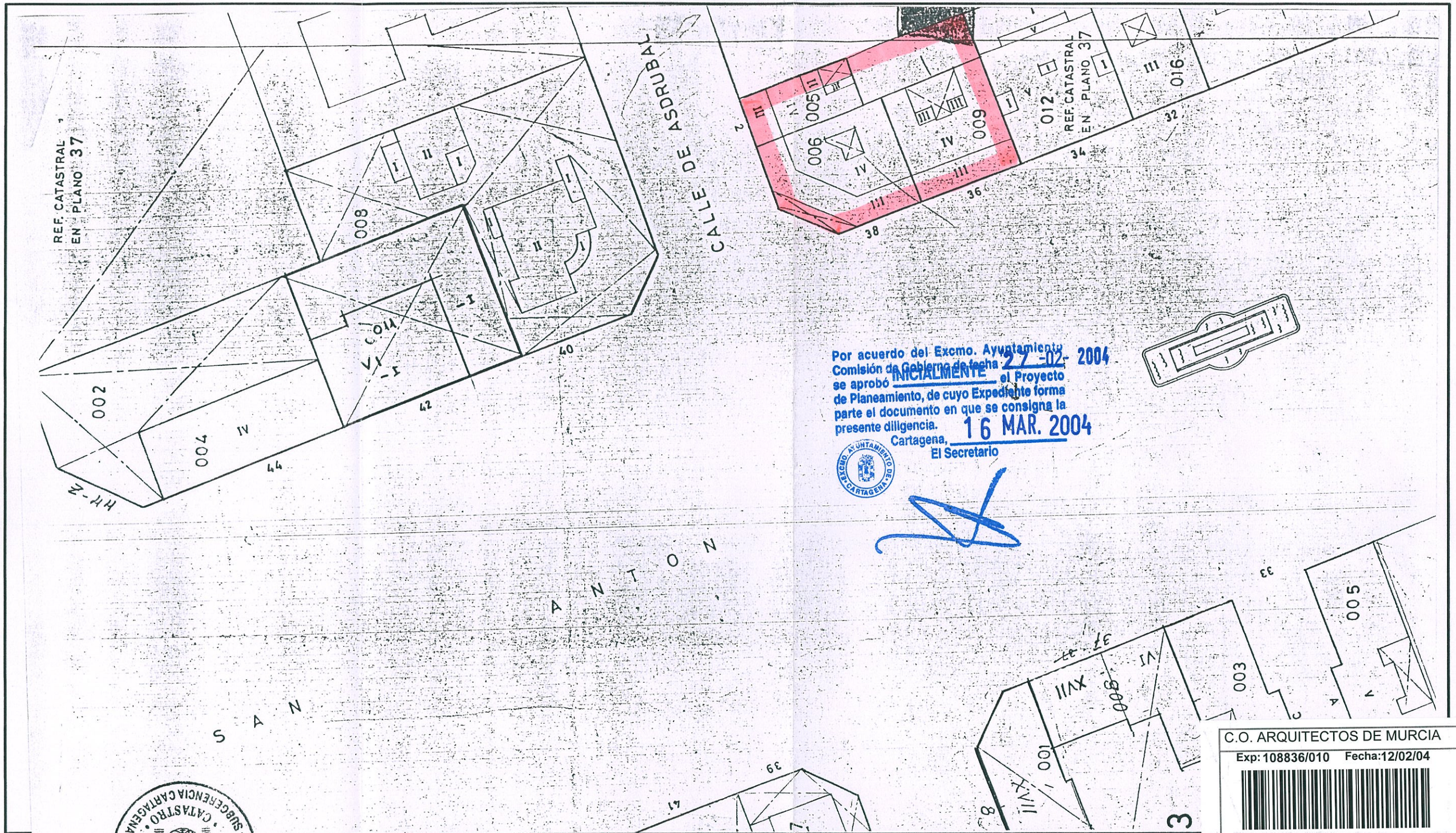
6. CONCLUSION

Este Estudio de Detalle contempla la posibilidad de construir 4.512,20 M2 sobre el solar neto , siendo esta cantidad inferior en 126,60 m2 a la permitida sobre la parcela matriz.



