

MEMORIA.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Junta de Gobierno Local de fecha **17 MAR. 2008**
se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia.



Cartagena, **04 ABR. 2008**
El Secretario

1. OBJETO.-

El objeto del presente documento es la redacción de un **ESTUDIO DE DETALLE** por iniciativa de D. José Ramón Navarro Campillo, con DNI 22.940.396-N, sobre un solar de su propiedad situado en la C/ Alfonso XIII nº 110, esquina C/ Castilla, de Los Dolores, en Cartagena, a fin de *ordenar volumetricamente* el aprovechamiento de dicho solar, de acuerdo con las limitaciones de la normativa del P.G.O.U de Cartagena.

Con el objeto de realizar obras de demolición y construcción de obra nueva en dicho solar, se va a proceder a la redacción de este documento a fin de que con la aprobación del mismo, conforme a ley, se posibilite la realización de las obras mencionadas.

1.2. LEGITIMACION Y FUNDAMENTACION JURIDICA.-

Su legitimación viene otorgada por el Artículo 127 del Decreto Legislativo 1/2005, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que establece que los Estudios de Detalle podrán ser elaborados por los particulares, y por el Artículo 140.1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio según el cual: *“Los Estudios de Detalle serán redactados de oficio por el Ayuntamiento o Entidad urbanística especial actuante o por los particulares”*.

Es en el Artículo 65, apartado 1c, donde se determina que los Estudios de Detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de: *“Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo urbano”*



2. NATURALEZA Y AMBITO.

El presente planeamiento tiene la consideración de Estudio de Detalle con el contenido y alcance previsto en el Decreto Legislativo 1/2005 del TRLSRM.

Su aprobación definitiva le conferirá los efectos que se determinan en el artículo 142 de la citada ley y demás concordantes de la legislación urbanística actual de aplicación y los que se enumeran en el apartado 002 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Cartagena.

Su tramitación se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 142 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle es el definido en el plano de situación que se acompaña al presente documento con el nº 1 el cual comprende el solar sito en la C/ Alfonso XIII nº 110, esquina C/ Castilla de Los Dolores, en Cartagena.

La normativa aplicable a este solar urbano es la Vc3, hasta un fondo máximo de 13 m.

El solar primitivo tiene forma rectangular, cuyas dimensiones son 6,00 m de anchura, con fachada a C/ Alfonso XIII, y 25,00 m de fondo, con fachada a C/ Castilla. La superficie construida de lo edificado es de 138 m² (6,00 x 23,00), mas un antejardín de 12,00 m² (6,00 x 2,00).

El solar resultante tiene forma rectangular, cuyas dimensiones son 6,00 m de anchura, con fachada a C/ Alfonso XIII, y 23,00 m de fondo, con fachada a C/ Castilla, produciéndose una cesión de suelo por rectificación de la alineación exterior de 6,00 m x 2,00 m.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.

La clasificación del solar, objeto del presente Estudio de Detalle es de Suelo Urbano conforme se determina en el plano nº 8 Serie C del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena, aprobado mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Murcia de 9 de abril de 1987, el cual se acompaña a este documento con el nº 2.2.

En el Título Tercero de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, Normas de Edificación y Usos del Suelo, en el Capítulo 1. Condiciones de Volumen, Sección 4ª. Parámetros de Aprovechamiento, Artículo 3.1.4.2. Índice de Edificabilidad establece que:

“En el supuesto de que las alineaciones exteriores existentes sean rectificadas por un instrumento de planeamiento, y no se halla delimitado una unidad de actuación, el índice de edificabilidad se podrá aplicar sobre la totalidad de la superficie de la parcela primitiva, exceptuando los parámetros de altura y ocupación si es preciso, para agotar la edificabilidad que le corresponda”.

Por ello, se redacta el presente Estudio de Detalle en cumplimiento de lo dispuesto en Título Tercero de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana anteriormente mencionada, justificándose plenamente de esta manera, su redacción.

4. NORMATIVA DE APLICACION.-

El solar urbano objeto del ámbito de actuación tiene una tipología regulada por la ordenanza Vc3 tal y como se señala en el plano del Plan general de Ordenación Urbana de Cartagena que se adjunta como plano 2.2 y con las determinaciones que se especifican en el apartado 4.2.2 de las Normas Urbanísticas de dicho Planeamiento, y que se transcriben a continuación:

4.1.3. a. Tipo de ordenación con alineación a vial (V).

Es aquel en que la edificación se sitúa en relación con calle y conforma manzanas cerradas con o sin patio de manzana. La tipología propia de este tipo de ordenación es la edificación (cerrada o abierta) agrupada entre medianeras.

La edificación viene establecida según índices a aplicar o bien se establece en función de la longitud de la fachada exterior por el fondo edificable y por el número de plantas, incluyéndose en ella los cuerpos volados.

