

ESTUDIO DE DETALLE

c/ CARMEN CONDE, Dr VALENCIANO, FELIX MARTÍ ALPERA
y FRANCISCO SALZILLO
MANZANA 2 DEL PLAN PARCIAL CAMPO DE LA ROSA
CARTAGENA.



DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 06/06/2018 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 07/11/2018
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

www.cartagena.es

OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL

DILIGENCIA: Se hace constar que el presente documento ha sido aprobado mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión, celebrada el día 9/03/18

Cartagena, a 12 de marzo de 2018

LA DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL

Fdo. Encarna Valverde Solano



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 09/03/2018 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 06/04/2018

El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

PROMOTOR: EMASA Empresa Constructora S.A.

ARQUITECTO: IGNACIO GARCIA-MARCOS ALVAREZ

INDICE

MEMORIA

- 1.- ENCARGO.
- 2.- AMBITO FÍSICO.
- 3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 4.- PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR Y NORMATIVA DE APLICACIÓN.
- 5.- DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 6.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.
- 7.- ESTUDIO COMPARATIVO DETERMINACIONES.
- 8.- TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 9.- CONCLUSIÓN

PLANOS

- 1.- SITUACIÓN
- 2.- DETERMINACIONES DE PLAN PARCIAL Y ESTUDIO DE DETALLE
- 3.- VOLUMEN PROPUESTO. ENVOLVENTES MÁXIMAS.



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 09/03/2018 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 06/04/2018

El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente



DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 06/06/2018 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 07/11/2018

El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

1.- ENCARGO.

Por encargo de la mercantil EMASA Empresa Constructora S.A. con c.i.f.: A 28404614 y domicilio a efectos de notificaciones en c/Mayor, nº7, 2º 30201 CARTAGENA, se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle en la manzana 2 del Plan Parcial Campo de la Rosa, según lo previsto en el artículo 139 y concomitantes de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (LOTURM) y en lo que le sea de aplicación del artículo 65.1.c) del Reglamento de Planeamiento

2.- AMBITO FÍSICO.

Se trata de una manzana completa de lados casi iguales y de forma prácticamente cuadrada, con las cuatro esquinas achaflanadas cuya definición se deriva del Plan Parcial Sector Parque de la Rosa aprobado definitivamente en octubre de 1998.

En los planos de ordenación del Plan Parcial, se precisa que la manzana objeto del presente proyecto es la número dos con norma E1(Vc3) y con una superficie de 5.119m².

Dado que en la nota simple registral y por tanto en la escritura de compraventa aparece como superficie de la misma los 5.119m² que se definen en el plan parcial, ésta será la que se utilizará en el presente proyecto, aunque en reciente medición la superficie real es de 5.152,69 m².

Además, la calle Carmen Conde y la calle Félix Martí tienen pendiente ascendente en sentido sur a norte con un desnivel aproximado de 3,50m

La manzana, propiedad del promotor, sobre la que se desarrolla el proyecto tiene referencia catastral 7257203XG7675N0001

3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Los Estudios de Detalle, como una de las figuras de desarrollo urbanístico, vienen recogidos en el Artículo 113 de la LOTURM y más concretamente, en el punto dos de éste artículo, donde dice:

2. Los Planes Generales Municipales de Ordenación se desarrollarán, según los casos, mediante Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

Asimismo podrán elaborarse estos instrumentos, aunque no estén previstos en el planeamiento general municipal, para las finalidades que se prevén en la presente Ley.

Más adelante, en el texto del citado de la LOTURM, se dice:

Artículo 139.- Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y urbanizable ordenado directamente y en los Planes Parciales y Especiales.

2. Su contenido tendrá por finalidad:

a) Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.

3. Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél, ni reducir la superficie de uso y dominio público.



Podrán redistribuir edificabilidad entre diferentes parcelas edificables, siempre que esté previsto y acotado el porcentaje en el planeamiento superior.

4. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados.

Y también en el mismo texto de la LOTURM, se recoge:

Artículo 144.- Documentos de los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de la conveniencia de las soluciones adoptadas.

b) Planos a escala adecuada que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

2. Cuando la finalidad del Estudio de Detalle sea la reordenación de volúmenes, deberá analizar su influencia sobre el entorno afectado.

En resumen, queda recogido en la ley 13/2015 de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia de 30 de marzo, que el Estudio de Detalle es un tipo específico de planeamiento de desarrollo urbanístico que puede formularse en perfeccionamiento de los planes generales y de otros instrumentos de planeamiento urbanístico como los planes parciales, para completar, adaptar o reajustar sus determinaciones en materia de alineaciones y rasantes así como para concretar la disposición de volúmenes de acuerdo con la edificabilidad máxima permitida, pudiendo crear vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público. Incluso podrán redistribuir edificabilidad entre diferentes parcelas edificables en las condiciones previstas en la ley.



