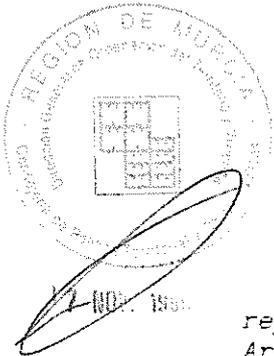


ESTUDIO DE DETALLE
SITUACION: MANZANA I Y II, MEDIA SALA
CARTAGENA
PROMOTOR: LAND EMPRESA CONSTRUCTORA
DE CARTAGENA S.A.

CONFORME
CON EL ORIGINAL



MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- ANTECEDENTES:

Por encargo de D. LIBORIO BUENDIA BUENDIA, en representación de LAND EMPRESA CONSTRUCTORA DE CARTAGENA 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 de las Manzanas I y II de Media Sala - Cartagena.

Las superficies del ambito de actuación son de 7.035 m². en la manzana I y de 10.995 m². en la manzana II.

La Ordenanza a aplicar la asigna la modificación Puntual nº 17 del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena aprobado definitivamente por la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas de la Comunidad Autónoma de Murcia el 28 de Febrero de 1.991.

Con anterioridad a la modificación Puntual, se desarrolla la Unidad de Actuación 1.1^a de San Antón, aprobada definitivamente el 29 de Marzo de 1.990. por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, siendo los parámetros de las normas a aplicar los siguientes:

Manzana I - E₁ (0,93 m²/m².) máximo nº plantas: 5

Manzana II- E₁ (1,95 m²/m².) máximo nº plantas: 5
(uso de Equipamiento Générico: 3.000 m².)

ANTONIO VALLEJO ALBEROLA - ARQUITECTO



VOLUMETRIA ESPECIFICA:

E1: 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.

Deberá redactarse un ESTUDIO DE DETALLE que ordene volumétricamente 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 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.

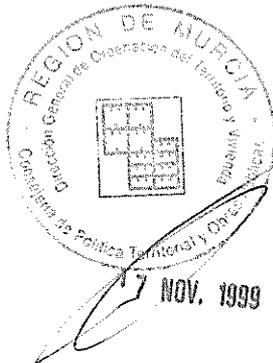
En los planos de ordenación C, se señalan dos supuestos:

- 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. La 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.

CONFORME
CON EL ORIGINAL





La ordenación de volúmenes se desarrolla de la siguiente forma:

MANZANA I.- Se han previsto cuatro fases, hallándose en construcción dos de ellas, asignándose la edificabilidad marcada en el Plan General a tres de ellas y siendo la cuarta fase viales privados de acceso, con edificabilidad 0 m².

La tipología de las viviendas es de Tipo Duplex, desarrollados en 2 plantas máximo, quedando adcrita toda la edificabilidad con carácter de indivisibilidad a la superficie de la manzana.

MANZANA II.- Se desarrollan siete fases, donde predominan 4 y 5 plantas, estando en construcción las fases I, III, y V, donde se ha previsto en planta baja edificabilidad de uso de equipamiento genérico, asignando el resto a la fase VI, con lo que se completa la superficie estipulada.

Siendo la tipología de las edificaciones la de bloques aislados de uso colectivo.

3.- ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD:

Denominación, superficie, edificabilidad y ocupación de superficie edificada de cada manzana:

Según modificación nº 17 P.G.O.U.

CONFORME
CON EL ORIGINAL

MANZANA I

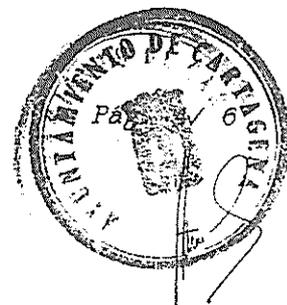
Norma E₁
Uso: Residencial Colectivo.
Superficie: 7.035,00 m².
Coeficiente: 0,93 m²/m².
Edificabilidad: 6.542,55 m².
Nº plantas: 5



MANZANA II

Norma E₁
Uso : Residencial Colectivo (Superficie edificada Equip. Genérico: 3.000 m².)
Superficie: 10.995,00 m².
Coeficiente: 1,95 m²/m².
Edificabilidad: 21.440,25 m².
Nº plantas: 5

Estudio de Detalle desarrollado:



MANZANA I

Fase I

Uso : Residencial Colectivo
Superficie: 3.411,33 m².
Edificabilidad: 3.146,70 m².
Nº plantas: 2

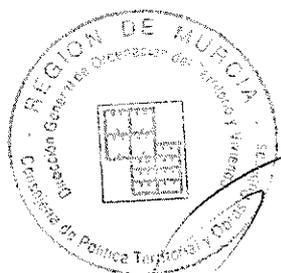
Fase II

Uso : Residencial Colectivo
Superficie: 1.366,32 m².
Edificabilidad: 1.368,00 m².
Nº plantas: 2

Fase III

Uso : Residencial Colectivo
Superficie: 1.647,30 m².
Edificabilidad: 2.027,85 m².
Nº plantas: 2

