

# ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITUADO EN LA CALLE MONTSERRAT (HOY MÓNACO), VISTA ALEGRE, TÉRMINO DE CARTAGENA

## ANTECEDENTES.

Por encargo de Don Francisco Martín García, con DNI 22.971.300-G y domicilio en Vista Alegre, Plaza Reyes Católicos, número 4, se redacta el presente Estudio de Detalle sobre la parcela de su propiedad situado en la Calle Montserrat, hoy Mónaco, de Vista Alegre, dado el supuesto que concurre en dicha parcela en el sentido que las alineaciones exteriores existentes han sido rectificadas por el Plan General Municipal de Ordenación del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena y al carecer de delimitación de una unidad de actuación, no pueden establecerse u ordenarse las correspondientes compensaciones.

Con fecha 23/05/05 se solicita la aprobación del Estudio de Detalle cuya tramitación se suspende “por falta de documentación” por escrito de 13 de julio de 2005. En dicho escrito se transcribe el informe de los SS.TT. en el que se indica que “la edificabilidad que se ubica en la tercera planta se realice retranqueada respecto de la alineación o bien bajo plano de cubierta con el fin de mitigar su impacto visual y adecuar su relación con las parcelas colindantes”.

Con fecha 03/02/06 se adapta el Estudio de Detalle intentando interpretar lo que en el informe anterior de los SS.TT. se indicaba incorporando un nuevo de dichos SS.TT. cuyo tenor es el siguiente: “Con respecto a la dicha propuesta entendemos que no se han solucionado los reparos expuestos inicialmente al Estudio de Detalle al proponer una cuarta planta en una zona en la que la altura máxima prevista por el Plan es de dos plantas. Lo que supone una alteración sustancial con respecto a la ordenación prevista por el Planeamiento”.

## PROCEDIMIENTO.

El presente documento es el instrumento urbanístico indicado en los artículos 120, 125 y 140 de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia y en el Plan General Municipal de Ordenación del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, apartado 1.1.5., para evaluar las compensaciones que proceden por las cesiones de suelo con destino a viales, a resolver con la edificabilidad que le corresponde a la parcela primitiva en su conjunto según las Normas Urbanísticas del Plan General. La edificabilidad total se agotará en el solar resultante.

La tramitación de este Estudio de Detalle y su aprobación inicial y definitiva corresponde al Ayuntamiento de Cartagena siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 140 de la citada Ley.



1. Los documentos que contiene el presente Estudio de Detalle son los siguientes:

- 1) Memoria justificativa de la conveniencia de la solución adoptada.
- 2) Planos de:
  - Situación a escala 1/2000 de la Cartografía Municipal.
  - Reajuste de la nueva ordenación y su relación con la anterior existente a escala 1/100.

2. Análisis de la influencia sobre el entorno a consecuencia de la reordenación de volúmenes

Anexos:

- Anexo 1. Composición fotográfica del entorno.
- Anexo 2. Escritura pública y nota del Registro.
- Anexo 3. Propietarios colindantes.



**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONVENIENCIA DE  
LA SOLUCIÓN ADOPTADA.**

PLANEAMIENTO  
URBANÍSTICO  
GERENCIA MUNICIPAL  
**urbanismo**  
cartagena



### 1.- DEL SOLAR.

El solar objeto del presente Estudio de Detalle es una finca:

“**URBANA. SOLAR** de doscientos diez metros cuadrados, sito en **VISTA ALEGRE**, término de Cartagena, diputación de Alumbres, paraje del Ferriol.-----

Linda: Norte, donde tiene su fachada de catorce metros lineales, con la calle de Nuestra Sra. de Montserrat; Sur, con solar de José Mateos López, resto de donde se segregó y solar de Isidoro Pintado Hernández; Este, Anastasio Navarro López y Oeste, resto de donde se segregó, Tiene catorce metros de fachada por quince metros de fondo.”

