

Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 11.07.06 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena,

31.07.06

El Secretario

## ESTUDIO DE DETALLE

### 1. ANTECEDENTES.

Por D . JUAN ARANDA BARO , con DNI 22.909.519 R , y domicilio a estos efectos en Carretera de Cabo Palos, 17,1º, Cartagena he recibido el encargo de redactar el siguiente Estudio de Detalle en un solar de su propiedad sito entre las calles Fuente Ovejas y Avda de la Fuente , Los Belones - Cartagena.

El objeto de este Estudio de detalle no es otro que el de reordenar los volúmenes que resulten de la falta de aprovechamiento como 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 , D . JUAN ARANDA BARO , con DNI 22.909.519 R , y domicilio a estos efectos en Carretera de Cabo Palos, 17,1º, Los Belones, Cartagena.

#### 1.2 AMBITO DE APLICACION

El Estudio de detalle se refiere al solar anteriormente descrito que se encuentra limitado por las calles Avda La Fuente y C/ Fuente Ovejas, Los Belones, Cartagena, según se aprecia en plano de situación adjunto al Estudio de Detalle proveniente del Plan General de Ordenación Urbana sobre cartografía de los planos del PERI de Los Belones ( Texto Refundido de Enero de 1994) y planos de situación catastral histórico. Asimismo el solar se encuentra limitado a dos lados medianeros por una edificación existente .

Referencia catastral del solar : **6265306XG9666N**

Información Registral.

Registro de la Propiedad de La Unión

Folio 59, Libro 574, de la 1ª sección, finca 44.134 , inscripción 1ª.

#### 1.3 INFORMACION URBANISTICA

El solar se encuentra afectado por la ordenanza Vc1 del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena, PERI de Los Belones y por una determinación de modificación de alineación actual en la calle Avda La Fuente. ( veanse planos adjuntos).

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28.09.06 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena,

24.10.06

El Secretario



Dicha alineación propuesta en el PERI de Los Belones, modifica la actual existente disminuyendo el fondo del solar en la calle Avda la Fuente, manteniendo la alineación de la calle Fuente Ovejas, produciendo una merma de la superficie útil del solar, que provoca la procedencia de Este Estudio de Detalle.

## ORDENANZA Vc1 . Vial Colectivo grado 1 .

### DEFINICIÓN

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

### ORDENACIÓN

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

### VOLUMEN Vc1 ( Grado 1º)

- Parcela mínima : 120 m<sup>2</sup>
- Ancho mínimo de lindero frontal : 7 mts.
- Índice de edificabilidad : 1.4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima : 2 plantas
- Ocupación máxima 70 %
- Cuando la planta baja se destine a un uso no residencial se permitirá la ocupación total de la misma, y un aumento de la edificabilidad de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En manzanas con profundidad no mayor de 15 metros, el índice de edificabilidad será de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la ocupación del 100% para cualquier uso.
- En viviendas existentes o en solares ..... etc etc...

### EDIFICABILIDAD

*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.*

### USOS

Se establece un uso no residencial en planta baja ( 1,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) y uso residencial en planta primera para el desarrollo de este Estudio de Detalle y el Proyecto que posteriormente se desarrolle.



## 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, Texto refundido de 2005 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 Los Belones ( 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, del Texto Refundido de 2005 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:

1°. 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 ).

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

En este sentido se reordena la edificabilidad máxima permitida por la Norma Vc1 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 Los Belones .

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,

La edificabilidad asignada por el Plan se computará a partir y en base al solar con la alineación actual de la edificación existente, ( 125.80 m<sup>2</sup> , ver plano numero 2 ) La superficie en escritura y en catastro ( 122,00 m<sup>2</sup>) no coincide exactamente con la real medida actualmente debido a la antigüedad de la misma y su proveniencia ( herencia, partición, etc...ver escritura. )



### 3.2 CUADRO DE SUPERFICIES

*SUPERFICIE DE PARCELA ORIGINAL SEGÚN ESCRITURA / SEGÚN CATASTRO Y EDICTO DEL REGISTRO DE LA UNIÓN/	122.00 M2
*SUPERFICIE DE PARCELA ORIGINAL SEGÚN ALINEACION EDIFICACION ACTUAL/ORIGEN DEL COMPUTO DE EDIFICABILIDAD	125.80 M2
*SUPERFICIE DE PARCELA SEGÚN ALINEACION PREVISTA POR EL P.G.O.U. ( PERI LOS BELONES ) NETA.	82.85 M2
*SUPERFICIE DE CESION OBLIGATORIA A VIALES (125.80 – 82.85)	42.95 M2