El objeto en concreto del presente Estudio de Detalle es clarificar las alineaciones interiores de la manzana objeto del mismo y ordenar los volúmenes en cumplimiento de lo establecido en el Plan Parcial sector Campo de la Rosa al que desarrolla con el objetivo principal de posibilitar la ocupación total de la planta baja.

En todo caso, en el presente proyecto se definirán las envolventes máximas de la futura edificación sin que haya que considerarlas alineaciones obligatorias para los edificios que se desarrollen con este Estudio de Detalle

El presente estudio de detalle cumple con las determinaciones y la documentación señalada en el apartado 1.1.5 del P.G.M.O. de Cartagena que consiste en:

- a) *Memoria justificativa en la que se explicarán las razones de la formación. Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que le da cobertura y las establecidas por el Estudio de Detalle.*
- b) *Planos a escala mínima de 1:500 en los que se represente gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle, en su posición altimétrica y planimétrica y en la disposición de su forma volumétrica, cuando proceda y expresen, en su caso, la relación de estas con las anteriormente existentes.*

4.- PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR Y NORMATIVA DE APLICACIÓN.

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Cartagena actualmente en vigor se aprobó definitivamente en Abril de 1987.

La Normativa de aplicación es la siguiente:

- Ley 13/2015 de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.
- Plan General Municipal de Ordenación Urbana.
- Plan Parcial Campo de la Rosa.



La Normativa Urbanística de aplicación es la correspondiente al Plan Parcial Campo de la Rosa y en su defecto la del Plan General de 1987, tal y como se detalla en la ficha de condiciones urbanísticas.

En concreto, la manzana que nos ocupa tiene definida en el Plan Parcial la norma E1(Vc3 P.P. C.R), específica del Plan Parcial, que se desarrolla en el apartado 4.3.2.1 de las Ordenanzas Regulatoras del mismo tal y como se reproduce a continuación:

4.3.2.- NORMAS PARTICULARES P.P. CAMPO DE LA ROSA

Vc.- VIAL COLECTIVO(P.P.C.R.)

1.- *Definición:* Responde aquellas zonas de uso residencial colectivo, agrupada entre medianeras, situada con relación a la calle formando manzanas.

2.- *Ordenación:* La edificación se ordena siguiendo la alineación exterior formando manzanas cerradas con o sin patio manzana debiendo adosar edificación a los linderos laterales. En los planos de ordenación se establecen los retranqueos a vial obligatorio, que indican la situación de la línea de edificación sin perjuicio de los entrantes permitidos, de carácter voluntario, con las condiciones establecidas en el apartado 4.3.1.1 de las Ordenanzas del Plan General.

3.- *Volumen*

Vc3.-Grado 3.- (P.P.C.R.)

-Parcela mínima: 400 m².

-Ancho mínimo lindero frontal: 16 mts.

-Fondo edificable: 13 mts.

-*Edificabilidad:* La que resulte de aplicar la fachada por el fondo edificable por el número de plantas, incluidos salientes y vuelos permitidos, según normas del P.G.

-Altura: 8 plantas.



Estos parámetros urbanísticos están trasladados de forma literal de la redacción de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1978 donde además se establece que:

-El espacio de patio de manzana en planta baja puede ser ocupado totalmente para usos tolerados no residenciales independientemente de la edificabilidad asignada.

E1.-Volumetría específica (P.P.C.R.)

El volumen asignado, podrá ser ordenado mediante estudio de detalle, que deberá realizarse por manzanas completas. Son condicionantes de la ordenación, la edificabilidad máxima resultante de la aplicación de la norma de referencia. El nº máximo de plantas será de diez (10). Los espacios privados que puedan resultar, caso de plantearse una ordenación en manzana abierta, deberán distinguirse y separarse de los públicos.

4.- Condiciones estéticas:

En manzanas abiertas, la fachada posterior tendrá el mismo tratamiento que la principal. Los tendederos serán interiores o quedarán ocultos con celosías.

5.- DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

En el presente Estudio de Detalle se propone una envolvente máxima de la edificación que permita la ocupación total de la manzana en una o varias plantas y con las alturas que se consideren necesarias.

