



ESTUDIO DE DETALLE SOBRE LA PARCELA UNICA  
DE LA U.A./6/CO.

PROMOTOR: "INMOBILIARIA DE EDIFICACIONES DEL  
SURESTE, S.A.".

ANTECEDENTES.-

Por D. JOSE MIGUEL ESTESO ESTESO, en representación de "INMOBILIARIA DE EDIFICACIONES DEL SURESTE, S.A." (INDISUR), nos ha sido conferido el encargo profesional de la redacción de un ESTUDIO DE DETALLE, en el solar que dicha mercantil posee en la Unidad de Actuación nº 6 Cartagena Oeste, donde se encontraban emplazadas las antiguas instalaciones de CARNICAS CONESA, para que, de acuerdo con lo que se determina en el Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena, ordenar los volúmenes de la edificación que se pretende y justificar la excepción de determinados parámetros de la norma de referencia.

SOLAR.-

El solar sobre el que se realiza el presente ESTUDIO DE DETALLE es la única parcela edificable en la Unidad de Actuación nº 6 de Cartagena Oeste.

**SUPERFICIE: 11.012,18 m<sup>2</sup>**

Es parte de la Finca Registral Nº 69.915, de VEINTIDOS MIL METROS CUADRADOS de superficie.



### SITUACION URBANISTICA.-

La parcela objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE se encuentra calificada como E<sub>1</sub> (1,30), según el Recurso a la Revisión del Plan General, estimado de fecha 21 de julio de 1.988 por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, siéndole de aplicación todo lo que para dicha ordenanza determina el Plan General Municipal de Ordenación en su texto normativo y que dice:

Pág. 195. Apartado:

#### 3.c.-Tipo de ordenación con volumetría específica (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.

Pág. 228. Apartado:

#### 4.2.8 VOLUMETRIA ESPECÍFICA.

Se señalan por este Plan General los siguientes tipos:

El: 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. 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 tipológica de la ordenación que señala la norma de referencia.

Los Estudios de Detalle exigibles se realizarán por parcelas o solares concretos, salvo en el caso en 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.



PROCEDENCIA DE LA REDACCION Y OBJETO DEL ESTUDIO DE  
DETALLE.

Es la norma de aplicación, de la Revisión del Plan General de Ordenación, para este solar E<sub>1</sub> (1,30) "Volumetría específica en edificación aislada", la que determina la necesidad de la realización de un ESTUDIO DE DETALLE, si la edificación que se pretende no puede realizarse cumpliendo las especificaciones de la norma que le sirve de referencia o en cualquiera de los casos en que la solución volumétrica resulte compleja y, por tanto, sea preceptiva la realización del mencionado documento.

En el caso que nos ocupa la solución volumétrica resulta compleja por cuanto la situación relativa de las edificaciones viene condicionada por la solución interior de los espacios libres, de modo que su diseño y proporciones tengan en sí entidad y no sean el resultado del acondicionamiento de los espacios no ocupados por la edificación. Si bien es cierto que cualquier otra solución permitiría la disposición volumétrica cumpliendo las determinaciones de la norma de referencia, la propuesta edificatoria planteada no lo permite por cuanto la disposición de edificaciones aisladas dentro de la parcela no se ajusta estrictamente a la distancia mínima que dicha norma establece entre ellas, lo que unido a una solución volumétrica atípica determinan la necesidad de la redacción del correspondiente ESTUDIO DE DETALLE.

Así pues, el presente documento debe contemplar, desde la definición de la solución edificatoria concreta, qué parámetros de la norma deben



exceptuarse y justificar que dicha solución cumple con el resto de condiciones de la misma.

Asimismo, pretende la determinación de un volumen capaz en el que debe estar comprendida la edificación, de modo que el conjunto resultante quede controlado en su solución final para garantizar la unidad del mismo. No obstante, dicha ordenación volumétrica se determina con ciertas tolerancias de modo que la solución no sea única.

Por último, debido a las diferencias de ésta entre las edificaciones, condicionadas por la altimetría del solar, y a fin de favorecer la permeabilidad visual entre los espacios de uso peatonal, la solución edificatoria concreta, determina la posibilidad de utilización como espacio de uso comunitario, de algunas zonas abiertas bajo la edificación, sin que sean computadas a efectos edificatorios. Ello supone un mayor costo ya que los aparcamientos deben estar por debajo de dicha cota, cuando podrían con otro criterio situarse en dicha posición, pero el sometimiento lógico a la mejor solución a nivel peatonal determina dicha condición.

No se trata por tanto de un ESTUDIO DE DETALLE sobre un solar cuya solución edificatoria pueda ser variada, una vez determinadas las condiciones genéricas del edificio, sino la constatación, para una solución edificatoria tan concreta como se desee, del cumplimiento de determinados requisitos impuestos por la normativa que así lo requiere.

Por tanto, las determinaciones del presente documento permiten soluciones volumétricas varias pero



nunca substancialmente distintas a la propuesta realizada, de modo que el resultado final quede controlado.

Si bien es cierto que la solución edificatoria se ha concretado hasta un nivel casi de anteproyecto, parece lógico que en la redacción concreta del proyecto puedan presentarse ligeras variaciones sin que ello determine la necesidad de realización de un nuevo ESTUDIO DE DETALLE.

#### ESTUDIO DE DETALLE. DETERMINACIONES.-

Como quiera que este ESTUDIO DE DETALLE se realiza sobre la solución concreta ya conocida, las determinaciones en cuanto a normativa que en él se producen, son estrictamente aquellas que posibilitan en este caso concreto la solución mencionada. No obstante dichas determinaciones se realizan de forma genérica y no particularizadas para la solución concreta y con suficiente margen de maniobra, a fin de que pequeñas variaciones en cotas o alturas respecto de la solución que aquí se propone no supongan la obligatoriedad de redactar un nuevo documento.

Los criterios para la medición de alturas de cada una de las edificaciones son los que se determinan en la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación para la edificación aislada. Se acompaña plano topográfico actual.

Por todo lo expuesto, se hace necesario para la concreción de las determinaciones citadas, la necesidad de determinar en un solo proyecto de



edificación, en el que se concrete, dentro de las áreas señaladas, la disposición de las construcciones para la obtención de una única licencia municipal de obras, aunque dicho proyecto pudiera establecer las fases de ejecución que considerase necesarias.