#### SUPERFICIES EDIFICABLES SEGUN PARCELA ORIGEN ACTUAL

SUPERFICIE EDIFICABLE PLANTA BAJA	125.80 M2
SUPERFICIE EDIFICABLE EN PLANTA PRIMERA	88.06 M2

SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL S/ PARCELA ORIGEN ACTUAL 213.86 M2  
(125,80 X 1,70 = 213.86 )

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

SUPERFICIE EDIFICABLE PLANTA BAJA	82.85 M2
SUPERFICIE EDIFICABLE PLANTA PRIMERA	76.30 M2
SUPERFICIE EDIFICABLE PLANTA SEGUNDA	54.60 M2

SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL S/ PARCELA NETA s/ ESTUDIO  
DE DETALLE 213.75 M2

### 3.3 CUADRO COMPARATIVO- RESUMEN

	SUPERFICIE
SUPERFICIE SOLAR ORIGEN EN PROPIEDAD S / ESCRITURAS/ REGISTRO / CATASTRO	122.00 M2
SUPERFICIE SOLAR ALINEACION EDIFICACION ACTUAL / ORIGEN	125.80 M2
SUPERFICIE SOLAR SEGÚN ALINEACION PREVISTA POR P.G.O.U.	82.85 M2
SUPERFICIE CESION OBLIGATORIA EN VIALES	42.95 M2
SUPERFICIE SOLAR NETO TRAS CESION ( 125.80-42.95 )	82.85 M2

<b>CUADRO COMPARATIVO</b>	S/ SOLAR ORIGEN	S/ SOLAR NETO/ E.D.
SUPERFICIE EDIFICABLE PLANTA BAJA	125.80 M2	82.85 M2
SUPERFICIE EDIFICABLE PLANTA PRIMERA	88.06 M2	76.30 M2
SUPERFICIE EDIFICABLE PLANTA SEGUNDA	-----	54.60 M2
SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL	<b>213.86 M2</b>	<b>213.75 M2</b>

SUPERFICIE EDIFICABLE EN APLICACION DE NORMATIVA S/ ORIGEN	213.86 M2
SUPERFICIE EDIFICABLE EN APLICACION DE NORMATIVA S/ NETO	213.75 M2
SUPERFICIE EDIFICABLE DIFERENCIA RESIDUAL	0.11 M2



Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia  
Urbanismo de fecha 11.07.06  
se aprobó INICIALMENTE el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la  
presente diligencia.



Cartagena, 31.07.06  
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 acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Pleno de fecha 28.09.06 se aprobó  
DEFINITIVAMENTE el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la  
presente diligencia.



Cartagena, 24.10.06  
El Secretario.

#### 6. CONCLUSION

Este Estudio de Detalle contempla la posibilidad de construir 213.75 M2 sobre el solar neto , siendo inferior a la permitida sobre la parcela origen.

