

ANTECEDENTES

Por encargo de D. Florentino Manzano García, DNI. 22.893.830 K, en representación de la Sociedad Mercantil EMPRESARIA S.L., con CIF. B 30.685.143 y domicilio social en C/ Carlos V 2 primero D, Cartagena; el arquitecto que suscribe ha procedido a la redacción del presente ESTUDIO DE DETALLE, relativo a un solar de la propiedad del promotor, en la ciudad de CARTAGENA.

EMPLAZAMIENTO

El solar se sitúa en la encrucijada de las calles Alfonso X El Sabio y Ramón J. Sender, con una superficie de 270 m².

OBJETO

Pretendiéndose la edificación de viviendas en el citado solar, se ha encontrado que la edificación resultante de la aplicación de la norma de referencia según el Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena (DOS plantas de altura), produciría un negativo impacto sobre el entorno con la perpetuación de las medianerías que actualmente resultan visibles desde la vía pública, y en ejercicio de facultades que el mismo PGMO. establece, es por lo que se redacta el presente Estudio de Detalle, a fin de establecer una propuesta de edificación (TRES plantas) que posteriormente sería recogida en el correspondiente proyecto técnico.

IDONEIDAD DEL INSTRUMENTO

El Estudio de Detalle se formula para completar o en su caso adaptar



determinaciones establecidas en los Planes Generales en Suelo Urbano, según el Art. 91 del Real Decreto Ley 1/1992 de 26 de Junio del T.R. de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar la ordenación de volúmenes según las determinaciones del Planeamiento - art. 91.2.-.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio, ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes, sin alterar el aprovechamiento de los terrenos comprendidos en el estudio - art. 91.3-

Asimismo en la documentación del P.G.M.O. en su Capítulo I: Instrumentos de Planeamiento en sus Art. 1.1.5: Estudios de Detalle cita con un Estudio de Detalle es posible completar o adaptar las determinaciones relativas a ordenación de volúmenes del Plan General.

En ningún caso se podrá reducir la anchura de los viales, ni las superficies destinadas a espacios libres, ni en consecuencia de las previsiones sobre alineaciones originar aumentos de volumen. No puede implicar aumento de la ocupación del suelo, ni de las alturas máximas, ni incremento de la densidad de viviendas -art. 1.1.5.2. del P.G.M.O.-.

ZONIFICACION URBANÍSTICA APLICABLE.

Al solar de referencia le afectan las normas particulares para Suelo Urbano del Título IV del P.G.M.O. de Cartagena, según se desprende del plano de situación que se adjunta.

Ordenanza E1(Vc2).

Posee un tipo de ordenación con volumetría específica (E1) en área de ordenación determinada (Vc2) al que debe adaptarse al menos en edificabilidad y uso.

Vial colectivo -art. 4.2.2.- con ordenación formando manzanas cerradas grado 2 - Vc2 -.

- Parcela mínima 120 m².*
- Ancho mínimo de lindero frontal: 7 mts*
- Índice de edificabilidad: 2.1 m²/ m².*
- Altura máxima: 3 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 edificabilidad de 0,3 m²/ m².

MATERIALIZACION DE LA EDIFICABILIDAD

Así pues, dedicándose la planta baja a usos no residenciales, se posee una edificabilidad de 2,1 m²/ m².

Debido a que la superficie neta del solar es de 270 m², nos corresponden 567 m² de construcción.

Limitados por el 70% de ocupación en plantas altas que resultaría de 70% s/270 m² = 189 m².

PROPUESTA DE EDIFICACIÓN

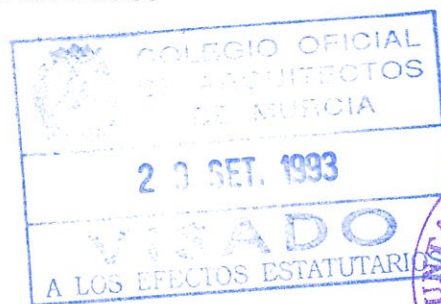
Según lo anteriormente expuesto, se poseen 567 m² de superficie edificable.

La propuesta consiste en redistribuir esta superficie edificable en 4 ALTURAS (BAJO, destinado a usos comerciales y 3 PLANTAS de viviendas), cuya pormenorización se realizará en un futuro proyecto de edificación que se presentará próximamente.

Con ello se conseguiría encubrir las actuales medianerías que quedan visibles desde la vía pública, en pos de un mayor decoro y dignificación del espacio habitable de nuestra ciudad.