Así pues, las variaciones que se determinan en este ESTUDIO DE DETALLE son las siguientes:

- Separación entre edificaciones: Las de la norma, exceptuándose en aquellos tramos donde se fijan alineaciones máximas en las distintas plantas.
- Disposición de las edificaciones: Deben estar comprendidas en las áreas que a tal fin se determinan, sin sobrepasar las alineaciones máximas permitidas fijadas como tales para las distintas plantas.
- Altura máxima: La fijada en cada una de las áreas determinadas.
- Posibilidad de permeabilidad a nivel peatonal.
- Resto de parámetros: Los de la norma AC4 de referencia.

Los criterios de medición de alturas de cada una de las edificaciones son los que se determinan en la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación para edificación aislada. Se acompaña plano topográfico actual.



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 25 MAYO 1992 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

JUSTIFICACION DE NO AUMENTO DE EDIFICABILIDAD NI DE OCUPACION. Cartagena 04 AGO 1992  
El Secretario



Las determinaciones del presente ESTUDIO DE DETALLE no suponen incremento ni de la edificabilidad ni de la ocupación respecto de los de la norma AC4, ya que dichos parámetros no sufren variación en este documento.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 20 JUL 1992 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

CONCLUSION.-

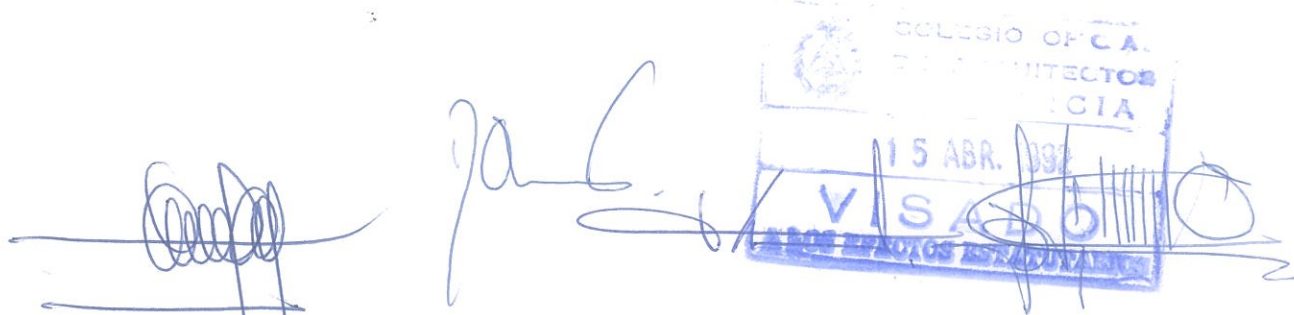
Cartagena 04 AGO 1992  
El Secretario

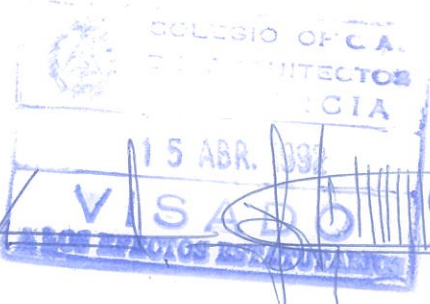


Con lo expuesto en la presente memoria, los planos y demás documentos que se acompañan, se da por finalizada la redacción del presente ESTUDIO DE DETALLE.

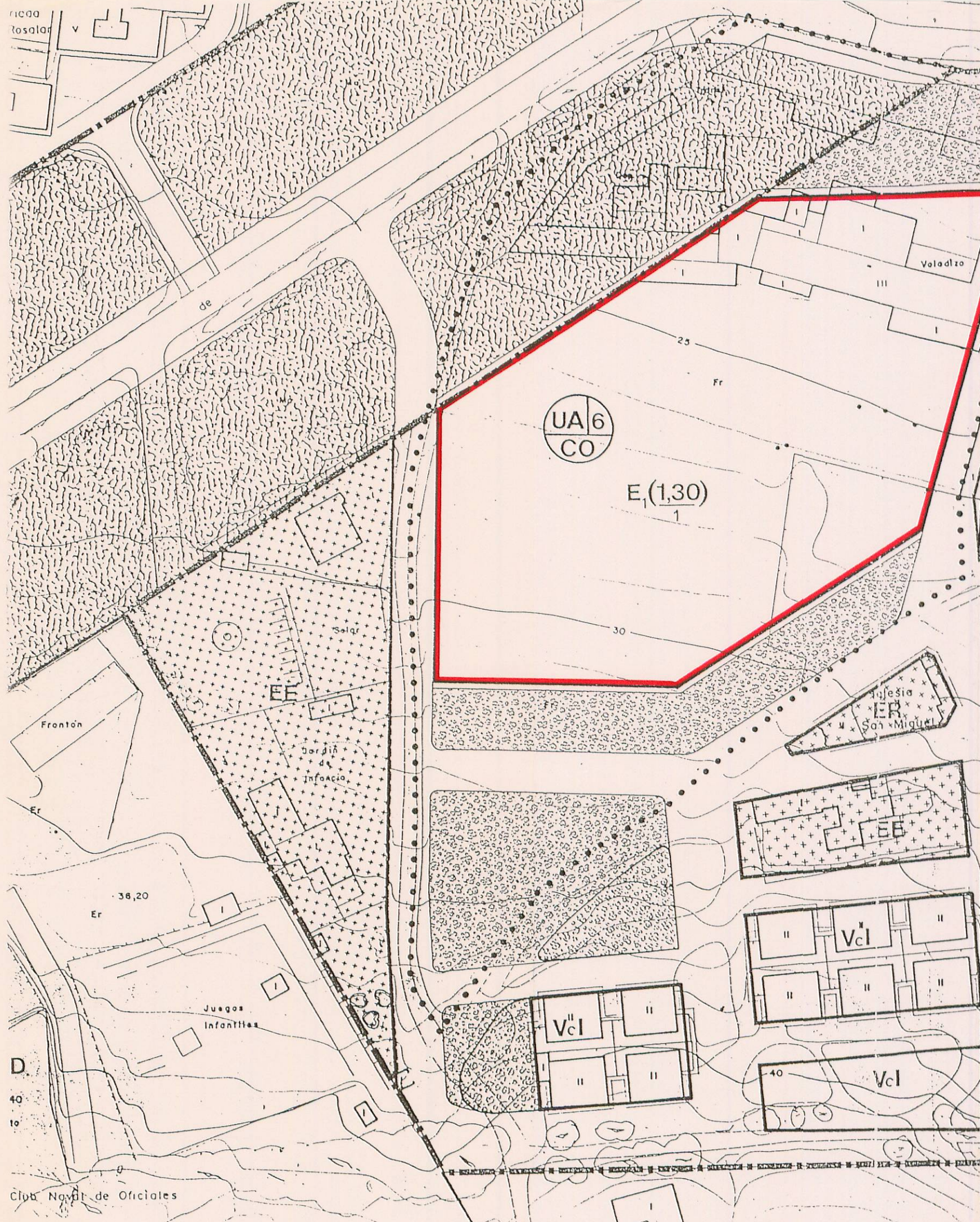
CARTAGENA, FEBRERO DE 1.992

LOS ARQUITECTOS:





JAIME GADEA. RAFAEL AMAT. TOMAS AMAT. BERNARDINO GARCIA



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 25 MAYO 1992 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.  
Cartagena 04 AGO. 1992  
El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 20 JUL. 1992 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.  
Cartagena 04 AGO. 1992  
El Secretario



# ESTUDIO DE DETALLE

## PARCELA UNICA U.A.6-CO. CARTAGENA OESTE

SITUACION: UNIDAD DE ACTUACION 6 - CARTAGENA OESTE

PLANO: SITUACION UA-6 CO. **COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CARTAGENA DE MURCIA**  
e: 1/1.000  
ref: 4/92/192  
24 MAR. 1992

PROMOTOR: INDISUR S.A. **AVISADO A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS**

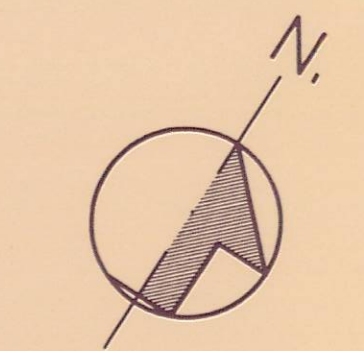
ARQUITECTOS: JAIME GADEA BLANCO, RAFAEL AMAT TUDURI, TOMAS AMAT TUDURI, BERNARDINO GARCIA GARCIA.

JARA ST. CARTAGENA

Club Naval de Oficiales

CALLE SEBASTIAN FERIGAN

CARRERA LA AZOHIA - BARRIO DE LA CONCEPCION

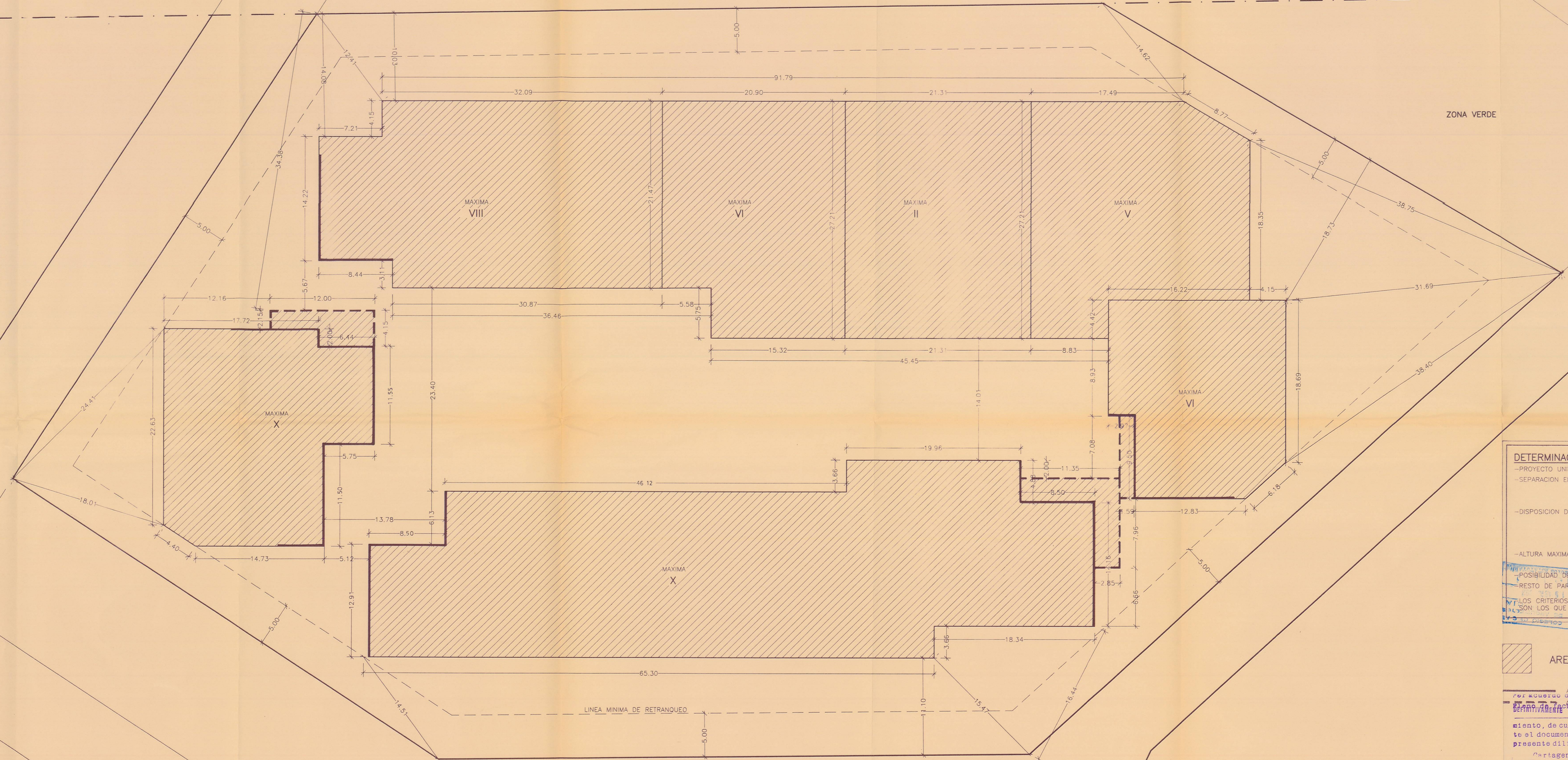


ZONA VERDE

ZONA VERDE

ZONA VERDE

ZONA VERDE



**DETERMINACIONES**

- PROYECTO UNITARIO DE LA EDIFICACION
- SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES : LAS DE LA NORMA, EXCEPTUANDOSE EN AQUELLOS TRAMOS DONDE SE FIJAN ALINEACIONES MAXIMAS EN LAS DISTINTAS PLANTAS.
- DISPOSICION DE LAS EDIFICACIONES : DEBEN ESTAR COMPRENDIDAS EN LAS AREAS QUE A TAL FIN SE DETERMINAN, SIN SOBREPASAR LAS ALINEACIONES MAXIMAS PERMITIDAS FIJADAS COMO TALES PARA LAS DISTINTAS PLANTAS.
- ALTURA MAXIMA : LA FIJADA EN CADA UNA DE LAS AREAS DETERMINADAS.
- POSIBILIDAD DE PERMEABILIDAD A NIVEL PEATONAL.
- RESTO DE PARAMETROS : LOS DE LA NORMA AC4 DE REFERENCIA
- LOS CRITERIOS DE MEDICION DE ALTURAS, DE CADA UNA DE LAS EDIFICACIONES SON LOS QUE SE DETERMINAN EN LA R.P.G.M.O. PARA EDIFICACION AISLADA.

