



ESTUDIO DE DETALLE "ESTRELLA DE ORIENTE"
MODIFICACION PUNTUAL PARCELA Nº 10
SITUACION: Avda. PINTOR PORTELA - CARTAGENA
PROMOTOR: AYUDERSA DE ELECTRODOMESTICOS S.A.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en pleno de fecha 28 OCT. 1991 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena 06 NOV. 1991

El Secretario

MEMORIA JUSTIFICATIVA



1.- ANTECEDENTES:

Por encargo de D. JUAN APARICIO MARTINEZ, en representación de LIDERSA DE ELECTODOMESTICOS S. A., el Arquitecto que suscribe procede al estudio y redacción del Proyecto reseñado en el epígrafe:

2.- OBJETO DEL PROYECTO:

Se trata del desarrollo del ESTUDIO DE DETALLE "ESTRELLA DE ORIENTE", ubicado en la Avenida Pintor Portela de Cartagena, en el que se modifica puntualmente la Parcela 10.

El ambito de aplicación tiene una superficie de 14.015 m2. brutos y de 13.358,40 m2. de parcela neta.

El Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena asigna la Ordenanza particular de Zona E1, aprobándose el correspondiente Estudio de Detalle el 28 de Junio de 1.989, en el que se le aplica, a la parcela 10 la Norma RC-Ac4. en los parámetros siguientes:

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en pleno de fecha 13 FEB. 1992 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

El, se aplica a las zonas ó 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.

Cartagena 13 FEB. 1992

El Secretario

Deberá redactarse un ESTUDIO DE DETALLE que ordene volumétricamente la parcela acorde con la edificación



ANTONIO VALLEJO ALBEROLA - ARQUITECTO



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 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: Servidumbre, haber utilizado parte del volumen de la parcela para otra edificación del titular....
- Tender a una aproximación tipológica de la ordenación que señala la norma de referencia. Los ESTUDIOS DE DETALLES exigibles se realizarán por parcelas ó solares completos, 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 en la totalidad de la manzana.

En los planos de ordenación C, se señalan dos supuestos:

- Volumetría específica en área de ordenación determinada. Con la sigla E1 y entre paréntesis la norma de referencia a que debe adaptarse, al menos en edificabilidad y uso.
- Volumetría específica en edificación aislada. Con la sigla E1 y entre parentesis el índice de edificabilidad asignada en m². /m². L a norma de referencia es Ac4.

Cuando una parcela o solar pueda edificarse según todos los parámetros de 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.

Ac4 (Grado 4º):

- Parcela mínima : 1.000 m².
- Forma de la parcela: deberá poder inscribirse en ella un círculo de 22 mts. , de diámetro mínimo.
- Separación a linderos: 5 mts. , 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 %
- 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.

3.- ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD:

Denominación, superficie, edificabilidad y ocupación de superficie edificada de cada una de las parcelas:

Según Estudio de Detalle (aprobado el 28/6/89)

Parcela : 10

Uso : Residencial Colectivo (Ac4)
 Superficie: 13.358,40 m².
 Coeficiente: 0,786
 Edificabilidad: 10.500 m².
 Nº plantas: 10

Según Estudio de Detalle desarrollado:

Parcela : 10,

Uso : Residencial Colectivo (Compatible uso comercial)
 Superficie: 3.150,00 m².
 Coeficiente: 1,00 m²/m².
 Edificabilidad: 3.150,00 m².
 Nº plantas: 2



Parcela : 10₂

Uso : Residencial Colectivo
Superficie: 1.980,00 m².
Coeficiente: 1.0545 m²/m².
Edificabilidad: 2.088,00 m².
Nº plantas: 2

Parcela : 10₃

Uso : Residencial Colectivo
Superficie: 2.286,00 m².
Coeficiente: 1.0656 m²/m².
Edificabilidad: 2.436,00 m².
Nº plantas: 2

Parcela : 10₄

Uso : Residencial Colectivo
Superficie: 2,575,00 m².
Coeficiente: 1,0811 m²/m².
Edificabilidad: 2,784,00 m².
Nº plantas: 2

Parcela : 10₅

Uso : Espacio libre privado.
Superficie: 850,00 m².
Coeficiente: 0,0494 m²/m².
Edificabilidad: 42,00 m².
Nº plantas: 1

Parcela : 10₆

Uso : Viales
Superficie: 2.517,40 m².
Coeficiente: 0
Edificabilidad: 0 m².
Nº plantas: 0

La superficie de 656,60 m². destinada a acera e incluida en el ambito de actuación, se justifica por ser la zona propuesta para la conducción de los servicios de infraestructura.



3. - CONCLUSION:

De la solución desarrollada en el ESTUDIO DE DETALLE, se desprende la adecuación propuesta al contenido numérico de las superficies expresadas y la mejora en la disposición de las edificaciones.

Todo ello se somete a tramitación legal y su posterior aprobación el presente ESTUDIO DE DETALLE.

Julio de 1.991.

