

El presente documento administrativo ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 59/2003 de 19 de diciembre, teniendo la misma validez que la firma manuscrita.
Código Seguro de Verificación: **VPL1KB8163VKKWY9**
Para verificar la integridad de este documento vaya a la dirección <http://urbanismo.cartagena.es/validador>

Reg. Entrada: 94792/14018 - Fecha: 20/11/2019

JOSÉ MANUEL CHACÓN BULNES / ESTUDIO DE ARQUITECTURA
Calle Cañón nº4, 1º C.P.:30202, Cartagena

Colegiado nº 300
chaconarq@telefonica.net

TRABAJO: ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN: Villa Asunción; calle 13 de Septiembre nº5, Los Barreros, Cartagena

PROMOTOR: Enrique Cano Rodríguez

ARQUITECTO: José Manuel Chacón Bulnes



DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 25/06/2020 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 18/09/2020
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

1.- MEMORIA EXPOSITIVA

1.1. AUTOR DEL ENCARGO

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de D. Enrique Cano Rodríguez, mayor de edad, con D.N.I. nº 75101510-R, con domicilio en calle 13 de Septiembre del barrio de los Barreros, Cartagena, C.P. 30330 y en concreto residente en la vivienda conocida como Villa Asunción.

1.2. DEFINICIÓN DEL TRABAJO

El objeto y fundamento de este Estudio de Detalle es el de distribuir los volúmenes asignados por la norma a los efectos de conseguir una ordenación de los mismos, de acuerdo con las condiciones del entorno, coherente con la propia conservación, por otro lado obligatoria, del inmueble catalogado.

Si bien no se objeta nada en cuanto a los parámetros que le asigna la norma de referencia Ac4 en cuanto a parcela mínima, forma de la misma, ocupación, altura máxima o índice de edificabilidad, sí es objeto de este Estudio de Detalle poner en discusión el parámetro de retranqueo obligatorio de 5 m al que obliga dicha norma, por una cuestión principal y rotunda, ya que dicho retranqueo dejaría fuera de ordenación al inmueble catalogado, el cual, en su fachada a la calle 13 de Septiembre, está en la actualidad totalmente alineado con el vial público, como sucede con todas las edificaciones de esa calle, en ambas aceras, que mantienen las fachadas alineadas con el límite con la vía pública.

Por tanto este Estudio de Detalle tiene por objeto proponer la ordenación libre de los volúmenes edificados en este solar, para que estos puedan, por un lado, adosarse a fachada, como sucede con la fachada con orientación este de la vivienda y en coherencia con la tipología dominante de edificaciones en Los Barreros donde en la mayoría de las calles, la edificación se alinea con la fachada a viario público; y por otro, que dichos volúmenes puedan retranquearse sin necesidad de ajustarse a ningún retranqueo obligatorio como el que dicta la norma de referencia aludida.

1

Firmado electrónicamente por:

- JOSE MANUEL CHACON BULNES
- JOSE MANUEL CHACON BULNES - 20/11/2019 10:20:48
- JOSE MANUEL CHACON BULNES - 20/11/2019 10:20:56

19

1.3. ÁMBITO LEGAL

Este Estudio de Detalle se desarrolla de acuerdo con la *Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia* y en concreto a lo prescrito en el *Capítulo I, Instrumentos de planeamiento urbanístico del TÍTULO VII; PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL* en cuyo artículo 139 de la sección 6ª, *Otros instrumentos de ordenación* 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 aquel, 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 en base a lo determinado en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena, en cuyo apartado 4.2.8. *VOLUMETRÍA ESPECÍFICA*, para E₁ dice:

Se aplica a las zonas o parcelas en las que la edificación no puede ajustarse exactamente a una norma en todos sus parámetros y son condicionantes de la nueva construcción las edificaciones del entorno así como condicionantes jurídicos anteriores.

Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente la parcela acorde con la edificación de la manzana o entorno

1.4. CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA DE ACTUACIÓN. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El solar objeto de este Estudio de Detalle está situado entre las calles 13 de Septiembre, a levante, la calle Camino Viejo de Pozo Estrecho, a poniente, y un callejón peatonal a sur. Tiene una superficie de 1180,50 m² según escritura. Su referencia catastral es



Firmado electrónicamente por:

- JOSE MANUEL CHACON BULNES
- JOSE MANUEL CHACON BULNES - 20/11/2019 10:20:48
- JOSE MANUEL CHACON BULNES - 20/11/2019 10:20:56



6765016XG7666N0001UG. En él se encuentra construida una casa de carácter histórico, por tanto catalogada, con número de catálogo 16449. Fue construida hacia el año 1920. De conformidad con el P.G.O.U. de Cartagena, la norma aplicable para la manzana era la Vc2, aunque afectada por una unidad de actuación; la UA-4/BA de Los Barreros. Posteriormente se planteó una Modificación Puntual¹, la nº 107 del P.G.O.U., donde se cambió la calle de sitio – se movió hacia el sur- y se le asignó la norma específica E₁(0,3) 2 plantas, cuya norma de referencia es la Ac4 según punto 4.2.8. *Volumetría específica dentro del título cuarto: normas particulares de suelo urbano.*

También se encuentra construida una piscina, una pérgola de madera y un par de pequeños locales vinculados a la piscina como sala de máquinas y almacén para enseres de la piscina.

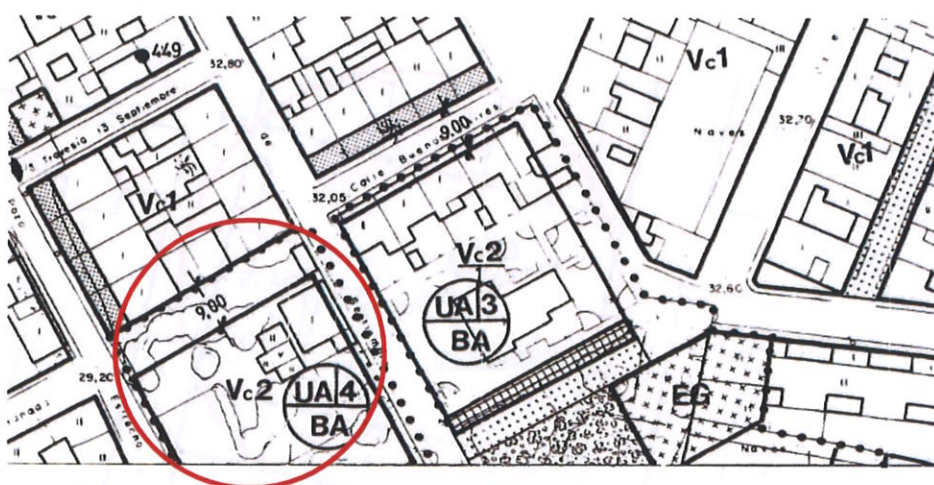


Fig. 1. Plano de la norma antes de la Unidad de Actuación. La calle a ceder de 9.00 m fue modificada y trasladada a la zona sur de la parcela.

Parámetros de la Ac4:

Ac4.- (Grado 4º):

- Parcela mínima: 1.000 m².
- Forma de la parcela: deberá poder inscribirse en ella un círculo de 22 m, de diámetro mínimo.
- Separación a linderos: 5 m, salvo en las parcelas que por su acusado perfil se pueda permitir la coincidencia de fachada con la alineación exterior de la calle.
- Ocupación máxima: 40%.

¹ El 5 de mayo de 2003 se aprobó definitivamente la modificación puntual nº 107 por parte del Excmo. Ayto de Cartagena.

Firmado electrónicamente por:

- JOSE MANUEL CHACON BULNES
- JOSE MANUEL CHACON BULNES - 20/11/2019 10:20:48
- JOSE MANUEL CHACON BULNES - 20/11/2019 10:20:56

- Altura máxima: 10 plantas, salvo donde se grafía en los planos de ordenación una altura menor.
- Índice de edificabilidad: La que viene fijada para cada área en los planos de ordenación tras las siglas de la norma en m²/m².

El solar se encuentra dentro del círculo rojo. Se observa la situación de la vivienda y la calle que originalmente debía de ser cedida –acotada con 9,00 m– pero que luego, en la modificación puntual, fue cambiada de sitio, más hacia el sur de la parcela, como podemos apreciar en la siguiente figura.

