

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 16-02-2005
se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia.

Cartagena, 25 FEB. 2005



C/ TOLOSA LATOUR, N° 4 - 3° C. CARTAGENA □ T. 968.527534

ANTONIO VIGUERAS PALLARES

ARQUITECTO

ESTUDIO DE DETALLE DE UNA MANZANA
SITUACION: C/ ANTONIO REVERTE, LA SAL, PEDRO DE VALDIVIA Y MIGUEL HERNANDEZ
LOS URRUTIAS (CARTAGENA)
PETICIONARIO: D. JOSE SOTO BERNAL
D. PEDRO VERA MARTINEZ

≡ ANTECEDENTES.

D. Jose Soto Bernal y D. Pedro Vera Martinez, mayores de edad, con D.N.I. N° 22.937.733-V y 22.932.219-T, en nombre y representacion de **SI MISMOS**, con domicilio a efectos de notificacion en Camino Lo Jose, n° 40 de El Algar en Cartagena, pretenden llevar a cabo la construccion en una parcela de su propiedad y afectada por la Ley 22/1.988, y es por lo que encargan al Tecnico que suscribe la redaccion del presente **Estudio de Detalle**, para mostrarlo a la Superioridad y obtener de Ella las autorizaciones pertinentes previas, para la obtencion de la totalidad del aprovechamiento urbanistico que el Planeamiento le asigna.

≡ SITUACION

El presente Estudio de Detalle afecta a un solar, que forma parte de una manzana completa existente entre las calles Antonio Reverte, La Sal, Pedro de Valdivia y Miguel Hernandez (Paseo Maritimo) de Los Urrutias, en el Termino Municipal de Cartagena.

≡ TITULARIDAD DEL SOLAR.

El solar, por el que se redacta el presente Estudio de Detalle, forma parte de una manzana completa, y es propiedad privada de los dos peticionarios del E.D., D. Jose Soto Bernal y D. Pedro Vera Martinez, con D.N.I. N° 22.937.733-V y 22.932.219-T, con domicilio a efectos de notificacion en Camino Lo Jose, n° 40 de El Algar en Cartagena.

≡ PLANEAMIENTO VIGENTE.

La manzana completa afectada por el presente Estudio de Detalle, esta calificada con la norma Vc1 por el Plan General de Ordenacion Urbana de Cartagena (aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno, con fecha 9 de Abril de 1.987) y dotado de todos los servicios exigibles por el Planeamiento.

≡ JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCION.

El solar, incluido en la manzana antes mencionada, es el unico que queda por edificar en dicha manzana, que esta afectado por la banda de servidumbre de proteccion de los 20 m. de la linea de zona maritimo terrestre.

De tal forma, que quedaria afectado por la nueva alineacion, frente a la calle Miguel Hernandez (Paseo Maritimo), que define dicha banda, declarando no construible casi el 50% de su superficie en la parte que vierte a la fachada maritima, por lo que se ve la necesidad de redaccion del presente Estudio de Detalle, que homogeinice el tramo de fachada maritima correspondiente a la manzana completa, y que se propone en el presente E.D., como ambito acotado de tramo de fachada maritima, cuyo tratamiento homoganeo se propone obtener mediante la futura actuacion edificatoria, de la que se solicitara autorizacion.

El presente Estudio de Detalle, se redacta en base a la necesidad fijada en la Ley 22/1.988 de Costas, en su disposicion transitoria Tercera, en la que se expresa que:

"3. Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la presente Ley estaran sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de proteccion sera de 20 metros.

*No obstante, se respetaran los usos y construcciones existentes, asi como las autorizaciones ya otorgadas, en los terminos previstos por la disposicion transitoria cuarta. **Asi mismo se podran autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenacion en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio publico maritimo-terrestre. El señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptacion o reajuste de los existentes, la ordenación de los volumenes y el desarrollo de la red viaria se llevará a cabo mediante Estudios de Detalle y otros instrumentos urbanísticos adecuados, que deberan respetar las disposiciones de esta Ley y las determinaciones de las normas que se aprueban con arreglo a la misma.***

Para la autorizacion de nuevos usos y construcciones de acuerdo con los instrumentos de ordenación se aplicaran las siguientes reglas:

1ª. Cuando se trate de usos y construcciones no prohibidas en el artículo 25 de la Ley y reúnan los requisitos establecidos en el apartado 2º del mismo, se estará al regimen general en ella establecido y a las determinaciones del plalneamiento urbanístico.