En general la edificación debe adosarse a linderos laterales, sin perjuicio de que estas normas particulares de zona permitan la separación a dichos linderos.

En este tipo de ordenación se aplican los siguientes conceptos:

- *Alineación a vial.*
- *Alineación de fachada.*
- *Altura máxima y número máximo de plantas.*
- *Medianera.*
- *Manzana.*
- *Fondo edificable.*
- *Espacio libre interior de manzana.*
- *Retranqueos.*
- *Entrantes de la edificación.*

4.2.2. Vc. VIAL COLECTIVO.

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.

2.- 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, debiendo adosar la edificación a linderos laterales. En los planos se establecen retranqueos a vial obligatorios, que indican la situación de la línea de edificación, sin perjuicio de los entrantes permitidos de carácter voluntario.

3.- Volumen: Vc3 (Grado 3º).-

- *Parcela mínima: 400 m2.*
- *Ancho mínimo lindero frontal: 16 mts.*
- *Fondo edificable: 13 mts.*

El espacio de patio de manzana en planta baja puede ser ocupado totalmente para usos tolerados no residenciales independientemente 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.*

- *Altura: según callejero anejo a estas normas.*

Sobre C/ Alfonso XIII.....Nº de plantas máximo Tres (3)

Sobre C/ Castilla.....Nº de plantas máximo Dos (2)

5. APROVECHAMIENTO.

De manera previa a la justificación del presente documento, es importante hacer mención a la *rectificación* de la alineación definida por el Plan General de Ordenación Urbana en el tramo en el que esta ubicado el solar en la C/ Alfonso XIII de Los Dolores, que permite aplicar el índice de edificabilidad sobre la totalidad de la superficie del solar primitivo, y al *fondo máximo edificable* permitido por la norma Vc3 de 13 m.

Los parámetros urbanísticos que definen el aprovechamiento resultante son los correspondientes a los definidos en el Plan General Municipal de Ordenación con la normativa Vc3.

El aprovechamiento máximo permitido para el solar es el siguiente:

- Superficie del solar bruto: 150,00 m² (25,00 m x 6,00 m).
- Superficie del solar neto según medición reciente: 138,00 m² (23,00 m x 6,00 m).
- Numero de plantas permitidas (según callejero P.G.M.O.):
 - sobre calle Alfonso XIII: 3 plantas.
 - sobre calle Castilla: 2 plantas.
- Fondo edificable: 13 m desde calle Alfonso XIII.
- Fondo total de la parcela bruta: 25,00 m.
- Fondo total de la parcela neta: 23,00 m.

Edificabilidad (obtenida del solar bruto):

Planta baja (25,00 x 6,00).....	150,00 m ²
Planta primera (25,00 x 6,00).....	150,00 m ²
Planta segunda (13,00 x 6,00).....	78,00 m ²

MEMORIA.

Al estar afectado el solar resultante por la corrección de la alineación del P.G.M.O., existe un exceso de edificabilidad respecto a la aplicación de los parámetros de la norma Vc3 en el solar bruto, obteniéndose una edificabilidad para el solar neto de:

Edificabilidad (obtenida del solar neto):

Planta baja (23,00 x 6,00).....	138,00 m2
Planta primera (23,00 x 6,00).....	138,00 m2
Planta segunda (13,00 x 6,00).....	78,00 m2

La edificabilidad restante se obtiene de aplicar el artículo 3.1.4.2. Índice de Edificabilidad: *“En el supuesto de que las alineaciones exteriores existentes sean rectificadas por un instrumento de planeamiento, y no se halla delimitado una unidad de actuación, el índice de edificabilidad se podrá aplicar sobre la totalidad de la superficie de la parcela primitiva, exceptuando los parámetros de altura y ocupación si es preciso, para agotar la edificabilidad que le corresponda”.*

Edificabilidad restante.....24,00 m2

EDIFICABILIDAD	P.G.O.U.	ESTUDIO DE DETALLE
PLANTA BAJA	150,00 m2	138,00 m2
PLANTA PRIMERA	150,00 m2	120,00 m2
PLANTA SEGUNDA	78,00 m2	120,00 m2
TOTAL	378,00 m2	378,00 m2

MEMORIA.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Junta de Gobierno Local de fecha 17 MAR. 2008 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia



Cartagena, 04 ABR. 2008
Secretario

6. SOLUCION EDIFICATORIA.

La solución edificatoria debe responder a las siguientes determinaciones:

- Las limitaciones de edificabilidad y fondo máximo edificable que determina la normativa Vc3 del P.G.O.U.
- La limitación de altura que determina el Anejo I (al título cuarto), Callejero anexo de la norma Vc3.