El Arquitecto,

[Handwritten signature]



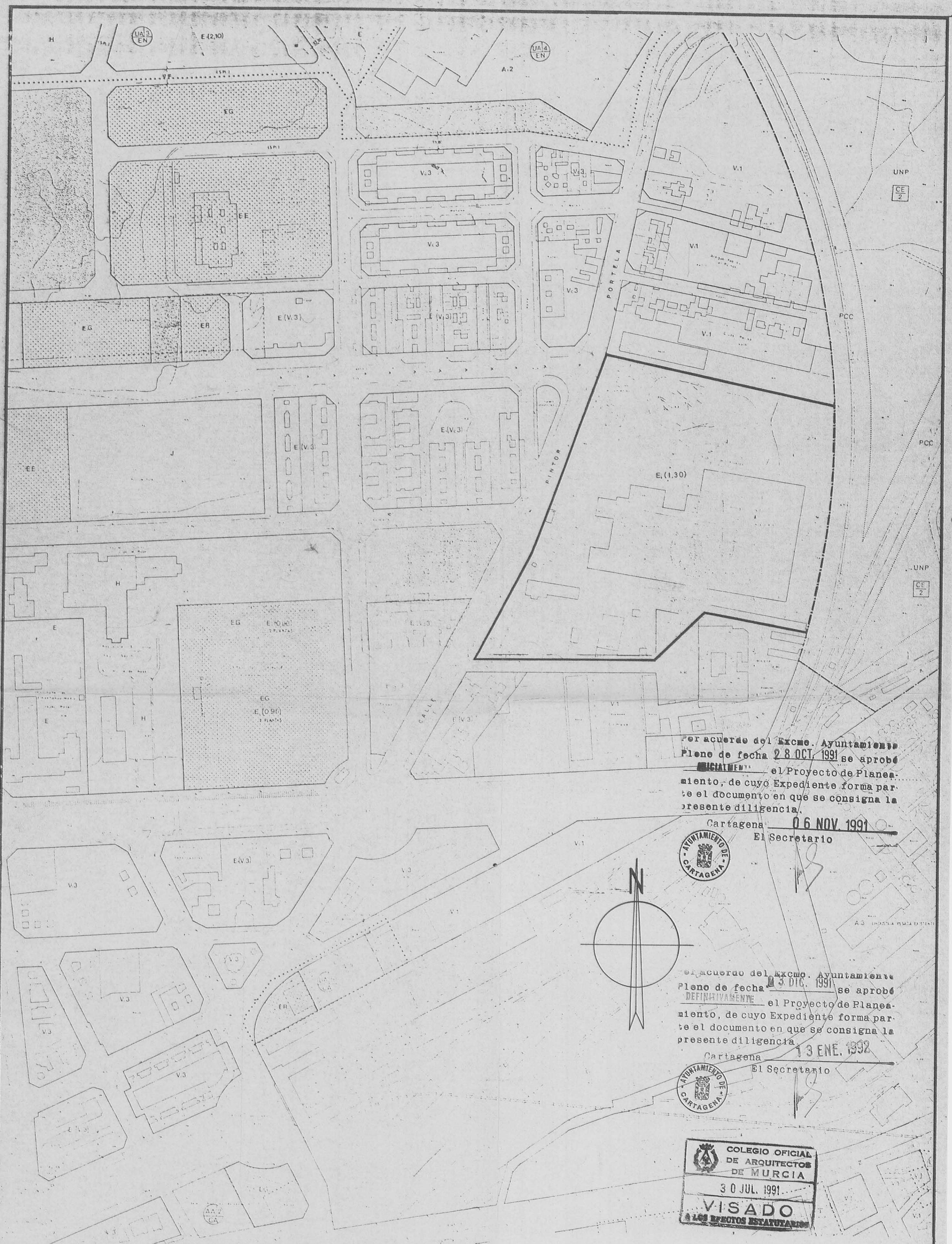
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, Pleno de fecha 28 OCT. 1991 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, Pleno de fecha 13 DIC. 1991 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena 06 NOV. 1991
El Secretario *[Handwritten signature]*



Cartagena 13 ENE. 1992
El Secretario *[Handwritten signature]*





Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 28 OCT. 1991 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planea-
 miento, de cuyo Expediente forma par-
 te el documento en que se consigna la
 presente diligencia.