CONFORME
CON EL ORIGINAL



17 NOV. 1999

Fase IV

Uso : Viales privados.
Superficie: 610,05 m².
Edificabilidad: 0 m².
Nº plantas: 0

MANZANA II



Fase I

Uso : Residencial colectivo.
Superficie: 2.377,90 m².
Edificabilidad: 5.166,00 m². (Uso Equip.
Genérico 1.505,40 m².)
Nº plantas: 4

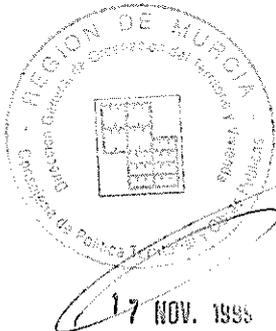
Fase II

Uso : Residencial Colectivo
Superficie: 1.502,85 m².
Edificabilidad: 3.500,00 m².
Nº plantas: 4

Fase III

Uso : Residencial Colectivo
Superficie: 631,00 m².
Edificabilidad: 1.779,20 m². (Uso Equip
Genérico 474,20 m².)
Nº plantas: 4

CONFORME
CON EL ORIGINAL



Fase IV

Uso : Residencial Colectivo.
Superficie: 831,05 m².
Edificabilidad: 300,00 m².
Nº plantas: 2

Fase V

Uso : Residencial Colectivo
Superficie: 631,00 m².
Edificabilidad: 1.779,20 m². (Uso Equip.
Genérico 474,20 m².)
Nº plantas: 4



Fase VI

Uso : Residencial Colectivo
Superficie: 2.778,60 m².
Edificabilidad: 8.915,85 m². (Uso Equip.
Generico 546,20 m².)
Nº plantas: 5

Fase VII

Uso : Viales privados.
Superficie: 2.242,60 m².
Edificabilidad: 0 m².
Nº plantas: 0

Toda la edificabilidad queda adscrita con carácter de indivisibilidad a la superficie de las manzanas.

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.

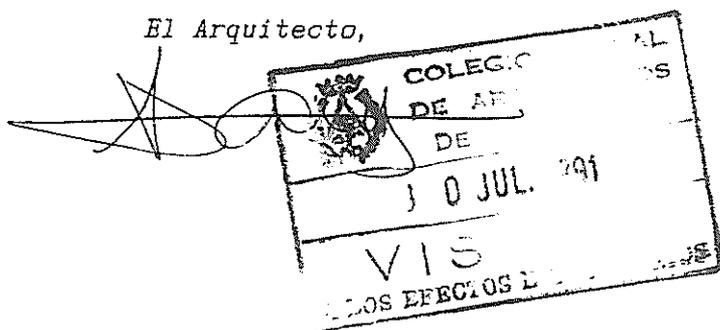
CONFORME
CON EL ORIGINAL

Julio de 1.991.



17 NOV. 1998

El Arquitecto,



ANTONIO VALLEJO ALBEROLA - ARQUITECTO

ANEXO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

Se redacta el presente documento , para la concreción de la ubicación del equipamiento de uso genérico y desglose de las superficies edificables a cada uso en la Manzana II del Estudio de Detalle de Media Sala, Cartagena, promovido por LAND EMPRESA CONSTRUCTORA DE CARTAGENA S. A.

CONFORME
CON EL ORIGINAL

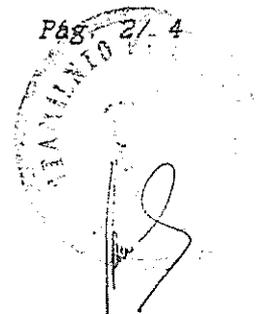


17 NOV. 1999

Dado que la modificación puntual del Plan General de la Unidad de Actuación 1,1^a de San Antón, aprobada definitivamente el 29 de Marzo de 1.990, le asignaba 3.000,00 m². edificables para uso de equipamiento genérico en la Manzana II y que en el desarrollo del Estudio de Detalle se distribuía en diferentes fases (I, III, V y VI) y ubicadas en planta baja, en el presente documento se señalan situadas en la disposición especificada en el plano adjunto a este Anexo.

Por otra parte, se modifica el plano de Ordenación, en el que se ajustan las superficies edificables, diferenciando las de Uso Residencial Colectivo de las de Uso de Equipamiento Genérico, quedando las superficies de las manzanas y usos de la siguiente forma:

ANTONIO VALLEJO ALBEROLA - ARQUITECTO



Estudio de Detalle desarrollado:

MANZANA I

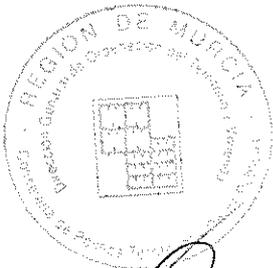
Fase I

Uso : Residencial Colectivo
Superficie: 3.411,33 m2.
Edificabilidad: 3.146,70 m2.
Nº plantas: 2