Cartagena, 2 de Febrero de 2004
Los Arquitectos,

 // 
Agustin M. Sanchez Quesada // Diego Ros McDonnell




Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 27-02-2004
 se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la
 presente diligencia. **16 MAR. 2004**
 Cartagena,
 El Secretario

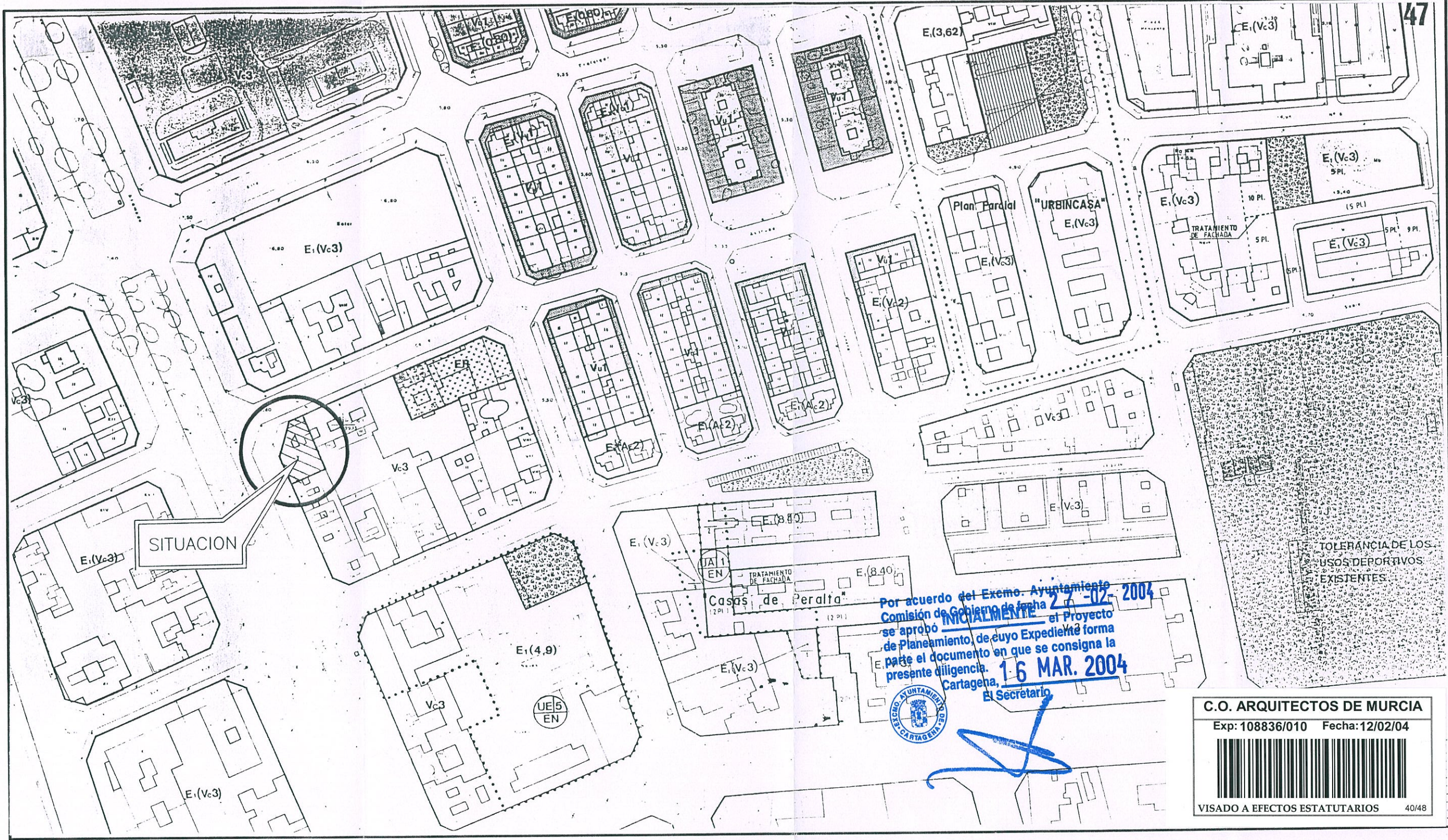


[Handwritten signature in blue ink]

C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA
 Exp: 108836/010 Fecha: 12/02/04

 VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 41/48

ESTUDIO DE DETALLE SOLAR SITO EN ALAMEDA DE SAN ANTON ESQUINA C/ASDRUBAL. CARTAGENA		ARQUITECTOS  AGUSTIN SANCHEZ QUESADA DIEGO ROS McDONNELL				
PROMOTOR	JOSE GARCIA MADRID S.L.	ESCALA	1 / 200	HOJA	2 / 04	1
PLANO	SITUACION 2 - CATASTRO	FECHA	ENERO 2004			



SITUACION

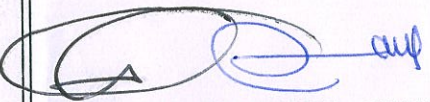
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 27-02-2004
 se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la
 presente diligencia. 16 MAR. 2004
 Cartagena, El Secretario