Cartagena 06 NOV. 1991
 El Secretario



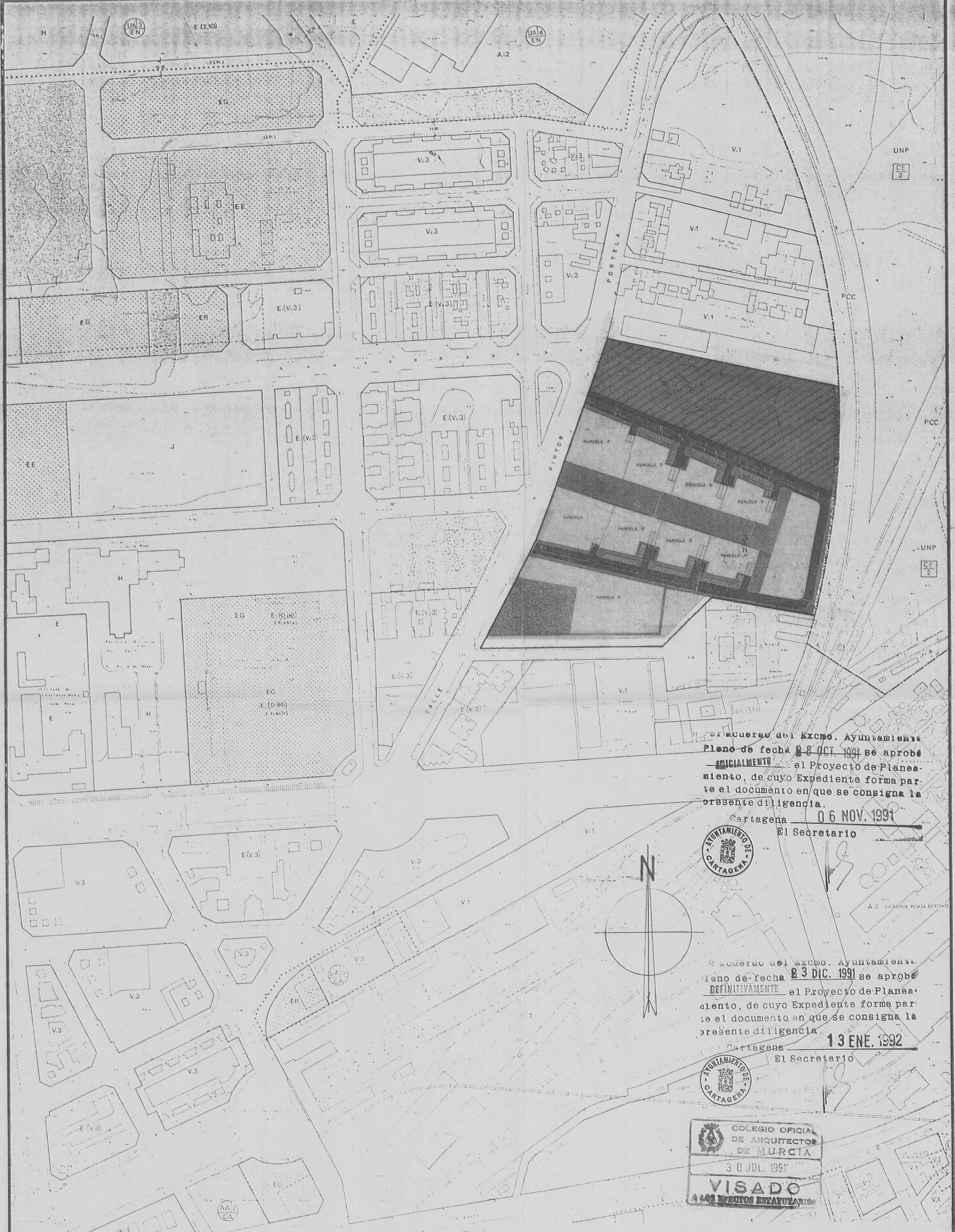
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 3 DIC. 1991 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planea-
 miento, de cuyo Expediente forma par-
 te el documento en que se consigna la
 presente diligencia.

Cartagena 13 ENE. 1992
 El Secretario



**COLEGIO OFICIAL
 DE ARQUITECTOS
 DE MURCIA**
 30 JUL. 1991
VISADO
 A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS

ESTUDIO DETALLE "ESTRELLA DE ORIENTE"			
MODIFICACIÓN PUNTUAL PARCELA Nº 10			
ARQUITECTO	SITUACIÓN:		
<i>[Signature]</i>	C/PINTOR PORTELA		
A. VALLEJO ALBEROLA	CARTAGENA		
PROMOTOR	PLANO DE:		
<i>[Signature]</i>	SITUACIÓN P.G.O.U.		
LIDERS A DE	FECHA	ESCALA	HOJA
ELECTRODOMESTICOS	JULIO-91	1/2000	1
S.A.	REFERENCIA		



En acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, Pleno de fecha 28 OCT. 1991 se aprobó oficialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena 06 NOV. 1991
El Secretario