Fase II

Uso : Residencial Colectivo
Superficie: 1.366,32 m2.
Edificabilidad: 1.368,00 m2.
Nº plantas: 2

CONFORME
CON EL ORIGINAL



17 NOV. 1999

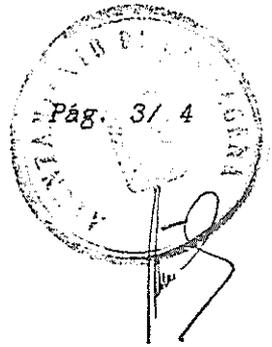


Fase III

Uso : Residencial Colectivo
Superficie: 1.647,30 m2.
Edificabilidad: 2.027,85 m2.
Nº plantas: 2

Fase IV

Uso : Viales privados.
Superficie: 610,05 m2.
Edificabilidad: 0 m2.
Nº plantas: 0



MANZANA II

Fase I

Superficie: 2.377,90 m².
Uso : Residencial colectivo.
Edificabilidad: 3.660,60 m².
Uso: Equip Genérico (planta baja)
Edificabilidad: 1.505,40 m².
Nº plantas: 4

Fase II

Uso : Residencial Colectivo
Superficie: 1.502,85 m².
Edificabilidad: 3.500,00 m².
Nº plantas: 4

CONFORME
CON EL ORIGINAL



Fase III

Superficie: 6.31,00 m².
Uso : Residencial Colectivo
Edificabilidad: 1.305,00 m².
Uso: Equip. Genérico (planta baja)
Edificabilidad: 4.74,20 m².
Nº plantas: 4

Fase IV

Uso : Residencial Colectivo.
Superficie: 831,05 m².
Edificabilidad: 300,00 m².
Nº plantas: 2

Fase V

Superficie: 6.31,00 m².
Uso : Residencial Colectivo
Edificabilidad: 1.305,00 m².
Uso: Equip. Genérico (planta baja)
Edificabilidad: 4.74,20 m².
Nº plantas: 4



Fase VI

Superficie: 2.778,60 m2.
Uso : Residencial Colectivo
Edificabilidad: 8.369,65 m2.
Uso: Equip. Generico (planta baja)
Edificabilidad: 546,20 m2.
Nº plantas: 5

Fase VII

Uso : Viales privados.
Superficie: 2.242,60 m2.
Edificabilidad: 0 m2.
Nº plantas: 0

Toda la edificabilidad quedara adscrita con carácter de indivisibilidad a la superficie de la manzana.

Con el presente Anexo se da por determinada la ubicación del equipamento y la distribución de superficies en función de los usos.

CONFORME
CON EL ORIGINAL

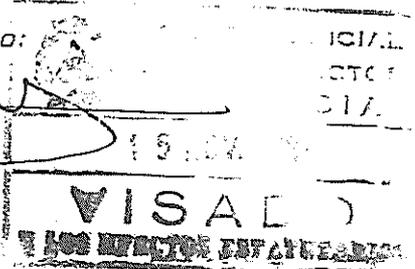
Noviembre de 1.991.

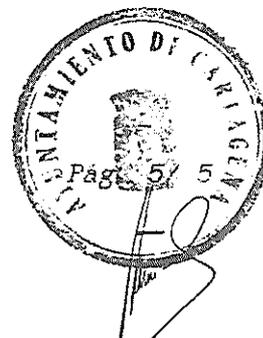


7 NOV. 1999

El Arquitecto:

[Handwritten signature]





ANEXO 2 a la memoria del ESTUDIO DE DETALLE de la U. A. 1.1. de Media Sala, Cartagena, promovido por LAND EMPRESA CONSTRUCTORA DE CARTAGENA S. A.

Que las vías interiores irán tratadas similarmente a las previstas que dan servicio a los edificios en ejecución, para obtener la necesaria homogeneidad del conjunto.

Del mismo modo, el tratamiento de pavimentación y la instalación de alumbrado público de las mismas, no suprimirán ni interceptarán las aceras públicas de la manzana completa, de tal manera que exista diferenciación clara entre ellas, para separación de zonas públicas y privadas.

Que con el resto de la documentación ya aportada se da por cumplimentado el correspondiente ESTUDIO DE DETALLE.

El Arquitecto:

CONFORME
CON EL ORIGINAL



17 NOV 1999

SITUACION



CONFORME
CON EL ORIGINAL



17 NOV 1990

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha **2 DIC. 1991** se aprobó el Proyecto de Planeamiento de cuyo Expediente forma parte el documento a que se consigna la presente diligencia.
13 DIC. 1991
El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha **29 JUN. 1992** se aprobó definitivamente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento a que se consigna la presente diligencia.
28 SET. 1992
El Secretario



Handwritten signature or initials.

