

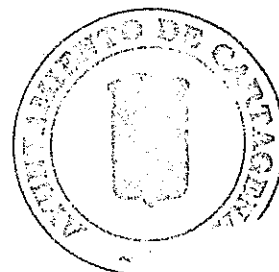
DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

Este Estudio de Detalle determina la posibilidad de la ordenación volumétrica y funcional de la solución concreta edificatoria que se pretende con definición de las envolventes en las que deben quedar inscritas las edificaciones por encima de la rasante.

No se establecen variaciones en la normativa de aplicación según el Plan Parcial correspondiente para la Zona Residencial "B"-Viviendas agrupadas aunque se fija la separación a linderos con otras parcelas de la edificación principal en 3 m. permitiéndose en ese retranqueo edificación accesoria para accesos peatonales a los garajes en planta de semisótano.

Con la solución edificatoria máxima resultante de macizar las envolventes de la edificación definidas en este Estudio de Detalle no se agota el aprovechamiento máximo definido por el Plan Parcial de la parcela resultante de la agrupación de las B-30 y B-31, sin que ello suponga menoscabo de su aprovechamiento máximo para futuras ordenaciones de volúmenes reguladas por sucesivos Estudios de Detalle o por la simple aplicación de la norma del Plan Parcial.

Así pues, las determinaciones del presente Estudio de Detalle son:



- Viviendas unifamiliares de dos plantas con otra de semisótano, que puede ser computable o no, agrupadas en hilera e inscritas en las envolventes definidas en el correspondiente plano de Determinaciones del Estudio de Detalle.

~~- La última planta será abuhardillada.~~

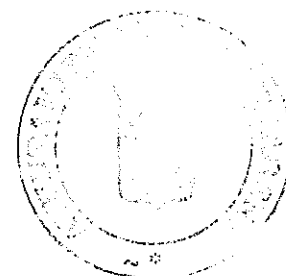
- Sólo se permiten por encima de la envolvente volumétrica, el forjado inclinado de cubierta y la cubierta de teja, las ventanas de buharda chimeneas y remates o elementos de cubierta.

- Obligatoriedad de dejar, dando a fachada, espacios no edificados con una superficie mínima de 15 m²/vivienda.

- Separación mínima entre edificaciones 7 m.

- Retranqueo de la edificación principal a los linderos medianeros 3 metros.
Se permiten en esos retranqueos accesos a la planta semisótano.

- Resto de parámetros: Los de la norma.

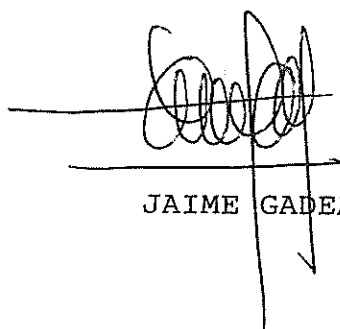


CONCLUSION.-

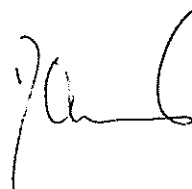
Con la presente memoria y los planos que se modifican, se dá por finalizada la redacción del presente ANEXO al ESTUDIO DE DETALLE, que debe considerarse como parte integrante e inseparable del ESTUDIO DE DETALLE de las Parcelas B-30 y B-31 del Polígono Santa Ana (Cartagena), promovido por "MARIN GARRE, S.A.".

Cartagena, Abril de 1.995

LOS ARQUITECTOS



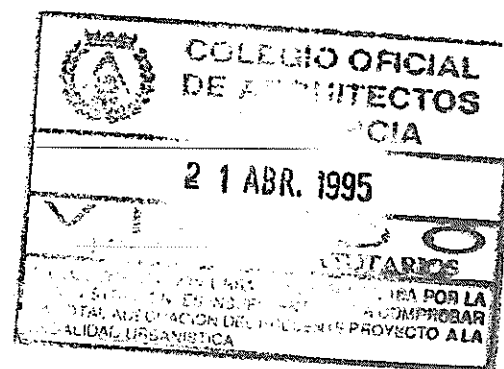
JAIME GADEA



RAFAEL AMAT



TOMAS AMAT



del acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
pleno de fecha 24 ABR. 1995 se aprobó

UNICIALMENTE el Proyecto de Planes
miento, de cuyo Expediente forma par
te el documento en que se consigna la
presente dilatación.

Cartagena, 28 ABR. 1995

El Secretario



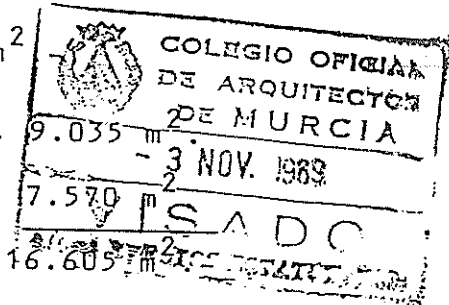
[Handwritten signature]

3.2 CUADRO RESUMEN

DETERMINACIONES SEGUN PLAN PARCIAL.

	B-30	4.250 m ² .
Superficie de Parcelas	B-31	3.520 m ² .

SUMA.....		7.770 m ²
Edificabilidad en m ² .	B-30...	9.035 m ²
	B-31...	7.570 m ²
SUMA.....		16.605 m ²



DETERMINACIONES SEGUN ESTUDIO DE DETALLE

Superficie de la Parcela...	7.720 m ² .
Edificabilidad.....	16.605 m ² .

Nº MAXIMO DE VIVIENDAS - 136
 ALTURA..... 4 plantas.
 OCUPACION (no se fija



30.00

30.00

55.00

2.00

22.00

52.00

4.50

PARCELA B-31

S - 3.520 m²

EDIFICABILIDAD m²m²

7.570 m²

VOLUMEN MAX.

24.602 m³

PARCELA B 30

S - 4.250 m²

EDIFICABILIDAD m²m²

9.035 m²

VOLUMEN MAX.