2ª. Cuando se trate de edificaciones destinadas a residencia o habitacion o de aquellas otras que por no cumplir las condiciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley, no puedan ser autorizadas con carácter ordinario. sólo podrán otorgarse autorizaciones de forma excepcional, previa aprobacion del Plan General de Ordenación, Normas Subsidiarias u otro instrumento urbanístico específico, en los que se contenga una justificación expresa del cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos indispensables para el citado otorgamiento:

(a) Que con las edificaciones propuestas se logre la homogeneizacion urbanistica del tramo de fachada maritima al que pertenezcan.

► *Justificacion.*

- La manzana completa, con la excepcion del solar que nos ocupa, se encuentra construida en su frente de fachada maritima con dos plantas de altura y según los parametros de la norma Vc1, con lo que al generar la misma linea de fachada para el ultimo solar a construir y actuar con la misma norma urbanistica se garantiza la homogeneizacion urbanistica en este tramo.



(b) Que exista un conjunto de edificaciones, situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, que mantenga la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico.

► *Justificación.*

- Dado que la manzana completa, con la excepción del solar que nos ocupa, se encuentra totalmente construida y con la misma alineación, que es la fijada por el Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena, existe un conjunto de edificaciones que dista menos de 20 m. desde el límite de la Ribera del Mar.

(c) Que en la ordenación urbanística de la zona se den las condiciones precisas de tolerancia de las edificaciones que se pretendan llevar a cabo.

► *Justificación.*

- La manzana completa, con la excepción del solar que nos ocupa, se encuentra construida en su frente de fachada marítima con dos plantas de altura y según los parámetros que fija el Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena en su norma Vc1, por lo que al ajustarse a la misma línea de fachada y a la misma normativa, queda garantizada la tolerancia urbanística de la edificación que se pretende llevar a cabo.

(d) Que se trate de edificación cerrada, de forma que, tanto las edificaciones existentes, como las que puedan ser objeto de autorización, queden adosadas lateralmente a las contiguas.

► *Justificación.*

- La manzana completa, con la excepción del solar que nos ocupa, se encuentra construida según los parámetros que fija el Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena en su norma Vc1, (Ordenación a vial en manzana cerrada), por lo que al ajustarse la futura edificación a la misma línea de fachada y a la misma normativa, queda garantizada la ordenación en manzana cerrada de toda la manzana.

(e) Que la alineación de los nuevos edificios se ajuste a la de los existentes.

► *Justificación.*

- La fachada marítima de la manzana completa, con la excepción del solar que nos ocupa, se encuentra construida según la alineación que fija el Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena en su norma Vc1, ajustándose en la actualidad a la misma línea de fachada, por lo que al ajustarse la futura edificación a la misma línea de fachada marítima, queda garantizada la ordenación total a la misma línea de fachada de toda la manzana.

(f) Que la longitud de las fachadas de los solares, edificados o no, sobre los que se deba actuar para el logro de la pretendida homogeneidad, no supere el 25 por 100 de la longitud total de fachada del tramo correspondiente.



► *Justificación.*

- La longitud total de la fachada de la manzana completa (ambito acotado de tramo de fachada marítima cuyo tratamiento homogéneo se propone obtiene) es de 37,48 m., siendo la longitud de la fachada del solar que nos ocupa y sobre el que se pretende actuar en este E.D. de 9,28 m., por lo que supone un 24,7599 %, lo que implica una que no supera el 25 % de la longitud total de la fachada del tramo.

El propio planeamiento urbanístico habrá de proponer el acotamiento de los tramos de fachada marítima cuyo tratamiento homogéneo se propaga obtener mediante las actuaciones edificatorias para las que se solicite autorización.

