

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28.06.06 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, \_\_\_\_\_

El Secretario.

## ESTUDIO DE DETALLE

### 1. ANTECEDENTES.

Por D<sup>a</sup>. JOSEFA M. GARRE CASTEJON , con DNI 22.912.845 S , en representación de PROMOCIONES GARRE CANOVAS S.L. , con NIF B-30781785 y domicilio a estos efectos en C/ Llano, 5, El Algar, Cartagena he recibido el encargo de redactar el siguiente Estudio de Detalle en un solar de su propiedad sito entre las calles Santa Florentina, Mapache y San Quintin de El Algar - Cartagena.

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 , PROMOCIONES GARRE CANOVAS S.L. , y su domicilio a efectos de notificaciones es C/ Llano, 5, , 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 Santa Florentina, mapache y San Quintin, El Algar, Cartagena , según se aprecia en plano de situación adjunto al Estudio de Detalle proveniente del Plan General de Ordenación Urbana sobre cartografía de 1980, Planos del PERI de El Algar y planos de situación catastral histórico. Asimismo el solar se encuentra limitado a un lado medianero por una edificación existente .

Referencia catastral del solar : 9094602XG869980001SY

#### 1.3 INFORMACION URBANISTICA

El solar se encuentra afectado por la ordenanza Cc1 del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena, PERI de El Algar y por una determinación de modificación de alineación actual en las calles San Quintin y Mapache. ( veanse planos adjuntos).

Dicha alineación propuesta en el PERI de El Algar modifica la actual existente disminuyendo el fondo del solar en las calles San Quintin y Mapache, manteniendo la



alineación de la calle Santa Florentina , produciendo una merma de la superficie útil del solar, que provoca la procedencia de Este Estudio de Detalle.

### **ORDENANZA C . Casco Antiguo .**

Corresponde a la edificación de carácter residencial colectivo. .( etc) .....

#### **ORDENACION**

Alineación a vial en manzana cerrada, pudiendo quedar establecido el patio de manzana por el fondo edificable y no permitiendo viviendas interiores. Las alineaciones y rasantes son las que marcan en los planos "C" no autorizándose ningún tipo de entrantes , por lo que la línea de edificación deberá coincidir en todo momento con dicha alineación.

#### **VOLUMEN**

C1 .- Grado 1 ( Cc1) para poblados y barrios

#### **USO**

Residencial Colectivo

#### **PARCELA MINIMA**

No se fija

#### **ANCHO LINDERO FRONTAL**

No se fija

#### **FONDO EDIFICABLE**

No se fija pudiendo llegar a la ocupación total

#### **ALTURA**

Según planos en esta manzana la altura permitida es de 1 planta ( indicada entre paréntesis ) .

#### **EDIFICABILIDAD**

La resultante de lo anterior .



*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 según se establece en el artículo 120.2.b) de la Ley 1/2001, de 24 de Abril del Suelo de la Región de Murcia y del artículo 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 del PERI de El Algar ( 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 Región 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 según 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 difícilmente 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 Cc1 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 del PERI de El Algar .

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

El volumen a realizar por encima de la altura establecida según callejero, se ubicara en todo el ancho de la edificación,.

Estas edificabilidades resultantes del Estudio de Detalle lo son sin menoscabo de la posibilidad de aplicación de los vuelos permitidos según norma Cc1.

La edificabilidad asignada por el Plan se computará a partir y en base al solar con la alineación actual de la edificación existente, ( 252,00 m<sup>2</sup> , ver plano numero 2 ) La superficie en escritura que coincide con la real medida actualmente .