PROYECTO ESTUDIO DE MANZANA A Y H		COLEGIO GARCIA DE ARCE DE MURCIA	
ARQUITECTO Vallejo A. VALLEJO ALBEROLA		SITUACION MANZANA A Y H MEDIA SALA - CARTAGENA	
PROMOTOR LAND EMPRESA CONSTRUCTORA DE CARTAGENA S.A.		PLANO DE: SITUACION	
FECHA	ESCALA	HOJA	REFERENCIA
JULIO 91	1/5000	1	

6
2/2



UNP (USO TERCIARIO)

MS 1

UNP (USO TERCIARIO)

MS 1

UNP
LD 2

UNP
LD 2

E₁ (1,00)
(MAXIMO 4 PLTAS)
(SEGUN LA APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL, USO INDUSTRIAL)

E₁ (1,95)
(USO EQUIPAMIENTO GENERICO: 2.200 m²ediff.)
(MAXIMO 5 PL)

MANZANA I
E₁ (0,95)
(MAXIMO 5 PLTAS)

MANZANA II
E₁ (1,95)
(MAXIMO 5 PLTAS)

(USO EQUIPAMIENTO GENERICO: 3.000 m²ediff.)

UA13
AN

UA11b
AN

UA11
BA

UA12
BA

UA2
BA

UA2
BA

UA11a
AN

UA1
AN

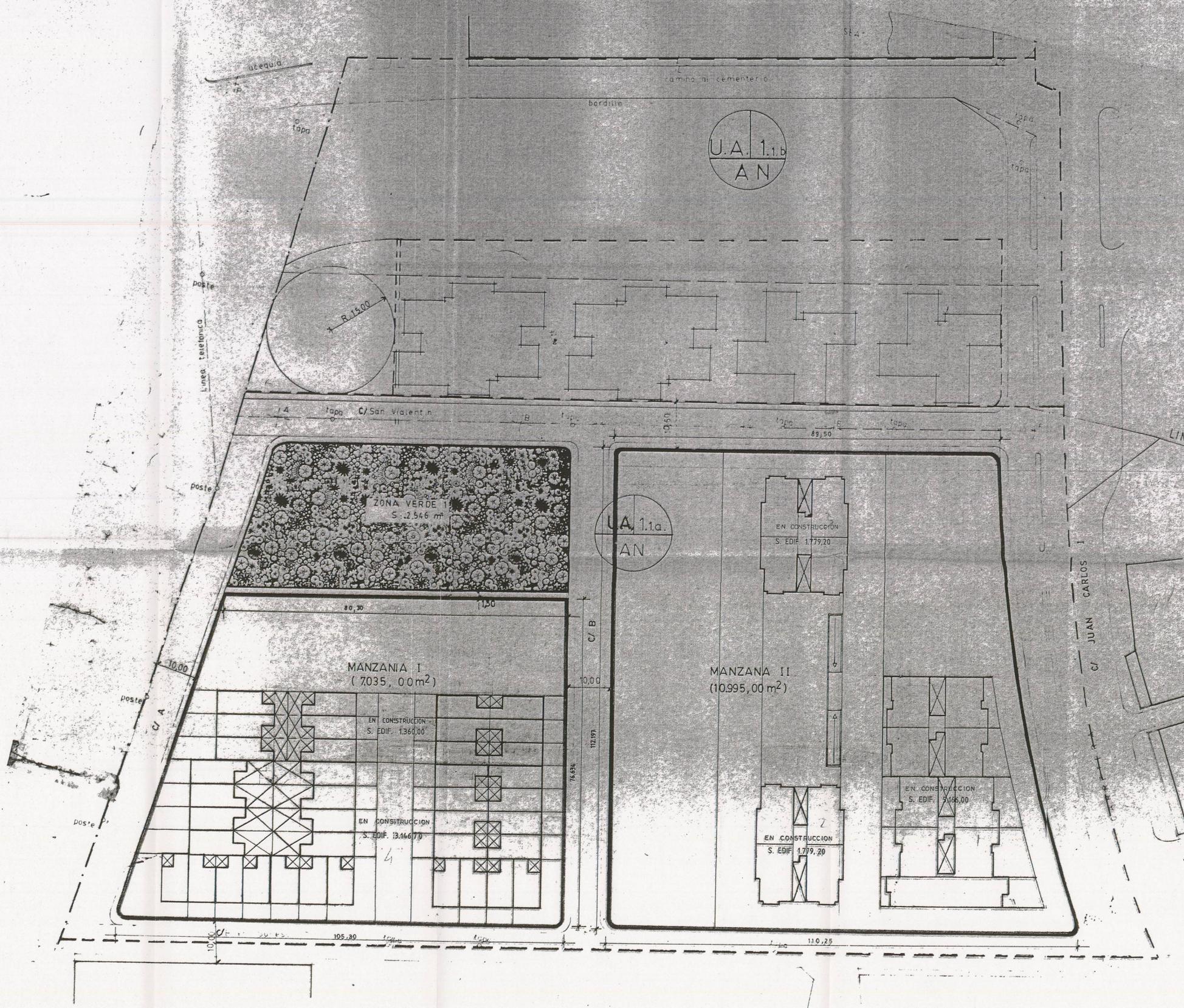
CONFORME
CON EL ORIGINAL



17 NOV. 1999

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de fecha 29 JUN 1992 se aprobó definitivamente el Proyecto de Planificación Urbanística, de cuyo texto se firma el presente documento en señal de conformidad y diligencia.
8 SET. 1992
El Secretario

PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE			
ARQUITECTO <i>Sau</i> A. VALLEJO ALBEROLA	SITUACION MANZANA I Y II MEDIA - SALA - CARTAGENA	APROBADO POR LOS ORGANOS ESTADUARIOS	
PROPIETARIO LAND EMPRESA CONSTRUC TORA DE CARTAGENA S. A.	PLANO DE ORDENACION MODIF. PUNTUAL N° 17 P.G.O.U. de CARTAGENA (Aprobado definitivamente el 28-2-91)	FECHA JULIO-91	ESCALA 1/1000
		HOJA 2	REFERENCIA



U.A. 1.1.a APROBADO DEFINITIVAMENTE 29-3-90

NORMATIVA DE APLICACION S/MODIFICACION
PUNTUAL N°17 DEL P.G.O.U. DE CARTAGENA
APROBADO DEFINITIVAMENTE el 28 JUN 1992
Plano de fecha 29 JUN 1992 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planea-
miento, de cuyo Expediente forma parte
el documento en que se consigna la
presente diligencia.
Cartagena 28 SET 1992

	NORMA	SUP. m²	SUP. m²	SUP. m²
MANZANA I	E ₁ (0,93)	7.035,00	1,95	6.542,55
MANZANA II	E ₁ (1,95)	10.995,00	1,95	21.440,25
TOTAL		18.030,00		27.982,80

por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
pleno de fecha 12 DIC 1991 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planea-
miento, de cuyo Expediente forma parte
el documento en que se consigna la
presente diligencia.
Cartagena 13 DIC 1991
El Secretario