Es por ello, por lo que la solución edificatoria adoptada en este Estudio de Detalle es elevar una planta en C/ Castilla, por encima del número de plantas permitidas por el P.G.O.U., al superar la limitación de los 13 m de fondo, para agotar de esta forma la edificabilidad resultante.

Dada la configuración del solar, con fachada a dos calles y medianera en cada una de ellas, se considera que la nueva configuración volumétrica no ocasiona perjuicios a terceros, unificando la ~~altura del volumen~~ ^{altura del volumen} urbanístico capaz en toda su longitud hacia la C/ Castilla.

7. CONCLUSIÓN.

Con la presente Memoria y los planos que se acompañan se da por redactado el presente documento de Estudio de Detalle en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena y de acuerdo con la legislación urbanística de aplicación, para su consiguiente tramitación ante los organismos competentes hasta alcanzar su aprobación

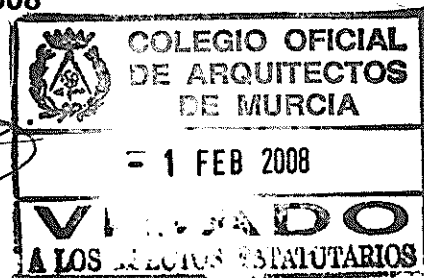
DILIGENCIA: Por Acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 15.09.08 se aprobó DEFINITIVAMENTE el PROYECTO DE PLANEAMIENTO, de cuyo expediente forma parte el documento en que se consigna la presente. Cartagena a, 29.09.08 de 20...
EL SECRETARIO

~~definitiva.~~
~~GERENCIA MUNICIPAL urbanismo cartagena~~

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día se adoptó Acuerdo en el que se aprueba el Proyecto de Urbanización, de cuyo expediente forma parte el presente documento. Cartagena a de de 20...
EL SECRETARIO DE GERENCIA

Cartagena, Enero de 2008

EL ARQUITECTO



ESTUDIO DE DETALLE

PROPIETARIO: D. JOSE RAMON NAVARRO CAMPILLO

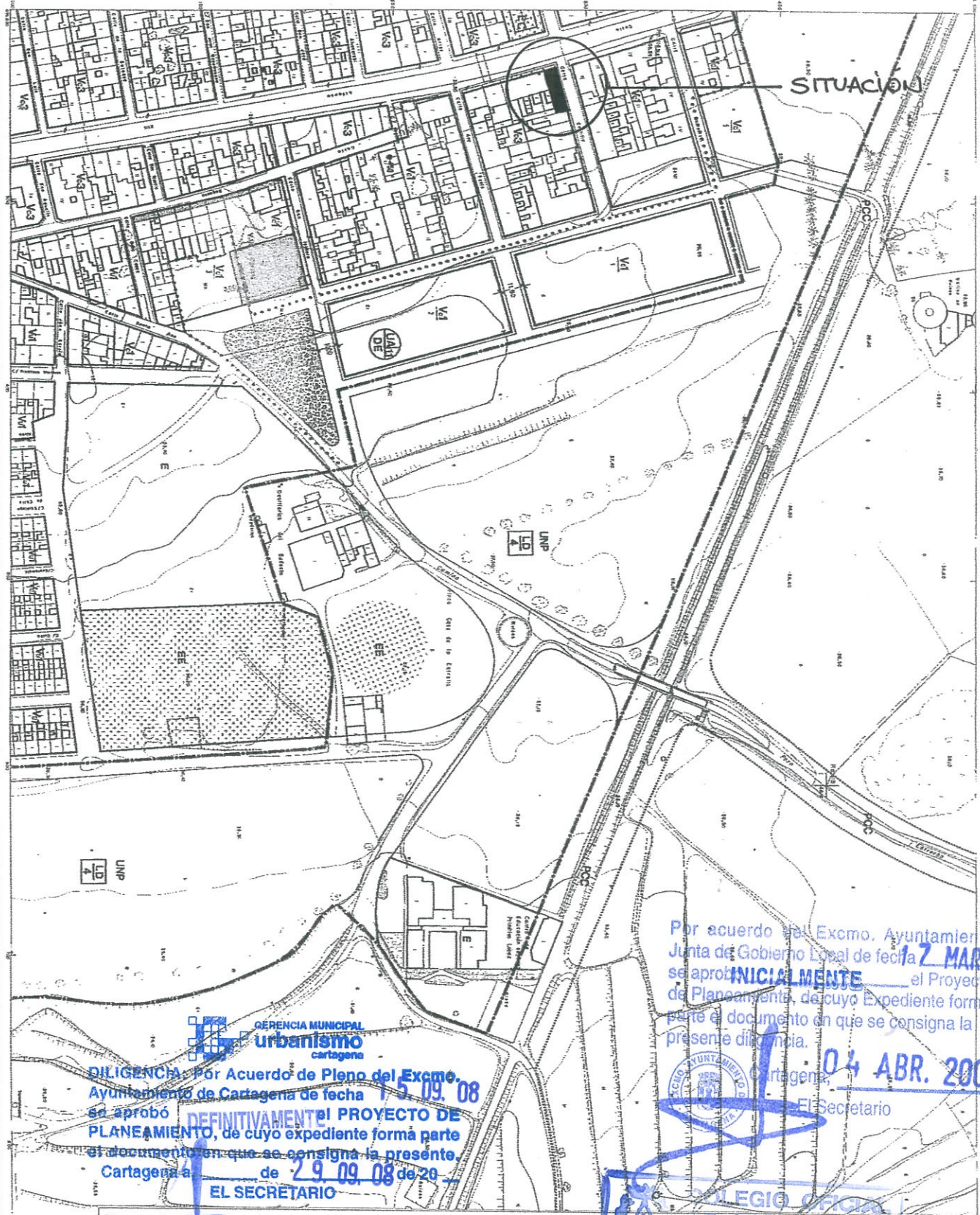
SITUACIÓN: C/ ALFONSO XIII Nº 110, C/ CASTILLA.
LOS DOLORES. CARTAGENA.