≡ **ALINEACIONES Y RASANTES.**

Para mantenerse en consonancia con lo especificado en el Plan de Ordenación de Fachada del núcleo urbano de Los Urrutias, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Costas de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la Región de Murcia, y aun a pesar de no estar aprobado el mencionado proyecto, se ha fijado la alineación propuesta en dicho proyecto, en lo que a la calle La Sal se refiere, configurándose como la continuación de la proveniente de la manzana anterior, por lo que supone una cesión de 38 M². para vial público, por parte de los propietarios del solar.

Las rasantes en todas las calles coinciden con las existentes en la actualidad, al estar realizadas, por lo que el presente E.D. las asume plenamente.

≡ **ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS PARAMETROS URBANISTICOS.**

Dado que en el presente Estudio de detalle no se modifican los parámetros urbanísticos fijados en el P.G.O.U. en su norma Vc1, ni se alteran los volúmenes, no es necesario dicho estudio comparativo. (Art. 66.2 del RPU)

≡ **EXPOSICION PUBLICA.**

Una vez aprobado inicialmente el E.D. y según lo establecido en la L.S. se procederá a su exposición pública por el plazo marcado en la Ley, en el que podrá ser examinado por cualquier persona y formularse las alegaciones que estimen conveniente.

A efectos de comunicación de las personas interesadas se facilita el nombre y dirección, según la información catastral recogida, de los propietarios afectados en la manzana 15296 (se adjunta plano catastral de la manzana), afectados como propietarios en la misma manzana:

- D. JESUS ALBALADEJO RUIZ
C/ Miguel Hernandez, nº 24 Bajo. Los Urrutias. 30368 Cartagena
- D^a. REMEDIOS SERRANO AVILES
C/ Miguel Hernandez, nº 24 Bajo. Los Urrutias. 30368 Cartagena
- D. CIRIACO SIDRACH DE CARDONA SALAS
C/ Miguel Hernandez, nº 24 Bajo. Los Urrutias. 30368 Cartagena



- D. ANTONIO MADRID FRESNEDA
C/ Miguel Hernandez, nº 24 Bajo. Los Urrutias. 30368 Cartagena
- D. MARI CARMEN BASILIO PEDRERO
C/ Miguel Hernandez, nº 26 Bajo. Los Urrutias. 30368 Cartagena
- D. MIGUEL MORO FERNANDEZ
C/ Miguel Hernandez, nº 26 - 1º. Los Urrutias. 30368 Cartagena
- D. ALFONSO FERNANDEZ CANO
C/ Miguel Hernandez, nº 27 Bajo Izquierda. Los Urrutias. 30368 Cartagena
- D. JOSE LOPEZ SANCHEZ
C/ Miguel Hernandez, nº 27 Bajo Derecha. Los Urrutias. 30368 Cartagena
- D. ANTONIO CORBALAN PEREZ
C/ Miguel Hernandez, nº 27 - 1º Izquierda. Los Urrutias. 30368 Cartagena
- D. MANUEL SANLEANDRO ALBACETE
C/ Miguel Hernandez, nº 27 - 1º Derecha. Los Urrutias. 30368 Cartagena
- D. PEDRO MURO PASTOR
C/ Antonio Reverte, nº 10 - 1º Izquierda. Los Urrutias. 30368 Cartagena
- D. MARIANO ALCARAZ VAZQUEZ
C/ Antonio Reverte, nº 10 - 1º Derecha. Los Urrutias. 30368 Cartagena

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 16-02-2005
se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia. **25 FEB 2005**
Cartagena
El Secretario



CONCLUSION.

