

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANA 15 Y 21 DEL POLIGONO 3
DE PLAN PARCIAL LA RAMBLA.

PROMOTOR: D. TOMAS OLIVO LOPEZ, EN REPRESENTACION DE CARTAGENA
PARQUE S.A.

ARQUITECTO: D. JOSE ANTONIO MURO CORDON.

1.- MEMORIA

Por encargo de D. Tomás Olivo Lopez con D.N.I. nº 22,887.642, en representación de Cartagena Parque S.A. con C.I.F. A- 30633861, se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle con el objetivo de realizar un preordenamiento de las edificabilidades previstas en el planeamiento para las manzanas objeto del Estudio de Detalle.

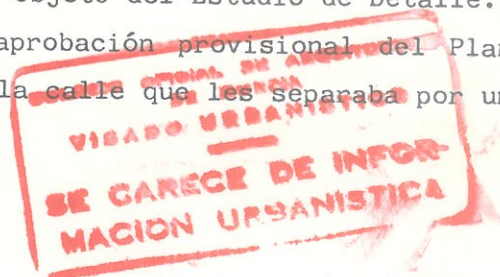
1.1.- AMBITO FISICO

El presente Estudio de Detalle se localiza sobre las manzanas del nº 15 y 21 del Poligono 3 en el extremo norte del Plan Parcial La Rambla que desarrolla el Sector del mismo nombre del P.G.M.O. de Cartagena.

1.2.- PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

Existen en este caso dos escalones de planeamiento de rango superior. En primer lugar el Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena aprobado definitivamente con fecha Abril de 1.987 y el Plan Parcial de la Rambla también aprobado definitivamente con fecha Mayo de 1.989. Ambos planeamientos deben ser en todo caso respetados en sus determinaciones respecto a los parametros urbanísticos que fije para la manzana objeto del Estudio de Detalle.

Las manzanas 15 y 21, tras la aprobación provisional del Plan Parcial se unifican en una sola, sustituyendose la calle que les separaba por un



espacio libre en la parte sur de la parcela, según queda reflejado en el plano nº 2.

En cuanto a las determinaciones del Plan Parcial para estas parcelas números 15 y 21 tenemos lo siguiente:

1.- PARCELA 15.

Se señala para esta parcela un tipo de ordenación de volumetría específica en edificación aislada con un índice de edificabilidad 0,55. El (0,55).

- E1. VOLUMETRIA ESPECIFICA (P.P.R.)

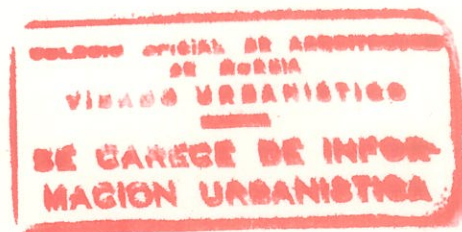
Se aplica a las zonas en las que edificación no puede ajustarse exactamente a una norma en todos sus parámetros.

Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumetricamente la parcela acorde con la edificación del entorno. Son condicionantes de la ordenación:

- El índice de edificabilidad asignado, exceptuándose el resto de parámetros.
- Las características particulares de la manzana, de manera que los nuevos edificios armonicen completando la ordenación. La edificación permitirá permeabilidad entre la avenida del Canton y el Parque. El número de plantas de las nuevas construcciones no puede exceder de 10.

En la manzana quince del sector se realizará un solo Estudio de Detalle que ordene internamente la edificabilidad asignada, ya sea el uso residencial, comercial, o residencial comunitario.

Además habrá que estar a lo que dice el Plan General al respecto:



- A. TIPO DE ORDENACION CON VOLUMETRIA ESPECIFICA (E).

Este tipo de ordenación se caracteriza por la existencia de un índice de edificabilidad asignado a la superficie en que rige dicho tipo de ordenación pero su distribución la efectúa mediante un plan de conjunto que puede ser un Estudio de Detalle, un Plan Especial de Reforma Interior o un Plan Parcial, que se realicen en desarrollo de este Plan General o sean recogidos por éste.

La distribución de la edificabilidad neta se fija mediante la asignación a cada parcela destinada a la edificación privada del índice de edificabilidad bruta correspondiente, que asigna este Plan a través de conjunto, o bien resulta ya distribuida la edificabilidad neta por este Plan General.

La ordenación que señala el plan de conjunto establece el diseño urbano propio del área, respetando las condiciones volumétricas y uso asignado.