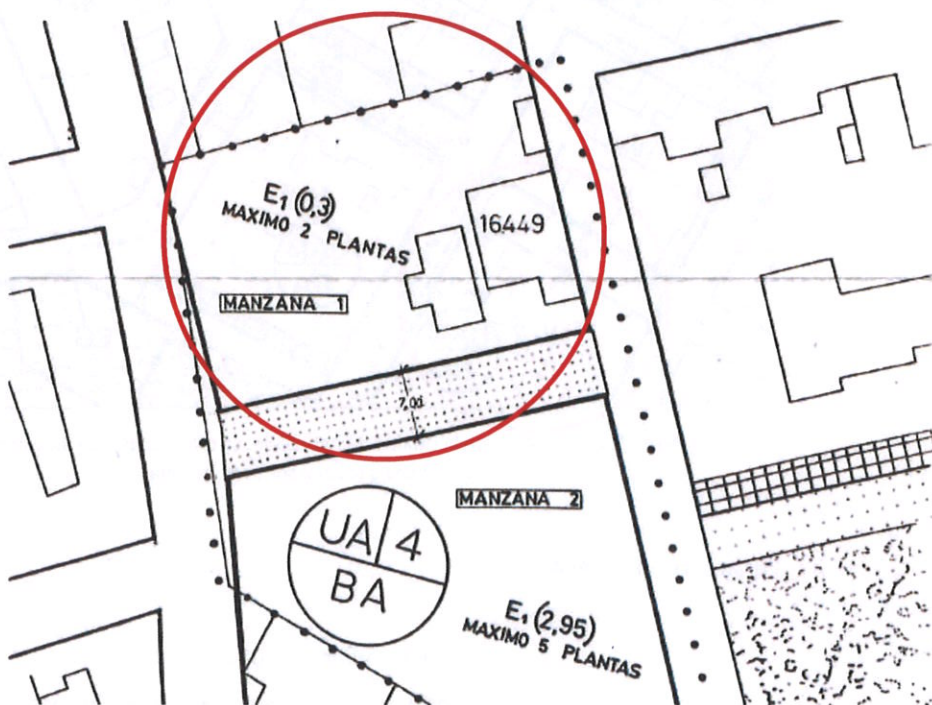


Fig. 2. Plano de la modificación nº 107 con la nueva disposición de la calle y normativa a aplicar.

Firmado electrónicamente por:

- JOSE MANUEL CHACON BULNES
- JOSE MANUEL CHACON BULNES - 20/11/2019 10:20:48
- JOSE MANUEL CHACON BULNES - 20/11/2019 10:20:56

1.5. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle trata de responder a un decreto redactado por los servicios técnicos del Excmo. Ayto de Cartagena en fecha 2 de mayo de 2019, en el que se hace referencia a un expediente sancionador UBSA 2018/141, por el que se le concede un plazo de dos meses, a contar desde la fecha, para que presente *Estudio de Detalle que ordene volumétricamente la parcela*, lo que es perfectamente posible de acuerdo con el apartado 4.2.8. **VOLUMETRÍA ESPECÍFICA**.

1.6. IDONEIDAD DE LA PROPUESTA

Como ya hemos comentado, el Estudio de Detalle sólo pretende incidir en el parámetro de ordenación de volúmenes. Se puede observar que en las calles adyacentes, en la mayoría de los casos, las edificaciones, normalmente de una o dos alturas, se encuentran alineadas con la fachada a viario público. Aunque en algunas ocasiones en el Barrio de los Barreros se obliga a un retranqueo, que generalmente suele estar en torno a 3.00 m, predominan las edificaciones alineadas a la fachada. Se puede comprobar según planimetría del Plan General que la mayoría de las manzanas de este barrio se designan con la norma Vc1 donde *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*.

Si tenemos en cuenta que la integridad y conservación del edificio catalogado debe prevalecer por encima de cualquier otra consideración, y partiendo de esta base, la norma de referencia Ac4 (la que se aplicaría de no tramitarse E.D.) dejaría a Villa Asunción fuera de ordenación, ya que obliga a retranqueos de 5 metros. Concretamente dos de sus fachadas, la comentada, por ser más evidente, a la calle 13 de Septiembre y la orientada a sur, al callejón peatonal, que se encuentra a 3,45 m de la alineación a vial.