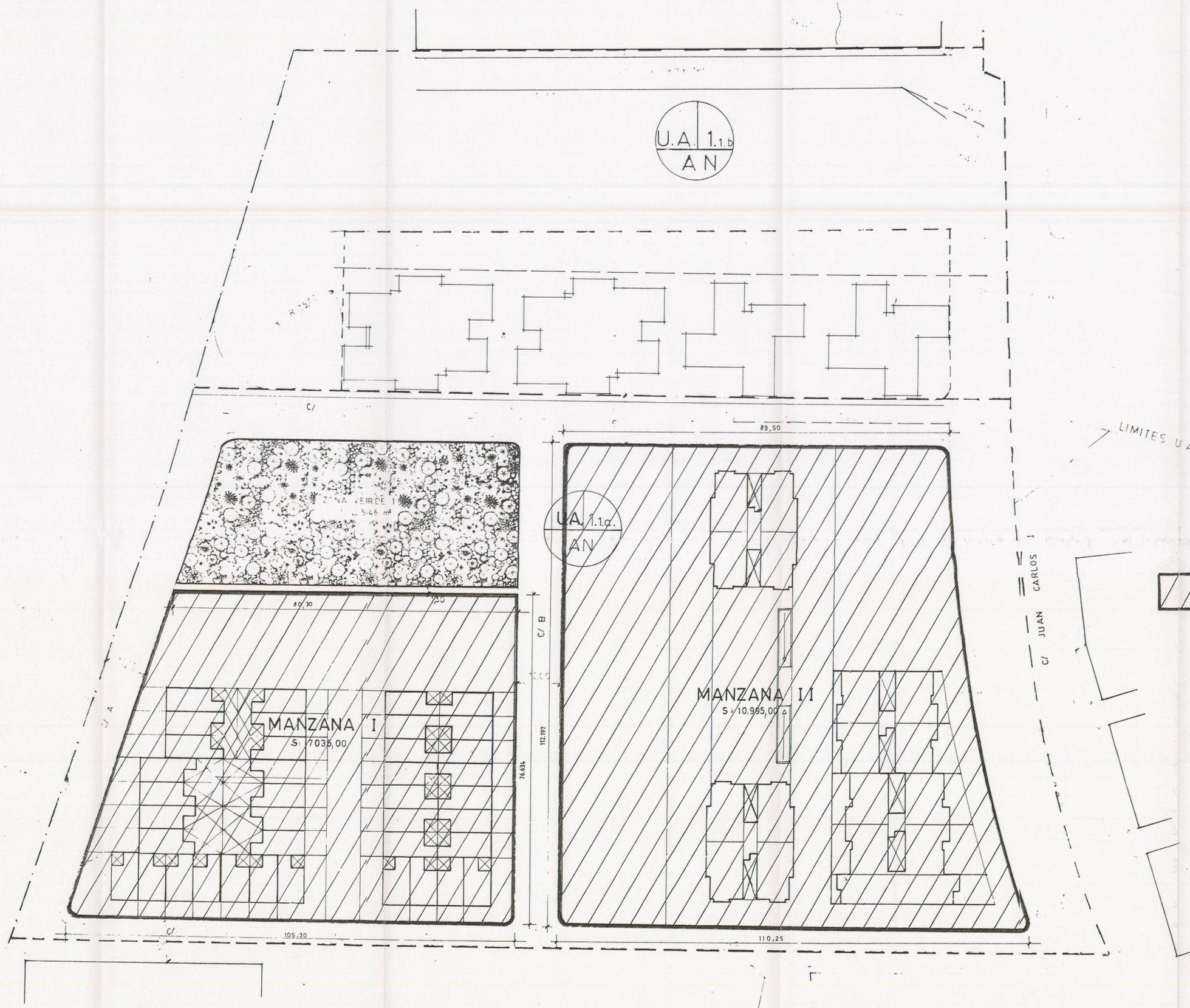
CONFORME
CON EL ORIGINAL



17 NOV. 1989

PROYECTO
ESTUDIO DE DETALLE V ADO
ESTADISTARIOS

ARQUITECTO A. VALLEJO ALBEROLA ARQUITECTO	SITUACION MANZANA I Y II MEDIA SALA - CARTAGENA
PLANO DE: ESTADO ACTUAL	FECHA 17/11/91
LANO EMPRESA CONSTRUCION TORRE DE	ESCALA 1/500
	NOVA 3



 **AMBITO DE ACTUACION**

por acuerdo del Honorable Ayuntamiento Pleno de fecha 2 DIC. 1991 aprobándose definitivamente el Plan de Actuación de la zona de urbanización que se designa en el presente documento.

03 DIC. 1991

por acuerdo del Honorable Ayuntamiento Pleno de fecha 29 JUN. 1992 aprobándose definitivamente el Plan de Actuación de la zona de urbanización que se designa en el presente documento.