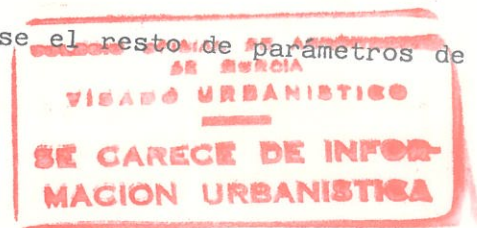
El Plan de conjunto podrá optar por ordenar la edificación según los parámetros del tipo ordenación de edificación aislada o con alineación a vial o bien adoptando soluciones mixtas complejas sin que, en ninguno de los casos, pueda superarse el volumen del área.

- B TIPO DE ORDENACION E1.

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 condicionantes jurídicos anteriores.

Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumetricamente la parcela acorde con la edificación de la manzana o entorno. Son condicionantes de la ordenación:

- El índice de edificabilidad asignado, exceptuándose el resto de parámetros de la norma de referencia.



En estos casos el número de plantas fijado en los callejeros se tendrá en cuenta únicamente para fijar la edificabilidad.

- Las características particulares de la manzana, de manera que los nuevos edificios armonicen completando la ordenación. El número de plantas de las nuevas construcciones no puede exceder de 10.

- Las limitaciones jurídico-urbanísticas que tuviere la parcela: servidumbres, haber utilizado parte del volumen de la parcela para otra edificación del titular....

- Tender a una aproximación tipología de la ordenación que señala la norma de referencia.

Los Estudios de Detalles exigibles se realizarán por parcelas o solares concretos, salvo en el caso en que se hubiere edificado toda la manzana mediante un proyecto de conjunto, en el que el Estudio de Detalle deberá referirse a la totalidad de la manzana.

- C VOLUMETRIA ESPECIFICA EN EDIFICACION AISLADA.

Con la sigla E1 y entre paréntesis el índice de edificabilidad asignada en m²/m². La norma de referencia, por carecer de algún condicionante derivado de las construcciones colindantes, la edificación se ajustará a aquella sin precisar Estudio de Detalle.

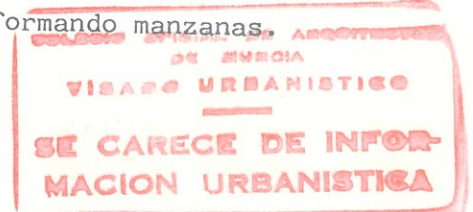
2.- PARCELA 21:

Por otro lado para la parcela 21 se señala una ordenación tipo Vc3 para la que el Plan Parcial señala las siguientes especificaciones:

- VC. VIAL COLECTIVO (P.P.R.)

1.- DEFINICION:

Responde aquellas zonas de uso residencial colectivo, agrupada entre medianeras, situadas con relación a la calle formando manzanas.



2.- ORDENACION:

La edificación se ordena siguiendo la alineación exterior formando manzanas cerradas con o sin patio de manzanas debiendo adorsarse la edificación a los linderos laterales. En los planos de ordenación se establecen los retranqueos a vial obligatorios, 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 3.3.4 de las normas del Plan General.

3.- VOLUMEN:

VC3 (P.P.R.).- GRADO 3.

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.

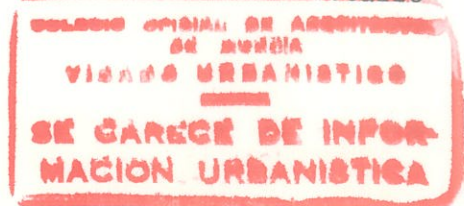
- Edificabilidad: La que resulte de aplicar la fachada por el fondo edificable por el número de plantas permitidas incluidos salientes y vuelos.

- Alturas: las que se grafíen en los planos de ordenación que se considerarán como máximas.

1.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

El suelo que se localiza el presente Estudio de Detalle pertenece a los siguientes propietarios:

- Hdros de Alfonso Martinez.



- José Díaz Contreras.
- Antonio Solano.
- Salvador y Remedios Dato.
- Rosa M^a y Antonio Ros.

La propiedad colindante es de los mismos propietarios.

1.4. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCION Y DE LA SOLUCION ADOPTADA.

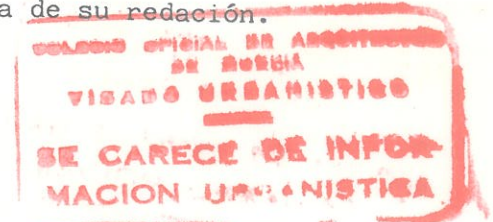
Este Estudio de Detalle se redacta desde la obligatoriedad impuesta por el Plan Parcial en la manzana 15 al calificarla como E1. Pero una vez que se ha planteado esto, se ha visto la conveniencia de extender el ambito del Estudio de Detalle incluyendo en él la manzana 21. Y ello por dos razones fundamentalmente, una de índole funcional y otra de diseño urbano, si bien es cierto que las dos están originadas por el tipo de edificio a realizar.