La anterior descripción es la que viene reflejada en la Escritura Pública de fecha 16-07-2003 ante el Notario del Ilustre Colegio de Albacete Don Gabriel Bermúdez Castillo (Anexo 2). El trozo de terreno reúne la condición de solar según se establece en la Ley y Plan General citados.

### 2.- SUELO A CEDER CON DESTINO A VIALES.

Las alineaciones fijadas en el Plan General Municipal de Ordenación del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena vienen reflejadas en el Plano de Ordenación, serie C, número 18-Vista Alegre y que hemos acotado en el Plano de Reajuste de la Nueva Ordenación.

No se han encontrado desviaciones de la parcela inicial, tanto en la medición efectuada sobre el terreno, como en la descrita en la Escritura Pública y en la resultante de las alineaciones del Plan que están referidas a las líneas de fachada de las edificaciones recientemente construidas en la calle de su situación.

La parcela inicial tiene una superficie de 14'00 m de fachada por 15'00 m de fondo que da por resultado una superficie de 210'00 m<sup>2</sup>. La superficie a ceder para viales es de 14'00 m de fachada por 5'00 m de fondo que equivalen a 70 m<sup>2</sup> de superficie. El solar resultante tiene una cabida de 140 m<sup>2</sup> que forma un rectángulo regular de 14'00 m de fachada por 10'00 m de fondo.

### 3.- NORMAS URBANÍSTICAS DE LA PARCELA.

La parcela descrita está calificada como urbana y el solar resultante queda regulado en cuanto a su derecho de edificación por la Norma Particular Vc1, de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.



Dadas las circunstancias que concurren en el solar, las condiciones y parámetros que condicionan su edificación son los que siguen:

- Parcela mínima: 120'00 m2.
- Ancho mínimo lindero frontal: 7 mts.
- Índice de edificabilidad: 1'4 m2/m2.
- Altura máxima: 2 plantas
- Ocupación Máxima 70%.
- Aumento de 0'3 m2/m2 por destinarse la planta baja a uso no residencial.

#### 4.- SUPERFICIE EDIFICABLE DEL SOLAR INCLUIDO COMPENSACIÓN

La superficie edificable que corresponde al solar y su compensación según las Normas Particulares expuestas es la que sigue:

- Solar 140'00 m2 x (1'4 + 0'3) m2/m2 = 238'00 m2
- Compensación 70'00 m2 x 1'4 m2/m2 = 98'00 m2

---

TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE 336'00 m2

#### 5.- SOLUCIÓN ADOPTADA Y SU JUSTIFICACIÓN.

Según lo dispuesto en el apartado 3.1.4.2. de la Sección 4ª de las citadas Normas Urbanísticas la "edificabilidad se podrá aplicar sobre la totalidad de la superficie de la parcela primitiva"; de igual disposición es la excepción de los parámetros de altura y ocupación si fuera preciso para agotar la edificabilidad que corresponde a la parcela.

En este sentido y a la vista de la superficie edificable total en este solar se propone en este Estudio de Detalle la modificación de los parámetros de ocupación, uso y alturas en la forma que sigue:

- Ocupación: 100%
- Uso viviendas y comercial en planta baja.
- Altura máxima: 3 plantas.

La modificación de los parámetros que establece la Norma Urbanística es necesaria dadas las características de este solar y ante la imposibilidad de agotar la edificabilidad que le corresponde a la parcela inicial.

