

DELINEANTE
SUPUESTO PRACTICO Nº2

Se quiere edificar en la parcela señalada en los planos adjuntos, la cual tiene una superficie de 1.842m² con una profundidad mínima de 18,50m.

Se quieren destinar 650m² de parcela a local comercial y viviendas, ocupando el local comercial toda la planta baja, con sótano para aparcamientos accediendo por una rampa descubierta cuya superficie es de 62,50m².

El resto de parcela se quiere destinar solamente viviendas con sótano accediendo a él por una rampa comunitaria también descubierta de 62,50m² de superficie.

La parcela tiene tres propietarios: el propietario A, el propietario B y el propietario C.

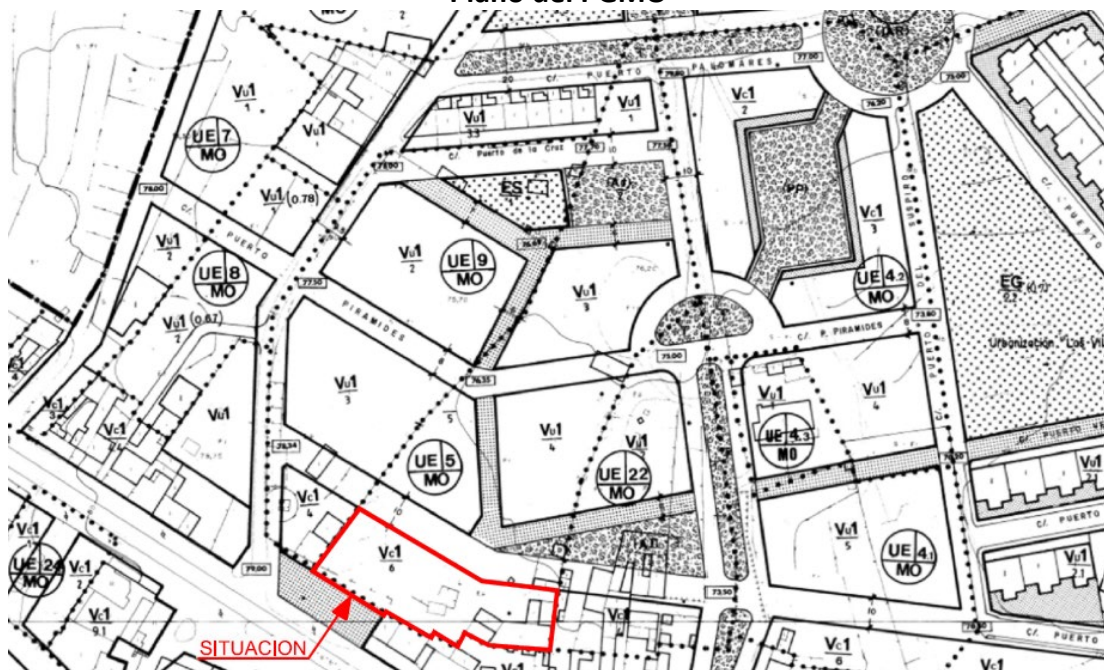
En este supuesto la parcela forma parte de la Unidad de Actuación 5 de Molinos Marfagones, que se encuentra gestionada y consolidada; teniendo en cuenta los datos que figuran a continuación, responda a las cuestiones que se le plantean:

DATOS:

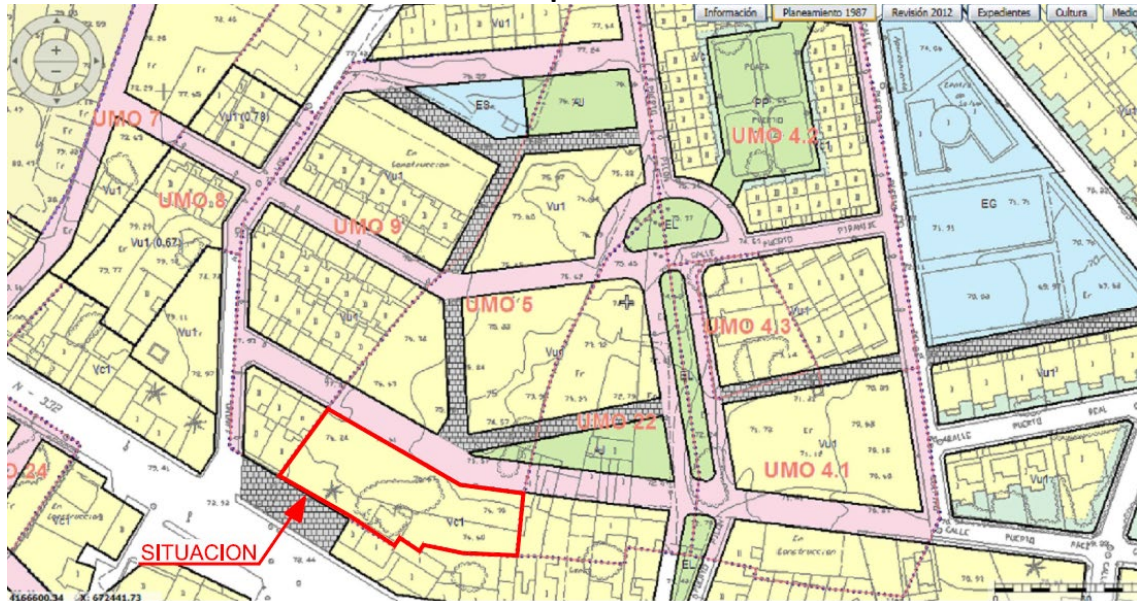
Vc1.- (Grado 1º): (Normativa de la parcela)