29.363 m³

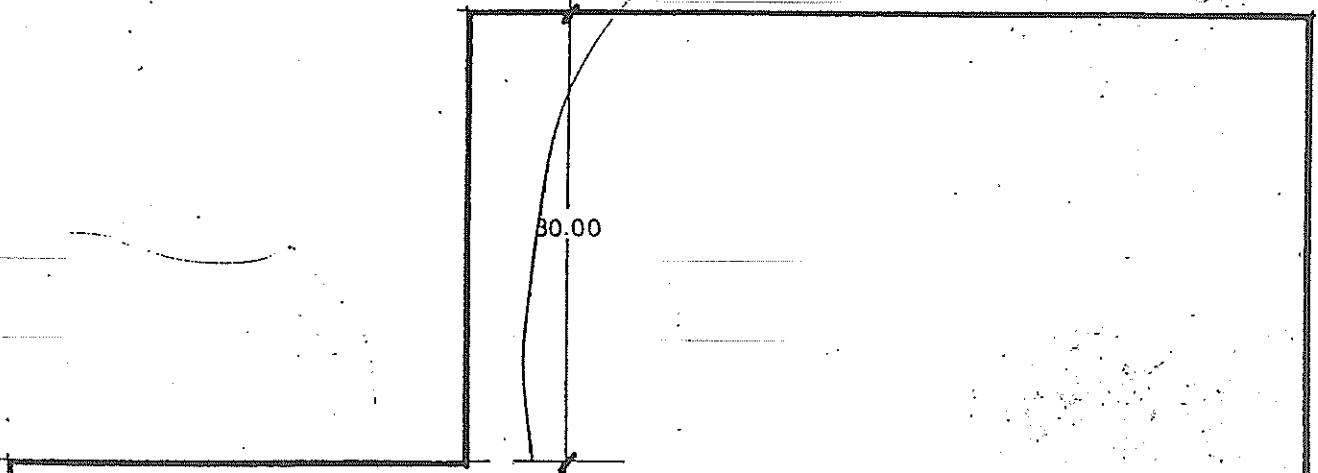
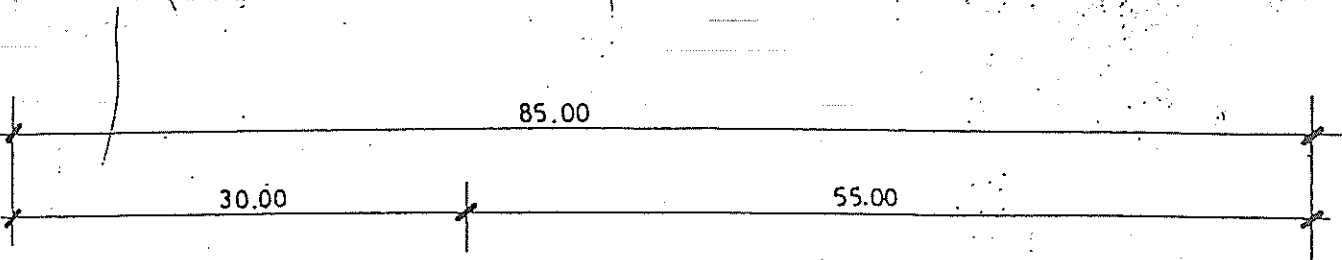
85.00