La superficie edificable se puede repartir en tres plantas en la forma que sigue:



- Planta baja (entrada Viv. y local comercial)	140,00 m2
- Planta primera (vivienda con patio de luces)	128,00 m2
- Planta segunda (vivienda con patio de luces)	68,00 m2
	<hr/>
Total edificado	336,00 m2



**ANALISIS DE LA INFLUENCIA SOBRE EL ENTORNO**

PLANEAMIENTO  
URBANÍSTICO  
GERENCIA MUNICIPAL  
**urbanismo**  
cartagena



La solución propuesta no altera las peculiaridades que presenta el frente de esta calle Montserrat en los tramos inmediatos a este solar. Las construcciones tienen alturas similares a las que se proponen. Hemos de exceptuar el caso del local comercial en uso de una planta situado en el viento Este del solar; no obstante este edificio se encuentra fuera de ordenación al no cumplir las alineaciones y en su posible construcción de nueva planta vendrá a plantear las mismas soluciones que se han propuesto en este documento.

A este efecto hemos considerado oportuno el incluir en este documento un reportaje fotográfico (Anexo 1) que ilustra las consideraciones expuestas en este punto.

Cartagena, 27 de noviembre de 2006



Pablo Braquehais Desmonts  
Arquitecto



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 27. 04. 07 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 09. 05. 07



Cartagena,

El Secretario.



Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 19. 12. 06 se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena,