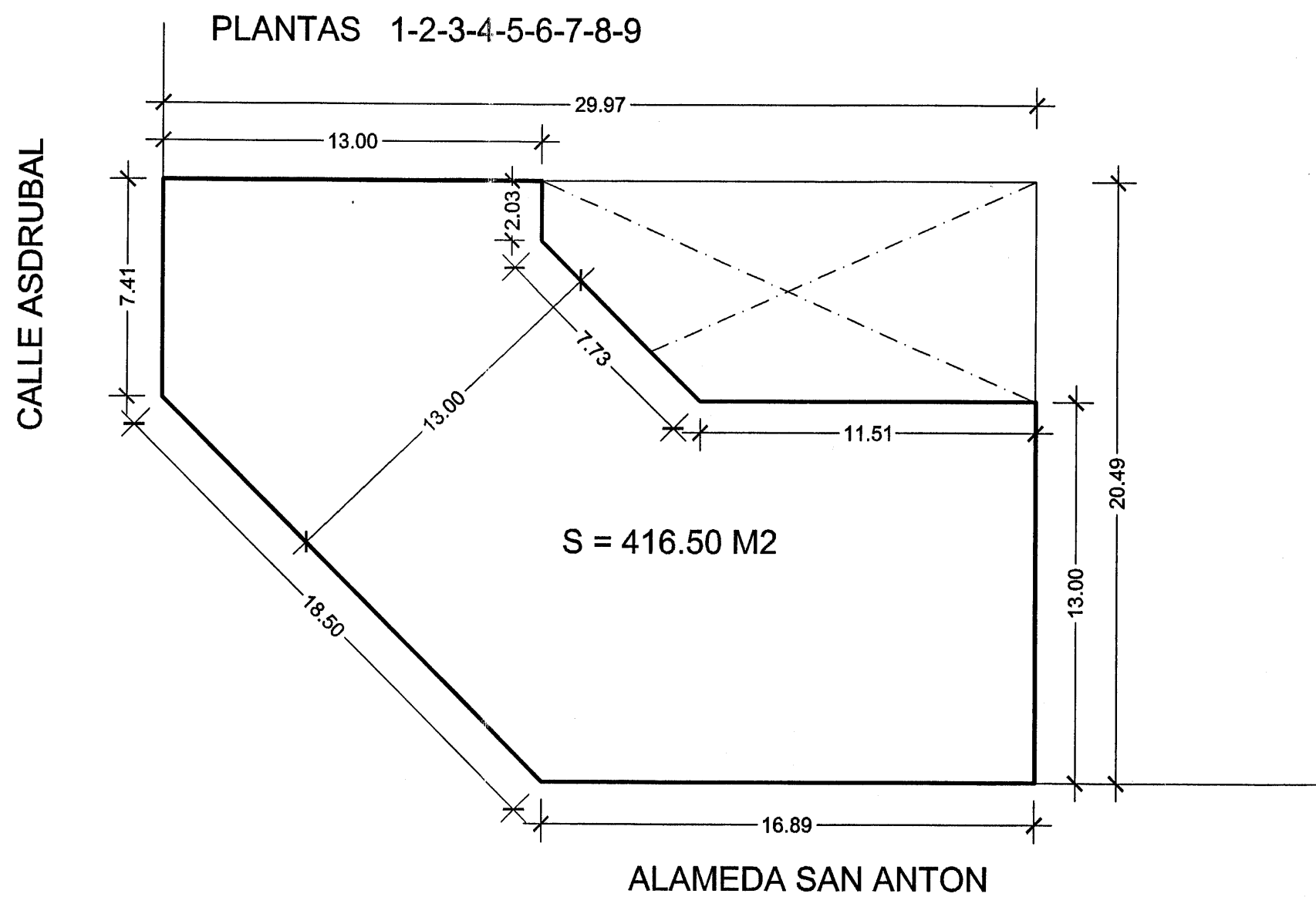