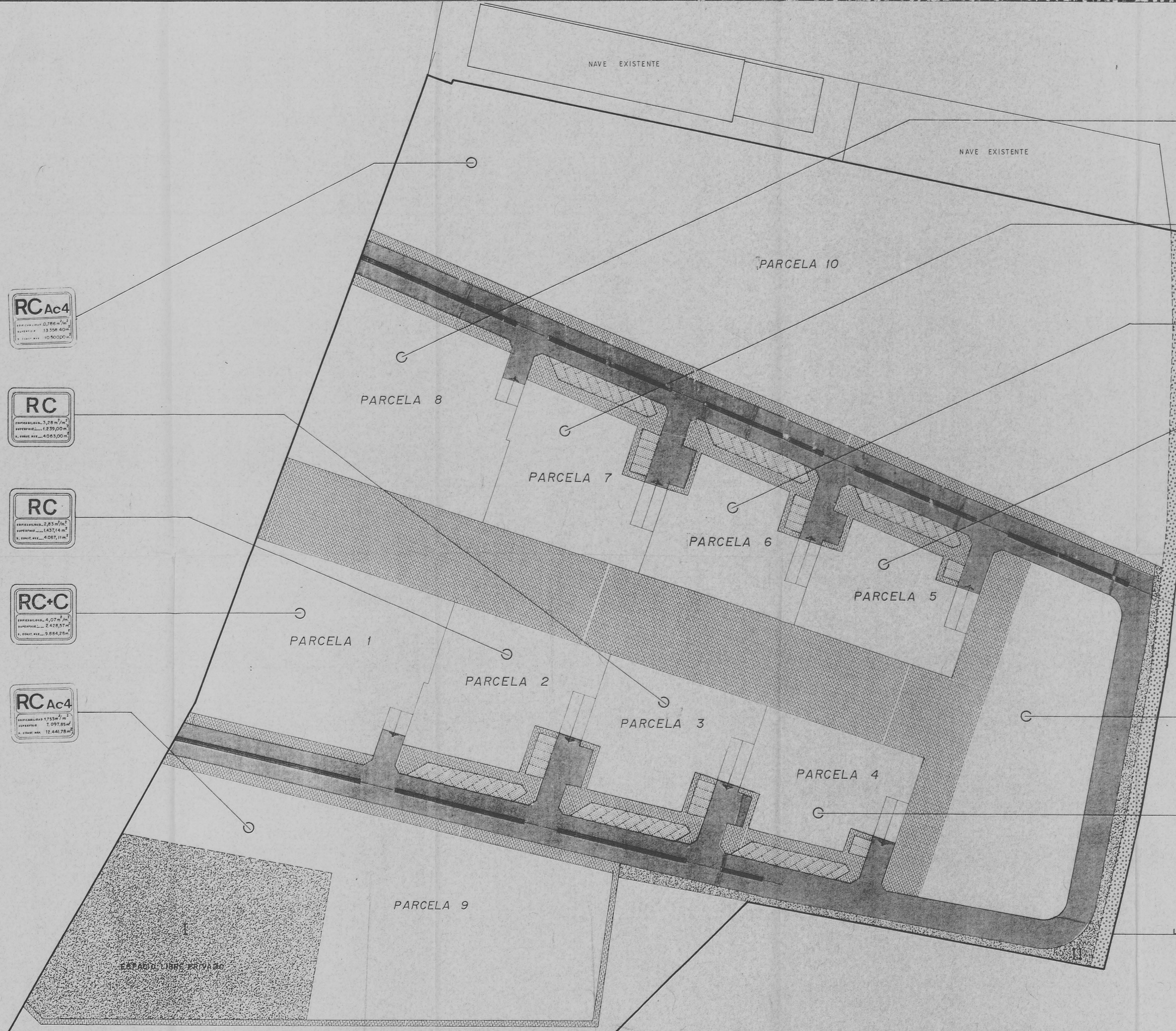
En acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, Pleno de fecha 23 DIC. 1991 se aprobó definitivamente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena 13 ENE. 1992
El Secretario



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA
30 JUL. 1991
VISADO
A LOS EFECTOS ESTADUALES

ESTUDIO DETALLE "ESTRELLA DE ORIENTE" MODIFICACION PUNTUAL PARCELA Nº 10			
ARQUITECTO <i>A. Vallejo Alberola</i> A. VALLEJO ALBEROLA	SITUACION: C/PINTOR PORTELA CARTAGENA		
PROMOTOR LIDERS A DE ELECTRODOMESTICOS S.A.	PLANO DE: SITUACION ESTUDIO DE DETALLE APROBADO EL 28-6-89		
FECHA JULIO-91	ESCALA 1/2000	HOJA 2	REFERENCIA



RCAc4
 SUPERFICIE: 0,786 m²
 SUPERFICIE: 13,558,40 m²
 SUPERFICIE: 10,500,00 m²

RC
 SUPERFICIE: 5,28 m²
 SUPERFICIE: 1,437,14 m²
 SUPERFICIE: 4,063,00 m²

RC
 SUPERFICIE: 2,83 m²
 SUPERFICIE: 1,437,14 m²
 SUPERFICIE: 4,063,00 m²

RC+C
 SUPERFICIE: 4,07 m²
 SUPERFICIE: 2,428,57 m²
 SUPERFICIE: 9,884,29 m²

RCAc4
 SUPERFICIE: 1,755 m²
 SUPERFICIE: 1,097,85 m²
 SUPERFICIE: 12,441,78 m²

RC+C
 SUPERFICIE: 2,23 m²
 SUPERFICIE: 2,288,50 m²
 SUPERFICIE: 4,063,00 m²

RC
 SUPERFICIE: 2,83 m²
 SUPERFICIE: 1,437,14 m²
 SUPERFICIE: 4,063,00 m²

RC
 SUPERFICIE: 5,28 m²
 SUPERFICIE: 1,437,14 m²
 SUPERFICIE: 4,063,00 m²

RC
 SUPERFICIE: 3,50 m²
 SUPERFICIE: 1,181,00 m²
 SUPERFICIE: 4,063,00 m²

LEYENDA

- CALZADAS S= 5.453,00 m²
- ACERAS S= 6.136,55 m²
- APARCAMIENTOS S= 959,12 m²
- ESPACIO LIBRE PRIVADO del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28 OCT. 1991 se aprobó el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte la PROTECCION ANTI-SONIDO en que se consigna la presente diligencia.
- ESPACIO LIBRE PRIVADO del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 23 DIC. 1991 se aprobó definitivamente el Proyecto de Planeamiento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena 06 NOV. 1991
 El Secretario



ED
 SUPERFICIE: 0,23 m²
 SUPERFICIE: 2,714,50 m²
 SUPERFICIE: 700,00 m²

RC
 SUPERFICIE: 3,50 m²
 SUPERFICIE: 1,181,00 m²
 SUPERFICIE: 4,063,00 m²

Cartagena 13 ENE. 1992
 El Secretario



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE BURGIA

VISADO
 5 100 DIBUJOS ESTADISTICOS

LIMITE ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DETALLE "ESTRELLA DE ORIENTE" MODIFICACION PUNTUAL PARCELA Nº 10