Quiero aclarar que no se pretende corregir el criterio de diseño adoptado por el planeador que me parece muy acertado, sino que al aparecer una variable inexistente en su momento como es el edificio a proyectar, es indudable la procedencia de un reajuste en los diseños iniciales que vuelvo a decir son formalmente correctos.

Funcionalmente es aconsejable la inclusión de la manzana 21 en el Estudio de Detalle dado que el edificio que se proyecta exige una regularidad absoluta. Dadas las necesidades de superficie del mismo, la no inclusión de dicha manzana hubiera supuesto la aparición de una enorme superficie al sur de la misma sin edificar, que se hubiera convertido en una llanura inhóspita en una zona que se pretende de algun modo ejemplar en el desarrollo urbanístico de Cartagena, con lo que surge la razón de diseño urbano.

Así las cosas, el Reglamento de Planeamiento en su artículo 65 aptdo b) dice: "Los Estudios de Detalle podrán formularse con la finalidad de adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en planes parciales".

Dado que es esa precisamente la intención que origina este Estudio de Detalle queda justificada la procedencia de su redacción.



1.5.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DEL RANGO SUPERIOR.

Edificabilidad según Plan Parcial

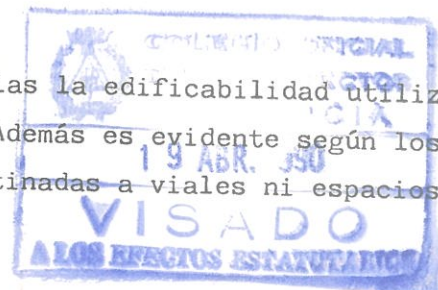
De acuerdo con los cuadros de características del Plan Parcial, que se adjuntan al final, tenemos:

	<u>superficie</u>	<u>indice edif.</u>	<u>sup. edificable</u>
Manzana 15	41.783	0,55	22.980
Manzana 21	<u>2.080</u>		<u>8.730</u>
TOTAL	43.863		31.710

Edificabilidad según Estudio de Detalle

	<u>superficie</u>	<u>edificabilidad máxima</u>
Parcela A	36.625 m2	19.050 m2.
Parcela B	<u>7.238 m2</u>	<u>12.660 m2.</u>
TOTAL	43.863 m2	31.710 m2.

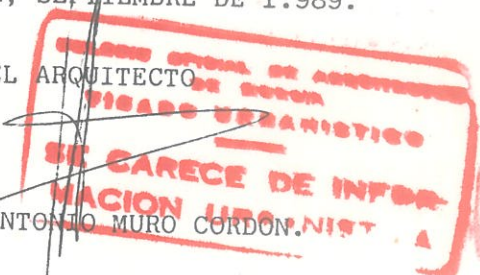
Queda expuesto que en ambas parcelas la edificabilidad utilizada en el E.D. no supera a la que les asigna el P.P. Además es evidente según los planos del E.D. que no se reducen superficies destinadas a viales ni espacios libres ni se alteran los usos permitidos.



CARTAGENA, SEPTIEMBRE DE 1.989.

EL ARQUITECTO

D. JOSE ANTONIO MURO CORDON.



CUADROS DE RESUMEN DE CARACTERISTICAS DEL PLAN PARCIAL.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE BURGIA
VISADO URBANISTICO
—
SE CARECE DE INFOR-
MACION URBANISTICA

PLAN PARCIAL "SECTOR LA RAMBLA"

PLAN GENERAL MPAL. DE ORDENACION DE CARTAGEO

POLIGONO O UNIDAD DE ACTUACION

POLIGONO nº 3

3.1 | 1

MANZANA	RESIDENCIAL					INDUSTRIAL		DOTACIONES			ESPACIOS LIBRES		OBSERVACIONES
	superficie parcelas (m ²)	Indice de edificabilidad (m ² /m ²)	superficie edificable (m ²)	nº de viviendas posibles	nº de viviendas existentes	superficie parcela (m ²)	sup. ocupable o superficie edificable (m ²)	DOCENTE superficie (m ²)	servicios publico y social superficie (m ²)	APARCAMIENTO superficie (m ²)	superficie (m ²)	superficie (m ²)	
11	1.800	7 pl.	6.340	45							5.320		500m ² . comercial en planta baja.
13	1.700	10 pl.	11.500	88									
14	1.700	10 pl.	11.500	88									
15	41.783	0.55	22.980	171									
16													
17	1.775	7 pl.	6.311	48				5.240			3.160		1.000 m ² . comercial en planta baja.
18													2.400 m ² . guardería.
19							20.400		13.550				Deportivo.
20	2.080	10 pl.	8.750	67									700 m ² . local comercial.
TOTAL							20.400	18.790			11.515		