Cartagena, Mayo de 2006  
El Arquitecto,

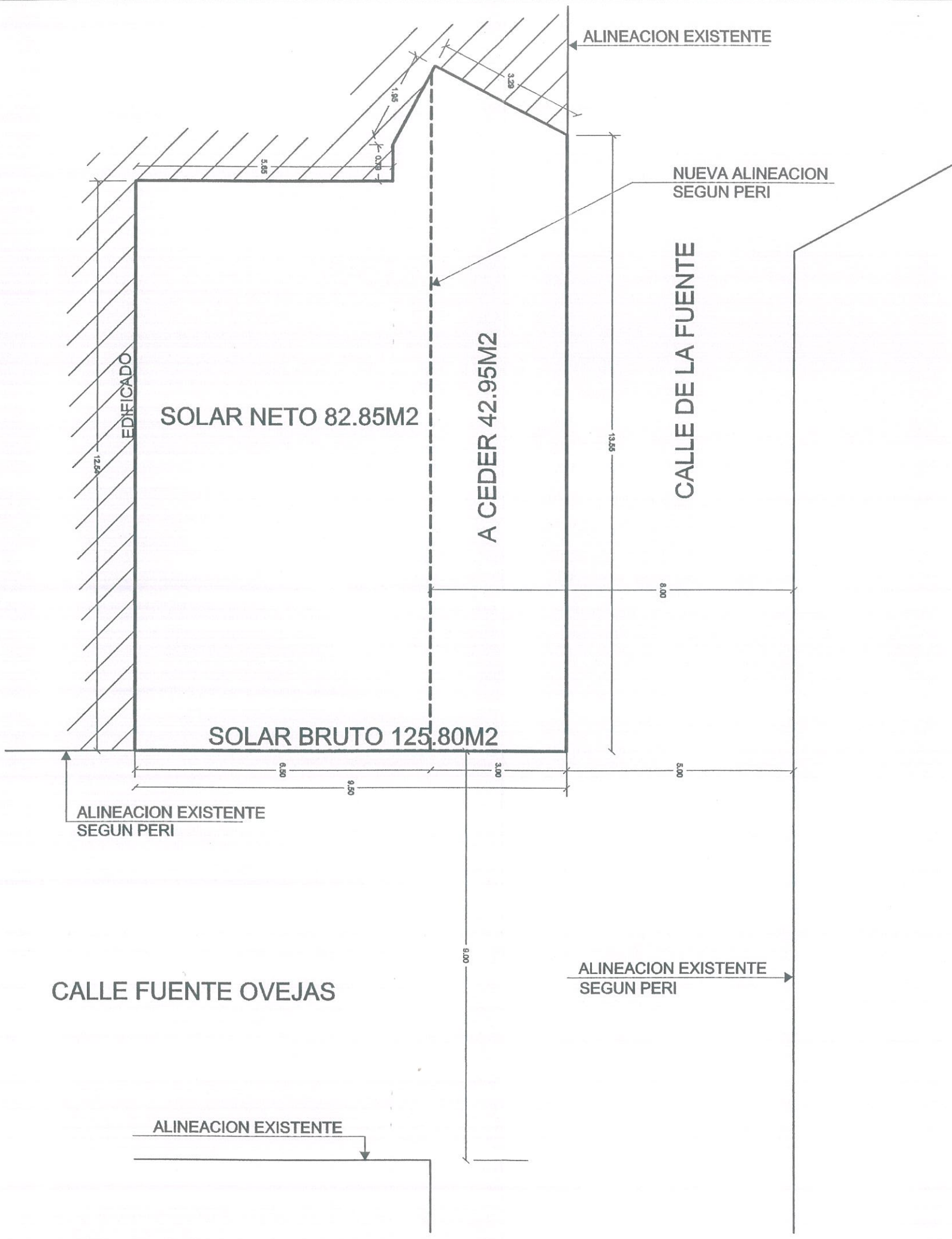
Agustin M. Sanchez Quesada











Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 1.1.07.06 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena, 1.07.06  
 El Secretario



**SOLAR ORIGINAL**

NORMA DE APLICACION - Vc 1  
 SUPERFICIE SOLAR = 125.80 M2  
 SUPERFICIE EDIFICABLE = 213.86 M2 (125.80X1.7)  
 OCUPACION 100%  
 ALTURA 2 PTA.  
 ALINEACION A VIAL

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28.09.06 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