16. 01. 07

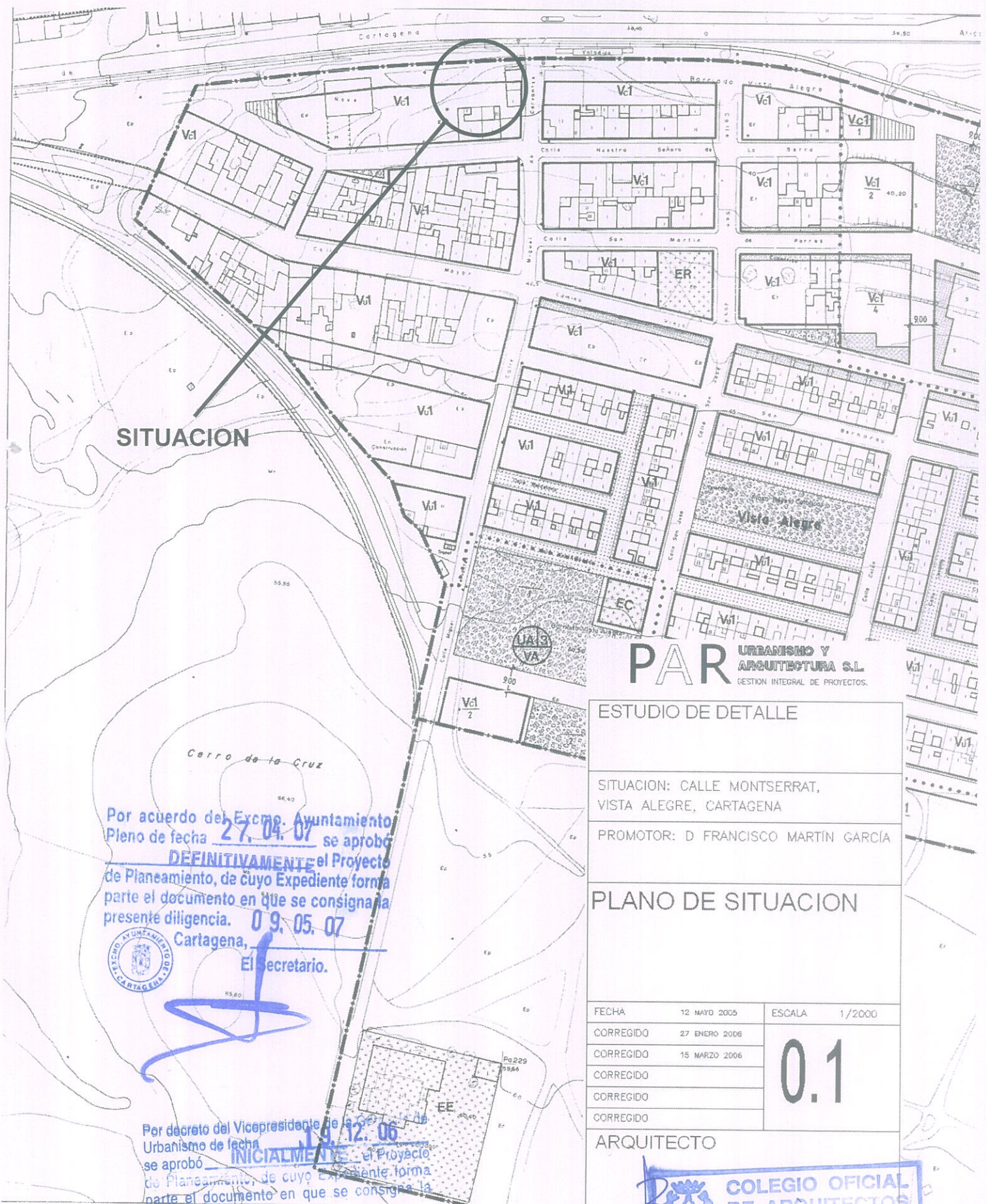
El Secretario





PLANOS





**SITUACION**

**PAR** URBANISMO Y ARQUITECTURA S.L.  
GESTION INTEGRAL DE PROYECTOS.

**ESTUDIO DE DETALLE**


SITUACION: CALLE MONTSERRAT, VISTA ALEGRE, CARTAGENA

PROMOTOR: D FRANCISCO MARTIN GARCIA

**PLANO DE SITUACION**

FECHA	12 MAYO 2005	ESCALA	1/2000
CORREGIDO	27 ENERO 2006	0.1	
CORREGIDO	15 MARZO 2006		
CORREGIDO			
CORREGIDO			
CORREGIDO			

ARQUITECTO

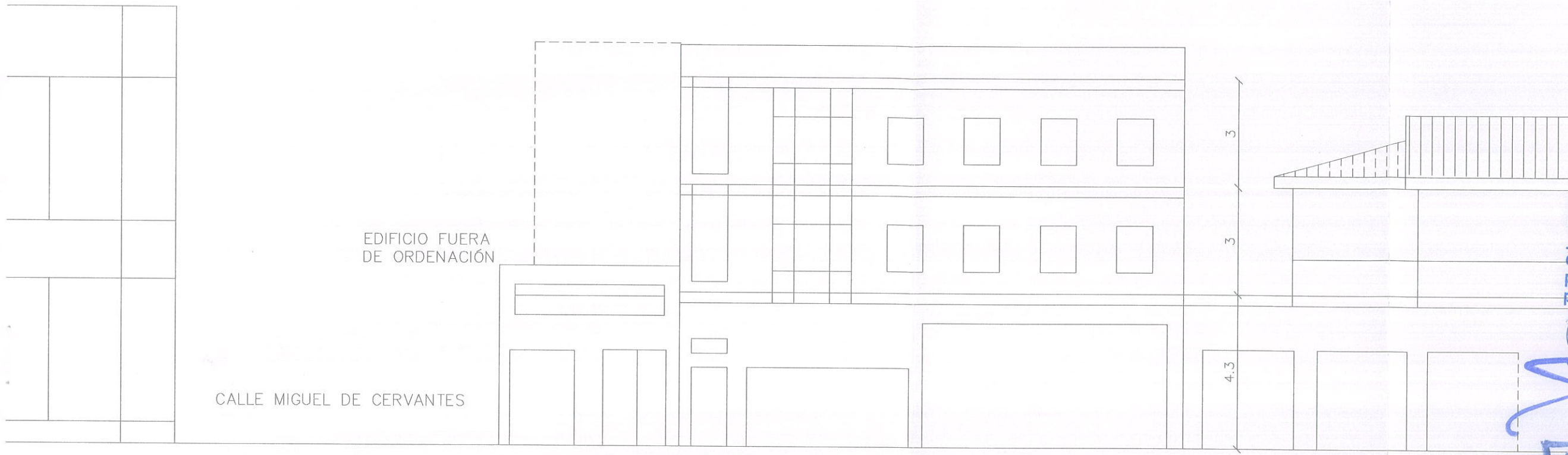

**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA**  
 PABLO BRAQUEHAIS DESMONTS  
 28 NOV 2006  
 A LOS EFECTOS DE...