PLANOS



SERVICIO MUNICIPAL DE CARTOGRAFIA

SITUACION



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha **7 MAR. 2008** se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

04 ABR. 2008
El Secretario

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CARTAGENA

1 FEB 2008

GERENCIA MUNICIPAL urbanismo cartagena
DILIGENCIA: Por Acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha **15.09.08** se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el PROYECTO DE PLANEAMIENTO, de cuyo expediente formará parte el documento en que se consigna la presente. Cartagena a **29.09.08** de **20**
EL SECRETARIO

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Juan Luis Arman Sanchez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibido cualquier modificación unilateral del mismo.

JUAN LUIS ARMAN SANCHEZ

Arquitecto

0001 04 2007

C/ CARLOS III 17, 6º A
30201 CARTAGENA
TELEFONO: 661 333 576
Correo Electronico: jlas.arq@iscaci.es

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE

C/ ALFONSO XIII Nº 110, C/ CASTILLA
LOS DOLORES
CARTAGENA

ESCALA: 1:200

FECHA: ABRIL-0

PLANO: SITUACION

1

PROPIEDAD: D. JOSE RAMON NAVARRO CAMPILLO

INFORMACION CARTOGRAFICA
Proyecto: U.T.M.
Escala: 1:200
Fecha: 29.09.08
Autor: JLAS

ENTORNO: AREA URBANA
LOCALIDAD: CARTAGENA

P.G.O.U. CARTAGENA

NORMA URBANISTICA: Vc 3

SUPERFICIE PARCELA: 146,16 M2

PARCELA MINIMA: 400 M2

ANCHO MINIMO LINDERO FRONTAL: 16 MTS.

FONDO EDIFICABLE: 13 MTS.

MAXIMO N° DE PLANTAS: 3

3.1.1.5. SOLAR

"Los solares resultantes de la demolición de de edificaciones existentes y de parcelaciones anteriores a 1985 , en núcleos urbanos cuya agrupación con los colindantes no sea posible se exceptúan de cumplir las condiciones de parcela y lindero frontal mínimo"

3.1.4.2. INDICE DE EDIFICABILIDAD

"En el supuesto de que las alineaciones exteriores existentes sean rectificadas por un instrumento de planeamiento, y no se haya delimitado una unidad de actuación, el índice de edificabilidad se podrá aplicar sobre la totalidad de la superficie de la parcela primitiva, exceptuando los parametros de altura y ocupación si es preciso, para agotar la edificabilidad que le corresponda."

CI SEGISMUNDO MORET



CI ALFONSO XIII

CI CASTILLA

SUPERFICIE DE CESION AL AYUNTAMIENTO SUP: 1200 M2

EDIFICACION NUEVA

ALINEACION P.G.O.U.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Junta de Gobierno Local de fecha 17 MAR. 2008 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, 04 ABR. 2008
El Secretario