(a)

(b)



(c) (d)

(e) (f)

superficie total manzanas:	m ²
superficie total viales + aparcamientos:	43.557 m ²
superficie total poligono:	m ²
superficie sistemas generales a adscribir	m ²
S. TOTAL	m ²

INDICE BRUTO EDIFICACION SECTOR	m ²
INDICE BRUTO EDIFICACION POLIGONO	m ²
EXCESO APROVECHAMIENTO POLIGONO	m ²
COEF. GLOBAL APROVECHAMIENTO	m ²

PLAN PARCIAL "SECTOR LA RAMBLA"

PLAN GENERAL MPAL. DE ORDENACION DE CARTAGENA

POLIGONO O UNIDAD DE ACTUACION

POLIGONO nº 3

3.2

MANZANA	RESIDENCIAL			INDUSTRIAL		DOTACIONES			ESPACIOS LIBRES superficie (m2)	OBSERVACIONES	
	superficie parcelas (m2.)	Indice de edificabilidad (m2./m2.)	superficie edificable (m2.)	nº de viviendas posibles	nº de viviendas existentes	superficie parcela (m2.)	sup. ocupable o superficie edificable(m2.)	DOCENTE superficie (m2.)			serv. de interés público y social superficie (m2.)
21	2.060	10 pl.	8.730	67							700 m2. comercial en planta baja.
22.1	2.460	2.2	5.412	45							
22.2	2.460	2.2	5.412	45							
TOTAL	57.838		83.715	664		20.400	18.790		11.515		TOTAL COMERCIAL: 3.200 m2.



(a) (b) (c) (d) (e) (f)

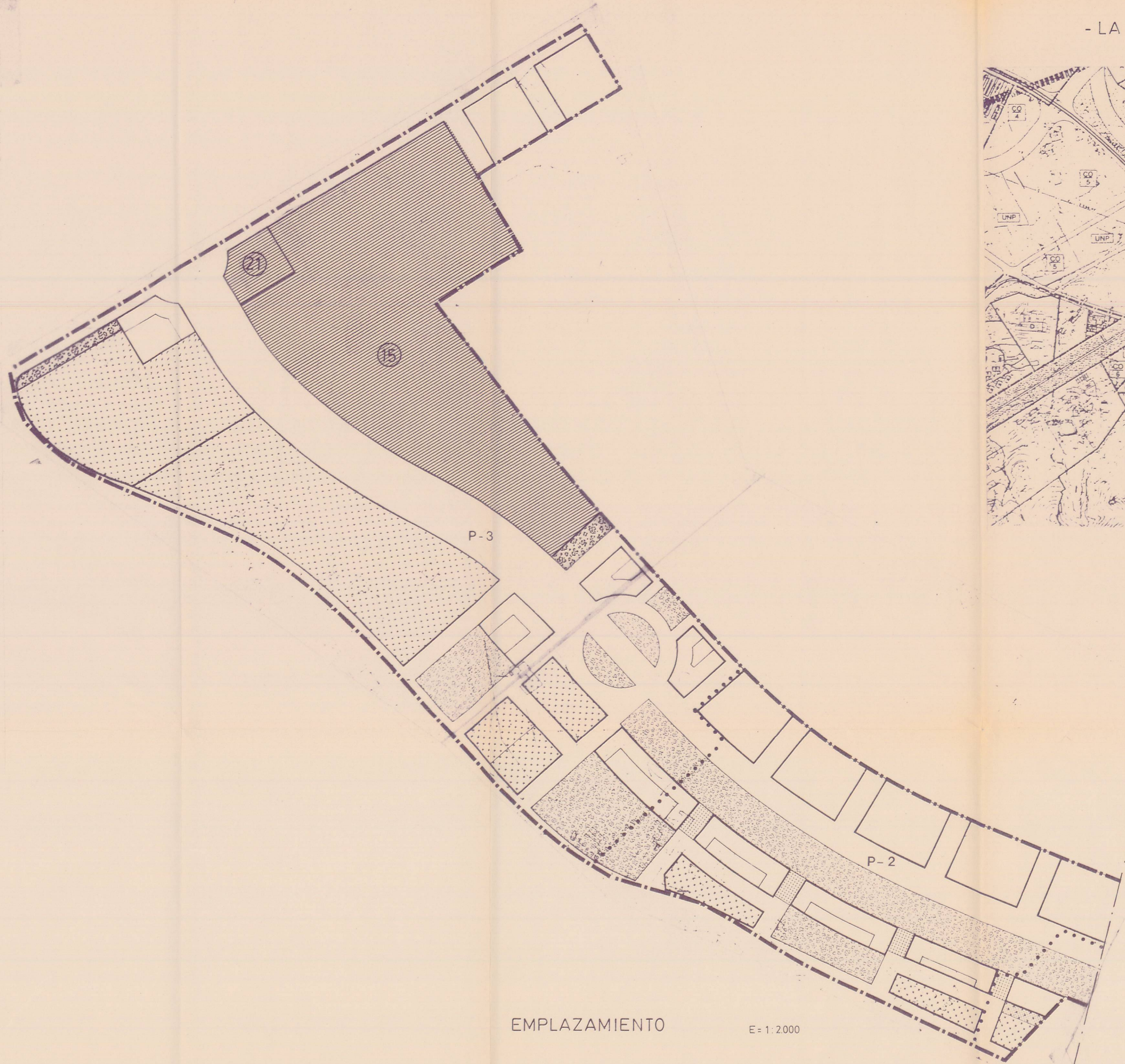
superficie total manzanas:	108.543	m.2
superficie total viales + aparcamientos:	43.557	m.2
superficie total poligono:	152.100	m.2
superficie sistemas generales a adscribir	81.829	m.2
S. TOTAL	233.929	m.2