Per acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión Pleno de fecha 25 JUNIO 1992 se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto de Planos de Edificación cuyo Expediente forma parte del documento en que se consigna la presente diligencia de fecha 19 AGO 1992.

Per acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión Pleno de fecha 20 JUNIO 1992 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planos de Edificación cuyo Expediente forma parte del documento en que se consigna la presente diligencia de fecha 4 JULIO 1992.

ANEXO SUBPROYECTO PLANO Nº 2

**ESTUDIO DE DETALLE**  
PARCELA UNICA N.º 6 - CO. CARTAGENA OESTE

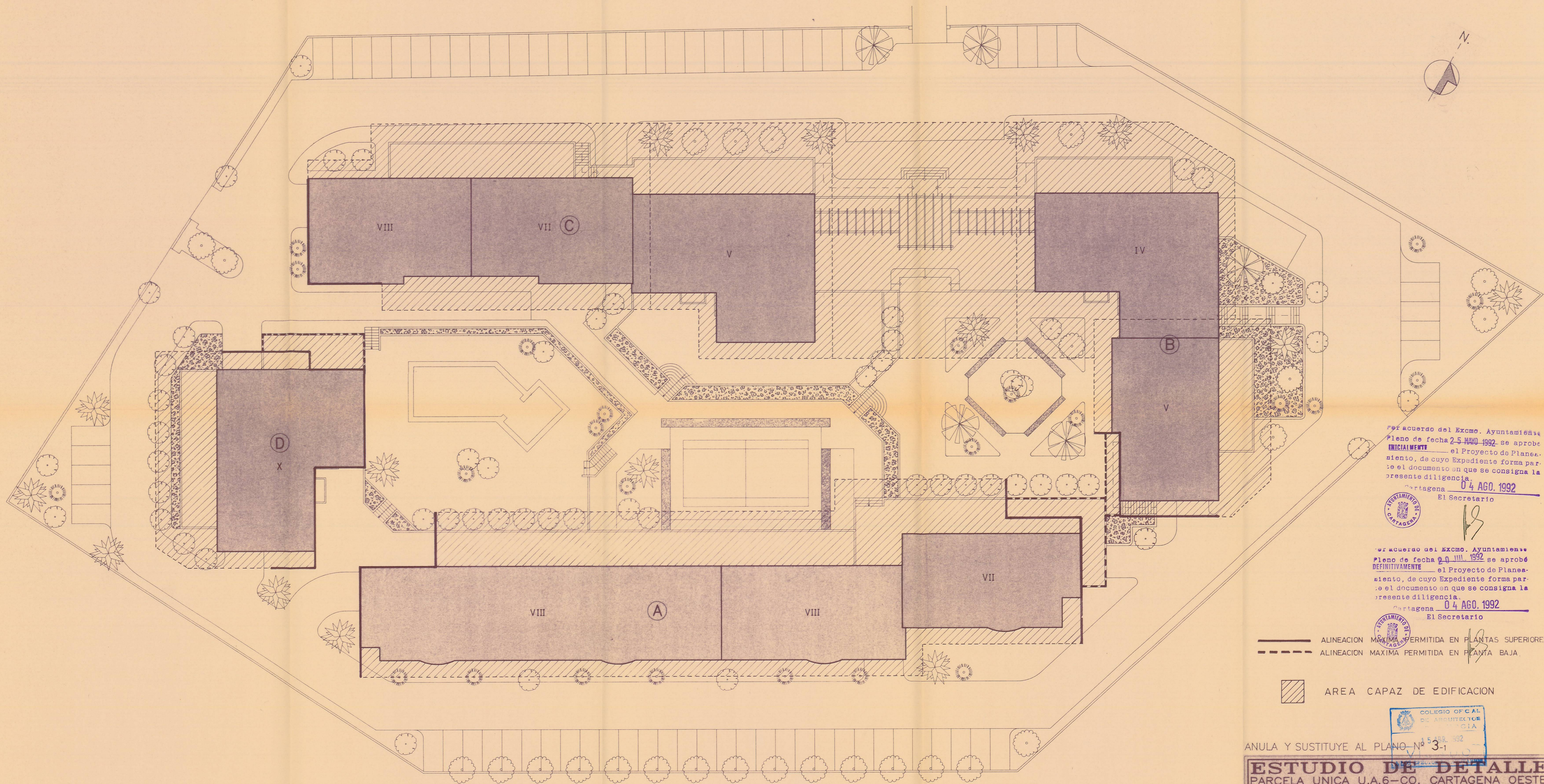
SITUACION: UNIDAD DE ACTUACION 6 - CARTAGENA OESTE

PLANO: DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE	e: 1/200	2-1
PROMOTOR: INDISUR S.A.	ref: 4/92/192	

ARQUITECTOS:  
JAI ME GADIA BLANCO, RAFAEL AMAT TUDURI, TOMAS AMAT TUDURI, BERNARDINO GARCIA GARCIA

ZONA VERDE

ZONA VERDE



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, Pleno de fecha 2-5 MAYO 1992, se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.  
 Cartagena 04 AGO. 1992  
 El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, Pleno de fecha 2-9 JUNIO 1992, se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.  
 Cartagena 04 AGO. 1992  
 El Secretario



— ALINEACION MÁXIMA PERMITIDA EN PLANTAS SUPERIORES  
 - - - ALINEACION MÁXIMA PERMITIDA EN PLANTA BAJA

▨ AREA CAPAZ DE EDIFICACION



ANULA Y SUSTITUYE AL PLANO Nº 3-1

**ESTUDIO DE DETALLE**  
 PARCELA UNICA U.A.6-CO. CARTAGENA OESTE

SITUACION: UNIDAD DE ACTUACION 6 - CARTAGENA OESTE

PLANO: IDEA DE CONJUNTO NO VINCULANTE ESQUEMA DE PLANTAS e: 1/200 Ref: 4/92/192 3-1-1

PROMOTOR: INDISUR S.A.

ARQUITECTOS: JAIMÉ GADÉA BLANCO, RAFAEL AMAT TUDURI, TOMÁS AMAT TUDURI, BERNARDINO GARCÍA GARCÍA.