ARQUITECTO <i>A. Vallejo Alberola</i> A. VALLEJO ALBEROLA	SITUACION: C/PINTOR PORTELA CARTAGENA
PROMOTOR LIDERS A DE ELECTRODOMESTICOS S.A.	PLANO DE: ORDENACION ESTUDIO DETALLE APROBADO DEFINITIVAMENTE 28-6-89
FECHA JULIO-91	ESCALA 1/500
HOJA 3	REFERENCIA

SUPERFICIE AMBITO ACTUACION: 14.015,40 m²
 SUPERFICIE PARCELA NETA: 13.358,40 m²

RCAc4
 SUPERFICIE: 0,786 m²
 SUPERFICIE: 13.358,40 m²
 SUPERFICIE: 10.500,00 m²

RC
 SUPERFICIE: 3,28 m²
 SUPERFICIE: 1.239,00 m²
 SUPERFICIE: 4.063,00 m²

RC
 SUPERFICIE: 2,83 m²
 SUPERFICIE: 1.437,14 m²
 SUPERFICIE: 4.063,11 m²

RC+C
 SUPERFICIE: 4,07 m²
 SUPERFICIE: 2.428,57 m²
 SUPERFICIE: 5.884,28 m²

RCAc4
 SUPERFICIE: 1,753 m²
 SUPERFICIE: 7.097,85 m²
 SUPERFICIE: 12.410,78 m²



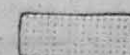



RC+C
 SUPERFICIE: 4,33 m²
 SUPERFICIE: 2.288,50 m²
 SUPERFICIE: 9.886,32 m²

RC
 SUPERFICIE: 2,83 m²
 SUPERFICIE: 1.437,14 m²
 SUPERFICIE: 4.063,11 m²

RC
 SUPERFICIE: 3,28 m²
 SUPERFICIE: 1.239,00 m²
 SUPERFICIE: 4.063,00 m²

RC
 SUPERFICIE: 3,50 m²
 SUPERFICIE: 1.181,50 m²
 SUPERFICIE: 4.063,35 m²

LEYENDA

-  CALZADAS — S= 5.453,00 m²
-  ACERAS — S= 6.136,55 m²
-  APARCAMIENTOS — S= 959,12 m²
-  ESPACIO LIBRE PRIVADO — S= 2.813,67 m²
-  ESPACIO LIBRE PRIVADO — S= 613,45 m²
-  PROTECCION ZONA FERROVIARIA — S= 742,00 m²

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en pleno de fecha 28 OCT. 1991 se aprobó oficialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

ED
 SUPERFICIE: 2,83 m²
 SUPERFICIE: 1.437,14 m²
 SUPERFICIE: 4.063,11 m²

RC
 SUPERFICIE: 2,83 m²
 SUPERFICIE: 1.437,14 m²
 SUPERFICIE: 4.063,11 m²

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en pleno de fecha 23 DIC. 1991 se aprobó oficialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.


Cartagena, 13 ENE. 1992
 El Secretario

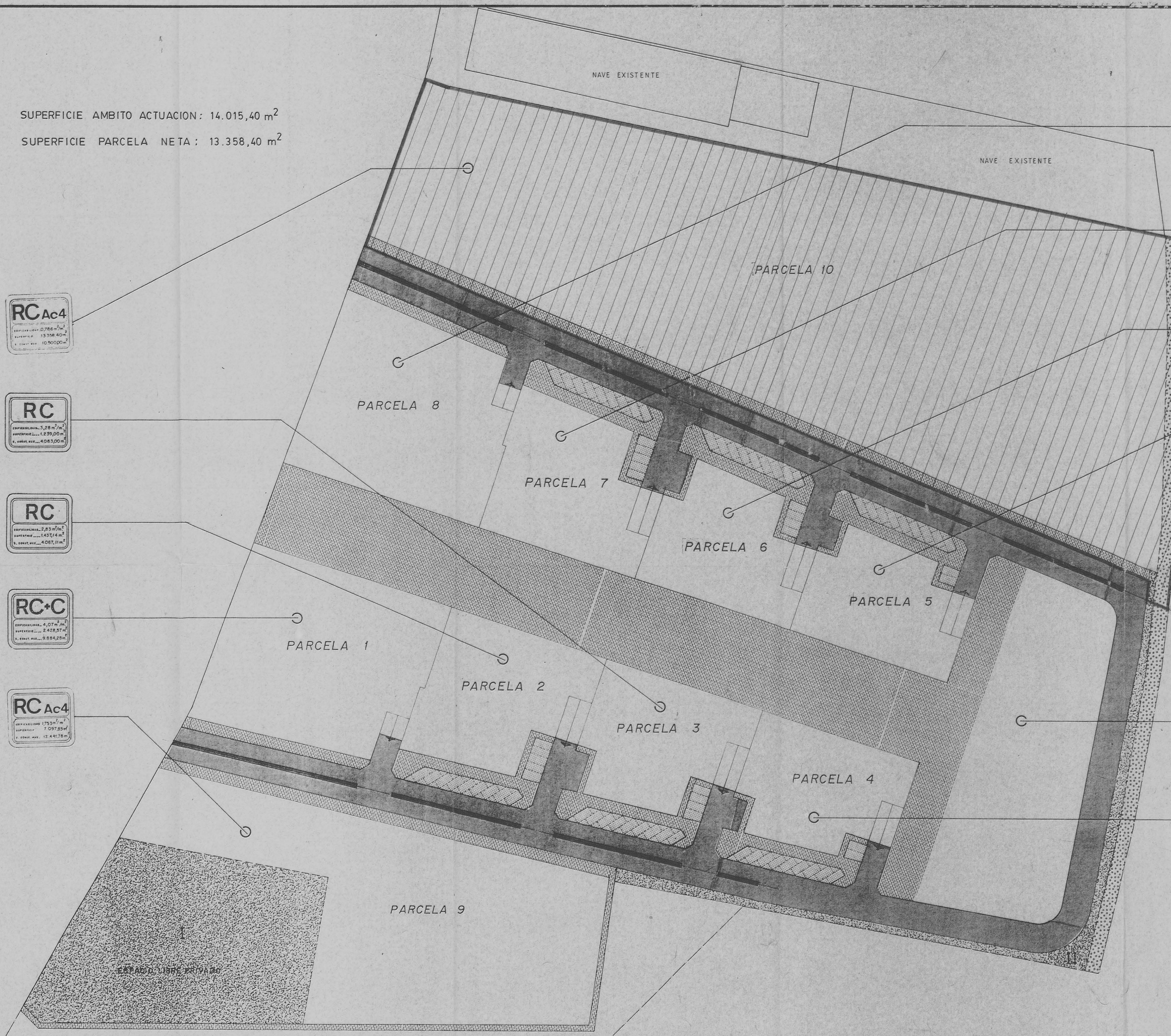
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA
VISADO
 A LOS EFECTOS ESTADISTICOS