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 27.04.07 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 09.05.07  
 Cartagena,  
 El Secretario.

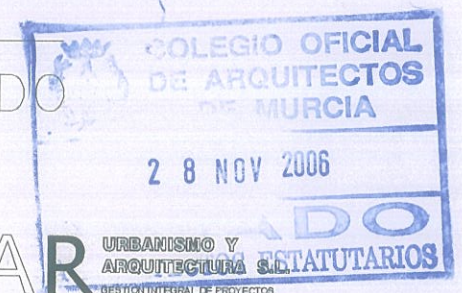


Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 16.12.06 se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 16.01.07  
 Cartagena,  
 El Secretario



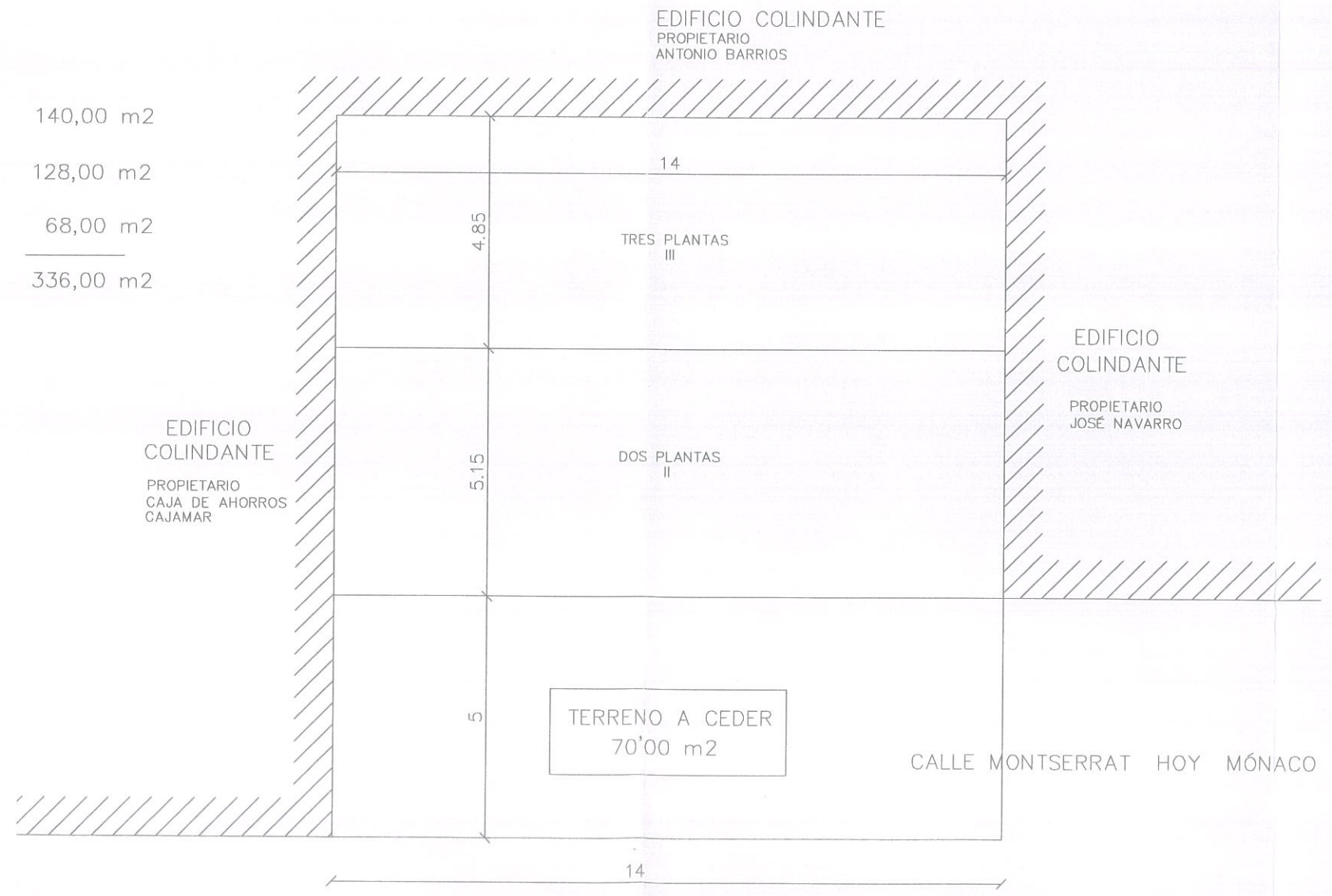


Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 27.04.07 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 09.05.07  
 Cartagena,   
 El Secretario.



ESTUDIO DE CONJUNTO EN ALZADO

PLANTA BAJA	Entrada Viv., Local Comercial	140,00 m2
PLANTA PRIMERA	Vivienda con patio de luces	128,00 m2
PLANTA SEGUNDA	Vivienda con patio de luces	68,00 m2
		<u>336,00 m2</u>



Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 19.12.06 se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 16.01.07  
 Cartagena,   
 El Secretario



**ESTUDIO DE DETALLE**

SITUACION: CALLE MONTSERRAT, VISTA ALEGRE, CARTAGENA

PROMOTOR: D FRANCISCO MARTÍN GARCÍA

**PARCELA, CESIÓN Y REAJUSTE DE LA NUEVA ORDENACION**  
 (ADECUACIÓN PARCELAS COLINDANTES)

FECHA	12 MAYO 2005	ESCALA	1/125
CORREGIDO	28 AGOSTO 2005	<b>0.2'</b>	
CORREGIDO	27 ENERO 2005		