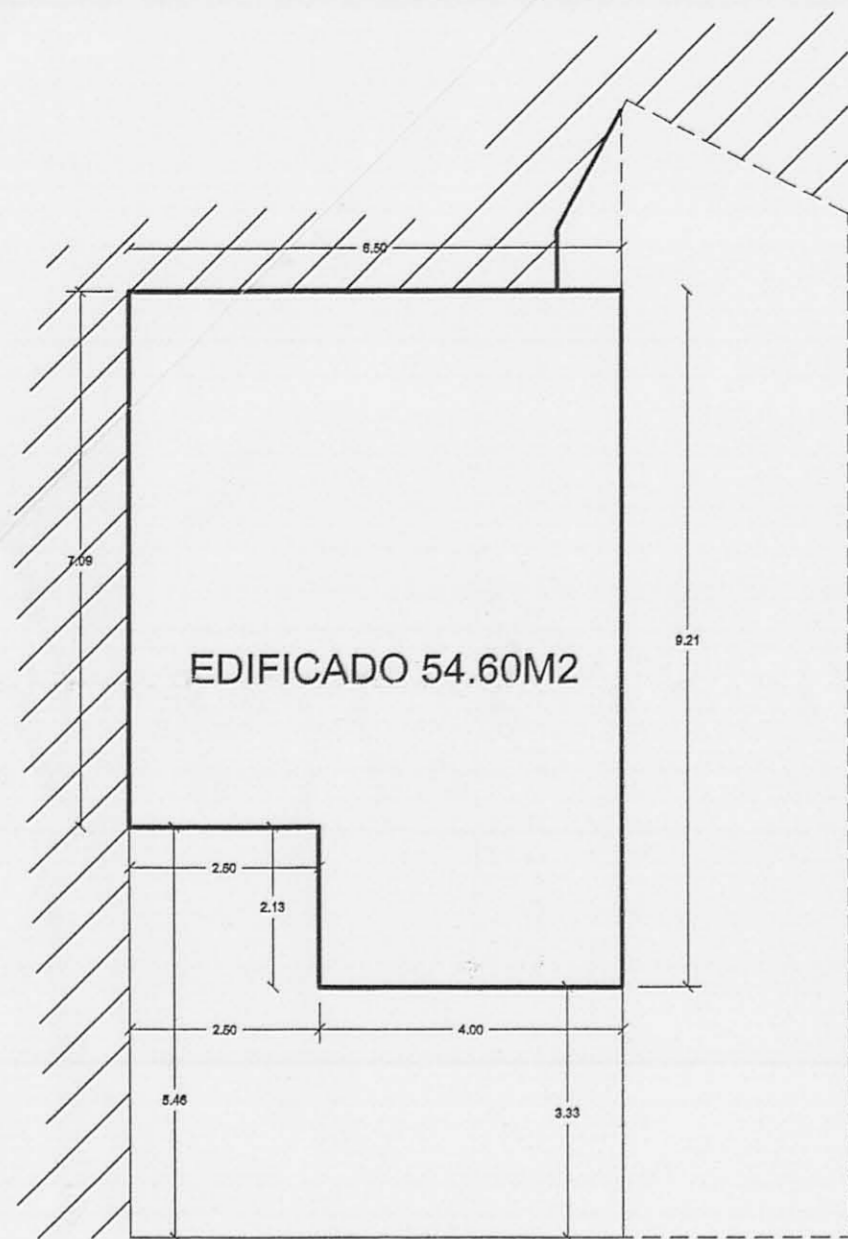
Cartagena, 24.10.06  
 El Secretario



C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA  
 Exp: 131841/010 Fecha: 26/05/06  
  
 VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 4/120

	PROYECTO: <b>ESTUDIO DE DETALLE</b>	
	PROMOTOR: <b>D.JUAN ARANDA BARO</b>	NUMERO <b>2</b>
	Situación: <b>CALLE DE LA FUENTE Y FUENTE OVEJAS LOS BELONES CARTAGENA</b>	
	Plano: <b>SOLAR ORIGINAL</b>	ESCALA <b>1/100</b>
ESTUDIO DE ARQUITECTURA CARTAGENA TLF: 968 504283		exp. : <b>36/2006</b> fecha: <b>NOV/2005</b>
Arquitecto <b>AGUSTIN M. SANCHEZ QUESADA</b>		firma:

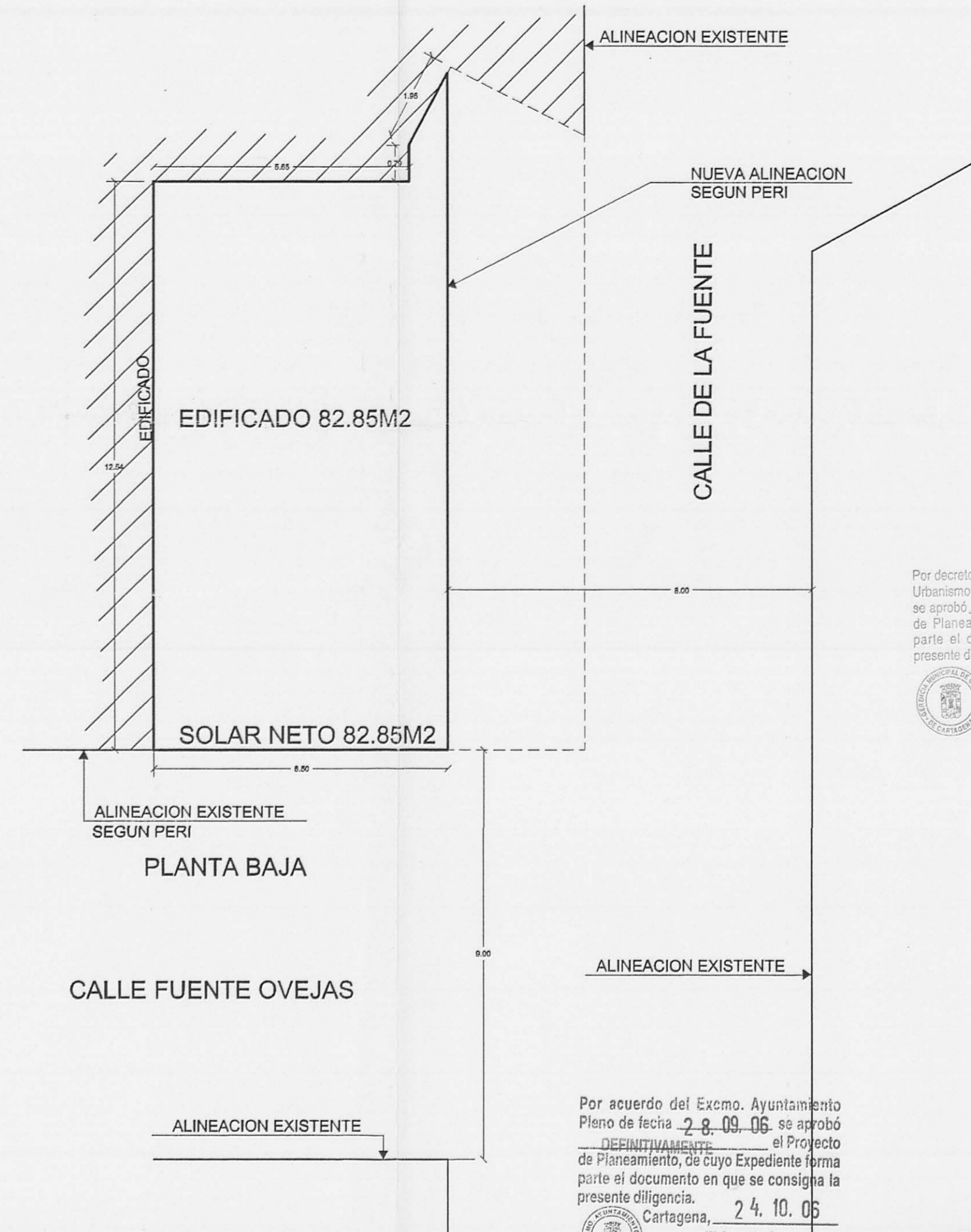




PLANTA SEGUNDA



PLANTA PRIMERA



PLANTA BAJA

SUP. EDIFICABLE SEGUN E.D

SUP. EDIFICABLE EN P. BAJA	82.85M2
SUP. EDIFICABLE EN P. PRIMERA	76.30M2
SUP. EDIFICABLE EN P. SEGUNDA	54.60M2
<b>TOTAL</b>	<b>213.75 M2</b>

CUADRO COMPARATIVO RESUMEN	SOLAR ORIGEN	SOLAR NETO /ED
SUPERFICIE SOLAR	125.80 M2	82.85 M2
SUP. EDIFICABLE EN P. BAJA	125.80 M2	82.85 M2
SUP. EDIFICABLE EN P.PRIMERA	88.06 M2	76.30 M2
SUP. EDIFICABLE EN P.SEGUNDA	—	54.60 M2
SUP. EDIFICABLE TOTAL	213.86 M2	213.75 M2
SUP. EDIFICABLE TOTAL S/ PARCELA NETA SEGUN ESTUDIO DE DETALLE	—	213.75 M2
SUP. DE CESION A VIALES	—	42.95 M2

Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 11.07.06 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena, 31.07.06  
El Secretario

*[Handwritten Signature]*

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28.09.06 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena, 24.10.06  
El Secretario.

*[Handwritten Signature]*

C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA  
Exp: 131841/010 Fecha: 26/05/06  
VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 21/120

	PROYECTO: <b>ESTUDIO DE DETALLE</b>	
	PROMOTOR: <b>D. JUAN ARANDA BARO</b>	NUMERO: <b>3</b>
	Situación: <b>CALLE DE LA FUENTE Y FUENTE OVEJAS LOS BELONES CARTAGENA</b>	
	Plano: <b>SOLAR NETO (EDIFICABILIDAD)</b>	ESCALA: <b>1/100</b>
ESTUDIO DE ARQUITECTURA CARTAGENA TLF: 968 504283	exp.: <b>36/2006</b>	fecha: <b>NOV/2005</b>
Arquitecto <b>AGUSTIN M. SANCHEZ QUESADA</b>	firma: <i>[Handwritten Signature]</i>	