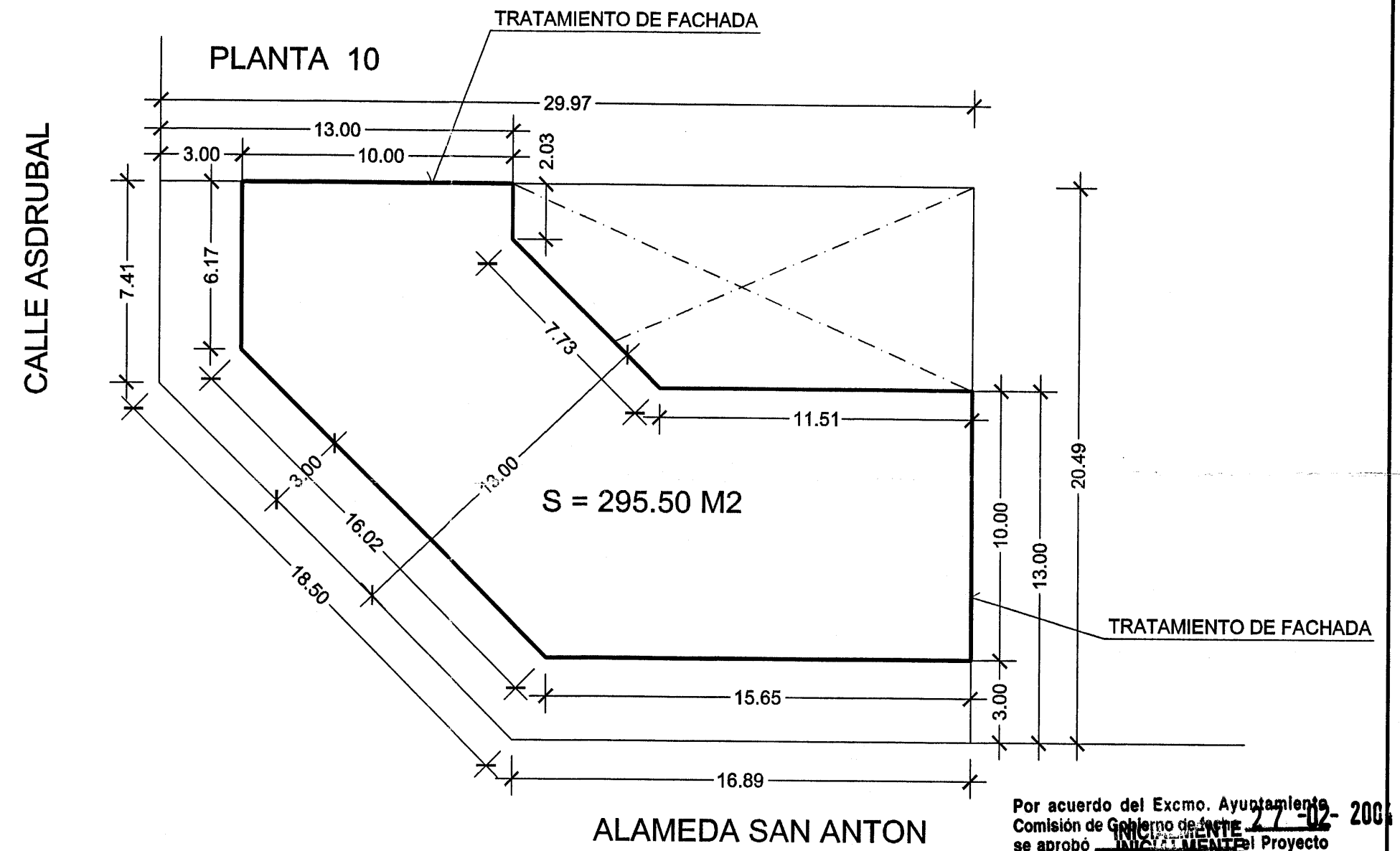