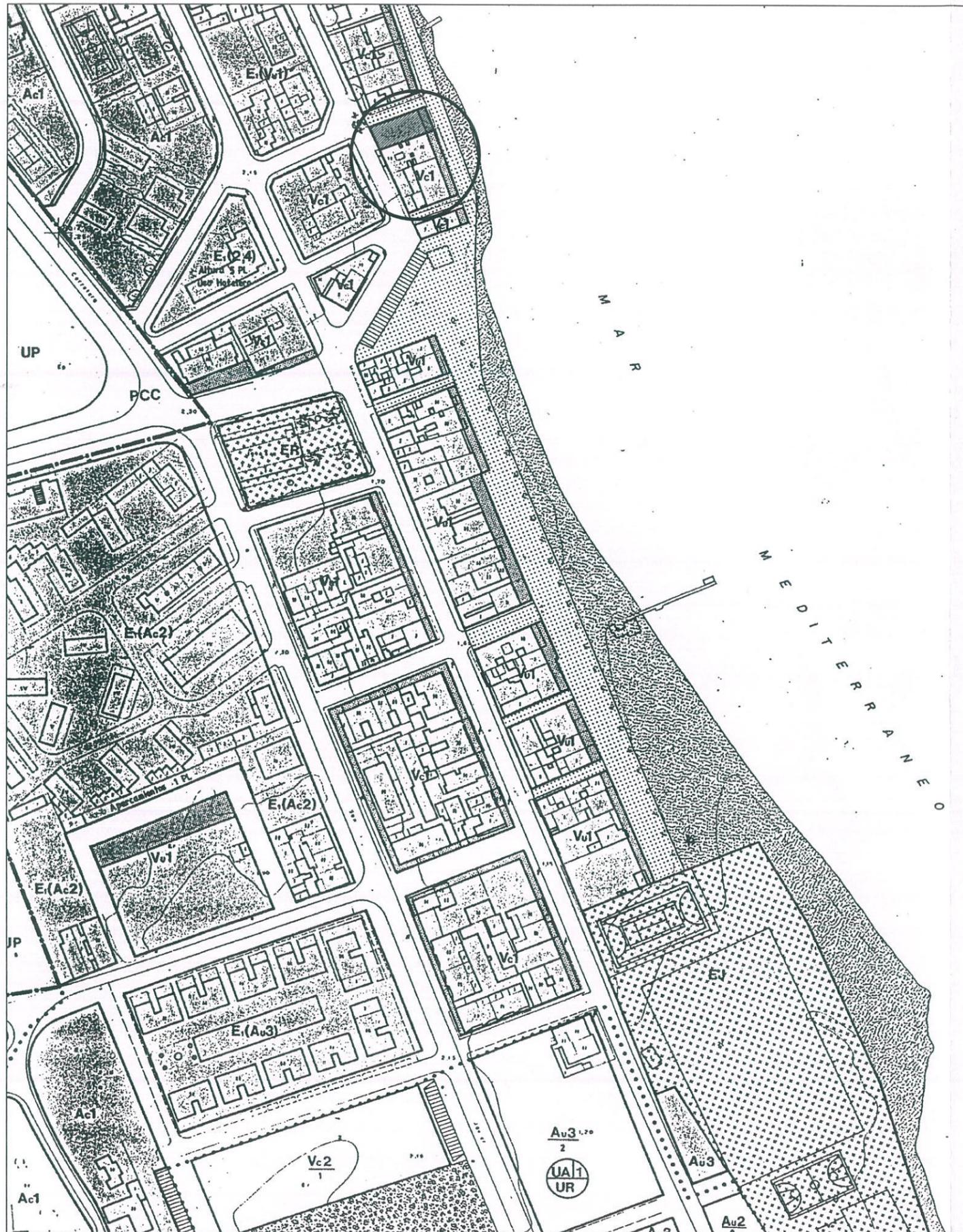
Al cumplirse todos y cada uno de los requisitos fijados por la Ley 22/1988 de Costas, a través del presente documento urbanístico, en su disposición transitoria tercera, en lo especificado para edificaciones destinadas a residencia, como sería el caso de la futura edificación a realizar, que no cumplen el artículo 25.2 de la Ley, y por lo tanto no puedan ser autorizadas con carácter ordinario, entiende el técnico que suscribe que se puede autorizar tanto la nueva alineación propuesta en la calle La Sal, con la cesión prevista de 38 M². para vial público, como el mantenimiento de la actual alineación de la manzana en lo que a la fachada marítima corresponde, con el aprovechamiento urbanístico fijado por el P.G.O.U. de Cartagena (Vc1) para el solar propiedad de los peticionarios del E.D.