50.00



DISPOSICION DE PARCELAS
SEGUN PLAN PARCIAL

PROPUESTA DE AGRUPACION

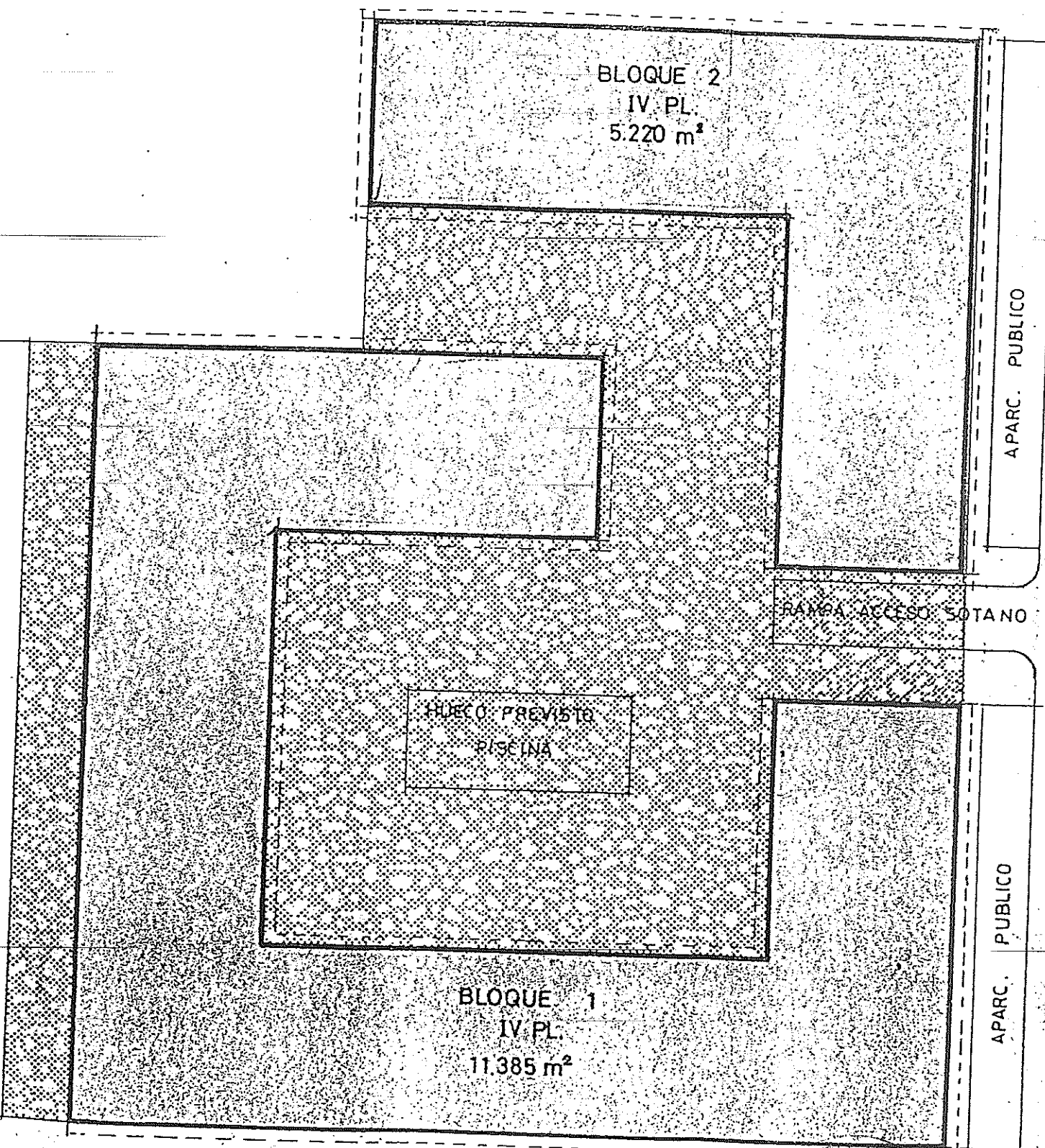


PARCELA B-30, B-31
 S - 7.770 m²

EDIFICABILIDAD m²m²
 16.605 m²

VOLUMEN MAX.
 72.00
 53.965 m³





PLANO ZONIFICACION



OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

Es por tanto objeto del presente Estudio de Detalle la modificación de las determinaciones del Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 29 de marzo de 1.990 y en vigor al día de hoy, con el fin de poder edificar la promoción que hoy se pretende por ser más acorde a la demanda actual, esto es, viviendas unifamiliares con un máximo de dos plantas de altura y un semisótano de aparcamientos.

PROCEDENCIA DE LA REDACCION DE UN ESTUDIO DE DETALLE.

Para poder realizar modificaciones en las determinaciones de un Estudio de Detalle aprobado definitivamente ha de realizarse imperativamente un nuevo Estudio de Detalle, criterio compartido con los Servicios Técnicos Municipales que así lo expresan en el informe de fecha septiembre de 1.994 a solicitud de los técnicos que suscriben el presente documento.





AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

SERVICIO DE URBANISMO

12.9.94

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA REGISTRO GENERAL
29 SET. 1994
SALIDA 14545

En relación con su escrito de fecha 8 de ~~septiembre de 1.994~~, relativo a la posibilidad de realizar edificación de viviendas unifamiliares de 2 plantas y semisótano en las parcelas B-30 y B-31 del P.P. Polígono Santa Ana, por el presente le comunico que por los Servicios Técnicos Municipales se ha emitido informe al respecto del siguiente tenor literal:

"Visto el escrito presentado por D. Jaime Gadea Blanco, referente a posibilidad de redactar proyecto técnico, según propuesta presentada en las parcelas B-30 y B-31 del P.P. Polígono Santa Ana, estos Servicios Técnicos informan:

1.- Según informe de la Oficina de Planeamiento de fecha 15.9.94, se precisará previo a la solicitud de licencia de obras, la redacción de un Estudio de Detalle que ordene la propuesta solicitada y a su vez modifique el Estudio de Detalle aprobado en su día, en dichas parcelas.

2.- Se puede considerar conforme la tipología de edificación propuesta, siempre que se cumplan además las Normas particulares del P.P. Santa Ana, en zonas calificadas como "Residencial B" y las generales del Plan General."

Lo que le comunico a los efectos oportunos.

Cartagena, 27 de septiembre de 1.994

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO



Jaime Gadea Blanco



Queda por tanto suficientemente justificada la procedencia de la redacción del presente documento.

SOLUCION EDIFICATORIA PROPUESTA.-

La propuesta edificatoria que se pretende y que determina la necesidad de la formulación del presente Estudio de Detalle, es una solución en dos plantas de vivienda unifamiliar adosada, con un semisótano de aparcamiento de modo que el espacio no ocupado por las viviendas sea dedicado al uso peatonal y de acceso a las mismas y en caso especial con tolerancia para el uso rodado. Así pues, el acceso a los aparcamientos se realiza desde el exterior y la circulación hasta las plazas de estacionamiento a nivel de semisótano.

Se disponen, por tanto, hileras de edificación unifamiliar adosada con semisótano, con espacios libres entre ellas para uso y acceso peatonal de 7 m. de anchura, tal y como se determina en el correspondiente plano de Determinaciones del Estudio de Detalle.

Se fija un retranqueo obligatorio de la edificación principal a los linderos medianeros de 3 metros, pudiendo ubicarse en ellos accesos peatonales de emergencia a la planta de garajes, tal y como se determina en el Plan Parcial correspondiente.

Así pues, no se trata de un Estudio de Detalle genérico que exceptúa determinados



parámetros de la norma de aplicación, sino de un Estudio de Detalle que posibilite una solución edificatoria concreta determinando unas envolventes de la edificación y unas condiciones de tipología y agrupación.

DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

Este Estudio de Detalle determina la posibilidad de la ordenación volumétrica y funcional de la solución concreta edificatoria que se pretende con definición de las envolventes en las que deben quedar inscritas las edificaciones por encima de la rasante.

No se establecen variaciones en la normativa de aplicación según el Plan Parcial correspondiente para la Zona Residencial "B"-Viviendas agrupadas, aunque se fija la separación a linderos con otras parcelas de la edificación principal en 3 m. permitiéndose en ese retranqueo edificación accesoria para accesos peatonales a los garajes en planta de semisótano.