INDICE BRUTO EDIFICACION SECTOR	0,9	m.2
INDICE BRUTO EDIFICACION POLIGONO	0,598	m.2
EXCESO APROVECHAMIENTO POLIGONO	18.460	Unid
COEF. GLOBAL APROVECHAMIENTO	0,33696	m.2

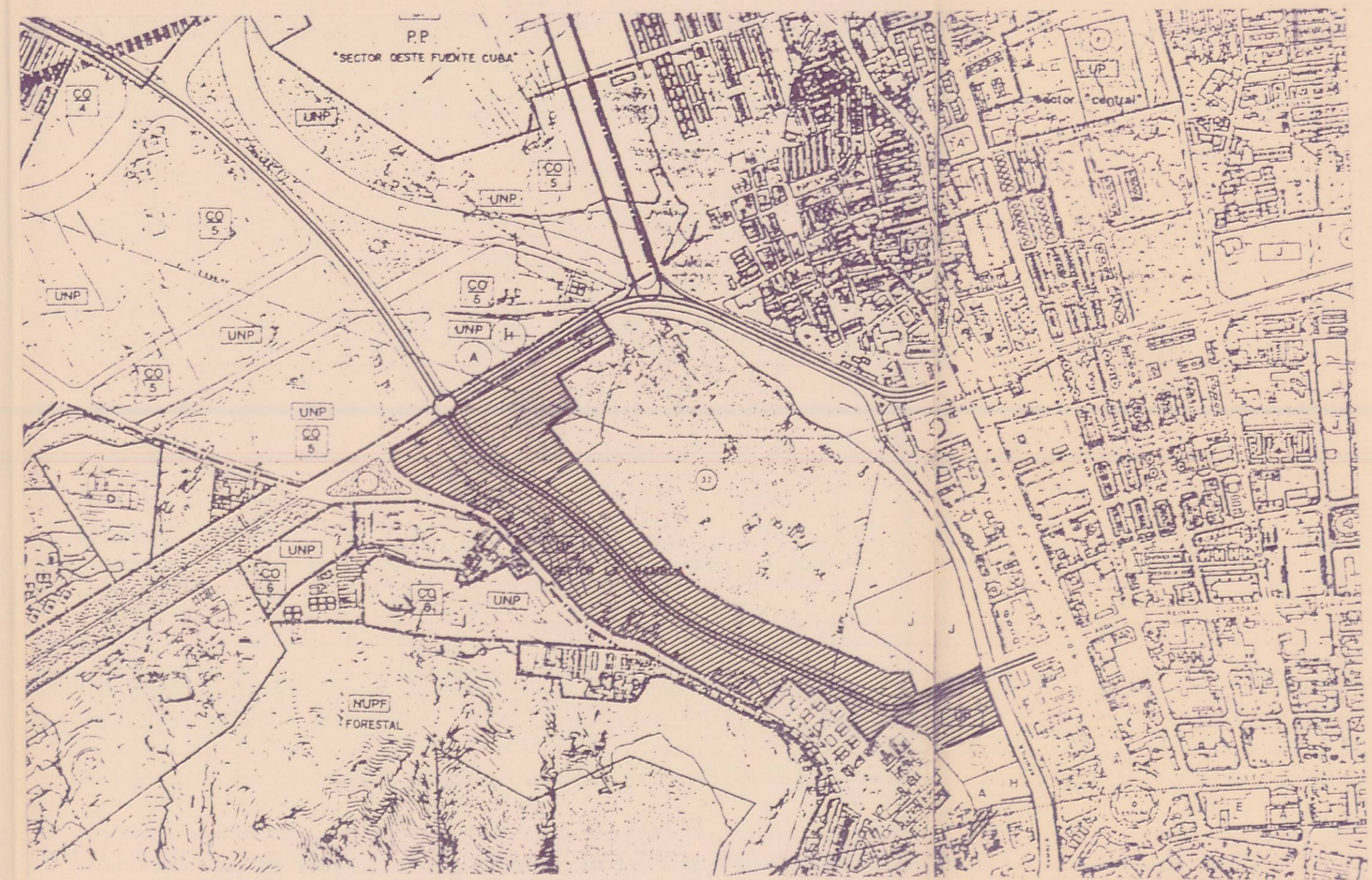
SE CARECE DE INFORMACION URBANISTICA

VIGADO URBANISTICO

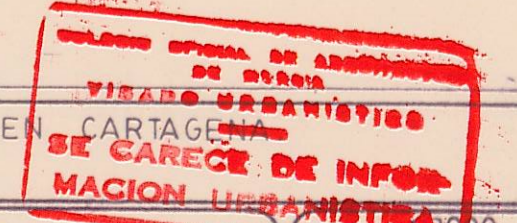
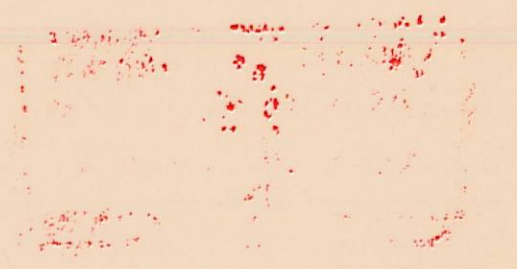
BOLETO OFICIAL DE APROBACION DE BUENAS