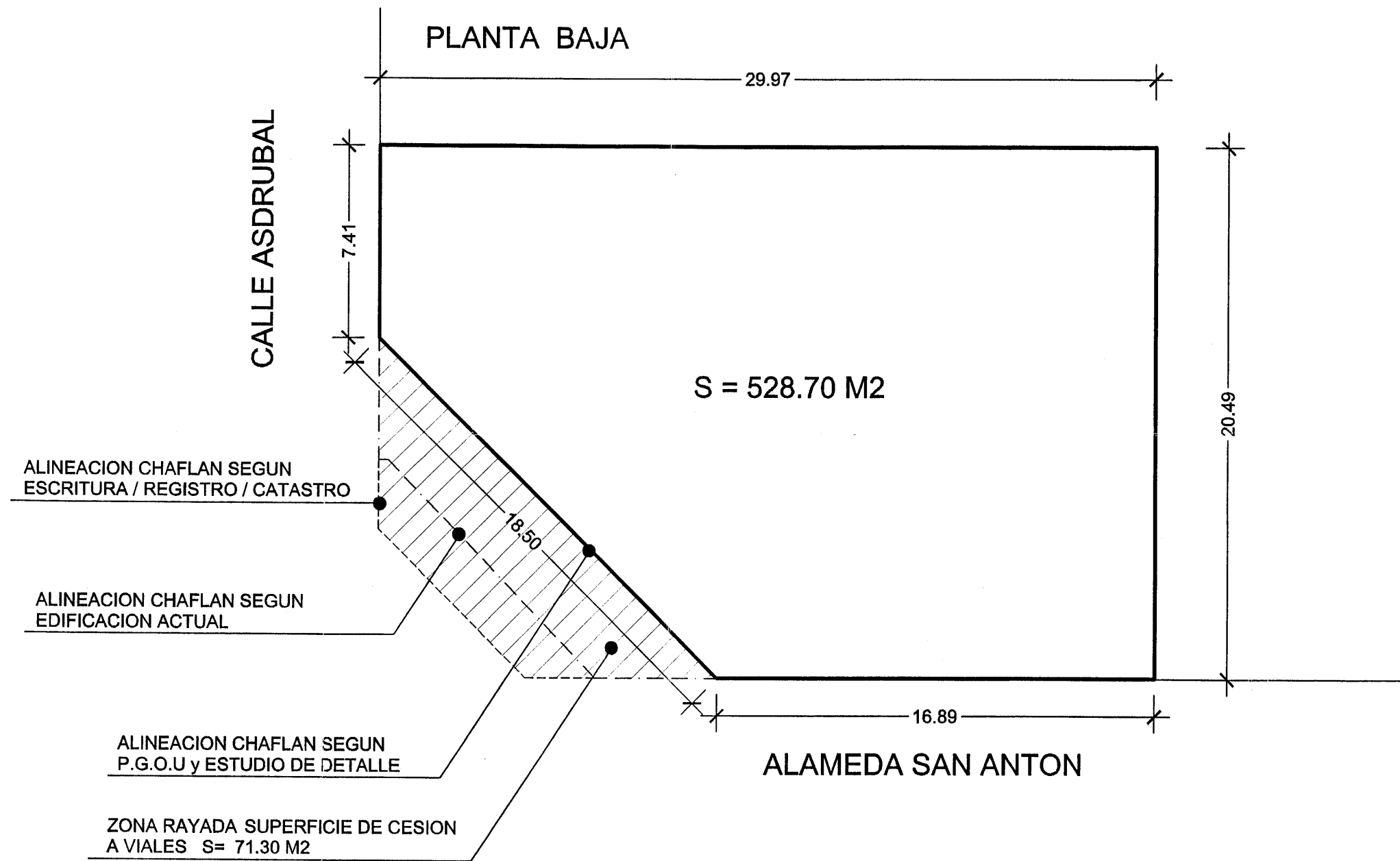