Con la solución edificatoria máxima resultante de macizar las envolventes de la edificación definidas en este Estudio de Detalle no se agota el aprovechamiento máximo definido por el Plan Parcial de la parcela resultante de la agrupación de las B-30 y B-31, sin que ello suponga menoscabo de su aprovechamiento máximo para futuras ordenaciones de volúmenes reguladas por sucesivos Estudios de Detalle o por la simple aplicación de la norma del Plan Parcial.



Así pues, las determinaciones del presente Estudio de Detalle son:

- Viviendas unifamiliares de dos plantas con semisótano, agrupadas en hilera e inscritas en las envolventes definidas en el correspondiente plano de Determinaciones del Estudio de Detalle.
- Separación mínima entre edificaciones 7 m.
- Retranqueo de la edificación principal a los linderos medianeros 3 metros.
Se permiten en esos retranqueos accesos a la planta semisótano.
- Resto de parámetros: Los de la norma.

JUSTIFICACION DE LA NO ALTERACION DE USOS NI INCREMENTO DE APROVECHAMIENTOS.-

La solución adoptada en el presente Estudio de Detalle no altera los usos previstos en el correspondiente Plan Parcial, ya que se trata de vivienda colectiva que en este caso se desarrolla horizontalmente en dos plantas.

Tampoco su aprovechamiento supera al permitido por el Plan Parcial.



Máximo aprovechamiento:

Según Plan Parcial 16.605 m2

Según Estudio de Detalle:

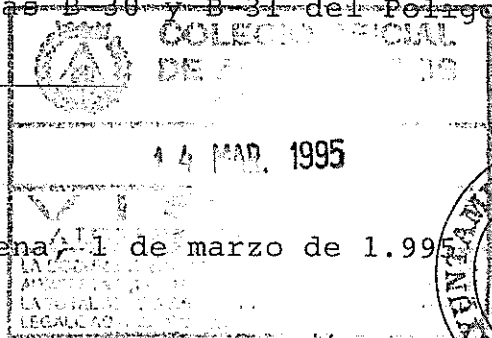
$(1.585,33 \times 3 + 1.265) \times 2 = 12.041,98 \text{ m}^2$

Sin que ello suponga renuncia de la diferencia de aprovechamiento para futuras ordenaciones.

Este Estudio de Detalle cumple en su solución las determinaciones del Plan Parcial y resuelve satisfactoriamente la problemática que originó su necesidad.

CONCLUSION.-

Con lo expuesto en la presente memoria, planos y demás documentos que se acompañan, se dá por finalizada la redacción del presente ESTUDIO DE DETALLE en Parcelas B-30 y B-31 del Polígono Santa Ana (Cartagena).



Cartagena, 1 de marzo de 1.995



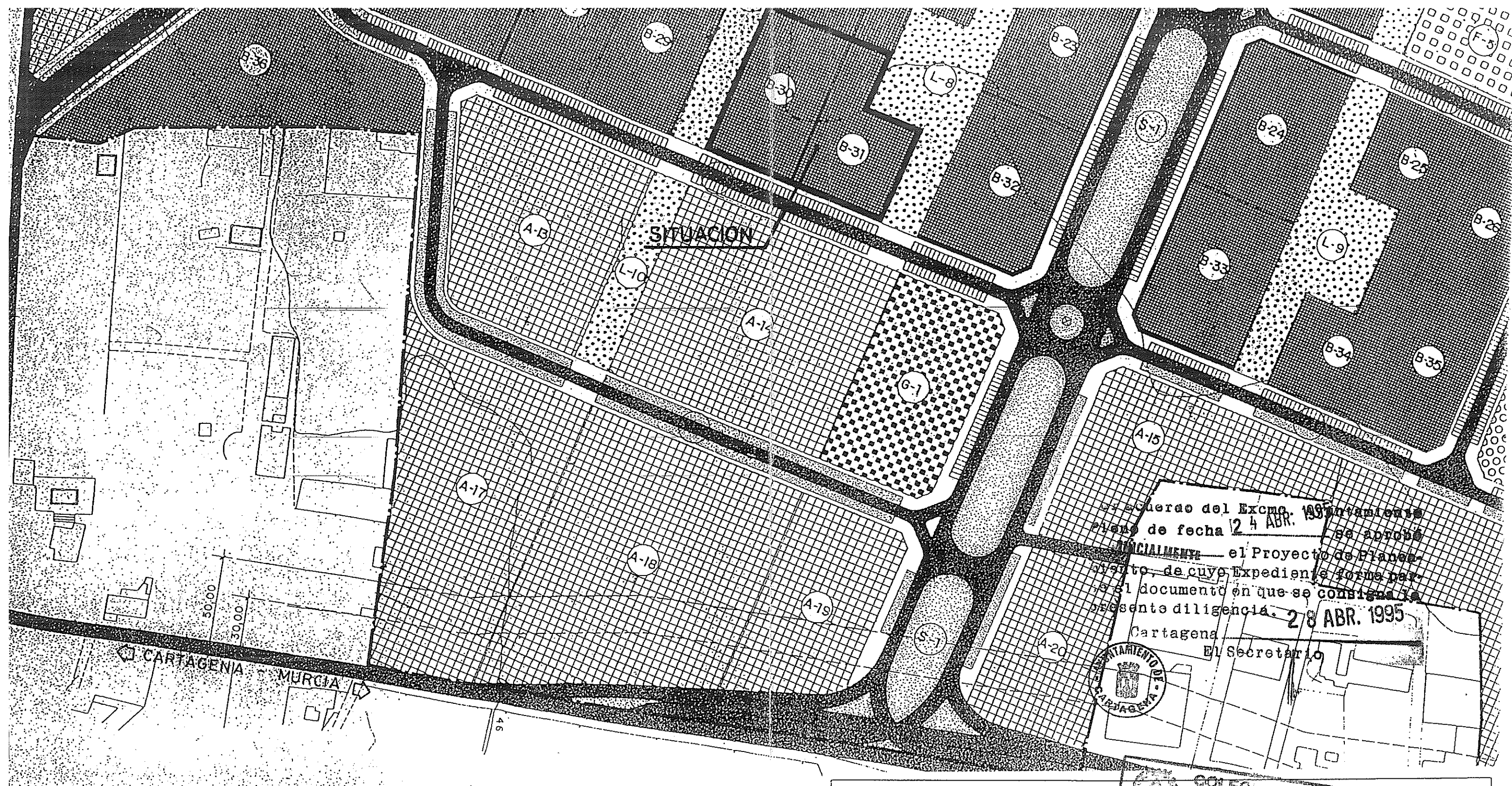
LOS ARQUITECTOS

Handwritten signatures of Jaime Gadea, Rafael Amat, and Tomas Amat.

