



ESTUDIO DE DETALLE

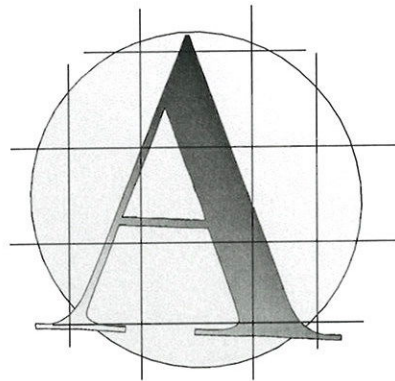
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Junta de Gobierno Local de fecha 18. 01. 08
se aprobó INICIALMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia.



Cartagena, 31. 01. 08
El Secretario

MEMORIA DE ESTUDIO DE DETALLE

2007



ARQUITECTO – DON JOSE MANUEL CONESA NAVARRO

ESTUDIO DE DETALLE

1.- ANTECEDENTES

A solicitud de Dña. Isabel García Guillen con D.N.I. 22.987.462 C y domicilio en C/ Muralla del Mar nº 3 2º B 30202 de Cartagena actuando en nombre y representación de la mercantil P.C. ISADOS S.L. con C.I.F. B-30701247 y domicilio a efectos de notificaciones en C/ Murallla del Mar nº 3 2º B 30202 Cartagena he recibido el encargo de redactar el siguiente Estudio de Detalle en un solar de su propiedad situado entre las calles de Tres Vientos y Paseo del Muelle de Santa Lucia Cartagena.

El objeto de este Estudio de Detalle no es otro que el de reordenar los volúmenes que resultan de la falta de aprovechamiento como consecuencia de la cesión de suelo en viales impuesta por el planeamiento en vigor.

1.2.- AMBITO DE APLICACIÓN

El Estudio de Detalle se refiere al solar anteriormente descrito que se encuentra limitado por las calles de Tres Vientos y Paseo del Muelle de Santa Lucia Cartagena, según se aprecia en el plano de situación adjunto al Estudio de Detalle proveniente del Plan General de Ordenación Urbana sobre Cartografía Municipal y planos de situación catastral. Asimismo el solar se encuentra limitado a dos lados medianeros por una edificación existente.

Referencia catastral del solar: 9231802XG7692N

Informacion Registral.

Registro de la propiedad de Cartagena nº 1

Tomo 1961, libro 241, seccion 2ª, folio 204 finca registral nº 19.089

1.3.- INFORMACION URBANISTICA.

El solar se encuentra afectado por la ordenanza Cc 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena y por una determinación de alineación actual en la calle Paseo del Muelle. (véanse planos adjuntos).

Dicha alineación propuesta en el Plan General de Ordenación Urbana modifica la actual existente disminuyendo el fondo del solar en la calle Paseo del Muelle, manteniendo la alineación en la C/ del Aire de Santa Lucia. Produciendo una merma de la superficie útil del solar que provoca la procedencia de la redacción de este Estudio de Detalle.

ORDENANZA C. CASCO ANTIGUO (Cc2)

DEFINICION

Corresponde a la edificación de carácter residencial colectivo. Se puede considerar como caso particular de alineación a vial, a aplicar en el Casco Antiguo de Cartagena, dentro de los límites del conjunto Histórico-Artístico, así como ciertas zonas centrales de los barrios y los poblados de las diferentes diputaciones del Termino Municipal, donde debe conservarse el carácter y ambiente tradicional, en armonía con los bienes declarados de Interés Cultural que se han de conservar.

Para la zona de delimitada como Conjunto Histórico se declara como principio general la inalterabilidad de la estructura urbana y arquitectónica de su ambiente, considerando excepcionalmente las sustituciones de inmuebles que solo se podrán realizar si contribuyen a la conservación general del excepcionalmente carácter del conjunto. En este sentido se podrá realizar demoliciones de inmuebles no incluidos en el Catalogo con los grados de protección 1, 2, y 3 .

En este ultimo caso estarán a lo dispuesto en el art. 24 de la Ley 16/85.

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 se 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 Cc2 Grado 2: Para la ciudad.