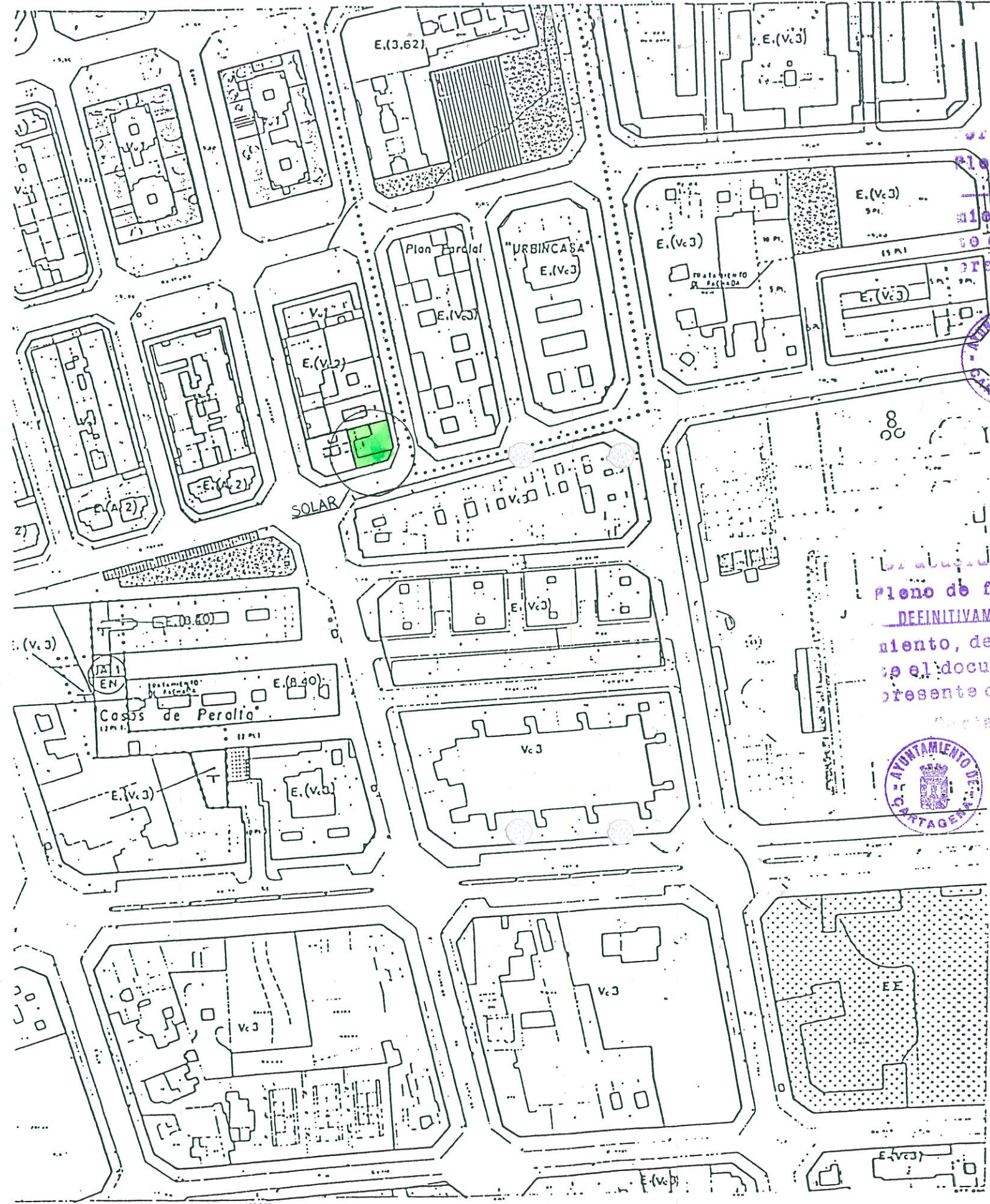
Cartagena, Septiembre de 1.993.

El arquitecto.



JORGE SOTELINO

ARQUITECTO



Por acuerdo del EXCMO. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 26 JUL. 1993 aprobó
 INICIALMENTE el Proyecto de Planes PLANO
 sienta, de cuyo Expediente forma parte
 se el documento en que se consigna la
 presente diligencia | 6 FEB. 1995



Cartagena
 El Secretario

REFERENTE AL ESTUDIO DE
 SITUACION

TRAZADO A LA ESCALA DE
 1/2000

Por acuerdo del EXCMO. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 27 DIC. 1993 se aprobó
 DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planes
 sienta, de cuyo Expediente forma parte
 se el documento en que se consigna la
 presente diligencia | 6 FEB. 1995



Cartagena
 El Secretario

CORRESPONDIENTE AL
 ESTUDIO DE DETALLE
 RELATIVO AL SOLAR SITO EN
 C/ ALFONSO X EL SABIO
 ESQUINA
 C/ RAMON J. SENDER
 EN LA CIUDAD DE
 CARTAGENA

SEGUN EL ENCARGO DE
 EMPRESARIA S.L.

CON FECHA DE
 SEPTIEMBRE DE 1993



CARLOS V, 2 PRIMERO 30205 CARTAGENA
 Tfno. 968/ 31 46 84/ 31 46 85 Fax 968/ 31 47 75.