De ahí que este E.D. trate de resolver esta incongruencia, al menos en este aspecto tan contundente. En base a ello y para subsanar este problema creado por la norma asignada, se debería modificar dicha norma con el objeto de permitir la alineación libre de los volúmenes de la parcela, como sucede en la calle 13 de Septiembre.



Firmado electrónicamente por:

- JOSE MANUEL CHACON BULNES
- JOSE MANUEL CHACON BULNES - 20/11/2019 10:20:48
- JOSE MANUEL CHACON BULNES - 20/11/2019 10:20:56



Imagen de la vivienda catalogada. Se puede apreciar cómo la fachada orientada al este, sobre la calle 13 de Septiembre, se encuentra en la alineación con la vía pública. Imagen realizada por el autor de este documento el 31 de mayo de 2019.

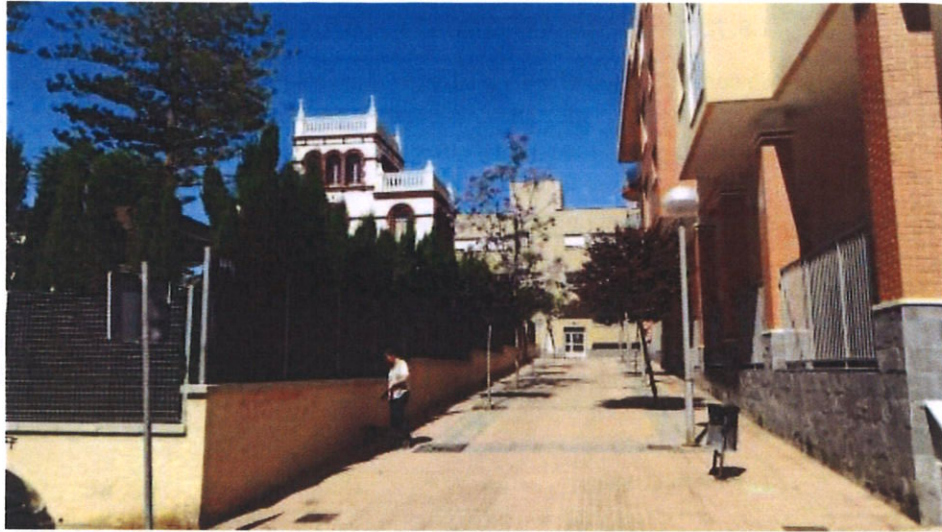


En esta imagen de la misma calle 13 de Septiembre podemos ver a la izquierda la fachada este de Villa Asunción perfectamente alineada con el vial, como sucede en ambas aceras a lo largo de toda la calle.

La norma de aplicación a la parcela es la **E1 (0,3) 2 plantas**, de uso característico residencial y tipo de ordenación en Volumetría Específica. Conforme a lo establecido en dicha norma, se puede redactar un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente la parcela, respecto de las determinaciones establecidas por el Plan General para la misma. La norma Ac4 es la "norma de referencia" a la que se ajustaría la edificación si no se tramitara Estudio de Detalle.

Firmado electrónicamente por:

- JOSE MANUEL CHACON BULNES
- JOSE MANUEL CHACON BULNES - 20/11/2019 10:20:48
- JOSE MANUEL CHACON BULNES - 20/11/2019 10:20:56



En esta imagen del callejón peatonal, en la fachada del solar orientada sur, podemos apreciar que el edificio que se encuentra en frente, no posee ningún retranqueo, es decir, está también alineado a vial.

1.7. PARÁMETROS PROPUESTOS EN ESTE E.D.

En este E.D. se propone por tanto mantener la edificabilidad y alturas actuales, pero no así las alineaciones, considerando que los volúmenes deberían poder ordenarse de forma libre dentro de la parcela, tal cual y a la manera que lo hace la edificación catalogada, que se adosa al viario en su fachada este –calle 13 de septiembre–, mientras que se separa 3,45 m en la fachada sur a la nueva calle peatonal.