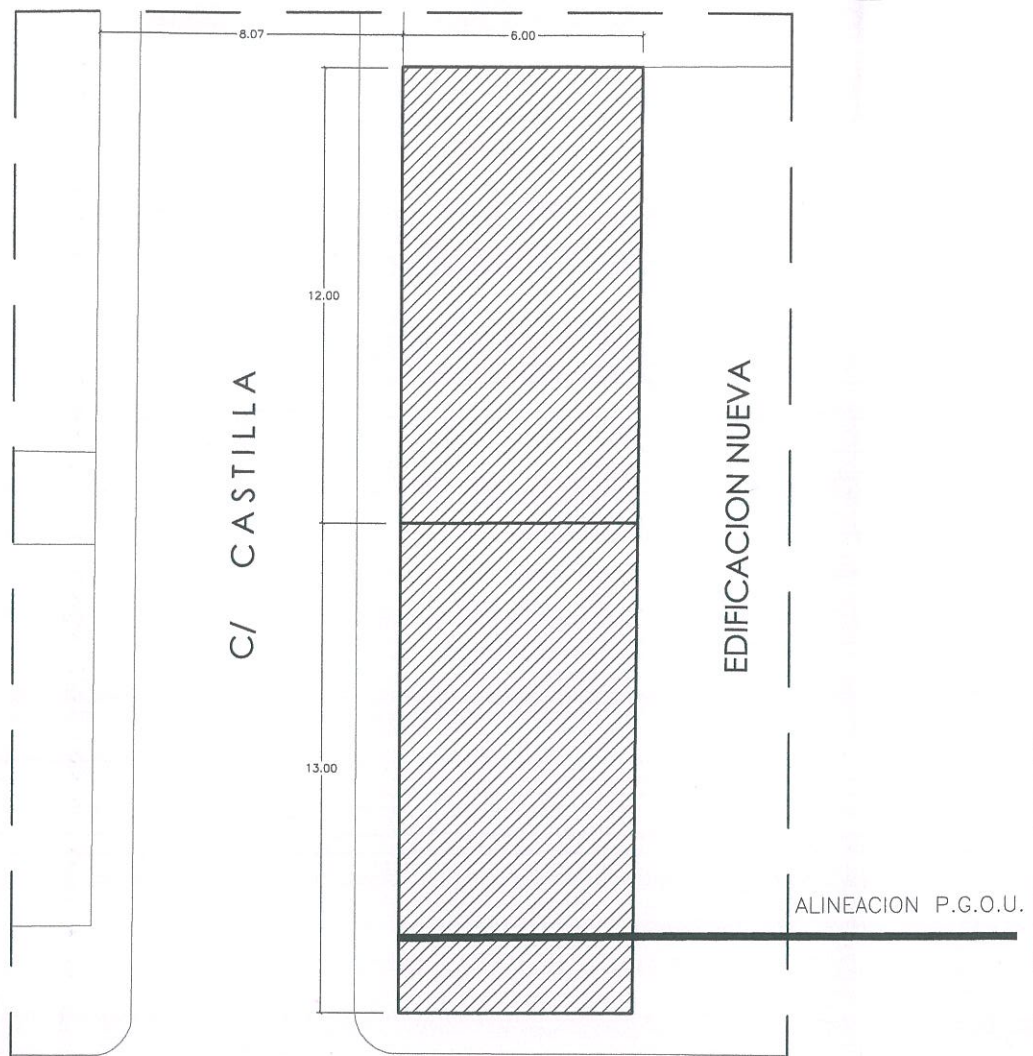
GERENCIA MUNICIPAL urbanismo cartagena
DILIGENCIA: Por Acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 15.09.08 se aprobó DEFINITIVAMENTE el PROYECTO DE PLANEAMIENTO, de cuyo expediente forma parte el documento en que se consigna la presente. Cartagena a 29.09.08 de 20__
EL SECRETARIO



ANULA Y SUSTITUYE AL PLANO 2

"El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Juan Luis Arman Sanchez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibido cualquier modificación unilateral del mismo".