- Parcela mínima: 120 m².
- Ancho mínimo lindero frontal: 7 mts.
- Índice de edificabilidad: 1,4 m²/m². (salvo que en los planos de ordenación se grafíe, entre paréntesis, un índice específico).
- 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 m²/m². En manzanas con profundidad no mayor de 15 mts. el índice de edificabilidad será de 2 m²/m². y la ocupación del 100% para cualquier uso.
- En viviendas existentes o en solares situados entre medianeras, restos de parcelaciones, anteriores a 1.985 cuya superficie sea inferior a 120 m². y cuando la planta baja se destine a uso no residencial, la edificabilidad será 2 m²/m². y la ocupación al 100%, para parcelas de mayor superficie que cumplan también estas condiciones, la edificabilidad como mínimo podrá ser la del caso límite anterior.
- Cuando la planta baja se destine a uso residencial y se dispongan garajes para el cumplimiento de la normativa sobre aparcamiento obligatorio, la ocupación permitida se incrementará en la superficie de los garajes que correspondan a dicha obligatoriedad con un máximo de 20m² . por plaza para garajes unifamiliares y 25m² por plaza para aparcamientos colectivos.

Plano del PGMO



Plano del Geoportal Urbanismo



CUESTIONES:

1. ¿Cuántos metros cuadrados como máximo se puede edificar en la parcela que corresponde a la parcela del local y viviendas? ¿Cuántos metros cuadrados como máximo se puede edificar en la parcela que corresponde a la parcela de las viviendas?
2. ¿Cuántos metros cuadrados como máximo se pueden edificar en la parcela? Realiza un cuadro de superficies en el que se indiquen la superficie construida y la superficie computable del sótano, viviendas y local, e indicando las superficies construidas y computables totales.
3. Una vez construidas y entregadas las viviendas, El propietario A quiere realizar las siguientes obras: cambiar la carpintería interior, demoler el tabique que separa la cocina y el salón, demoler dos tabiques que delimitan un dormitorio pequeño para eliminarlo y repartir esos metros a los otros dos dormitorios para hacerlos más grandes y modificar la instalación eléctrica de esos dormitorios. ¿Qué tipo de títulos habilitantes de naturaleza urbanística tendrían que solicitar cada uno en el Ayuntamiento de Cartagena para realizar las obras? ¿Podrían realizar dichas obras?
4. Siguiendo con las obras, el propietario B quiere realizar lo siguiente: sustituir azulejos de la cocina y del baño. ¿Qué tipo de títulos habilitantes de naturaleza urbanística tendrían que solicitar cada uno en el Ayuntamiento de Cartagena para realizar las obras? ¿Podrían realizar dichas obras?
5. Y por último el propietario C quiere ampliar la cocina quitándole al patio 6m², el cual está todo descubierto. ¿Qué tipo de títulos habilitantes de naturaleza urbanística tendrían que solicitar cada uno en el Ayuntamiento de Cartagena para realizar las obras? ¿Podrían realizar dichas obras?
6. ¿Qué condiciones y la ubicación respecto de la fachada principal, tienen que tener las cajas de escalera de acceso a cubiertas transitables en ámbitos protegidos? Explícalo y represéntalo mediante un croquis.
7. ¿Cuándo se considera que un suelo tiene la condición de solar según la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia?
8. Nombra los tipos de suelo no urbanizable que hay según el Plan General de Ordenación de Cartagena y según la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.