Se fija la altura máxima permitida para el volumen máximo envolvente en el punto más desfavorable del perímetro que es el chaflán entre las calles Carmen Conde y Dr. Valenciano según lo establecido en el apartado 3.1.5.4. Altura de piso y altura libre de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación actualmente en vigor, en la que se dice:



El cálculo de la altura total permitida de la edificación, para cualquier uso, será:

$$H = P \times 3,3 + 2 \quad \text{siendo}$$

H = altura total permitida de la edificación en metros

P = nº de plantas.

El número de plantas queda regulado por las normas particulares de zona y callejero.

En la redacción de la norma E1 del Plan Parcial se fija como altura máxima 10 plantas, por lo que, en metros, la altura máxima permitida por la norma sería de $H = 10 \times 3,3 + 2 = 35$ m, sin embargo, dado que en el presente Estudio de Detalle se plantea una edificación de tipología de alineación a vial, se fija como máximo número de plantas 8 coherente con el entorno y por tanto una altura máxima de edificación de:

$$H = 8 \times 3,3 + 2 = 28,40 \text{ metros}$$

6.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

El presente estudio de detalle se justifica en su propio objeto, ya que así queda establecido en las especificaciones que se definen en el Plan Parcial en cuanto a la norma E1 del mismo. Y afecta a la totalidad de la manzana tal y como se define en dicha norma

Se propone una envolvente máxima de la edificación que cumpliendo los máximos establecidos en la normativa del Plan Parcial permita una edificación acorde con las condiciones del entorno.

Una interpretación, excesivamente rígida, a mi entender, de la norma del Plan Parcial no permite la ocupación para usos no residenciales de la planta baja en contradicción con las edificaciones del entorno en las que como es lo habitual en este tipo de norma Vc3 los bajos de las manzanas están ocupados al 100% para usos comerciales o de aparcamiento.



Este Estudio de Detalle es la manera de que las edificaciones que se proyecten en ella puedan ser tipológicamente coherentes con las del entorno.

En cuanto a la influencia en el entorno afectado, la envolvente propuesta no incide negativamente en el mismo porque en ella se recogen las condiciones de las edificaciones del entorno. Al contrario, lo que facilita es la integración de la futura edificación en ese entorno.

Por último, este Estudio de Detalle no afecta a colindantes porque al realizarse sobre una manzana completa, no existen más colindantes que las calles que la definen.

7.- ESTUDIO COMPARATIVO DE DETERMINACIONES.

No se establece ningún estudio comparativo de edificabilidades porque se recoge la edificabilidad establecida en el cuadro del apartado 4.7 Resumen de las determinaciones de las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial campo de la Rosa.

DETERMINACIONES SEGÚN PLAN PARCIAL

NORMA	EDIFICABILIDAD	OCUPACION MAX	ALTURA MAX
E1 (Vc3)	23.888 m ²	No se fija	8 plantas

DETERMINACIONES SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE

NORMA	EDIFICABILIDAD	OCUPACION MAX	ALTURA MAX
E1	23.888 m ²	100%	8 plantas

8.- TRAMITACIÓN, APROBACIONES Y PUBLICIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle se tramitará conforme al artículo 166 de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia:

Artículo 166. Tramitación de Estudios de Detalle.

1. *Corresponde a los ayuntamientos la aprobación inicial de los Estudios de Detalle, sometiéndolos a información pública durante veinte días*



para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones correspondientes. El texto completo estará a disposición del público en el lugar que se determine por el ayuntamiento.

2. El acuerdo se notificará individualizadamente a los propietarios y titulares de derechos incluidos en su ámbito y que consten en el Catastro o, en su caso, en el Registro de la Propiedad, otorgándose un plazo de quince días para presentación de alegaciones.
3. A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones presentadas, el ayuntamiento acordará sobre su aprobación definitiva, con las modificaciones que resultaran procedentes.
4. El acuerdo definitivo se notificará a los interesados que consten en el expediente, así como a la dirección general competente en materia de urbanismo, remitiendo un ejemplar debidamente diligenciado para su conocimiento y efectos.

9.- CONCLUSIÓN

Con la presente Memoria y documentación que se acompaña, se da por concluida la redacción del presente Estudio de Detalle en la manzana 2 del Plan Parcial Sector Campo de la Rosa, para su tramitación por el Excelentísimo Ayuntamiento de Cartagena.

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL
DILIGENCIA: Se hace constar que el presente documento ha sido aprobado mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 9/03/18
Cartagena, a 19 de marzo de 2018
LA DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL
Fdo. Encarna Valverde Solano

En Cartagena a 1 de febrero de 2018

Fdo. Ignacio García-Marcos Álvarez.
Arquitecto.



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 09/03/2018 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 08/04/2018

El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente



DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 06/06/2018 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 07/11/2018

El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

PLANOS