[Handwritten signature]

C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA
 Exp: 108836/010 Fecha: 12/02/04

 VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 40/48

ESTUDIO DE DETALLE SOLAR SITO EN ALAMEDA DE SAN ANTON ESQUINA C/ASDRUBAL. CARTAGENA		ARQUITECTOS  AGUSTIN SANCHEZ QUESADA DIEGO ROS McDONNELL	
PROMOTOR JOSE GARCIA MADRID S.L.	ESCALA 1 / 2000	2 / 04	HOJA 2
PLANO SITUACION 1 - P.G.O.U	FECHA ENERO 2004		



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, se aprobó el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
 Cartagena, 16 MAR. 2004
 El Secretario

[Handwritten signature]

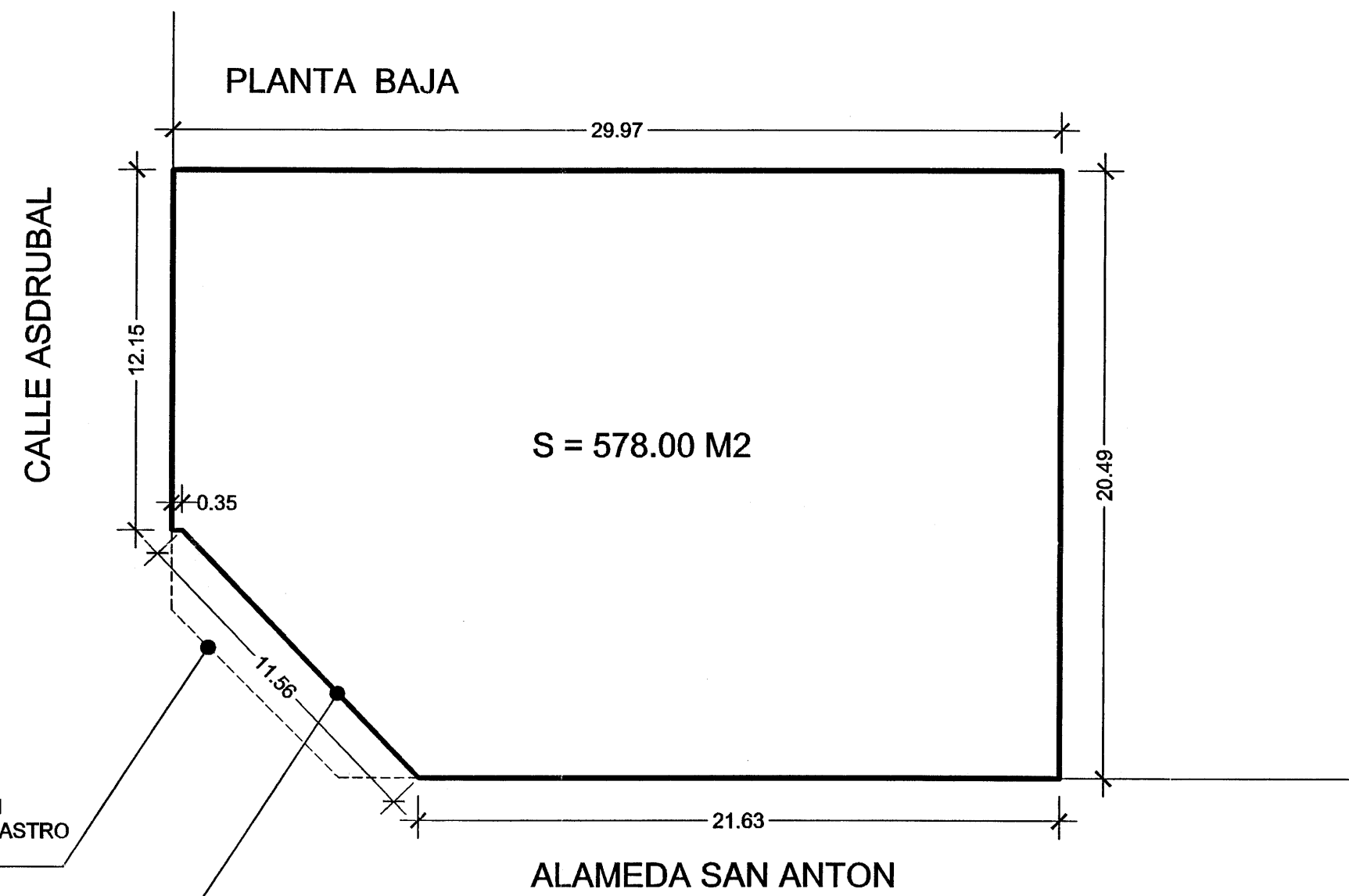
COMPUTO DE EDIFICABILIDAD SEGUN ESTADO ACTUAL	
PLANTA BAJA	528.70 M2
PLANTAS 1 a 9	416.50M2 X 9 = 3.748.50 M2
PLANTA 10	295.50 M2
TOTAL	4.572.70 M2

CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES	
SEGUN ESTADO ACTUAL	4.638.80 M2
SEGUN P.G.O.U - E.D	4.572.70 M2

C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA
 Exp: 108836/010 Fecha: 12/02/04

 VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 45/48

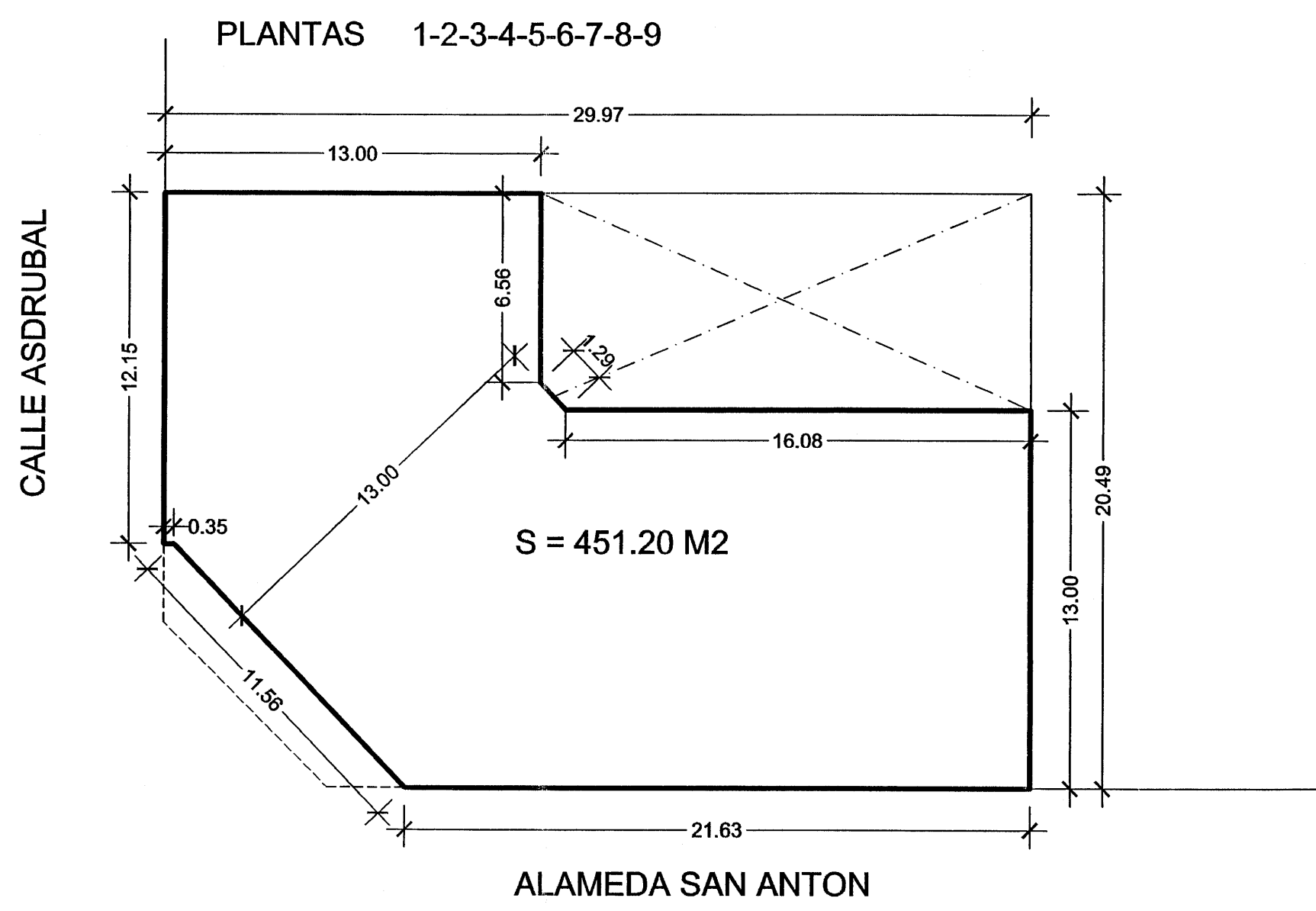
ESTUDIO DE DETALLE			ARQUITECTOS		
SOLAR SITO EN ALAMEDA DE SAN ANTON			<i>[Signature]</i>		
ESQUINA C/ASDRUBAL. CARTAGENA			AGUSTIN SANCHEZ QUESADA DIEGO ROS McDONNELL		
PROMOTOR	JOSE GARCIA MADRID S.L.	ESCALA	1 / 200	HOJA	2 / 04
PLANO	COMPUTO DE EDIFICABILIDAD SEGUN P.G.O.U y ESTUDIO DETALLE	FECHA	ENERO 2004	3	



ALINEACION CHAFLAN SEGUN
ESCRITURA / REGISTRO / CATASTRO
(S= 600.00 M2)

ALINEACION CHAFLAN SEGUN
EDIFICACION ACTUAL

COMPUTO DE EDIFICABILIDAD SEGUN ESTADO ACTUAL	
PLANTA BAJA	578.00 M2
PLANTAS 1 a 9	451.20M2 X 9 = 4.060.80 M2
TOTAL	4.638.80 M2



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, se aprobó el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
Cartagena, 16 MAR. 2004
El Secretario



[Handwritten signature]

C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA
Exp: 108836/010 Fecha: 12/02/04
VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 44/48