Con lo expuesto en la presente Memoria y los Planos que se acompañan, se da por terminada la redacción de la presente propuesta de Estudio de Detalle, para su aprobación inicial por parte del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.



Cartagena, Octubre del 2004

EL ARQUITECTO.



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha **16-02-2005**
 se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la
 presente diligencia. **25 FEB. 2005**
 Cartagena, **25 FEB. 2005**
 El Secretario



[Handwritten signature]

C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA
 Exp: 116320/010 Fecha: 11/11/04

 VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 19/48

ESTUDIO DE DETALLE DE UNA MANZANA		1
C/ ANTONIO REVERTE, LA SAL, PEDRO VALDIVIA Y MIGUEL HERNANDEZ. LOS URRUTIAS		
CARTAGENA	ORDENACION VIGENTE	
	CLASIFICACION Y DELIMITACION DEL SUELO	

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA 	PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION CARTAGENA	ESCALA: 1/2000
		FECHA: OCTUBRE 2004
		EL ARQUITECTO
		ANTONIO VIGUERAS PALLARES



MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA
GERENCIA DEL CATASTRO DE CARTAGENA

CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Gerencia Territorial de CARTAGENA

Término Municipal de CARTAGENA (16)

Contorno irregular

HUSO 30

Escala 1:1000



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Comisión de Gobierno de fecha 16-02-2005 se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
Cartagena, 25 FEB. 2005
El Secretario