JAIME GADEA

RAFAEL AMAT

TOMAS AMAT



por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 de fecha 24 ABR. 1995 se aprobó
 DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planea-
 miento, de cuyo Expediente forma par-
 te el documento en que se consigna la
 presente diligencia. 28 ABR. 1995
 Cartagena
 El Secretario



por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 de fecha 11 SET. 1995 se aprobó
 DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planea-
 miento, de cuyo Expediente forma par-
 te el documento en que se consigna la
 presente diligencia. 3 OCT. 1995
 Cartagena
 El Secretario



Handwritten signature

ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS B-30 y B-31 POLIGONO SANTA ANA 1995		CARTAGENA
PLANO: SITUACION	1	
PROMOTOR: MARIN GARRE, S.A.	ESCALA: 1/2.000	
ARQUITECTOS: J. CADEA BLANCO - R. AMAT TUDURI - T. AMAT TUDURI	REFERENCIA: 6/95/244	
JARA 31. CARTAGENA. <i>Handwritten signatures</i>	FECHA: MARZO-95	

PARCELA B-21

PARCELA B-22

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 24 ABR. 1995 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia

Cartagena 28 ABR. 1995
El Secretario



Handwritten signature

PARCELA B-30
S=4.250,00m²

PARCELA B-31
S=3.520,00m²

EDIFICABILIDAD
9.035,00m²

EDIFICABILIDAD
7.570,00m²

VOLUMEN MAXIMO
29.363,00m³

VOLUMEN MAXIMO
24.602,00m³

ZONA VERDE L-7

ZONA VERDE L-8

85.00

22.00

30.00

30.00

55.00

50.00

52.00

2.00

6.50

4.50

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 11 SET. 1995 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia 13 OCT. 1995

Cartagena
El Secretario



Handwritten signature

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS B-30 y B-31

POLIGONO SANTA ANA **CARTAGENA**

PLANO: PARCELAS. PLAN PARCIAL

2

PROMOTOR: MARIN GARRE, S.A.

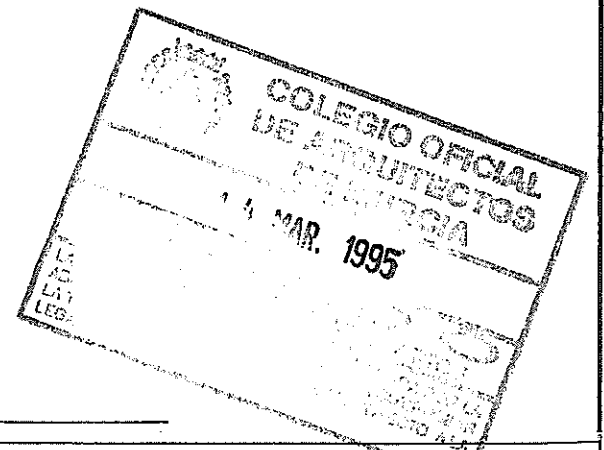
ESCALA: 1/500

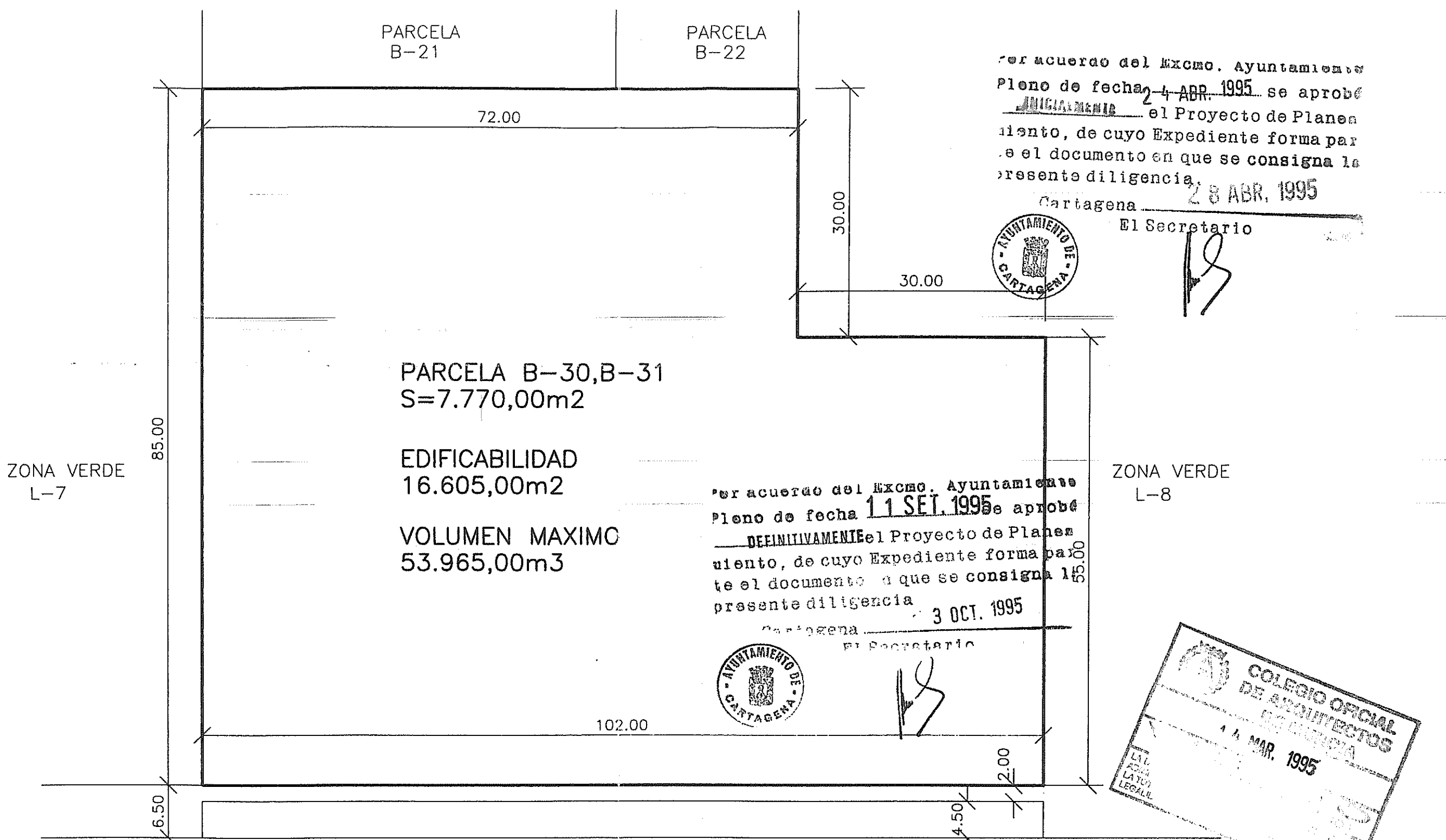
ARQUITECTOS: J. GADEA BIANCO - R. AMAT TUDURI - T. AMAT TUDURI