### 3.2 CUADRO DE SUPERFICIES

SUPERFICIE DE PARCELA ORIGINAL SEGÚN ESCRITURA / SEGÚN REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y SEGÚN CATASTRO	252.00 M2
SUPERFICIE DE PARCELA ORIGINAL SEGÚN ALINEACION EDIFICACION ACTUAL/ORIGEN DEL COMPUTO DE EDIFICABILIDAD	252.00 M2
SUPERFICIE DE PARCELA SEGÚN ALINEACION PREVISTA POR EL P.G.O.U. ( PERI EI ALGAR )	158.00 M2
SUPERFICIE DE CESION OBLIGATORIA A VIALES (252.00-158.00)	94.00 M2

#### SUPERFICIES EDIFICABLES SEGUN PARCELA ORIGEN ACTUAL

SUPERFICIE EDIFICABLE PLANTA BAJA 252.00 M2

SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL S/ PARCELA ORIGEN ACTUAL 252.00 M2

#### SUPERFICIES EDIFICABLES SEGUN PARCELA NETA RESULTANTE SEGÚN ALINEACION PREVISTA POR PGOU

SUPERFICIE EDIFICABLE PLANTA BAJA 158.00 M2  
SUPERFICIE EDIFICABLE PLANTA PISO 1 94.00 M2

SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL S/ PARCELA NETA s/ ESTUDIO DE DETALLE 252.00 M2



### 3.3 CUADRO COMPARATIVO- RESUMEN

SUPERFICIE SOLAR ORIGEN EN PROPIEDAD S / ESCRITURAS/ REGISTRO / CATASTRO	252.00M2
SUPERFICIE SOLAR ALINEACION EDIFICACION ACTUAL / ORIGEN	252.00 M2
SUPERFICIE SOLAR SEGÚN ALINEACION PREVISTA POR P.G.O.U.	158.00 M2
SUPERFICIE CESION OBLIGATORIA EN VIALES	94.00 M2
SUPERFICIE SOLAR NETO TRAS CESION ( 252.00-94.00 )	158.00 M2

#### CUADRO COMPARATIVO

	SOLAR ORIGEN	SOLAR NETO
SUPERFICIE EDIFICABLE PLANTA BAJA	252.00 M2	158.00 M2
SUPERFICIE EDIFICABLE PLANTA 0 ( baja )	252.00 M2	158.00 M2
SUPERFICIE EDIFICABLE PLANTA 1 ( piso )	-	94.00 M2
SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL	<b>252.00 M2</b>	<b>252.00 M2</b>

SUPERFICIE EDIFICABLE EN APLICACION DE NORMATIVA S/ ORIGEN	252.00 M2
SUPERFICIE EDIFICABLE EN APLICACION DE NORMATIVA S/ NETO	252.00 M2
SUPERFICIE EDIFICABLE DIFERENCIA RESIDUAL	0.00 M2



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28.06.06 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, 14.07.06

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.

Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 08.03.06 se aprobó Inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena,

23.03.06  
El Secretario

#### 6. CONCLUSION

Este Estudio de Detalle contempla la posibilidad de construir 252.00 M2 sobre el solar neto , siendo igual a la permitida sobre la parcela matriz.