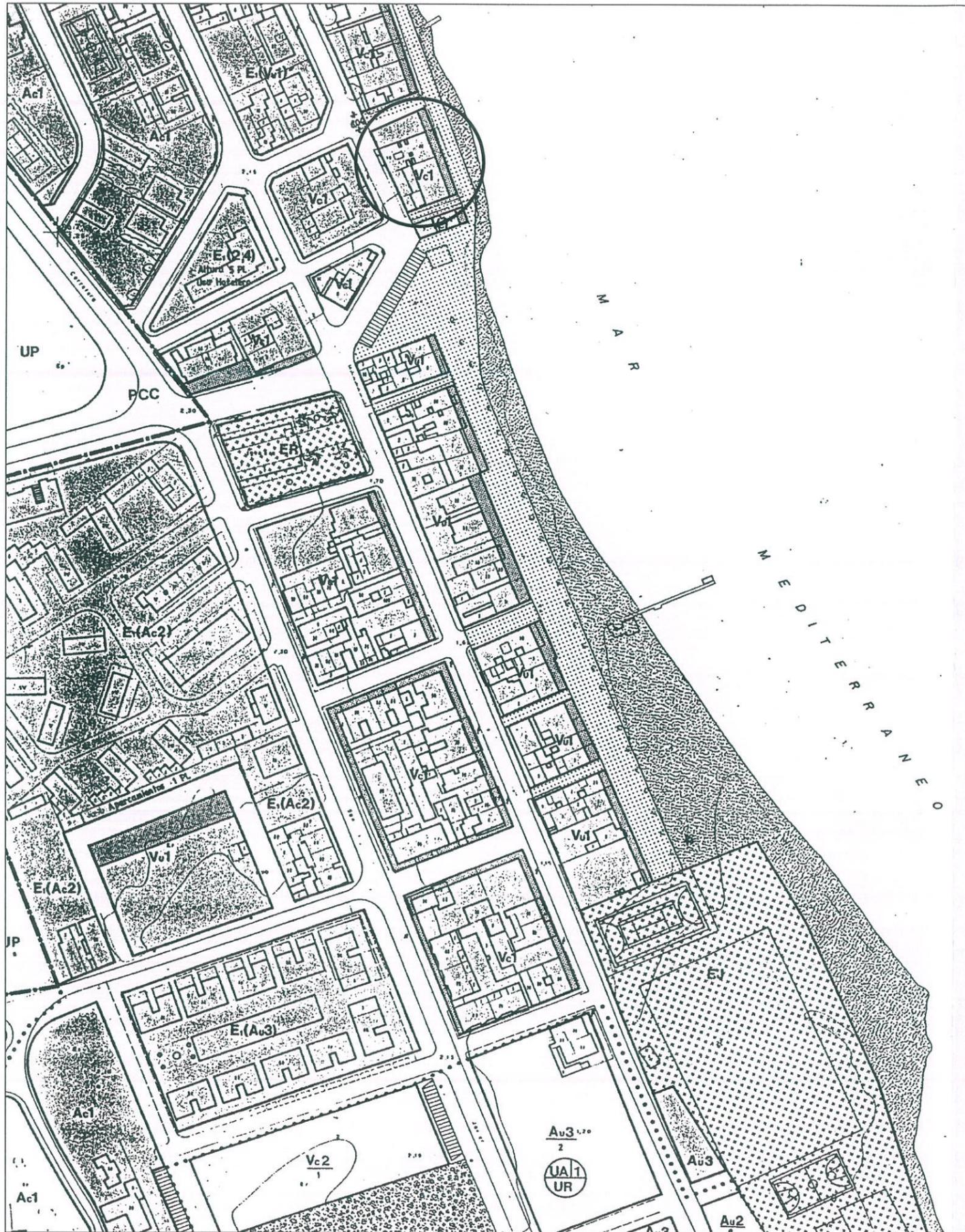


C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA
Exp: 116320/010 Fecha: 11/11/04

VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 20/48

ESTUDIO DE DETALLE DE UNA MANZANA		2
C/ ANTONIO REVERTE, LA SAL, PEDRO VALDIVIA Y MIGUEL HERNANDEZ. LOS URRUTIAS		
CARTAGENA	PLANO CATASTRAL	
	CLASIFICACION Y DELIMITACION DEL SUELO	

 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA	PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION CARTAGENA	ESCALA: 1/2000
		FECHA: OCTUBRE 2004
		EL ARQUITECTO
		ANTONIO VIGUERAS PALLARES



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 16-02-2005
 se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la
 presente diligencia. 25 FEB. 2005
 Cartagena, 25 FEB. 2005
 El Secretario