REFERENCIA: 6/95/244

JARA 31. CARTAGENA

FECHA: MARZO-95





Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 24 ABR. 1995 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
 Cartagena 28 ABR. 1995
 El Secretario



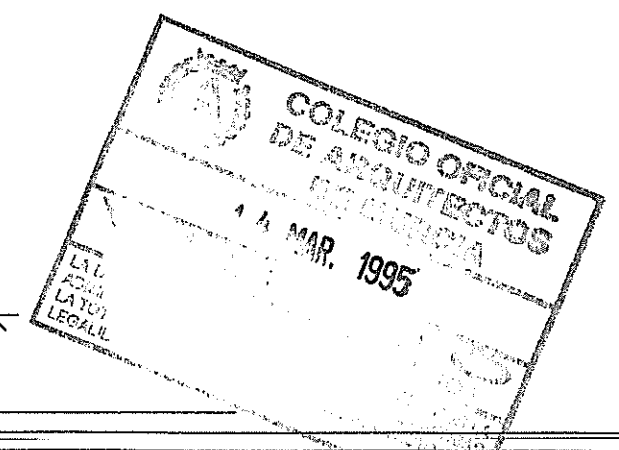
[Handwritten signature]

PARCELA B-30, B-31
 S=7.770,00m²
 EDIFICABILIDAD
 16.605,00m²
 VOLUMEN MAXIMO
 53.965,00m³

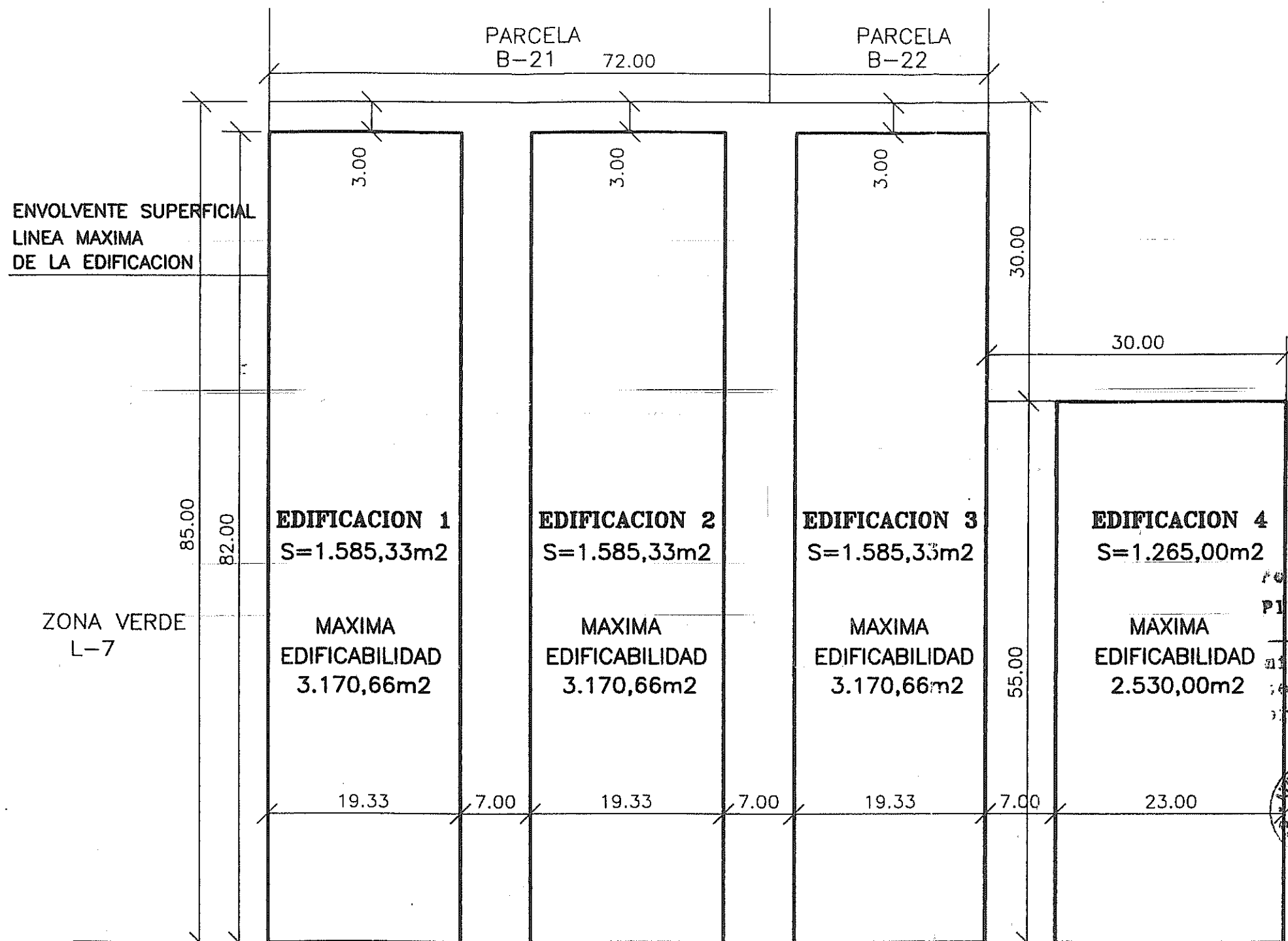
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 11 SET. 1995 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
 Cartagena 3 OCT. 1995
 El Secretario