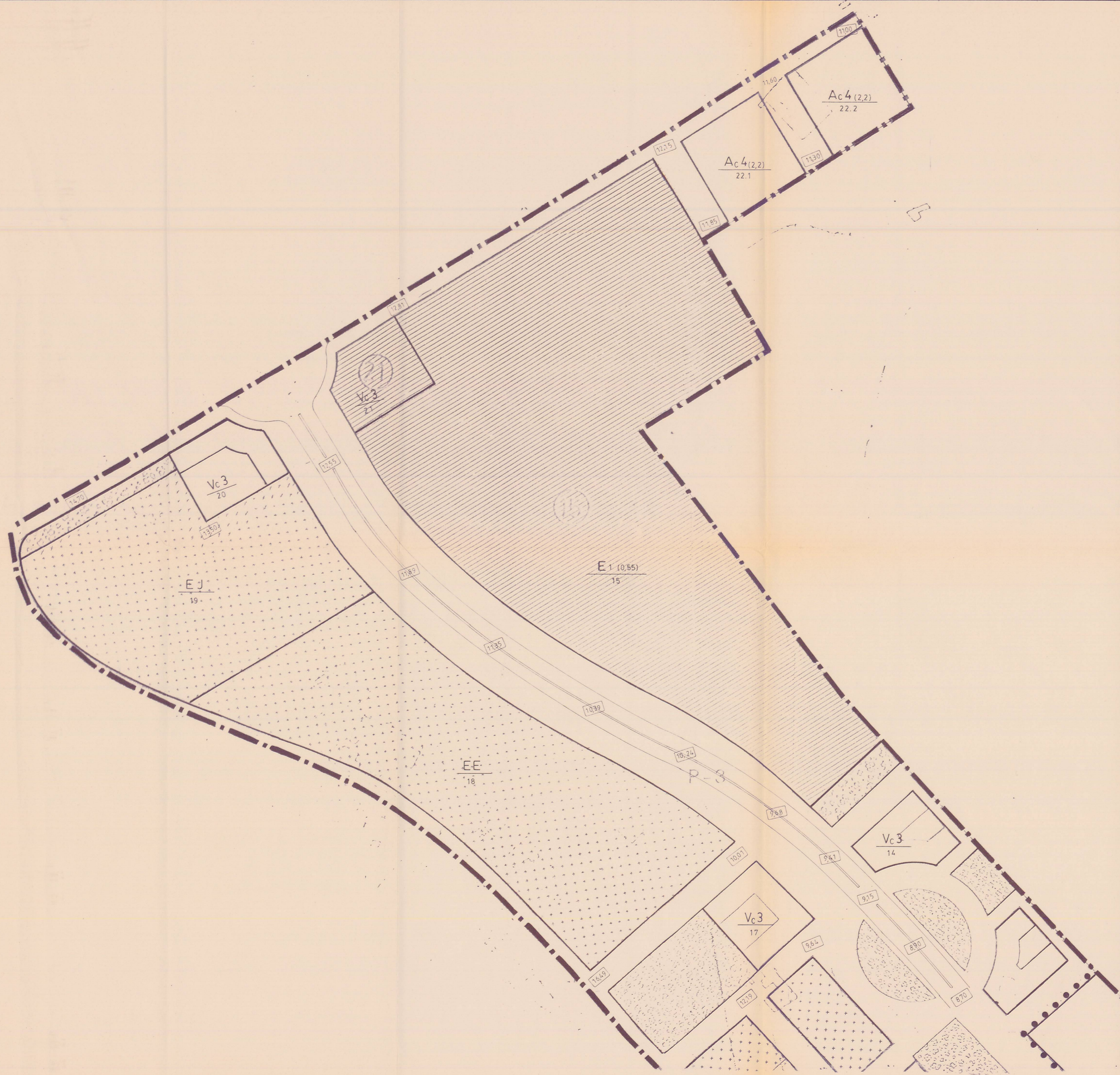
EMPLAZAMIENTO E=1:2.000

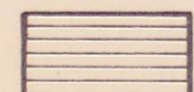


SITUACION E=1:10.000



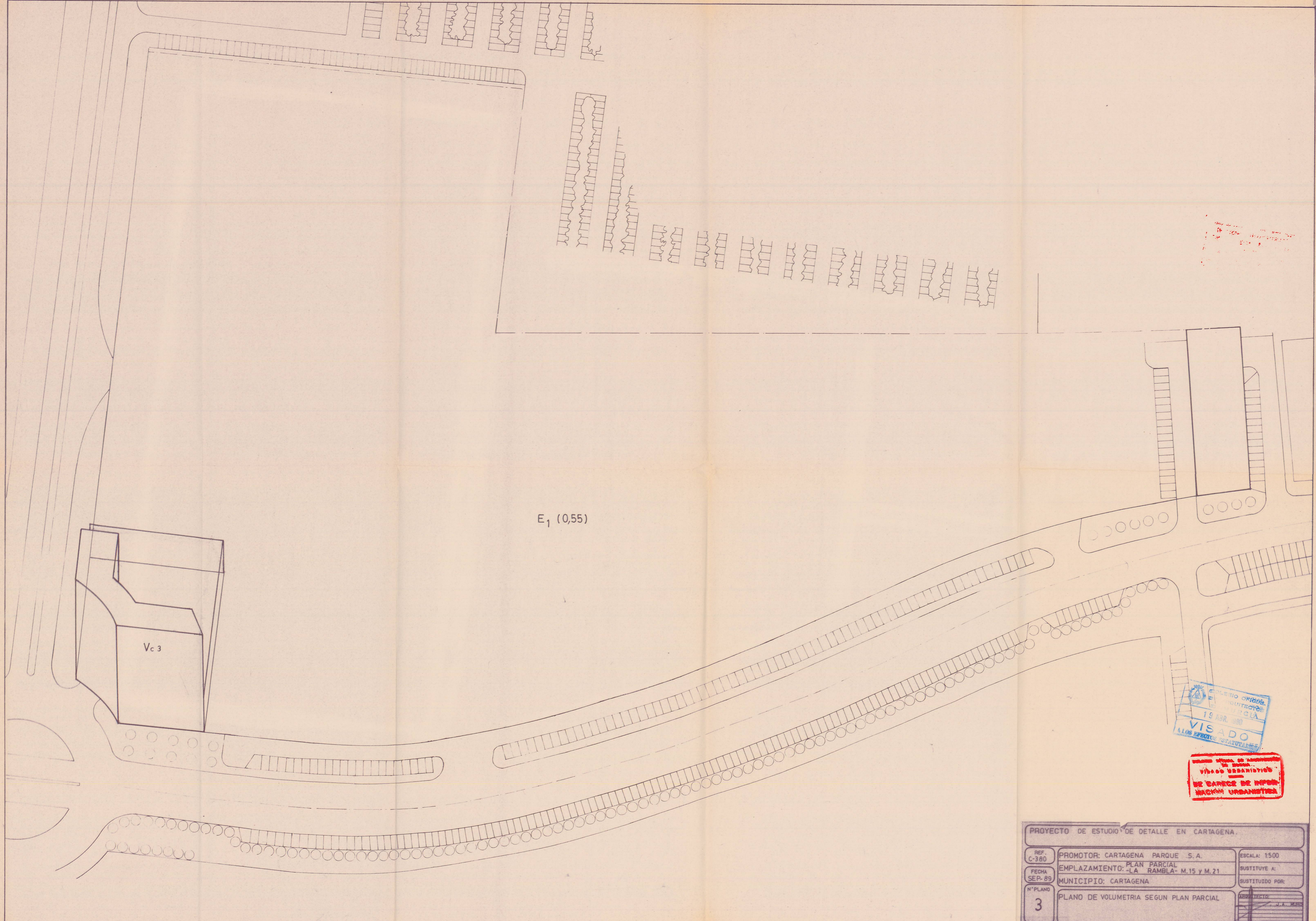
PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE EN CARTAGENA			
REF. C-380	PROMOTOR: CARTAGENA PARQUE S.A.	ESCALA: 1:2000	ESCALA: 1:10000
FECHA SEP-89	EMPLAZAMIENTO: -LA RAMBLA- M.15 y M.21	SUSTITUYE A:	SUSTITUIDO POR:
Nº PLANO 1	MUNICIPIO: CARTAGENA	ARQUITECTO:	J.A. HERRERO
PLANO DE SITUACION Y EMPLAZAMIENTO			



 AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE



PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE EN CARTAGENA.		
REF. C-380	PROMOTOR: CARTAGENA PARQUE S. A.	ESCALA: 1:1000
FECHA SEP-89	EMPLAZAMIENTO: PLAN PARCIAL -LA RAMBLA- M.15 y M.21	SUSTITUYE A:
N° PLANO 2	MUNICIPIO: CARTAGENA	SUSTITUIDO POR:
	PLANO DE ORDENACION SEGUN PLAN PARCIAL Y AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE	ARCHIVO EN:



E₁ (0,55)

Vc 3

OFICINA DE PLANEACION URBANISTICA
 CARTAGO
 19 ABR 1989
VISADO
 A LOS EFECTOS LEGISLATIVOS

NO SE CARGA DE IMPORTE
 MAYOR URBANISTAS

PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE EN CARTAGENA.		
REF. C-380	PROMOTOR: CARTAGENA PARQUE S.A.	ESCALA: 1500
FECHA SEP-89	EMPLAZAMIENTO: PLAN PARCIAL -LA RAMBLA- M.15 y M.21	SUSTITUYE A:
N° PLANO 3	MUNICIPIO: CARTAGENA	SUSTITUIDO POR:
	PLANO DE VOLUMETRIA SEGUN PLAN PARCIAL	ARQUITECTO: J.A. MORA

PATIO
(DESCUBIERTO)

OCUPACION MAXIMA 18.100 m²
EDIFICABILIDAD " 19.050 m²
ALTURA " 12 m.

----- LINEA DE OCUPACION MAXIMA
□ COTAS DE RASANTE EN m

OCUPACION MAXIMA 5000 m²
EDIFICABILIDAD " 12.460 m²
ALTURA " 10 Plantas

OCUPACION MAXIMA 200 m²
EDIFICABILIDAD " 200 m²
ALTURA " 10 m

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA
VISADO URBANISTICO
SE CARECE DE INFORMACION URBANISTICA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA
19 ABR. 1980
VISADO A LOS EFECTOS ESTADUALES

COTAS EN m

PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE EN CARTAGENA.		
REF. C-380	PROMOTOR: CARTAGENA PARQUE S.A	ESCALA: 1500
FECHA: SEP-89	EMPLAZAMIENTO: -LA RAMBLA- M.15 y M.21	SUSTITUYE A:
Nº PLANO: 4	MUNICIPIO: CARTAGENA	SUSTITUIDO POR:
	PLANO DE NUEVA ORDENACION	ARQUITECTO: J.A. MORA