	Norma E1 (0 3) 2p	Norma asignada Ac4	Estudio de detalle
Parcela mínima		1000 m2	1180.50 m2
Forma de parcela		inscribir \varnothing 22 m	\varnothing 24 m
Separación linderos		5 m	0 m
Ocupación máxima		40%	40%
Altura máxima		2	2 (Condicionado por la altura del edificio catalogado)
Índice edificabilidad		0'3	0'3



Firmado electrónicamente por:

- JOSE MANUEL CHACON BULNES
- JOSE MANUEL CHACON BULNES - 20/11/2019 10:20:48
- JOSE MANUEL CHACON BULNES - 20/11/2019 10:20:56

22

1.8. JUSTIFICACIÓN ARTÍCULO 144.2 LOTURM

Se confecciona el plano VO.01 en el que se aprecia la influencia del E.D. en relación con el entorno afectado. En la volumetría grafiada se puede observar cómo los edificios próximos se alinean con el límite de propiedad al menos en tres de los lados de la parcela afectada, los que disponen de fachada a viario público, es decir; fachadas este, sur y oeste (la fachada norte es medianera con otra propiedad). En los tres casos en que la parcela objeto de este E.D. dispone de fachada a viario público, las edificaciones situadas frente a estas tres fachadas no se retranquean.

Por otro lado se aprecia en la volumetría que las edificaciones existentes fuera de la parcela llegan incluso a superar en altura a la de la vivienda Villa Asunción.

1.9. CONCLUSIÓN

Creemos que con lo expuesto en este Estudio de Detalle estamos resolviendo un problema de inicio ya que la vivienda catalogada está fuera de ordenación, tanto en sus alineaciones como en su altura. Por lo que tiene sentido modificar estos parámetros sin alterar los demás.

En Cartagena a 31 de octubre de 2019

CHACON
BULNES JOSE
MANUEL -
22949764L
Firmado digitalmente por
CHACON BULNES
JOSE MANUEL -
22949764L
Fecha: 2019.11.20
10:09:37 +01'00'

Fdo. José Manuel Chacón Bulnes

Dr. Arquitecto



DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 25/06/2020 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 15/09/2020
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

Firmado electrónicamente por:

- JOSE MANUEL CHACON BULNES
- JOSE MANUEL CHACON BULNES - 20/11/2019 10:20:48
- JOSE MANUEL CHACON BULNES - 20/11/2019 10:20:56

El presente documento administrativo ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 59/2003 de 19 de diciembre, teniendo la misma validez que la firma manuscrita.
Código Seguro de Verificación: **VPL1KB8163VKKWY9**
Para verificar la integridad de este documento vaya a la dirección <http://urbanismo.cartagena.es/validador>



JOSÉ MANUEL CHACÓN BULNES / ESTUDIO DE ARQUITECTURA
Calle Cañón nº4, 1º C.P.:30202, Cartagena

Colegiado nº 300
chaconarg@telefonica.net



Firmado electrónicamente por:
- JOSE MANUEL CHACON BULNES
- JOSE MANUEL CHACON BULNES - 20/11/2019 10:20:48
- JOSE MANUEL CHACON BULNES - 20/11/2019 10:20:56

El presente documento administrativo ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 59/2003 de 19 de diciembre, teniendo la misma validez que la firma manuscrita.

Código Seguro de Verificación: **VPL1KB8I63VKKWY9**

Para verificar la integridad de este documento vaya a la dirección <http://urbanismo.cartagena.es/validador>

JOSÉ MANUEL CHACÓN BULNES / ESTUDIO DE ARQUITECTURA
Calle Cañón nº4, 1º C.P.:30202, Cartagena

Colegiado nº 800
chaconarg@telefonica.net

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANO

10

Firmado electrónicamente por:

- JOSE MANUEL CHACON BULNES
- JOSE MANUEL CHACON BULNES - 20/11/2019 10:20:48
- JOSE MANUEL CHACON BULNES - 20/11/2019 10:20:56



DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el 25/06/2020 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 15/09/2020
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

proyecto: Octubre 2019

Estudio de detalle

promotor:

ENRIQUE CANO RODRIGUEZ

emplazamiento:

C/ TRECE SEPTIEMBRE, LOS BARREROS, CARTAGENA (MURCIA)

nº. plano: plano: escala: 1/200 A3

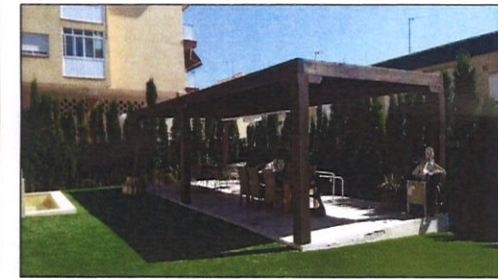
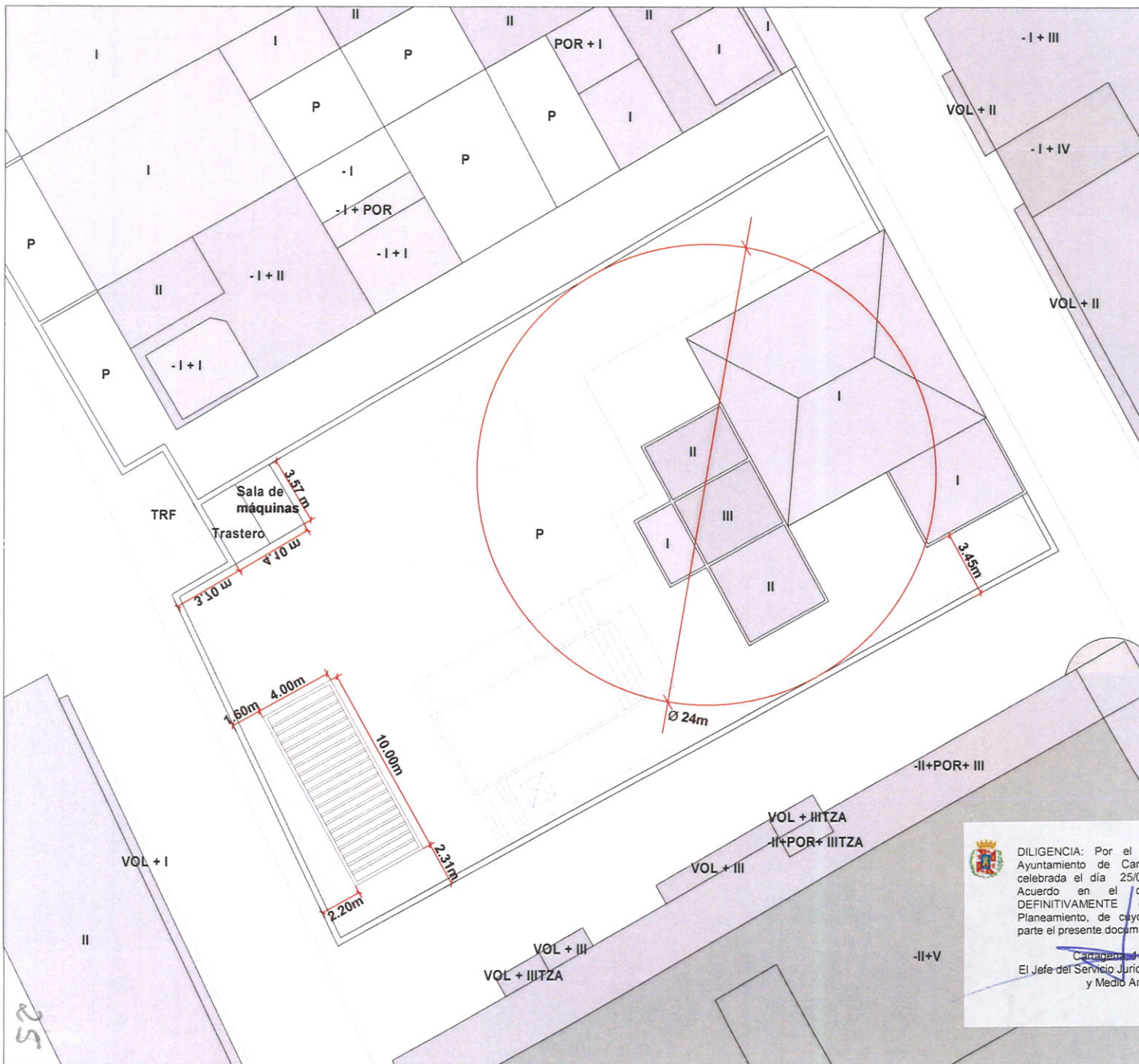
ST.01