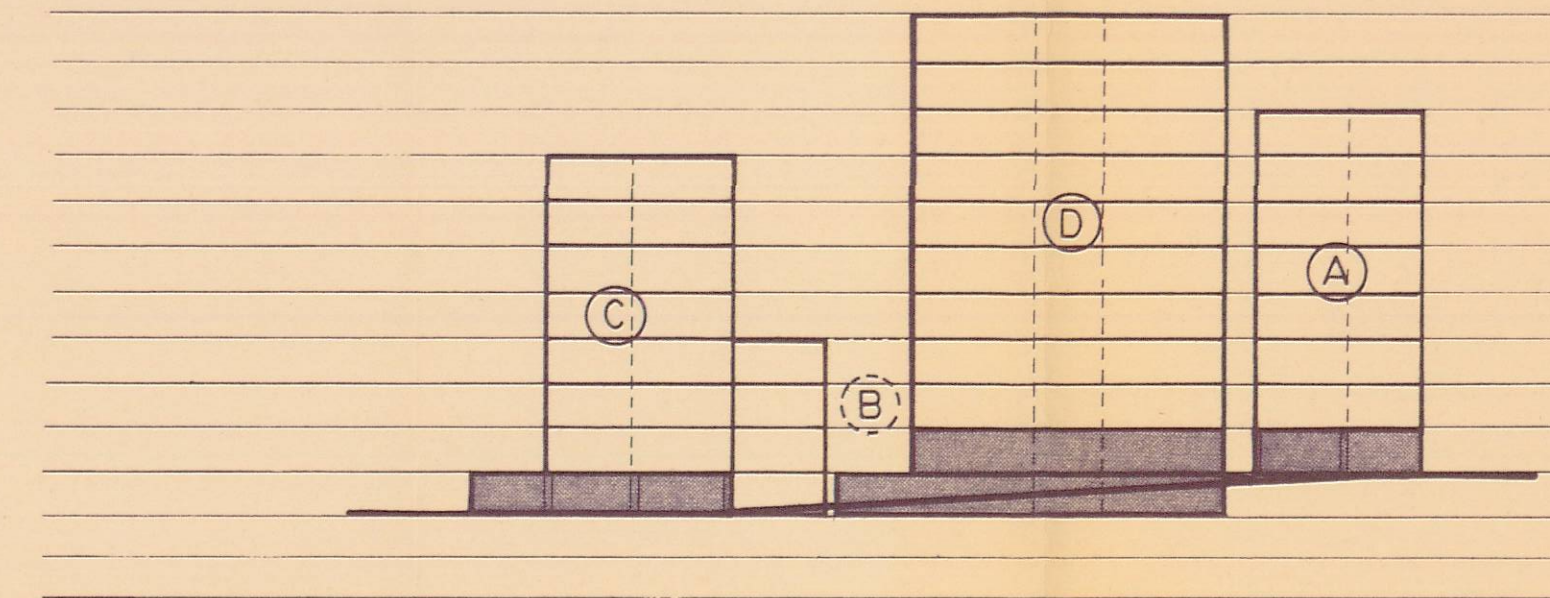
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 25 MAYO 1992 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 04 AGO. 1992

Cartagena El Secretario

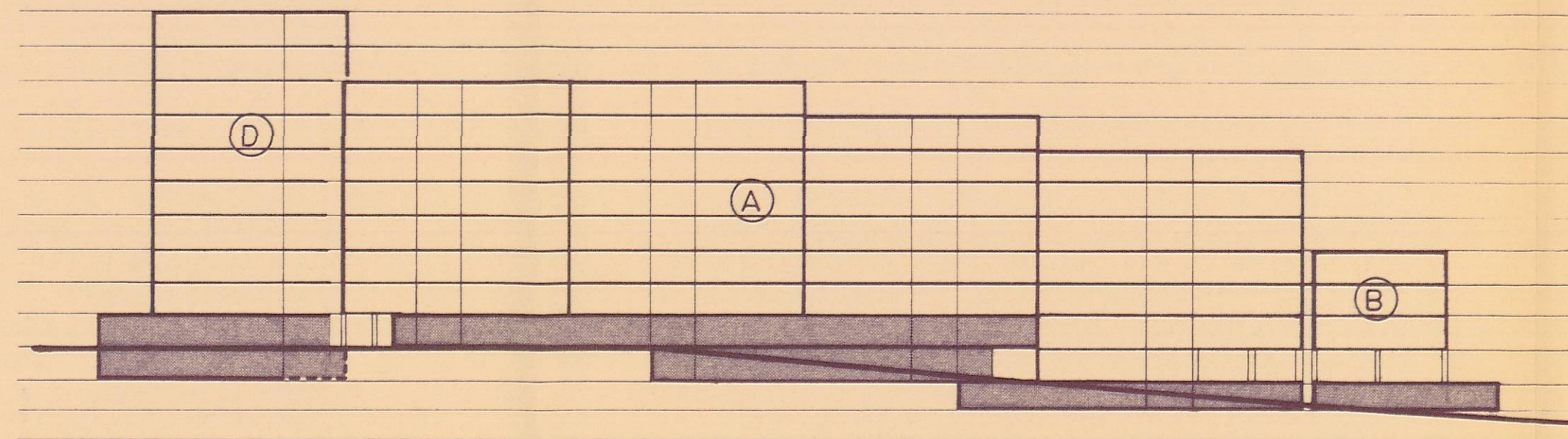


Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 20 JUL. 1992 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 04 AGO. 1992