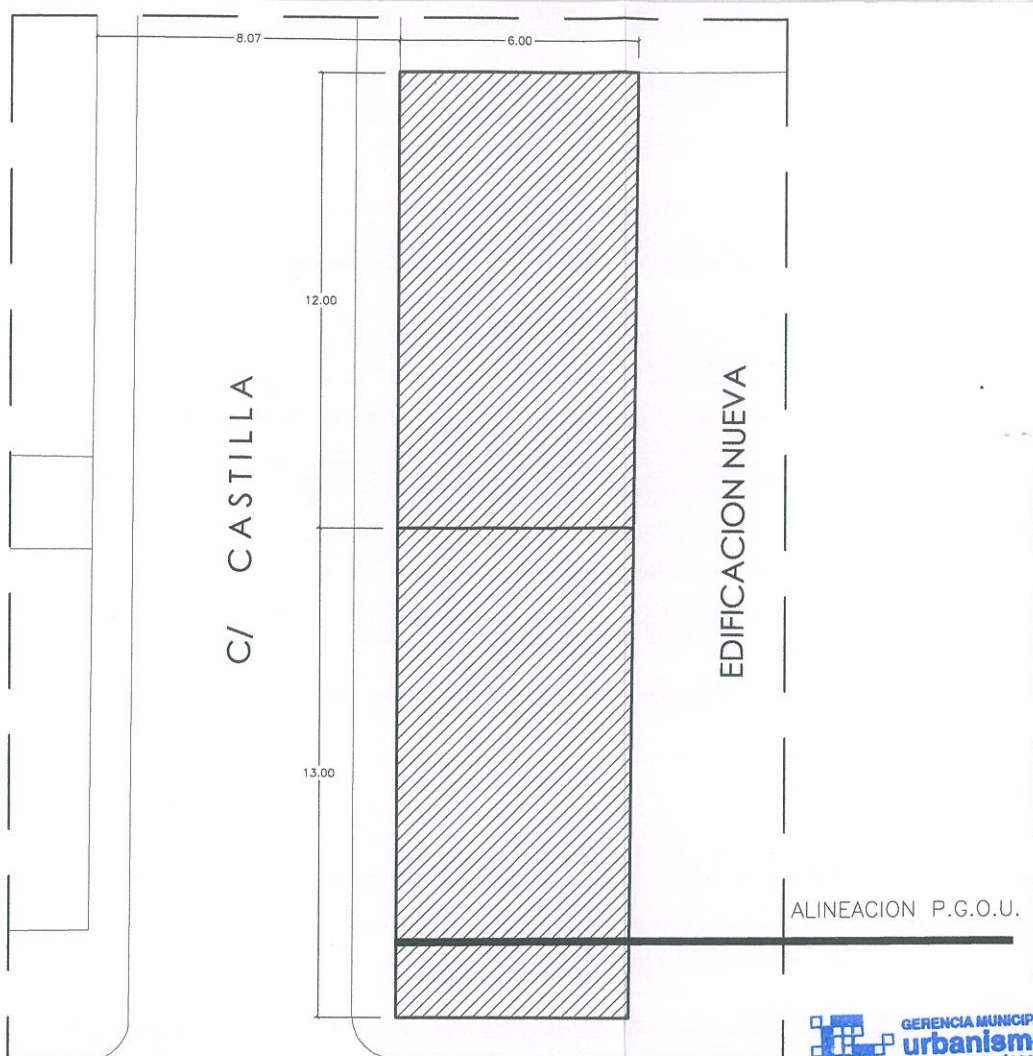
JUAN LUIS ARMAN SANCHEZ ar Q uitecto 0001 04 2007	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE	ESCALA: 1:200
	C/ ALFONSO XIII Nº 110, C/ CASTILLA LOS DOLORES CARTAGENA	FECHA: ENERO-08
C/ CARLOS III 17, 6º A 30201 CARTAGENA TELEFONO: 661 333 576 Correo Electronico: jlas.raq@tiscali.es	PLANO: EMPLAZAMIENTO	E2
PROPIEDAD: D. JOSE RAMON NAVARRO CAMPILLO		



PLANTA BAJA
Sup= 150,00 m2



PLANTA BAJA



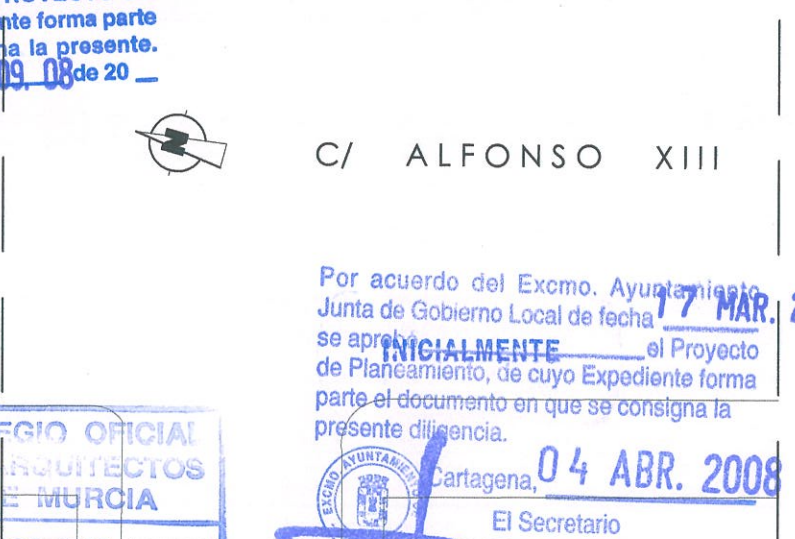
PLANTA PRIMERA
Sup= 150,00 m2



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA
Sup= 78,00 m2



GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena

DILIGENCIA: Por Acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha **15.09.08** se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de PLANEAMIENTO, de cuyo expediente forma parte el documento en que se consigna la presente. Cartagena a, de **29.09.08** de 20__
EL SECRETARIO

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena Junta de Gobierno Local de fecha **17 MAR. 2008** se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. Cartagena, **04 ABR. 2008**
El Secretario

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA
E 1 FEB 2008
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

ANULA Y SUSTITUYE AL PLANO N3

"El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Juan Luis Arman Sanchez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibido cualquier modificación unilateral del mismo".