28 SET. 1992

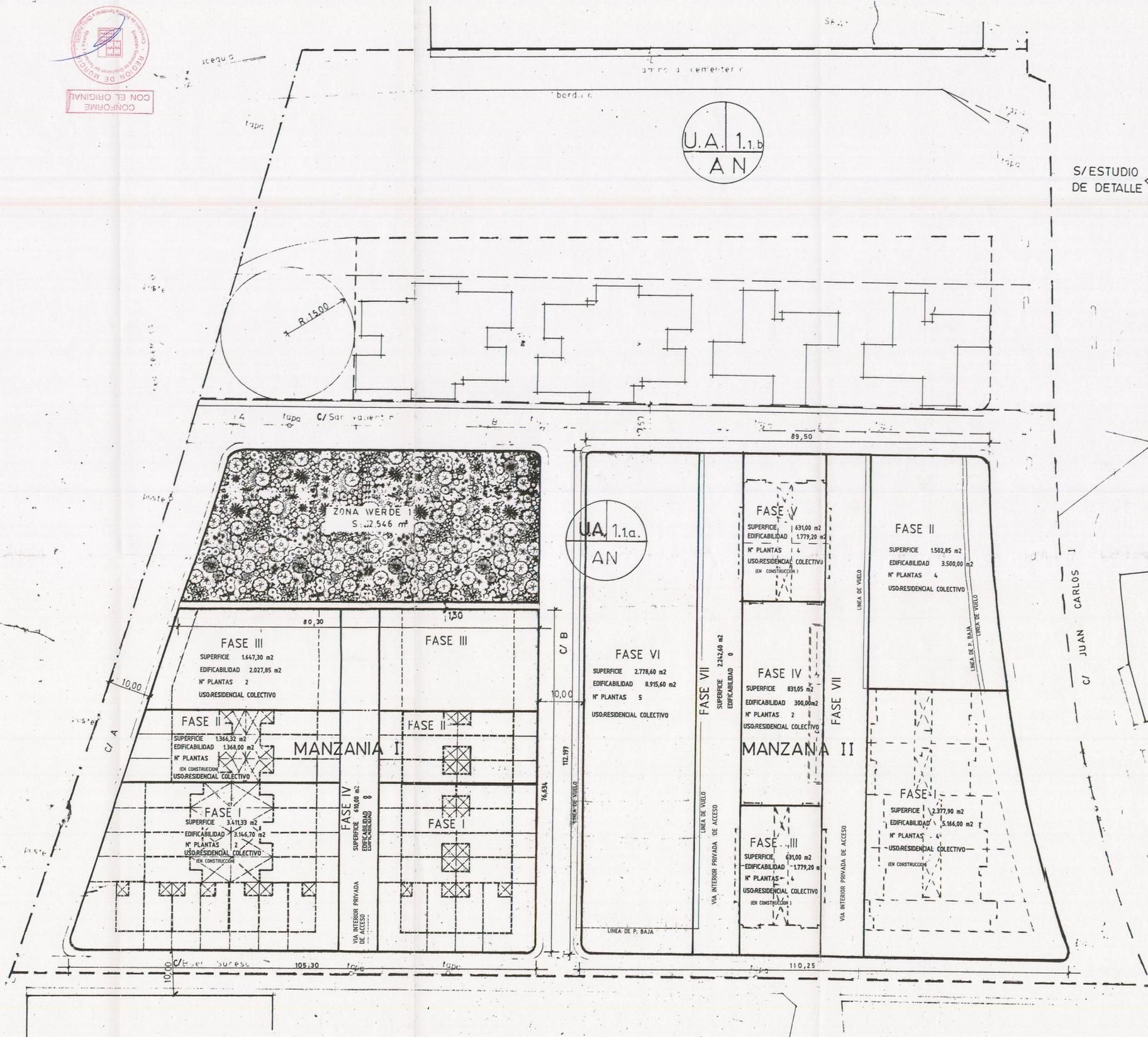
El Secretario

CONFORME CON EL ORIGINAL



17 NOV. 1999

PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE 0 JUL. 1991			
ARQUITECTO: <i>[Signature]</i> A. VALLEJO ALBEROLA	SITUACION: ESTADIOS MANZANA I MEDIA SALA - CARTAGENA	FECHA: 0 JUL. 1991	ESCALA: 1/500
PROPIETARIO: LAND. EMPRESA CONSTRUCTORA DE	PLANO DE: AMBITO DE ACTUACION	HOJA: 2/2	REFERENCIA:



		EDIFICABILIDAD			
		SUPERFICIE	RESIDENCIAL COLECTIVO	USO EQUIP. GENERICO	TOTAL
S/P.C.O.U.	MANZANA I	E1(0,93)	7035,00m2.	6542,55m2.	6542,55m2.
CARTAGENA	MANZANA II	E1(1,95)	10995,00m2.	18440,25m2.	21440,25m2.
		18090,00m2.	24982,50m2.	3000,00m2.	27982,50m2.

Edificabilidad			
	Sup.	Uso Resid. Colectivo	Nº Plantas
MANZANA I			
Fase I	3411,33	3146,70	2
Fase II	1366,32	1368,00	2
Fase III	1647,30	2027,85	2
Total:	6424,95	6542,55	
Fase IV (viales)	610,05	0	
Total:	7035,00m2.	6542,55m2.	

Edificabilidad:				
	Superficie	Uso Resid. Colect.	Uso Equip. Gener.	Total Edificabilidad
Fase I	2377,90m2.	3660,60m2.	1505,40m2.	5166,00m2.
Fase II	1502,85m2.	3500,00m2.	---	3500,00m2.
Fase III	631,00m2.	1305,00m2.	474,20m2.	1779,20m2.
Fase IV	831,05m2.	300,00m2.	---	300,00m2.
Fase V	631,00m2.	1305,00m2.	474,20m2.	1779,20m2.
Fase VI	2778,60m2.	8369,65m2.	546,20m2.	8915,85m2.
Suma:	8752,40m2.	18440,25m2.	3000,00m2.	21440,25m2.
Fase VII (viales)	2242,80m2.			
Total:	10995,00m2.			

Toda la edificabilidad queda adscrita con caracter de indivisibilidad a la superficie total de cada manzana.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 1º 2 Dic. 1991 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el documento que se consigna la presente diligencia. Cartagena 13 DIC. 1991 El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 29 JUL. 1992 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el documento que se consigna la presente diligencia. Cartagena 28 JUL. 1992 El Secretario



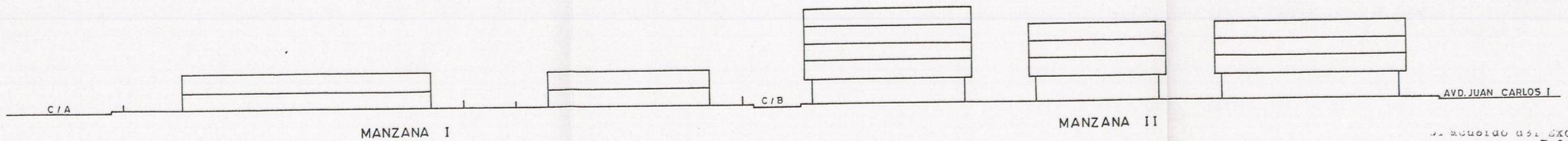
MODIFICA Y SUSTITUYE **VISADO**

PROYECTO	
ESTUDIO DE DETALLE	
ARQUITECTO: <i>A. Vallejo Alberola</i>	SITUACION: MANZANA I Y II MEDIA SALA - CARTAGENA
PROPIETARIO:	PLANO DE: ORDENACION
LAND EMPRESA:	FECHA ESCALA HOJA REFERENCIA

CONFORME
CON EL ORIGINAL



17 NOV. 1999



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 2 DIC. 1991 se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto de Plan de urbanización de la zona que forma parte del documento que se consigna a continuación.

23 DIC. 1991
[Signature]

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 29 JUN. 1992 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el documento que se consigna a continuación.