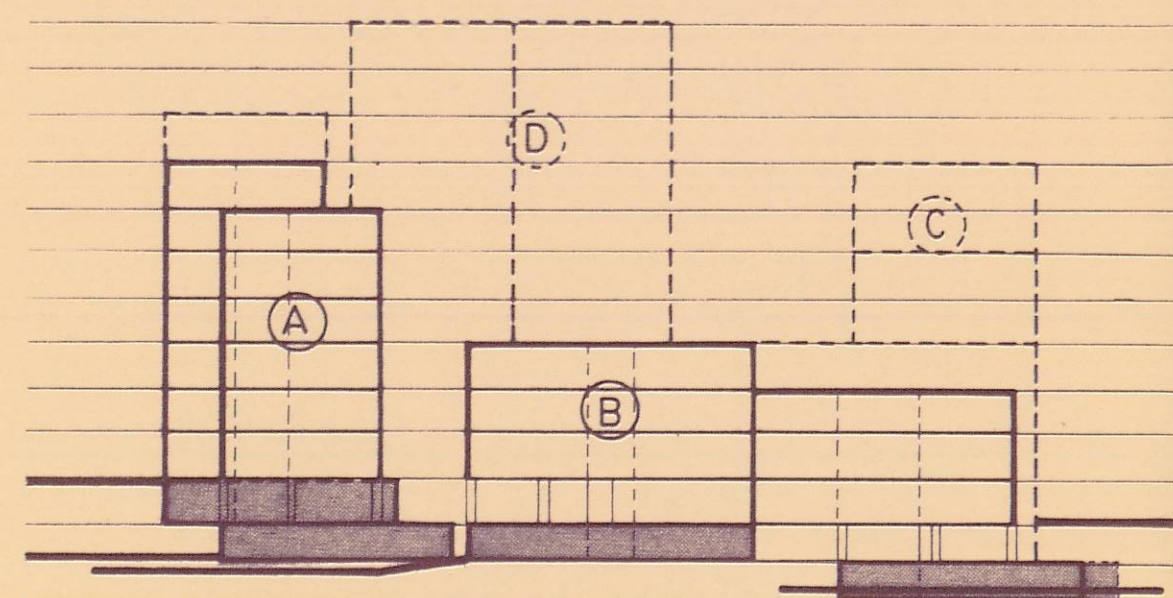
Cartagena El Secretario



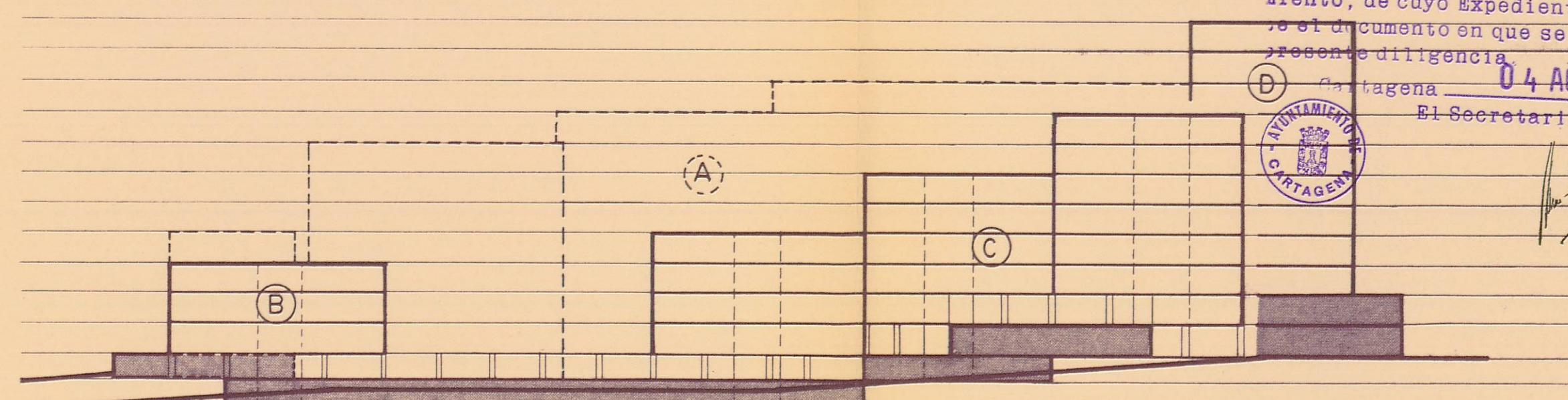
ALZADO OESTE



ALZADO SUR



ALZADO ESTE



ALZADO NORTE



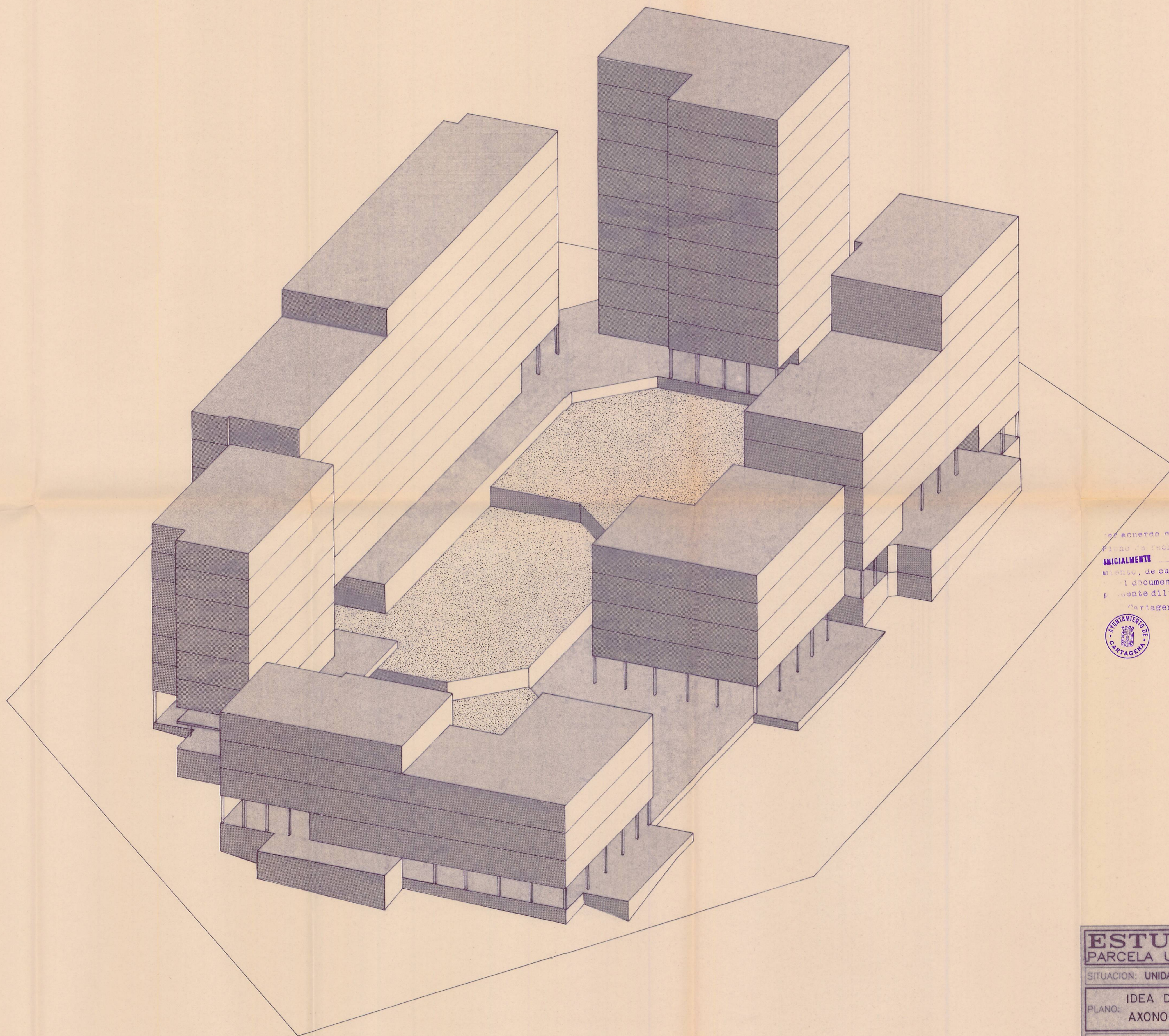
**ESTUDIO DE DETALLE**  
PARCELA UNICA U.A.6-CO. CARTAGENA OESTE