No

ESTUDIO DETALLE "ESTRELLA DE ORIENTE" MODIFICACION PUNTUAL PARCELA Nº 10

ARQUITECTO <i>A. Vallejillo</i> A. VALLEJO ALBEROLA PROMOTOR	SITUACION: C/PINTOR PORIELA CARTAGENA PLANO DE: AMBITO ACTUACION
LIDERS A DE ELECTRODOMESTICOS S.A.	FECHA: JULIO-91 ESCALA: 1/500 HOJA: 4 REFERENCIA:

 AMBITO ACTUACION PARCELA 10



ESTUDIO COMPARATIVO

SEGUN ESTUDIO DETALLE "ESTRELLA DE ORIENTE" APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 28-6-89

PARCELA	USO	SUPERFICIE m ²	COEFICIENTE m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	N° PLANTAS
10	RESIDENCIAL COLECTIVO Ac4	13.358,40	0,786	10.500,00	10

SEGUN ESTUDIO DETALLE "ESTRELLA DE ORIENTE" MODIFICACION PUNTUAL PARCELA 10

PARCELA	USO	SUPERFICIE m ²	COEFICIENTE m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	N° PLANTAS
10 ₁	COMERCIAL	3.150,00	1,00	3.150,00	2
10 ₂	RESIDENCIAL COLECTIVO	1.980,00	1,0545	2.088,00	2
10 ₃	RESIDENCIAL COLECTIVO	2.286,00	1,0656	2.436,00	2
10 ₄	RESIDENCIAL COLECTIVO	2.575,00	1,0811	2.784,00	2
10 ₅	ESPACIO LIBRE PRIVADO	850,00	0,0494	42,00	1
10 ₆	VIALES	2.517,40	0	0	

TOTAL SUPERFICIE 13.358,40 EDIFICABILIDAD 10.500,00



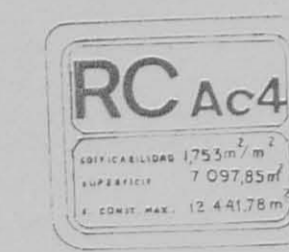
PARCELA 3



PARCELA 2



PARCELA 1



PARCELA 9

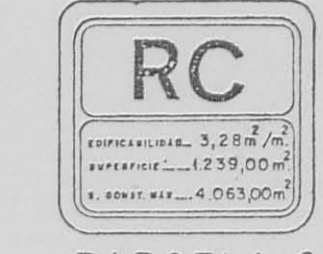
LIMITE DE PARCELA Y ENVOLVENTE EDIFICACION



PARCELA 8



PARCELA 7



PARCELA 6



PARCELA 5

LEYENDA

- CALZADAS S= 5.453,00m²
- CEPAS S= 1.366,5
- APARCAMENTOS S= 959,12m²
- ESPACIO LIBRE PRIVADO S= 2.813,67m²
- ESPACIO LIBRE PRIVADO S= 613,45m²
- PROTECCION ZONA FERROVIARIA S= 742,00m²

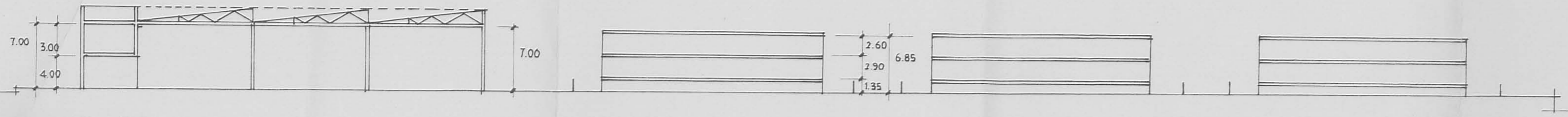
Resolución del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 28 OCT. 1991. Se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. Cartagena 06 NOV. 1991 El Secretario