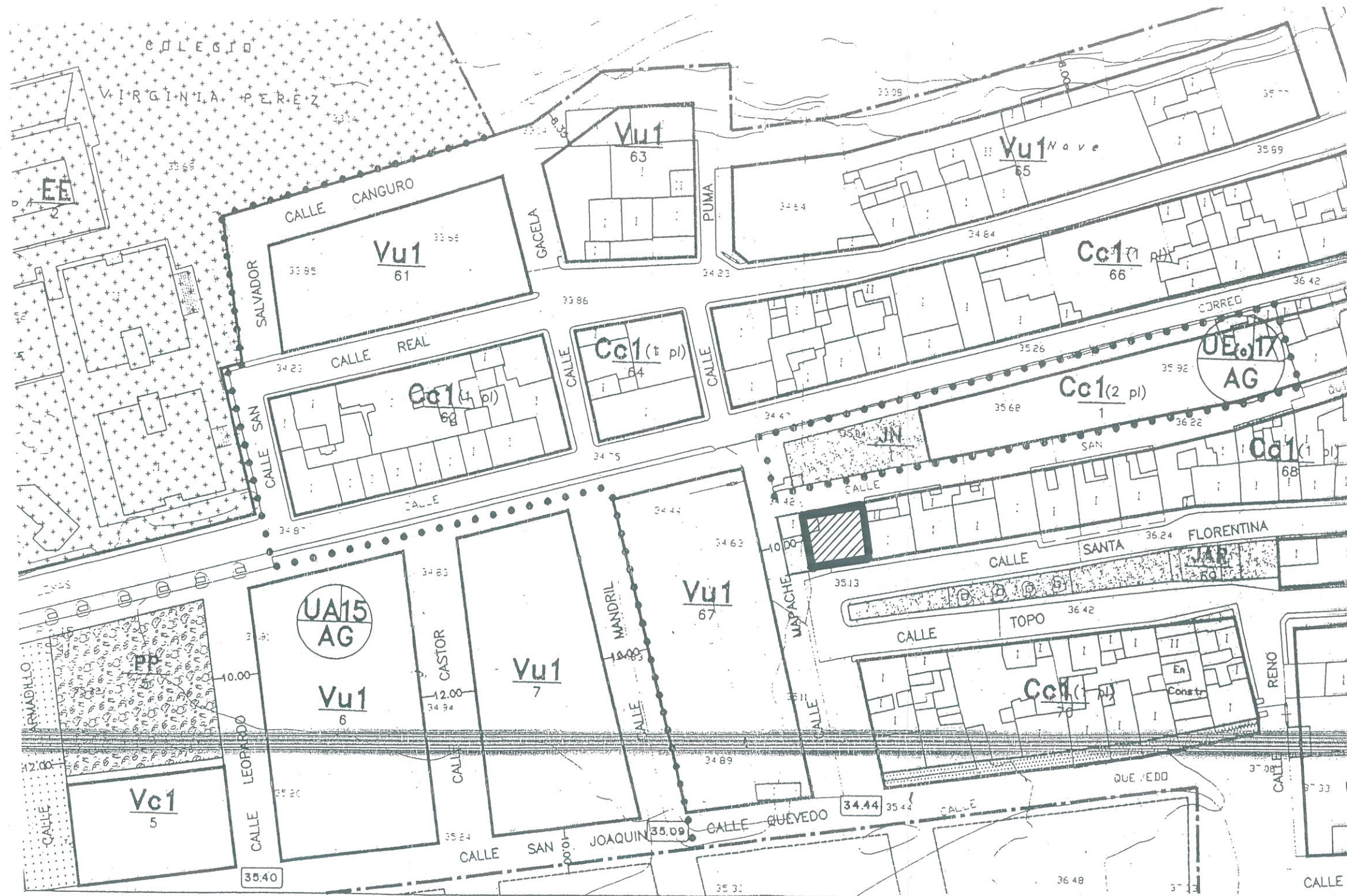


Cartagena, Febrero de 2006

El Arquitecto,

Agustín M. Sánchez Quesada





Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28.06.06 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena,                       
El Secretario.

*[Handwritten signature]*

Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 08.03.06 se aprobó Inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