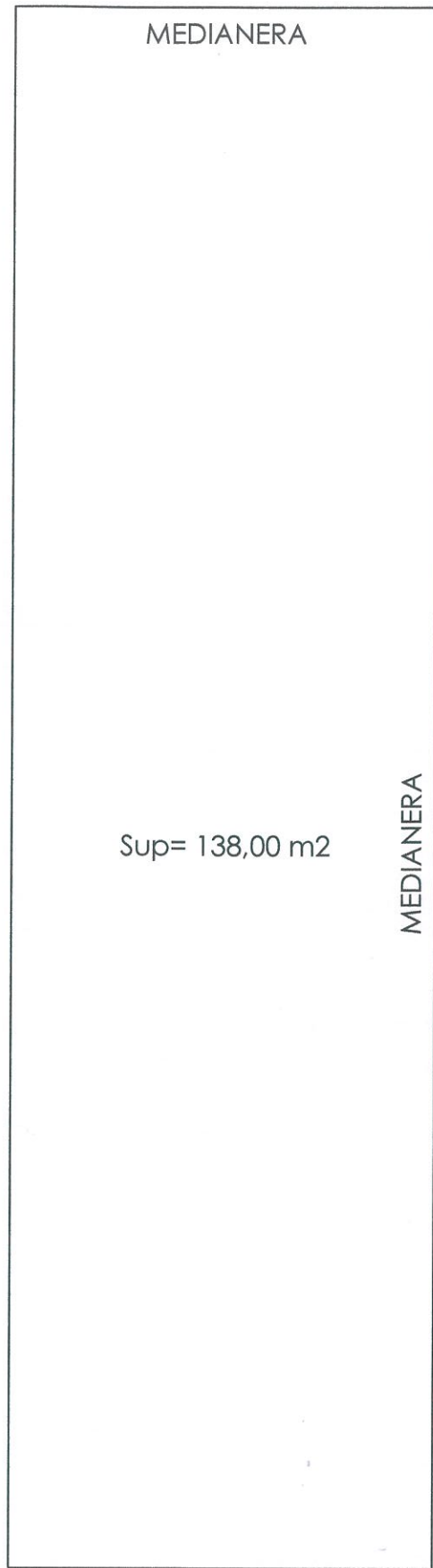
<p>JUAN LUIS ARMAN SANCHEZ</p> <p>arQuitecto</p> <p>0001 04 2007</p> <p>C/ CARLOS III 17, 6º A 30201 CARTAGENA TELEFONO: 661 333 576 Correo Electronico: jos.arq@iscali.es</p>	<p>PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE</p>	<p>ESCALA: 1:200</p>
	<p>C/ ALFONSO XIII Nº 110, C/ CASTILLA LOS DOLORES CARTAGENA</p>	<p>FECHA: ENERO-08</p>
	<p>PLANO: APROVECHAMIENTO SEGUN P.G.O.U.</p>	<p>E3</p>
	<p>PROPIEDAD: D. JOSE RAMON NAVARRO CAMPILLO</p>	