Resolución del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 23 DIC. 1991. Se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. Cartagena 13 ENE. 1992 El Secretario

MODIFICA Y SUSTITUYE AL PLANO N° 10 DE OCT. 1991

ESTUDIO DETALLE "ESTRELLA DE ORIENTE" MODIFICACION PUNTUAL PARCELA N° 10

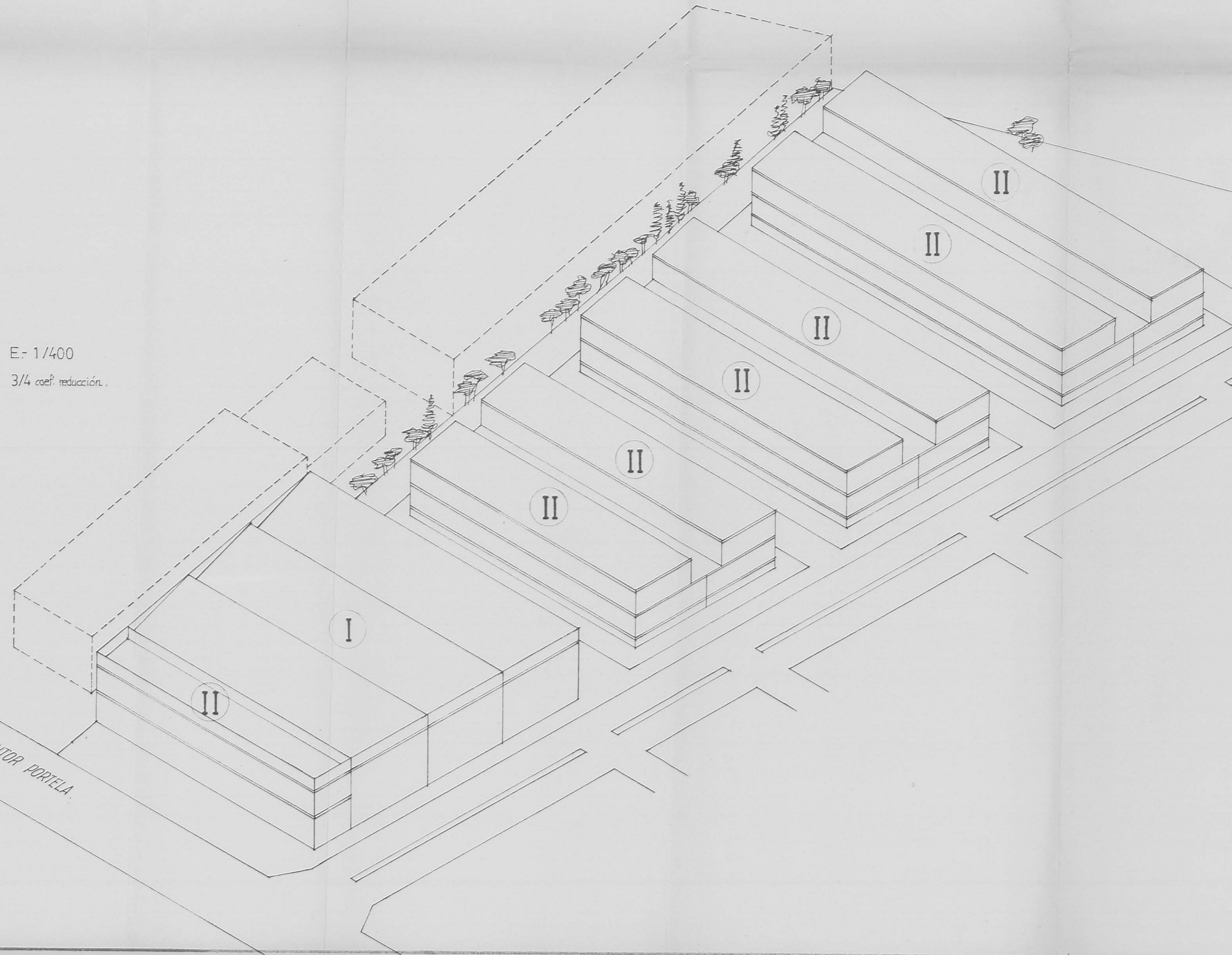
ARQUITECTO A. VALLEJO ALBEROLA	SITUACION C/PINJOR PORIELA CARTAGENA
PROMOTOR	PLANO DE: ORDENACION
LIDERS A DE ELECTRO DOMESTICOS S.A.	FECHA ESCALA HOJA REFERENCIA JULIO-91 1/500 5'



E-1/500

E= 1/400

3/4 coef. reducción.