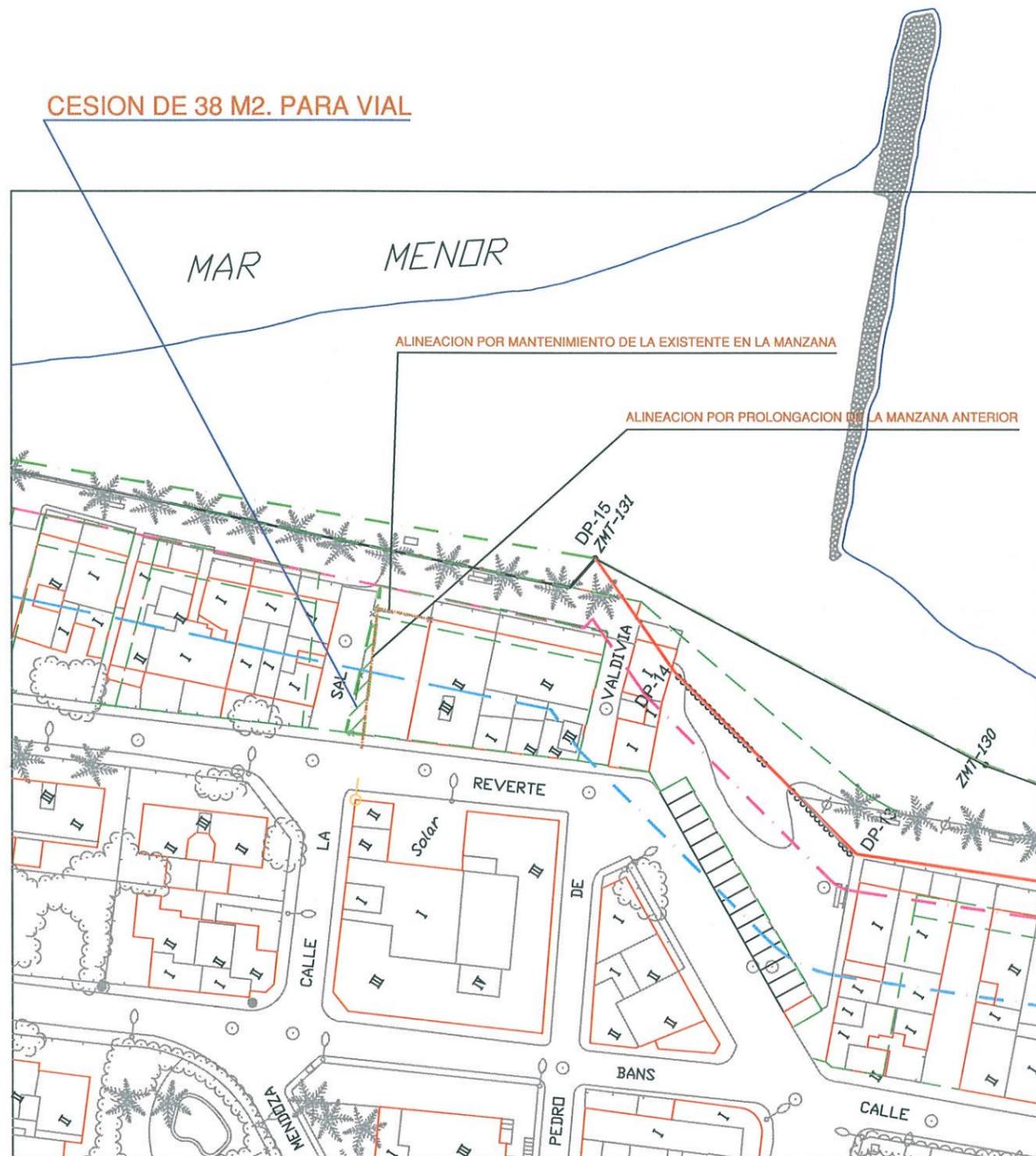
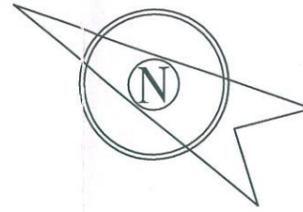


C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA
 Exp: 116320/010 Fecha: 11/11/04

 VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 21/48

ESTUDIO DE DETALLE DE UNA MANZANA		3
C/ ANTONIO REVERTE, LA SAL, PEDRO VALDIVIA Y MIGUEL HERNANDEZ. LOS URRUTIAS		
CARTAGENA	ORDENACION PROPUESTA	
	CLASIFICACION Y DELIMITACION DEL SUELO	

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA		PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE CARTAGENA	
		ESCALA: 1/2000	
		FECHA: OCTUBRE 2004	
		EL ARQUITECTO ANTONIO VIGUERAS PALLARES	



- LINEA DE RIBERA
- - - ⊕ - - - LINEA ZONA MARITIMO TERRESTRE
- LINEA PROBABLE DE D.P.M.T.
- - - LINEA DE 6 M
- - - LINEA 20 M

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha **16-02-2005**
 se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la
 presente diligencia. **25 FEB. 2005**
 Cartagena, **25 FEB. 2005**
 El Secretario



[Handwritten signature in blue ink]

C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA
 Exp: 116320/010 Fecha: 11/11/04

 VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 22/48

ESTUDIO DE DETALLE DE UNA MANZANA		4
C/ ANTONIO REVERTE, LA SAL, PEDRO VALDIVIA Y MIGUEL HERNANDEZ. LOS URRUTIAS		
CARTAGENA	ALINEACIONES PROPUESTAS	
	CLASIFICACION Y DELIMITACION DEL SUELO	

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA		PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION CARTAGENA	ESCALA: 1/2000
			FECHA: OCTUBRE 2004
			EL ARQUITECTO
			ANTONIO VIGUERAS PALLARES