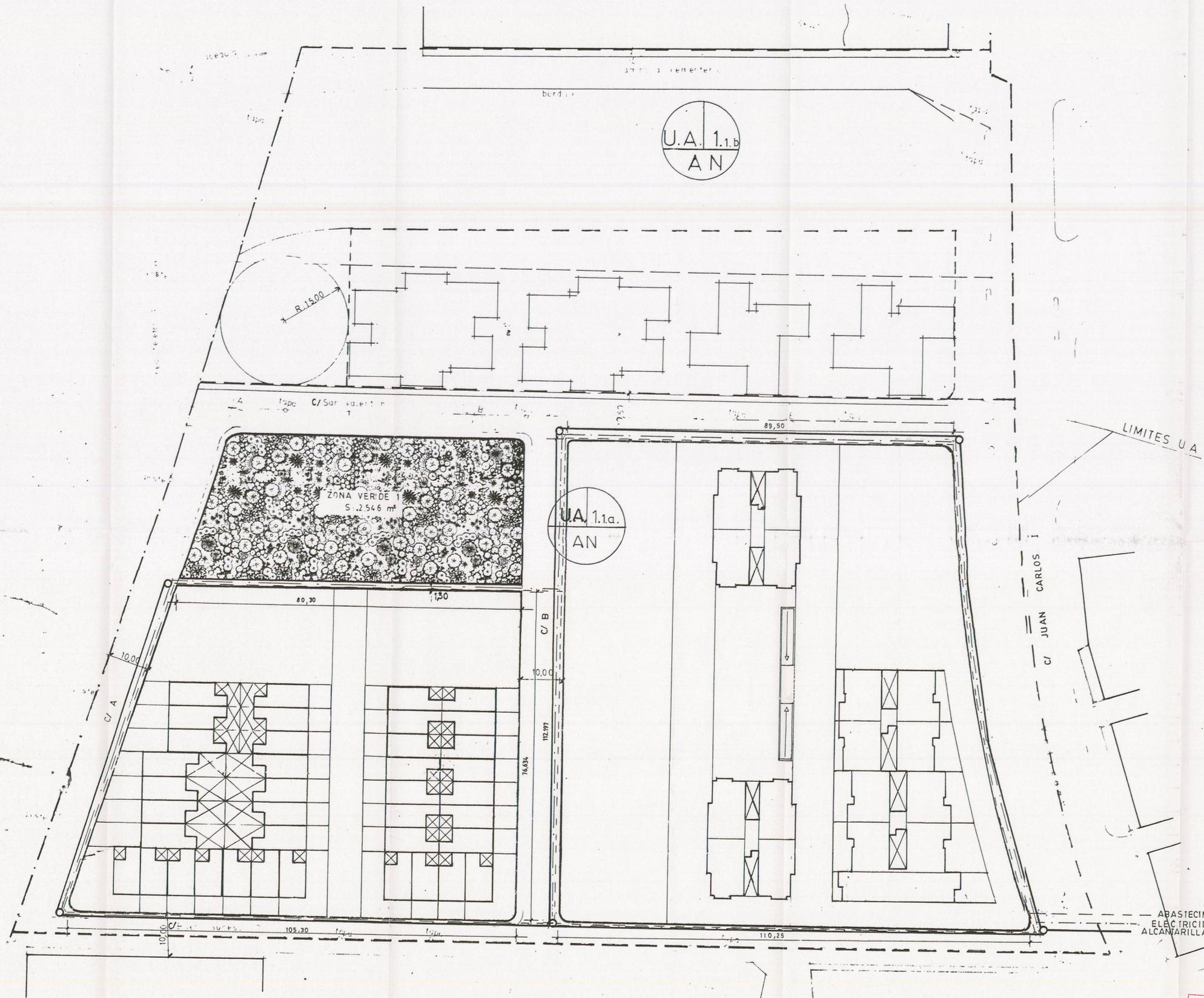
28 SET. 1992
El Secretario
[Signature]



COLECCION OFICIAL
DE PLANOS

PROYECTO 30 JUL. 1991			
ESTUDIO DE DETALLE			
ARQUITECTO	EJECUTIVO		
<i>[Signature]</i>	MANZANA II		
PROPIETARIO	MEDIA SALA - CARTAGENA		
PLANO DE:			
SECCION ESQUEMATICA			
LAND EMPRESA CONSTRUCTORA DE	FECHA	ESCALA	HOJA REFERENCIA
			6

10
2/2



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 2 DIC. 1991 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena 11/3 DIC. 1991
El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 29 JUL. 1992 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena 28 SET. 1992
El Secretario

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE
ELECTRICIDAD
ALCANTARILLADO

CONFORME CON EL ORIGINAL



17 NOV. 1993

PROYECTO ESTUDIO DE VISADO			
ARQUITECTO	SITUACION: MANZANA I Y II		
PROPIETARIO	MANZANA I Y II - CARTAGENA		
PLANO DE: INFRAESTRUCTURAS			
LAND EMPRESA CONSTRUCTORA DE	FECHA	ESCALA	HOJA
	11/10/91	1/500	7