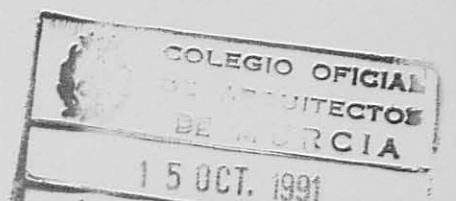
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28 OCT. 1991 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena 06 NOV. 1991
El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 13 DIC. 1991 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena 13 FNE. 1992
El Secretario



ESTUDIO DETALLE "ESTRELLAS DE ORIENTE"
MODIFICACION PUNTUAL PARCELA Nº 10

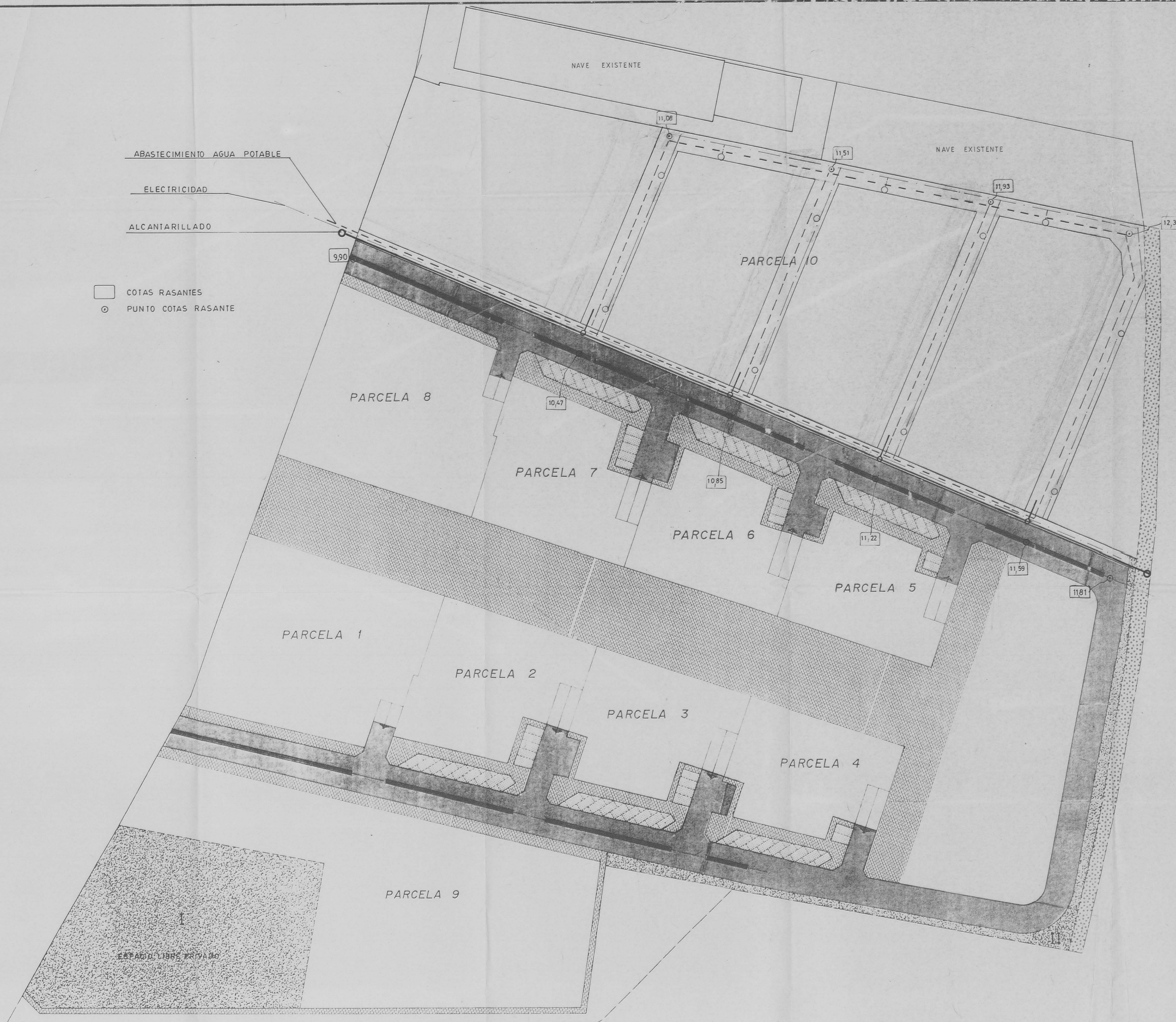
ARQUITECTO <i>A. Vallejo Alberola</i> A. VALLEJO ALBEROLA	SITUACION: C/PINTOR PORIELA CARTAGENA			
PROMOTOR LIDERS A DE ELECTRODOMESTICOS S.A.	PLANO DE: ESQUEMA DE VOLUMENES SOLUCION A			
FECHA JULIO-91	ESCALA 1/500 1/400	HOJA 6	REFERENCIA	

ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE

ELECTRICIDAD

ALCANTARILLADO

- COTAS RASANTES
- PUNTO COTAS RASANTE



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28 OCT. 1991 se aprobó oficialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena 06 NOV. 1991

El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 23 DIC. 1991 se aprobó definitivamente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena 13 ENE. 1992

El Secretario



ESTUDIO DETALLE "ESTRELLA DE ORIENTE"			
MODIFICACION PUNTUAL PARCELA Nº 10			
ARQUITECTO	SITUACION:		
<i>A. Vallejo Alberola</i>	C/PINTOR PORIELA		
A. VALLEJO ALBEROLA	CARTAGENA		
PROMOTOR	PLANO DE:		
LIDERS A DE	FECHA	ESCALA	HOJA
ELECTRO DOMESTICOS	JULIO-91	1/500	7
S.A.	REFERENCIA		