PLANO SITUACIÓN

JOSÉ MANUEL CHACÓN BULNES / ESTUDIO DE ARQUITECTURA
Calle Cartagena, 31 - 41. 30102, Cartagena

CHACON
BULNES
JOSE
MANUEL -
22949764L

Firmado digitalmente por CHACON BULNES JOSE MANUEL - 22949764L
Fecha: 2019.11.20 10:08:18 +01'00'



Pérgola



Trasteros / sala de máquinas

LOTURM art. 144. 1b

Plano a escala adecuada que expresa las determinaciones que se contemplan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación a la anterior.

	Norma E1 (0.3) 2p	Norma asignada Ac4	Estudio de detalle
Parcela mínima		1000 m2	1180.50 m2
Forma de parcela		inscribir \varnothing 22 m	\varnothing 24 m
Separación linderos		5 m	0 m
Ocupación máxima		40%	40%
Altura máxima		2	2 (Condicionado por la altura del edificio catalogado)
Indice edificabilidad		0'3	0'3


proyecto: Octubre 2019

Estudio de detalle

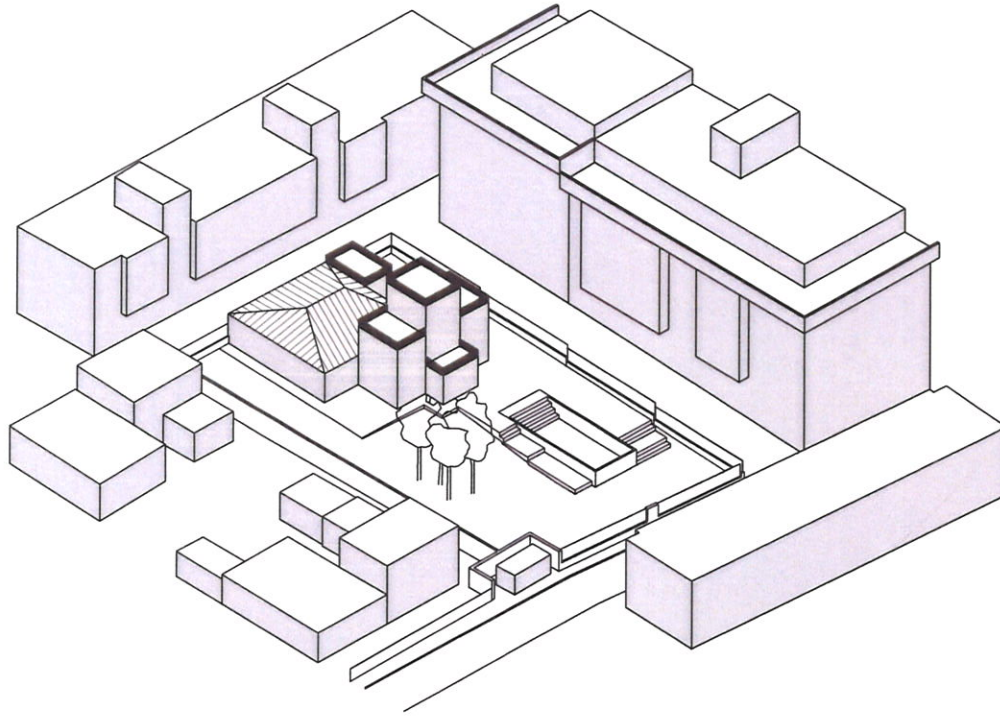
promotor: ENRIQUE CANO RODRIGUEZ
 emplazamiento: C/ TRECE SEPTIEMBRE, LOS BARREROS, CARTAGENA (MURCIA)
 nº. plano: plano: escala: 1/200 A3

EM.01 EMPLAZAMIENTO Y COTAS

JOSÉ MANUEL CHACÓN BULNES / ESTUDIO DE ARQUITECTURA
 Calle Cánovas 1996, 1º. - 4ºF. Murcia, Cartagena tel: 968 504993

 DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 25/06/2020 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.
 Cartagena 16/09/2020
 El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