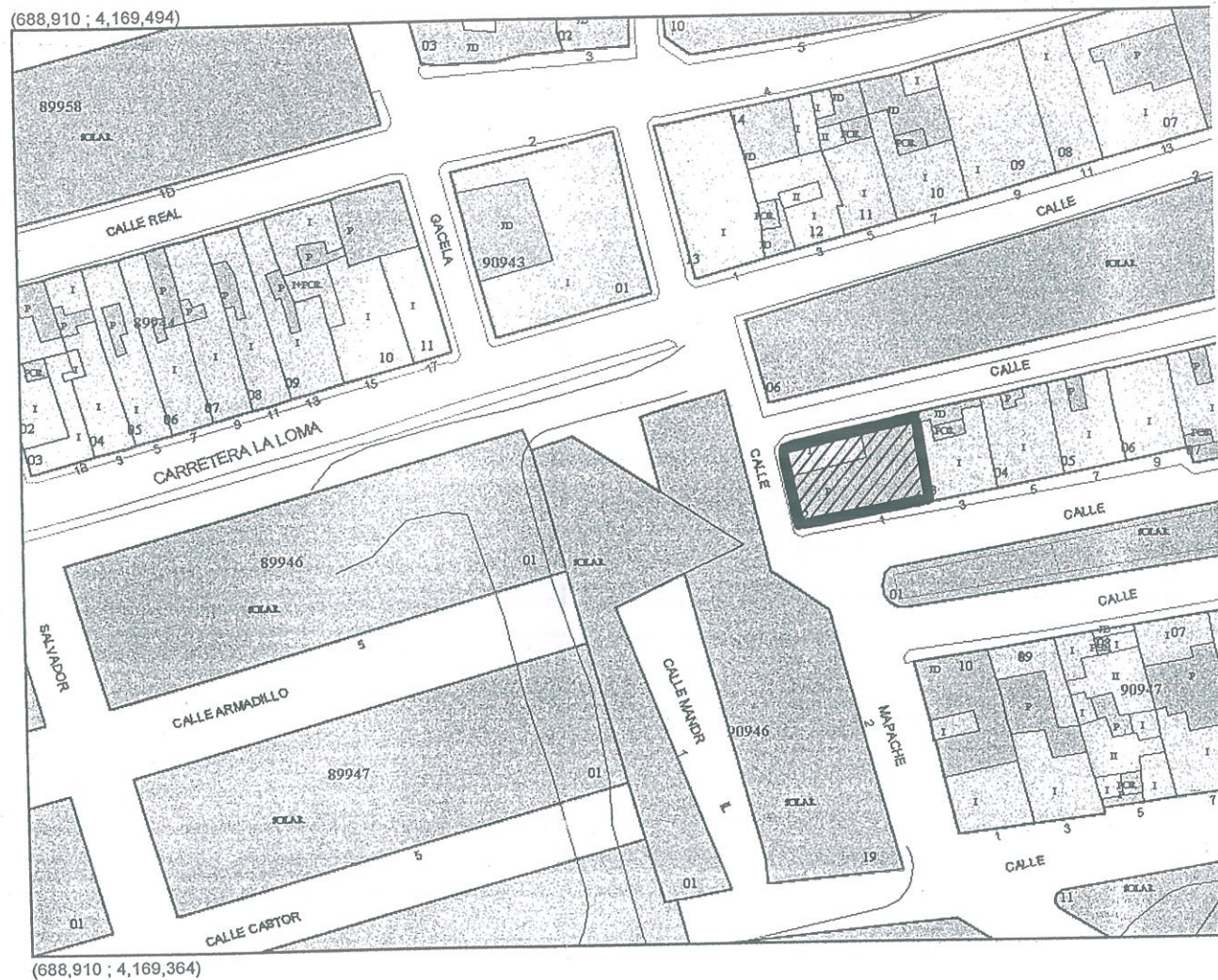


Cartagena,                       
El Secretario.

*[Handwritten signature]*



	<b>PROYECTO:</b> ESTUDIO DE DETALLE	
	<b>PROMOTOR:</b> PROMOCIONES GARRE CANOVAS S.L.	<b>NUMERO</b> 1
	<b>Situación:</b> C/ SANTA FLORENTINA, C/ MAPACHE Y C/ SAN QUINTIN - EL ALGAR - CARTAGENA	
	<b>Plano:</b> SITUACION P.G.O.U	<b>ESCALA</b> 1/1000
<b>ESTUDIO DE ARQUITECTURA</b> CARTAGENA TLF: 968 504283	<b>exp.:</b> 70/05	<b>fecha:</b> DIC/05
<b>Arquitecto</b> AGUSTIN M. SANCHEZ QUESADA		<b>firma:</b> <i>[Handwritten signature]</i>



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28.06.06 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, 14.07.06

El Secretario.

Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 08.03.06 se aprobó Inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

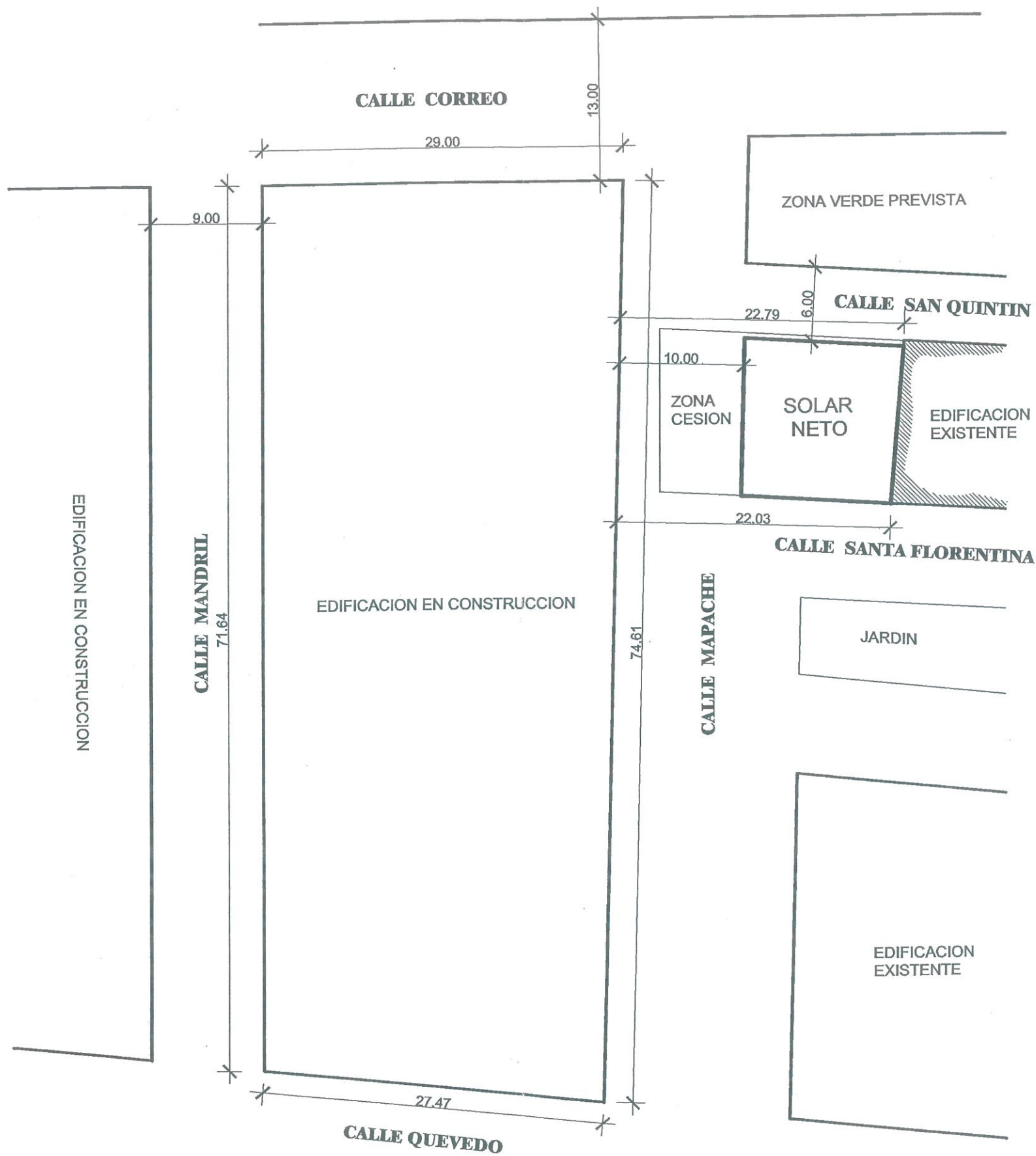


Cartagena, 23.03.06

El Secretario



	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE	
	PROMOTOR: PROMOCIONES GARRE CANOVAS S.L	NUMERO 2
	Situación: C/ SANTA FLORENTINA, C/ MAPACHE Y C/ SAN QUINTIN - EL ALGAR - CARTAGENA	ANULA
	Plano: SITUACION CATASTRAL	ESCALA 1/1000
ESTUDIO DE ARQUITECTURA CARTAGENA TLF: 968 504283	exp.: 70/05	fecha: DIC/05
Arquitecto AGUSTIN M. SANCHEZ QUESADA	firma:	



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28.06.06 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena,

El Secretario.