[Handwritten signature]

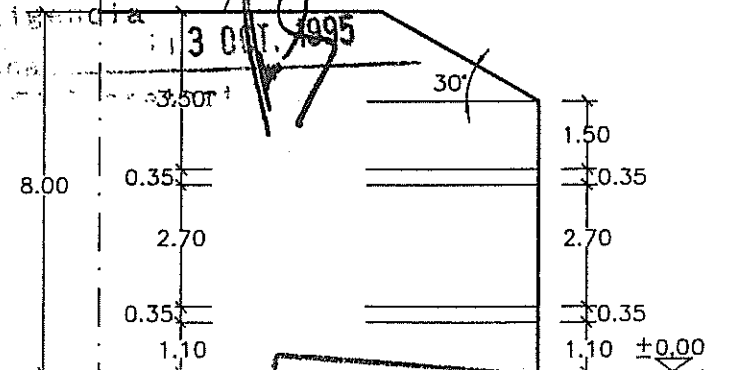


ESTUDIO DE DETALLE	
PARCELAS B-30 y B-31	
POLIGONO SANTA ANA CARTAGENA	
PLANO: AGRUPACION-ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE (APROBADO DEFINITIVAMENTE 29-MARZO-90)	3
PROMOTOR: MARIN GARRE, S.A.	ESCALA: 1/500
ARQUITECTOS: J. GADUA BLANCO - R. AMAT TUDURI - T. AMAT TUDURI	REFERENCIA: 6/95/244
JARA 31. CARTAGENA	FECHA: MARZO-95



- DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE**
- Viviendas unifamiliares de dos plantas con otra de semisotano, que puede ser computable o no, agrupadas en hilera e inscritas en las envolventes definidas en este plano.
 - La ultima planta sera abuhardillada.
 - Solo se permiten por encima de la envolvente volumetrica, el forjado inclinado de cubierta y la cubierta de teja, las ventanas de buharda, chimeneas y remates o elementos de cubierta.
 - Obligatoriedad de dejar, dando a fachada, espacios no edificados con una superficie minima de 15m²/vivienda.
 - Separacion minima entre edificaciones 7 metros.
 - Retranqueo de la edificacion principal a los linderos mediameros 3 metros.
Se permiten en esos retranqueos accesos a la planta semisotano.
 - Resto de parametros: Los de la norma.

Por el **AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA** Pleno de fecha **11 SET. 1995** se aprobó definitivamente el Proyecto de **ENVOLVENTE VOLUMETRICA** de la Zona Verde L-7, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Pleno de fecha **24 MAYO 1995** se aprobó inicialmente el Proyecto de Plan de Ordenación, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