- Fondo edificable 20 mts. Para las plantas piso, permitiéndose la ocupación total de la planta baja para uso no residencial.
- Altura Las plantas y alturas máximas se fijan en el índice del callejero anexo a esta norma. En las esquinas de calles con distinto aprovechamiento se podrá mantener la incidencia de la altura mayor una distancia de 14 mts. desde la esquina con una tolerancia de +/- 3 mts. Hasta coincidir siempre con la medianera. En el caso de que la medianera del solar cuyo edificio se proyecta, que esta mas alejada de la esquina, se encuentra a mas de 17 mts., de la misma, la incidencia de la altura mayor sera como máximo de 14 mts. debiendo de proyectarse entonces una fachada lateral, de las mismas características que la principal en cuanto a proporciones, huecos y materiales.
- La incidencia de la edificación de mayor se retranqueara un mínimo de 3 mts. Por planta desde el punto de incidencia hasta el fondo máximo edificable no pudiéndose sobrepasar un plano de 45° a partir de la ultima planta.
- En los solares con fachada a calles de distinto aprovechamiento, en el caso de que la distancia entre las mismas sea menor de 40 mts. La incidencia a poder mantener la mayor altura sera hasta 3 mts. De la calle de menor altura si es una planta 6 mts. Si

- son dos plantas , etc. No pudiéndose sobrepasar un plano de 45° con respecto a la fachada de menor altura.
- Las construcciones que se proyecten junto a un edificio catalogado deberán tener un tratamiento de fachada acorde con el edificio. En el caso de sobrepasar la altura de este el paño de pared lindero deberá tener las mismas calidades que la fachada.
 - Superficie edificable: Es la resultante de multiplicar la anchura media del solar por el fondo edificable y por el numero de plantas, mas el resto de la planta baja que se se ocupe para usos no residenciales.
 - En el caso de que en el solar aparezcan restos arqueológicos que se deban conservar en semisótano o planta baja y siempre que este espacio se ceda aumentando la profundidad edificable en y/o una planta mas de la que se fijan en el callejero, retranqueara como mínimo 3 mts. Para que no sea visible desde la calle. De la misma manera, podrá esto aplicarse a las construcciones que por estar situadas junto a un edificio singular su altura debe ser inferior a la que correspondería según callejero. En estos casos se deberá presentar anteproyecto previo del edificio, relacionado con las edificaciones colindantes.

EDIFICABILIDAD.

En el apartado 3.1.4.2. de la documentación del P.G.O.U. al hablar del índice de edificabilidad se establece que si las alienaciones 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 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 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 alienaciones 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 alienaciones existentes, previstos en los documentos-planes del P.G.O.U. de Cartagena Se mantienen pues los parámetros numéricos de la parcela referidos a volúmenes edificables.

2.2.- CARÁCTER JURIDICO.

La figura de los Estudios de Detalle determina legalmente pro 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.- CARÁCTER CONCEPTUAL

Fundamentalmente el Ordenamiento Urbanístico vigente establece que los Estudios de Detalle tienen 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 ambito 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 Cc2 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 art. 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 Cc2.

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 se ubicara conforme al plano adjunto, entregando la línea de edificación del ático en la misma línea de los áticos del edificio contiguo y el zona de la calle Tres Vientos, se dará un tratamiento de fachada al hueco de escalera que lindara con el edificio contiguo.

La edificabilidad asignada por el Plan se computara a partir y en base al solar con la alineación actual de la edificación existente (87,20 m²) ver plano nº 2 la superficie en escritura y en catastro no coinciden exactamente con la real medida actualmente debido a la antigüedad de la misma..... ver escritura.

3.2 CUADRO DE SUPERFICIES

- Superficie de parcerla original según escritura 80,90 m²
- Superficie de parcela original según alineacion de la Edificacion actual/origen del computo de edificabilidad..... 87,20 m²
- Superficie de parcela según alineacion prevista por el P.G.O.U. 75,99 m²
- Superficie de cesion obligatoria a viales (87,20 – 75,99) 11,21 m²

SUPERFICIE EDIFICABLE SEGÚN PARCELA NETA RESULTANTE SEGÚN ALINEACION PREVISTA POR EL PGOU

Planta baja75,99 m²
Planta 1ª75,99 m² + los vuelos permitidos



Planta 2ª 75,99 m² + los vuelos permitidos
Planta 3ª 75,99 m² + los vuelos permitidos
Planta atico 11,21 * 4 Plantas 44,84 m²

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 iniciara 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 durara 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 ordenara 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 alguno ni altera las condiciones urbanísticas de los propietarios colindantes, al tratarse únicamente de la actuación sobre la propiedad del solicitante.

6.- CONCLUSION.

Este Estudio de Detalle contempla la posibilidad de construir 44,84 m² sobre el solar neto con retranqueos y Alineaciones en planta ático según planos adjunto.

Por acuerdo de Excmo. Ayuntamiento
Junta de Gobierno Local de fecha 18. 01. 08
se aprobó INICIALMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia. 31. 01. 08



Cartagena,
El Secretario

Cartagena Noviembre de 2007

El Arquitecto

Jose Manuel Conesa Navarro

C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA	
Exp: 146332/010	Fecha: 29/11/07
VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 12/48	