*[Handwritten signature]*

Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 08.03.06 se aprobó inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

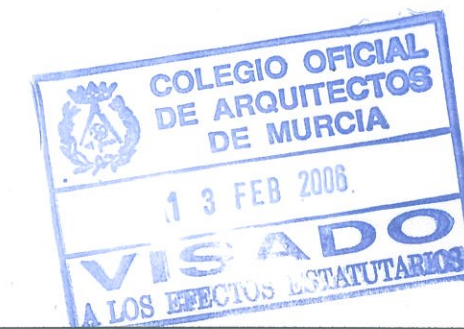


Cartagena,

El Secretario

23.03.06

*[Handwritten signature]*



	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE	
	PROMOTOR: PROMOCIONES GARRE CANOVAS S.L.	NUMERO 2.1
	Situación: C/ SANTA FLORENTINA, C/ MAPACHE Y C/ SAN QUINTIN - EL ALGAR - CARTAGENA	ANULA
	Plano: DISPOSICION GENERAL RELATIVO AL ENTORNO	ESCALA 1/400
ESTUDIO DE ARQUITECTURA CARTAGENA TLF: 968 504283	exp.: 70/05	fecha: DIC/05
Arquitecto AGUSTIN M. SANCHEZ QUESADA		

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha **28.06.06** se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, **14.07.06**  
El Secretario.

*[Handwritten signature]*

**SOLAR ORIGINAL**

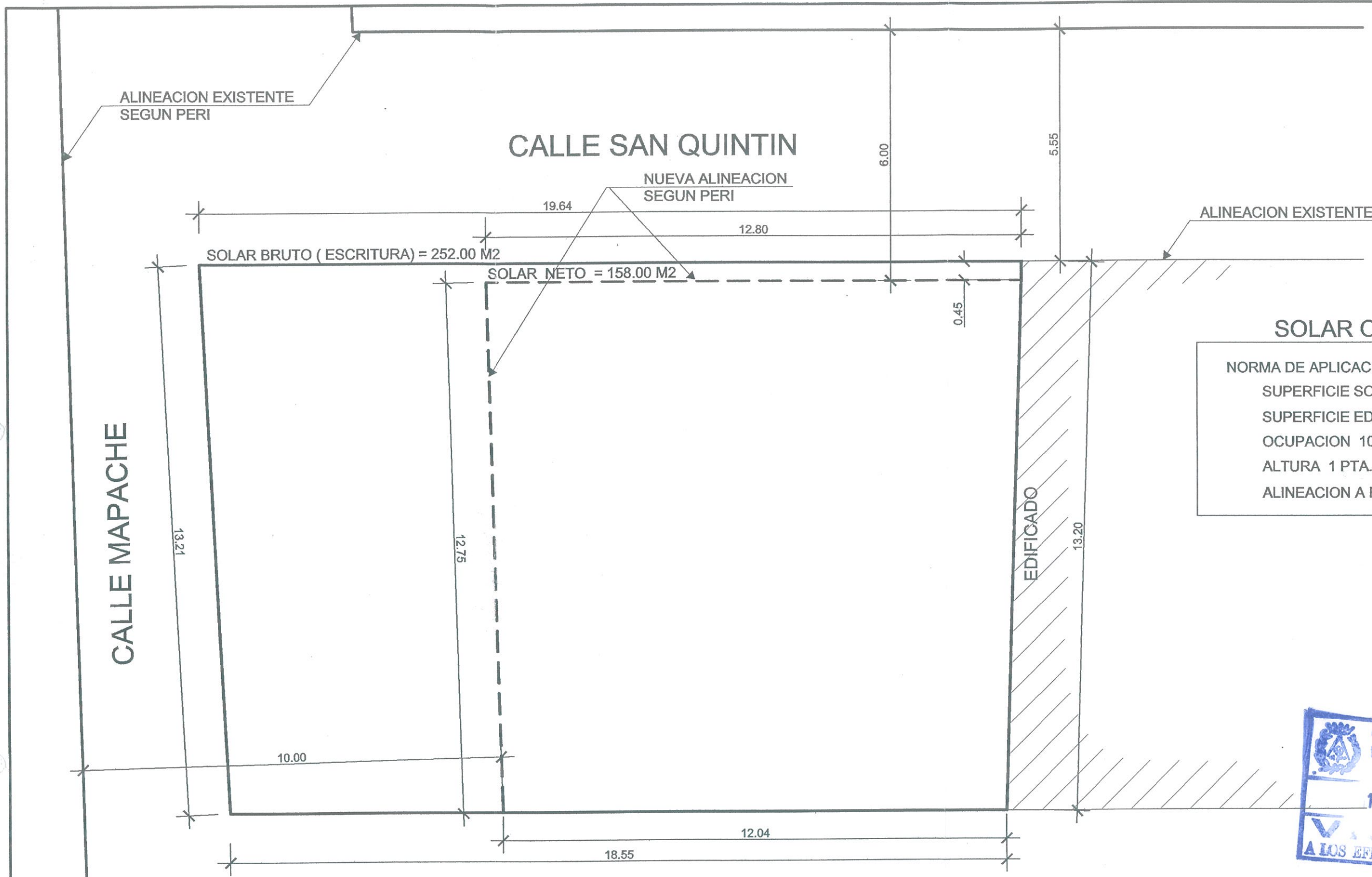
NORMA DE APLICACION - Cc1 CASCO ANTIGUO  
 SUPERFICIE SOLAR = 252.00 M2  
 SUPERFICIE EDIFICABLE = 252.00 M2  
 OCUPACION 100% (252.00M2)  
 ALTURA 1 PTA.  
 ALINEACION A FACHADA

Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha **08.03.06** se aprobó inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



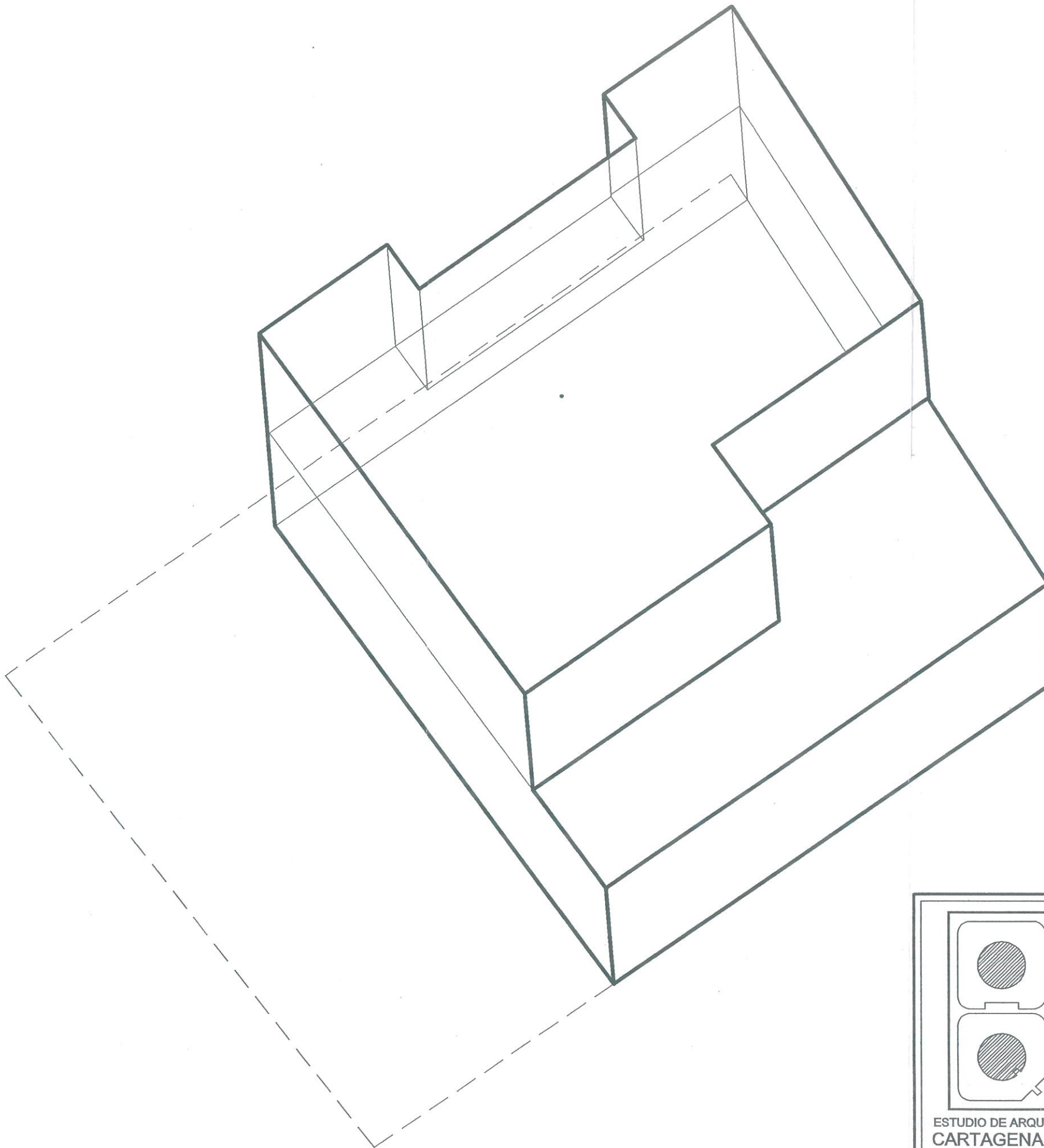
Cartagena, **23.03.06**  
El Secretario

*[Handwritten signature]*



**CALLE SANTA FLORENTINA**

	PROYECTO: <b>ESTUDIO DE DETALLE</b>	
	PROMOTOR: <b>PROMOCIONES GARRE CANOVAS S.L</b>	NUMERO <b>3</b>
	Situación: <b>C/ SANTA FLORENTINA, C/ MAPACHE Y C/ SAN QUINTIN - EL ALGAR - CARTAGENA</b>	
	Plano: <b>SOLAR ORIGINAL</b>	ESCALA <b>1/100</b>
ESTUDIO DE ARQUITECTURA CARTAGENA TLF: 968 504283	exp.: <b>70/05</b>	fecha: <b>DIC/05</b>
Arquitecto <b>AGUSTIN M. SANCHEZ QUESADA</b>		firma: <i>[Handwritten signature]</i>



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28.06.06 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

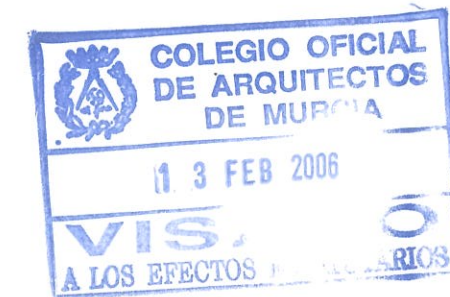


Cartagena, 14.07.06  
El Secretario.

Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 08.03.06 se aprobó Inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, 23.03.06  
El Secretario.



	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE	
	PROMOTOR: PROMOCIONES GARRE CANOVAS S.L	NUMERO 5.1
	Situación: C/ SANTA FLORENTINA, C/ MAPACHE Y C/ SAN QUINTIN - EL ALGAR - CARTAGENA	5 ANULA
	Plano: AXONOMETRICA DE VOLUMEN	ESCALA 1/100
ESTUDIO DE ARQUITECTURA CARTAGENA TLF: 968 504283	exp.: 70/05	fecha: DIC/05
Arquitecto	AGUSTIN M. SANCHEZ QUESADA	