ENVOLVENTE SUPERFICIAL
LINEA MAXIMA
DE LA EDIFICACION

EDIFICABILIDAD MAXIMA PARA ESTA ORDENACION
VOLUMETRICA S=12.041,98m²

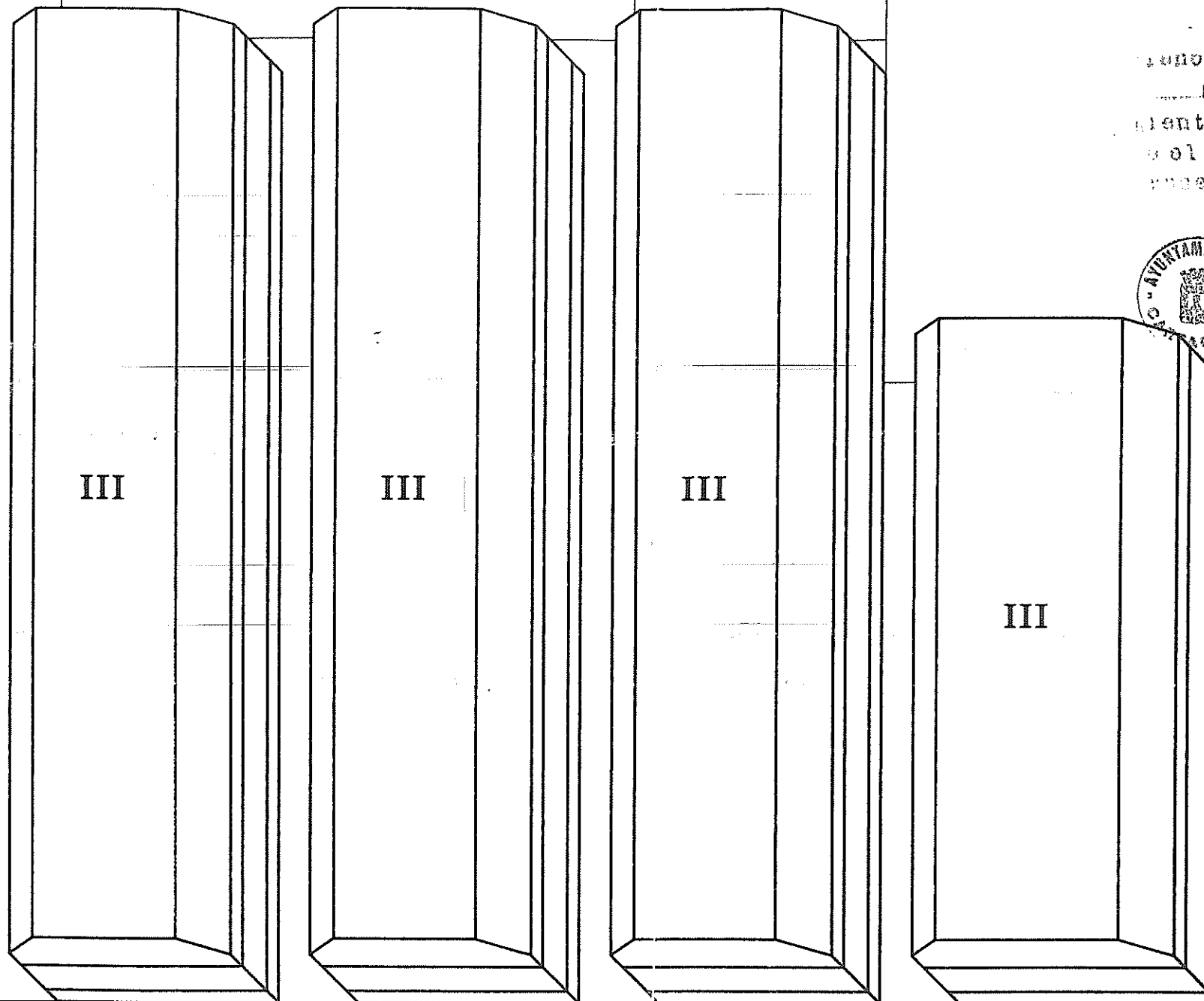


ANULA Y SUSTITUYE AL PLANO N.º 41 DE ARQUITECTOS S.A. COLEGIO OFICIAL DE CARTAGENA

ESTUDIO DE DETALLE	
PARCELAS B-30 y B-31	
POLIGONO SANTA ANA	
PLANO: DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE	41
PROMOTOR: MARIN GARRE, S.A.	ESCALA: 1/500
ARQUITECTOS: J. GADEA BLANCO - R. AMAT TUDURI - T. AMAT TUDURI	REFERENCIA: 6/95/244
JARA 31. CARTAGENA	FECHA: ABRIL - 95

PARCELA B-21

PARCELA B-22



ZONA VERDE L-7

ZONA VERDE L-8

Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 24 ABR. 1995 se aprobó
 INICIALMENTE el Proyecto de Planea-
 miento, de cuyo Expediente forma par-
 te el documento en que se consigna la
 presente diligencia



24 MAYO 1995

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 11 SET. 1995 se aprobó
 DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planea-
 miento, de cuyo Expediente forma par-
 te el documento en que se consigna la
 presente diligencia



3 OCT. 1995

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
 No 5
 ANULA Y SUSTITUYE AL PLANO No 5
 21 ABR. 1995
 LEGALIDAD URBANISTICA CARTAGENA

ESTUDIO DE DETALLE	
PARCELAS B-30 y B-31	
POLIGONO SANTA ANA	
PLANO: ESTUDIO VOLUMETRICO MAXIMO	51
PROMOTOR: MARIN GARRE, S.A.	ESCALA: 1/500
ARQUITECTOS: J. GADEA BLANCO - R. AMAT TUDURI - T. AMAT TUDURI	REFERENCIA: 6/95/244
JARA 31. CARTAGENA	FECHA: ABRIL - 95

PARCELA B-21

PARCELA B-22

Pleno de fecha 24 ABR. 1995 se aprobó JUDICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena 28 ABR. 1995

El Secretario

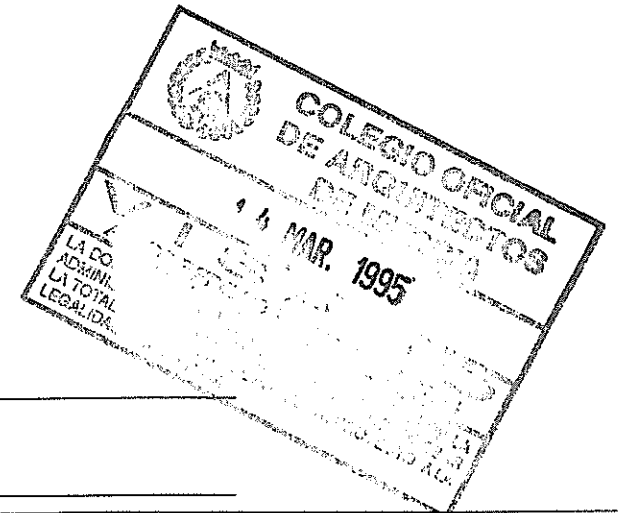


Handwritten signature

ZONA VERDE L-7

ZONA VERDE L-8

TRANSFORMADOR



Por acuerdo del EXCMO. Ayuntamiento de Cartagena, en pleno de fecha 17 SEI. 1995 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 3 OCT. 1995

ACCESO PLANTA SEMISOTANO



Handwritten signature

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS B-30 y B-31 POLIGONO SANTA ANA CARTAGENA

PLANO: PROPUESTA EDIFICATORIA NO VINCULANTE 6

PROMOTOR: MARIN GARRE, S.A. ESCALA: 1/500

ARQUITECTOS: J. GADEA BLANCO - R. AMAT TUDURI - T. AMAT TUDURI REFERENCIA: 6/95/244

JARA 31. CARTAGENA. FECHA: MARZO-95