CHACON BULNES JOSE MANUEL - 22949764L
 Firmado digitalmente por CHACON BULNES JOSE MANUEL - 22949764L
 Fecha: 2019.11.20 10:07:21 +01'00'



Estado original
Esquema volumétrico sin escala

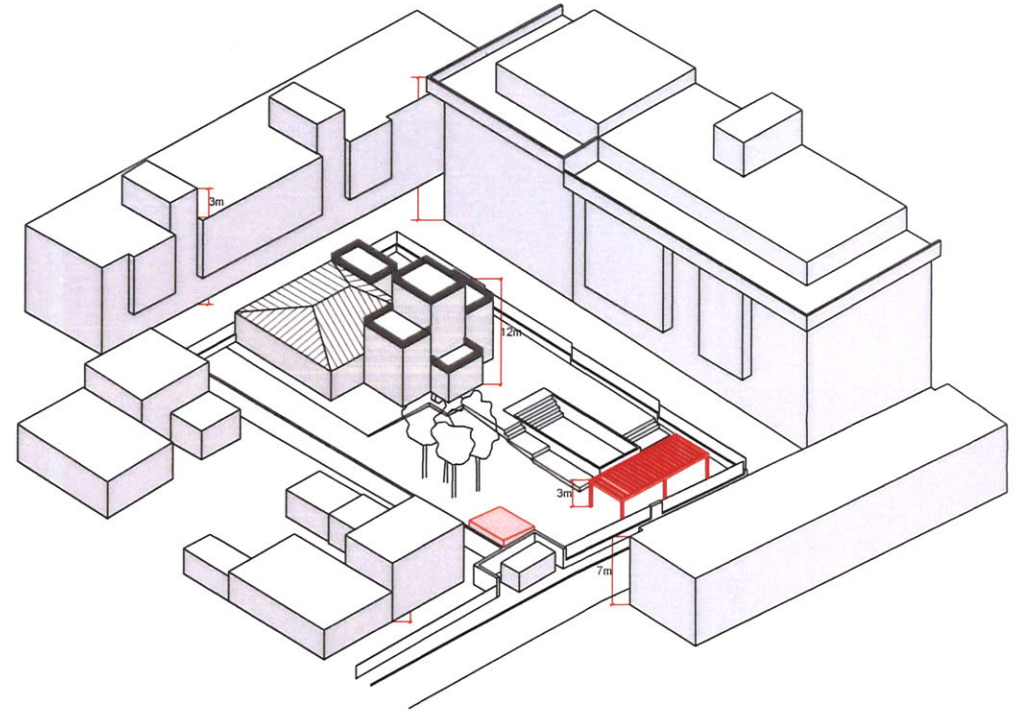
LOTURM art. 144. 2
Análisis de la influencia de la propuesta (estudio de detalle)
sobre el entorno afectado.



DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 25/06/2020 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 15/09/2020
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

29



Estado actual
Esquema volumétrico sin escala, acotando principales alturas incidentes

	Norma E1 (0.3) 2p	Norma asignada Ac4	Estudio de detalle
Parcela mínima		1000 m ²	1180.50 m ²
Forma de parcela		inscribir \varnothing 22 m	\varnothing 24 m
Separación linderos		5 m	0 m
Ocupación máxima		40%	40%
Altura máxima		2	2 (Condicionado por la altura del edificio catalogado)
Índice edificabilidad		0'3	0'3

proyecto: Octubre 2019
Estudio de detalle

promotor:
ENRIQUE CANO RODRIGUEZ
emplazamiento:
C/ TRECE SEPTIEMBRE, LOS BARREROS, CARTAGENA (MURCIA)
nº. plano:
plano:

VO.01 VOLUMETRIA CON ALTURAS SOBRE EL ENTORNO AFECTADO Y DETERMINACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

JOSÉ MANUEL CHACÓN BULNES / ESTUDIO DE ARQUITECTURA
Calle Cardén 104, 1º, CP: 30132, Cartagena

CHACON BULNES JOSE MANUEL - 22949764L
Firmado digitalmente por CHACON BULNES JOSE MANUEL - 22949764L
Fecha: 2019.11.20 10:07:42 +01'00'