C/ CASTILLA

MEDIANERA

MEDIANERA

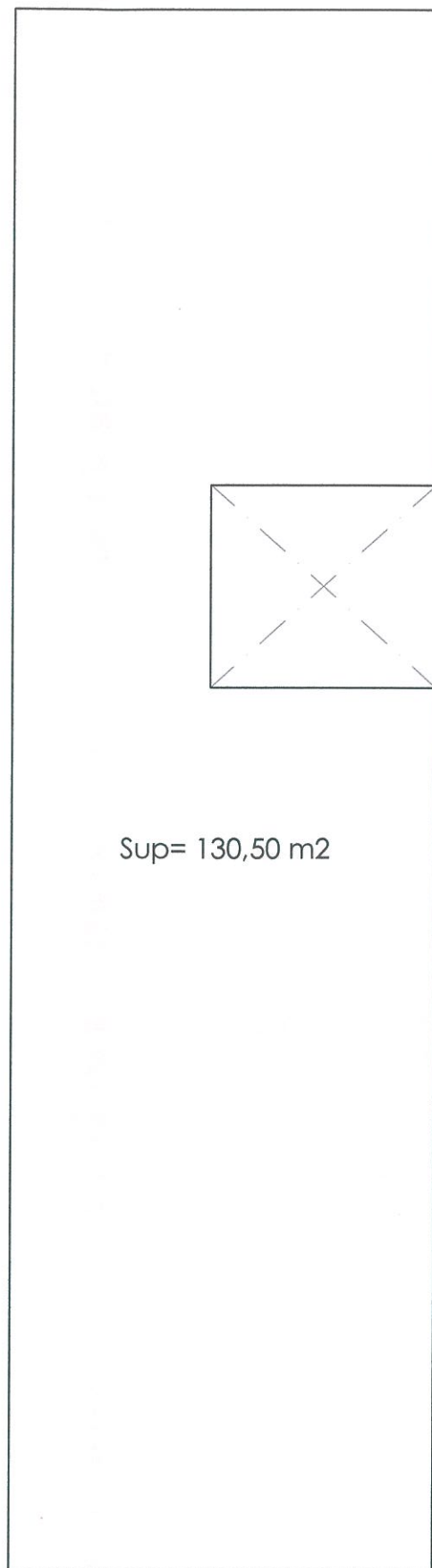
Sup= 138,00 m2



PLANTA BAJA

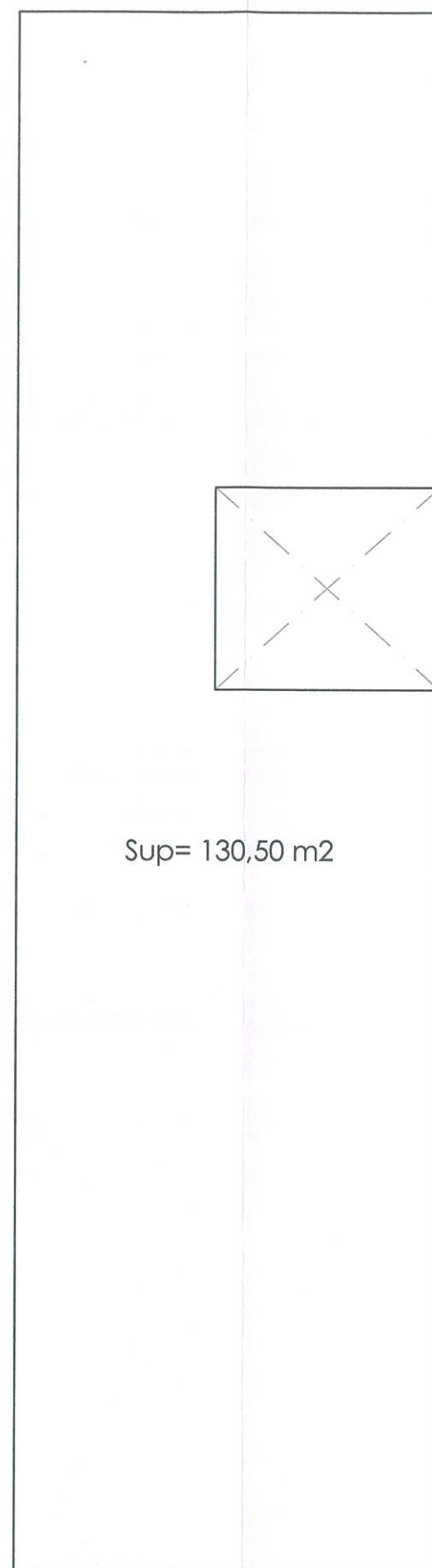
C/ ALFONSO XIII

Sup= 130,50 m2



PLANTA PRIMERA

Sup= 130,50 m2



PLANTA SEGUNDA

10.00

13.00

GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena

DILIGENCIA: Por Acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 15.09.08 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el PROYECTO DE PLANEAMIENTO, de cuyo expediente forma parte el documento en que se consigna la presente. Cartagena a, 29.09.08 de 20__
EL SECRETARIO

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
L. 13/25

E 1. FEB 2008

VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Junta de Gobierno Local de fecha 17 MAR. 2008 se aprobó **PRELIMINARMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena, 04 ABR. 2008
El Secretario

ANULA Y SUSTITUYE AL PLANO N4

"El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Juan Luis Arman Sanchez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo".

<p>JUAN LUIS ARMAN SANCHEZ</p> <p>ar Quitecto</p> <p>0001 04 2007</p> <p>C/ CARLOS III 17, 6º A 30201 CARTAGENA TELÉFONO: 661 333 576 Correo Electrónico: jlas.arq@tiscali.es</p>	<p>PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE</p>	<p>ESCALA: 1:100</p>
	<p>C/ ALFONSO XIII Nº 110, C/ CASTILLA LOS DOLORES CARTAGENA</p>	<p>FECHA: ENERO-08</p>
	<p>PLANO: SOLUCION EDIFICATORIA</p>	<p>E4</p>
<p>PROPIEDAD: D. JOSE RAMON NAVARRO CAMPILLO</p>		