SITUACION: UNIDAD DE ACTUACION 6 - CARTAGENA OESTE

PLANO: IDEA DE CONJUNTO NO VINCULANTE ESQUEMA DE ALZADOS. e: 1/500 ref: 4/92/192 3-2

PROMOTOR: INDISUR S.A.

ARQUITECTOS: JAIME GADEA BLANCO, RAFAEL AMAT TUDURI, TOMAS AMAT TUDURI, BERNARDINO GARCIA GARCIA.



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Pleno de fecha 25 MAYO 1992 se aprobó  
**INICIALMENTE** el Proyecto de Planea-  
 miento, de cuyo Expediente forma par-  
 te el documento en que se consigna la  
 presente diligencia.  
 Cartagena 04 AGO. 1992  
 El Secretario



*Handwritten initials*

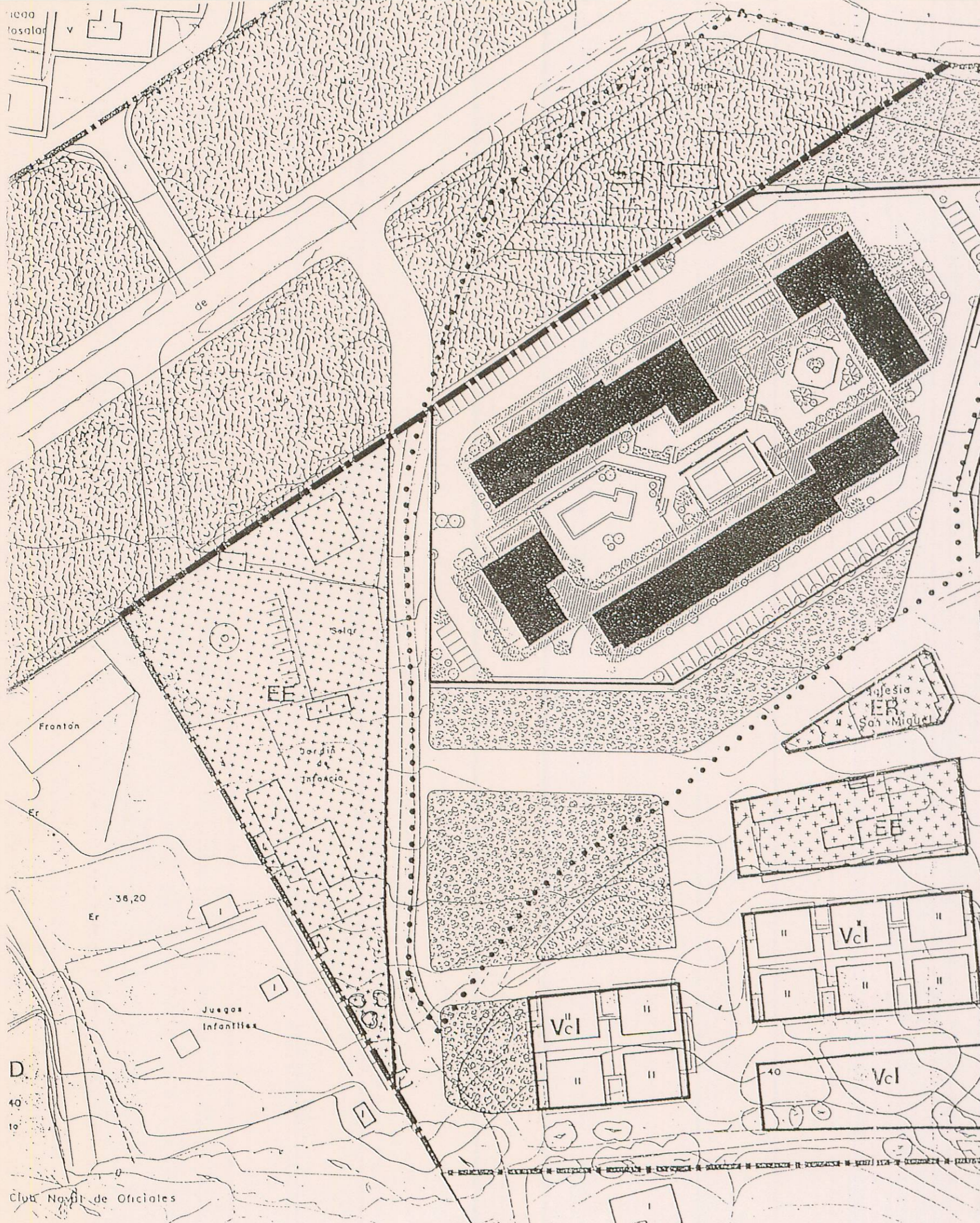
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Pleno de fecha 20 JUL. 1992 se aprobó  
**DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planea-  
 miento, de cuyo Expediente forma par-  
 te el documento en que se consigna la  
 presente diligencia.  
 Cartagena 04 AGO. 1992  
 El Secretario



*Handwritten initials*



<b>ESTUDIO DE DETALLE</b>	
PARCELA UNICA U.A.6-CO. CARTAGENA OESTE	
SITUACION: UNIDAD DE ACTUACION 6 - CARTAGENA OESTE	
PLANO: IDEA DE CONJUNTO NO VINCULANTE	e: —
AXONOMETRICA	ref: 4/92/192
PROMOTOR: INDISUR S.A.	
ARQUITECTOS: JAIME GADEA BLANCO, RAFAEL AMAT TUDURI, TOMAS AMAT TUDURI, BERNARDINO GARCIA GARCIA.	



acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Pleno de fecha ~~25 MAYO 1992~~ <sup>V2</sup> se aprobó  
 INICIALMENTE el Proyecto de Planea-  
 miento, de cuyo Expediente forma par-  
 te el documento en que se consigna la  
 presente diligencia.  
 Cartagena, 04 AGO. 1992  
 El Secretario



acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Pleno de fecha ~~20 JUL 1992~~ se aprobó  
 DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planea-  
 miento, de cuyo Expediente forma par-  
 te el documento en que se consigna la  
 presente diligencia.  
 Cartagena, 04 AGO. 1992  
 El Secretario



# ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA UNICA U.A.6-CO. CARTAGENA OESTE

SITUACION: UNIDAD DE ACTUACION 6 - CARTAGENA OESTE

PLANO: IDEA DE CONJUNTO NO VINCULANTE  
 SUPERPOSICION EN R.G.M.O.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA  
 24 MAR. 1992

escala: 1/1.000  
 ref: 4/92/192

3-4

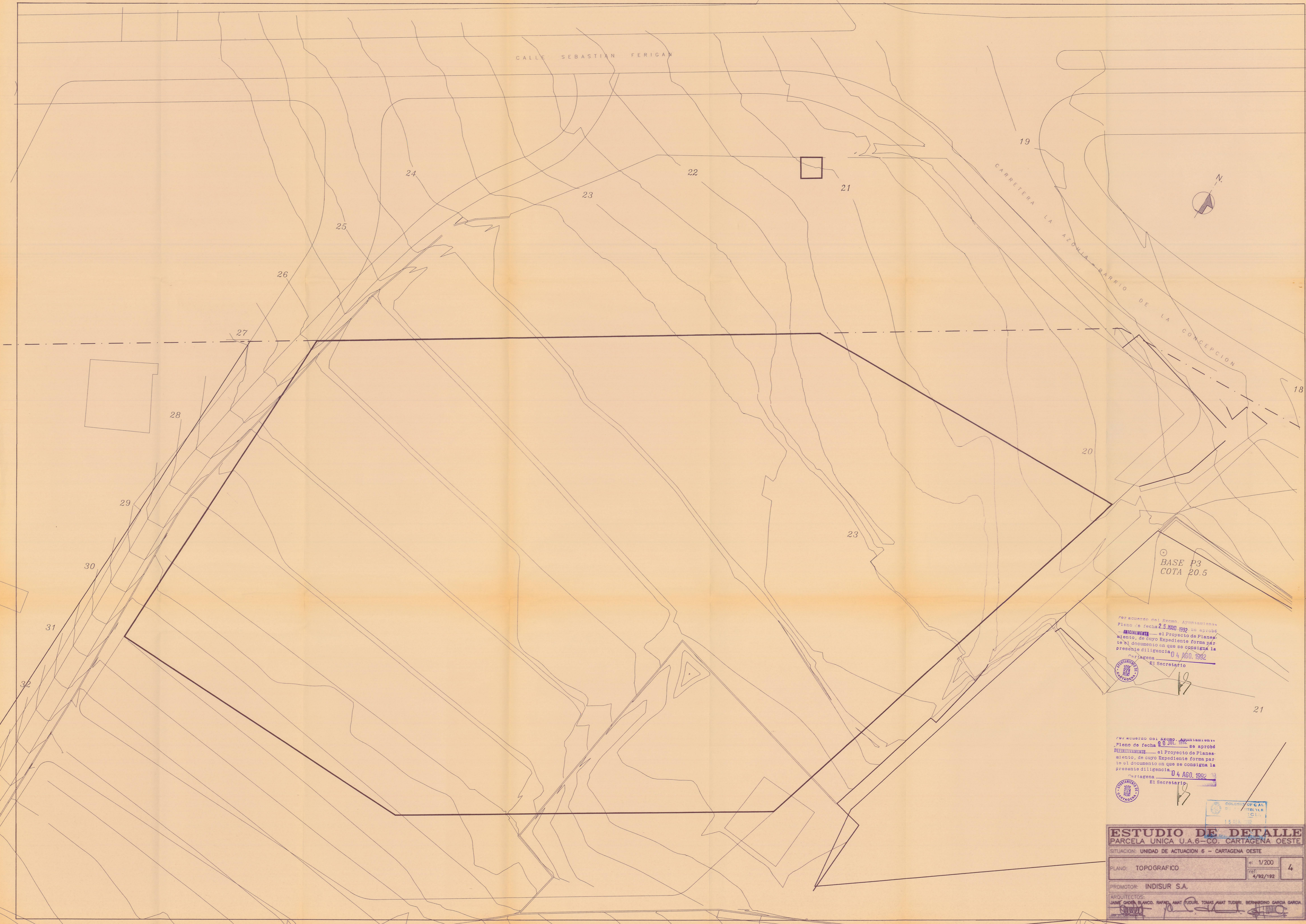
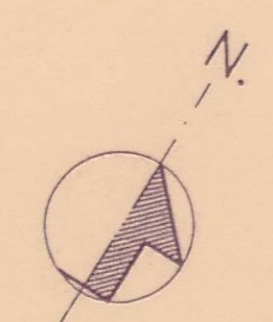
PROMOTOR: INDISUR S.A.

ARQUITECTOS: JAIME GADEA BLANCO, RAFAEL AMAT TUDURI, TOMAS AMAT TUDURI, BERNARDINO GARCIA GARCIA.

JARA 31, CARTAGENA

CALLE SEBASTIAN FERIGAN

CARRERA LA AZONIA - BARRIO DE LA CONCEPCION



BASE P3  
COTA 20.5

Resolución del Excmo. Ayuntamiento  
Pleno de fecha 25 JUN 1992 se aprobó  
INICIALMENTE el Proyecto de Planea-  
miento, de cuyo Expediente forma par-  
te el documento en que se consigna la  
presencia de diligencia 04 AGO 1992  
Cartagena 04 AGO 1992  
El Secretario



Resolución del Excmo. Ayuntamiento  
Pleno de fecha 20 JUL 1992 se aprobó  
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planea-  
miento, de cuyo Expediente forma par-  
te el documento en que se consigna la  
presencia de diligencia 04 AGO 1992  
Cartagena 04 AGO 1992  
El Secretario



**ESTUDIO DE DETALLE**  
PARCELA UNICA U.A.6-CO. CARTAGENA OESTE

SITUACION: UNIDAD DE ACTUACION 6 - CARTAGENA OESTE

PLANO: TOPOGRAFICO et: 1/200  
ref: 4/92/192

PROMOTOR: INDISUR S.A.

ARQUITECTOS:  
JAIMÉ GARCÍA BLANCO, RAFAEL AMAT TUDURI, TOMÁS AMAT TUDURI, BERNARDO GARCÍA GARCÍA