CORREGIDO	15 MARZO 2005		
CORREGIDO	27 NOVIEMBRE 2005		
CORREGIDO			

ARQUITECTO

*Pablo Braquehais Desmonts*  
**PABLO BRAQUEHAIS DESMONTS**

OBSERVACIONES:  
 ANULA AL PLANO 0.2'  
 CUMPLIMIENTO ESCRITO URBANISMO  
 REGISTRO DE URBANISMO n°. 1571  
 DE 7 DE NOVIEMBRE DE 2006

**ANEXO 1**

**COMPOSICIÓN FOTOGRÁFICA DEL ENTORNO**





PLANEAMIENTO  
URBANÍSTICO  
GERENCIA MUNICIPAL  
**urbanismo**  
cartagena

COLECCIÓN DE ARQUITECTOS DE MURCIA  
28 NOV 2006  
**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGISTRARIOS

*Emiliano*





PLANEAMIENTO  
URBANÍSTICO  
GERENCIA MUNICIPAL  
**urbanismo**  
cartagena



*Benedito*

COLEGIO OFICIAL  
DE ARQUITECTOS  
DE CARTAGENA  
28 NOV 2006  
A LOS EX. S. A. NOTARIOS

**ANEXO 3**  
**PROPIETARIOS COLINDANTES**



*[Handwritten signature]*

Propietarios colindantes a la presente actuación urbanística promovida por Don Francisco Martínez García:

Caja de Ahorros Cajamar.

Domicilio: Calle Mónaco, 2 - Vista Alegre, Cartagena.

Don José Navarro.

Domicilio: Calle Mónaco, 10 - Vista Alegre, Cartagena.

Don Antonio Barrios

Domicilio: Calle Nuestra Señora de Cerra, 7 - Vista Alegre, Cartagena.

PLANEAMIENTO  
URBANÍSTICO  
GERENCIA MUNICIPAL  
**urbanismo**  
cartagena