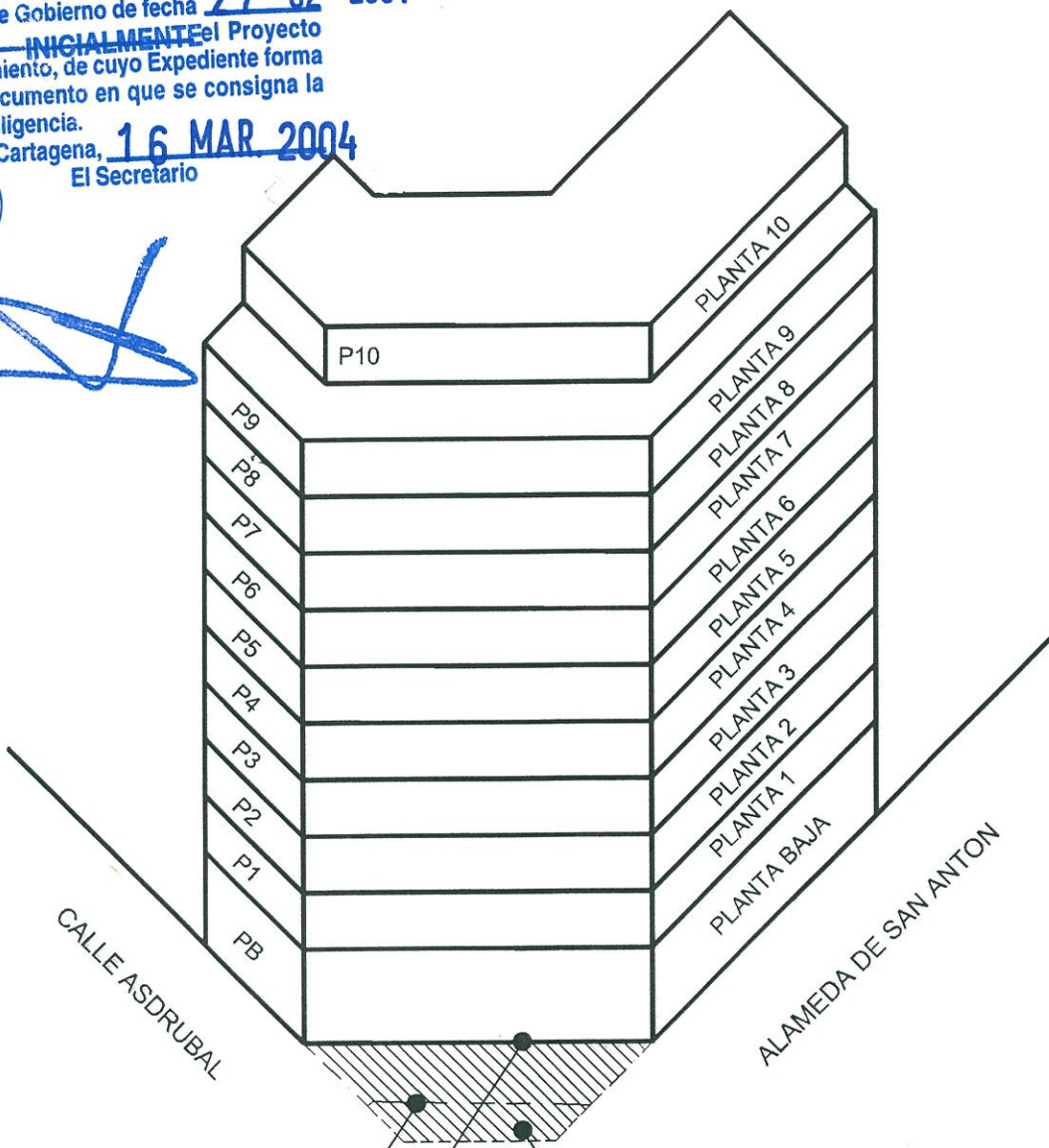
ESTUDIO DE DETALLE		ARQUITECTOS	
SOLAR SITO EN ALAMEDA DE SAN ANTON ESQUINA C/ASDRUBAL. CARTAGENA		AGUSTIN SANCHEZ QUESADA DIEGO ROS McDONNELL	
PROMOTOR	JOSE GARCIA MADRID S.L.	ESCALA	1 / 200
PLANO	COMPUTO DE EDIFICABILIDAD SEGUN ESTADO ACTUAL	FECHA	ENERO 2004
		HOJA	2 / 04
			4

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 27-02-2004
 se aprobó ~~INICIALMENTE~~ el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la
 presente diligencia.



Cartagena, 16 MAR 2004
 El Secretario

[Handwritten signature]



ALINEACION CHAFLAN SEGUN
 EDIFICACION ACTUAL

ALINEACION CHAFLAN SEGUN
 P.G.O.U y ESTUDIO DE DETALLE

ZONA RAYADA SUPERFICIE DE CESION
 A VIALES S= 71.30 M2

C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA
 Exp: 108836/010 Fecha: 12/02/04

VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 43/48

ESTUDIO DE DETALLE SOLAR SITO EN ALAMEDA DE SAN ANTON ESQUINA C/ASDRUBAL. CARTAGENA		ARQUITECTOS <i>[Signature]</i> AGUSTIN SANCHEZ QUESADA DIEGO ROS McDONNELL	
PROMOTOR JOSE GARCIA MADRID S.L.		ESCALA 1 / 200	HOJA 2 / 04 5
PLANO AXONOMETRICA DE VOLUMEN		FECHA ENERO 2004	