

ESTUDIO DE DETALLE

SITUACION : Cl. BARTOLOME SPOTTORNO y Cl. ALCALDE RIPOLL
BARRIADA VIRGEN DE LA-CARIDAD, CARTAGENA

PROMUEVE : D. PEDRO ASENSIO MARTINEZ

ARQUITECTOS : M. ALCARAZ BERNAL y A. PRADERA GAMEZ

JUSTIFICACION .- El Plan General Municipal de Ordenacion de Cartagena, establece para los terrenos propiedad de D. Bartolome Asensio Martinez, segun planos de situacion que se acompañan, la obligatoriedad de presentar Estudio de Detalle.

Ello es asi ademas para todas las parcelas incluidas en la manzana donde se ubica la parcela en cuestion, grafiada con las siglas E1(Vc2), que implica dicha obligatoriedad.

El Estudio de Detalle presentado se fundamenta en el mandato establecido por el propio P.G.M.O.U., y debera ajustarse a lo establecido en el Articulo 91 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Regimen del Suelo y Ordenacion Urbana.

Dicho precepto legal establece entre otras determinaciones las indicadas en el apartado b), " La ordenacion de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento".

Se trata pues de ordenar los volúmenes edificables en consonancia con las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento del terreno objeto del estudio, ni ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenacion de los predios colindantes.

El Estudio de Detalle demostrara cuanto antecede, y para ello se pasa a continuacion a describir todas las circunstancias que son necesarias, tanto fisicas como los parametros urbanisticos de aplicacion.

El P.G.M.O.U. de Cartagena establece para los terrenos los siguientes parametros urbanisticos :

- Altura Maxima = 3 plantas
- Edificabilidad Maxima planta baja, cuando esta planta se destine a usos comerciales = 1 m²/m² (ocupacion 100%).
- Edificabilidad maxima Restantes Plantas = 0,7 m²/m², con una ocupacion maxima del 70%.
- Parcela Minima = 120 m²
- Ancho minimo de fachada = 7 m.

Por otra parte se indica la existencia de edificaciones existentes lindando con los terrenos con alturas de 1, 3 y 5 plantas respectivamente, segun se aprecia en los planos catastrales que se acompañan.



ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle proyecta y ordena los volúmenes de acuerdo con el siguiente cuadro :

	EDIFICACION	COEF. EDIF.	OCUPACION	USO
PLANTA BAJA	201,60 m ²	1 m ² /m ²	100%	COMERCIAL
PLANTA PRIMERA	126,70 m ²	0,63m ² /m ²	62,85%	VIVIENDA
PLANTA SEGUNDA	126,70 m ²	0,63m ² /m ²	62,85%	VIVIENDA

TOTALES	455,00 m ²	2,26m ² /m ²		

Como quiera que el terreno dispone de una superficie de 201,60 m², la máxima edificabilidad que permiten es de :

$$201,60 \text{ m}^2 \times 2,4 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 483,84 \text{ m}^2$$

Lo que implica que la diferencia de edificabilidad entre la máxima permitida y la propuesta en el Estudio de Detalle :

$$483,84 \text{ m}^2 - 455,00 \text{ m}^2 = 28,84 \text{ m}^2$$

Se destinara y colmatara en los vuelos a fachadas

Los parámetros propuestos cumplen rigurosamente todos los parámetros de aplicación a los terrenos por lo que el Estudio de Detalle queda justificado plenamente.

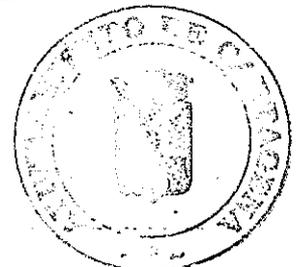
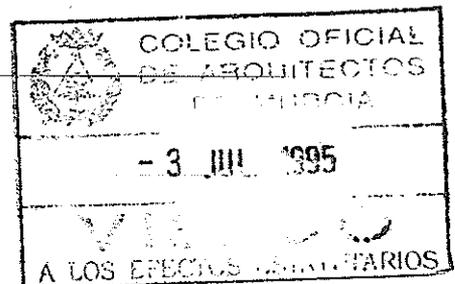
De otro lado la altura de tres plantas obligada así como los parámetros de ocupación igualmente obligados determinan por sí mismos unos factores de forma que en cualquier caso no afectan en absoluto las condiciones de edificación de los predios colindantes.

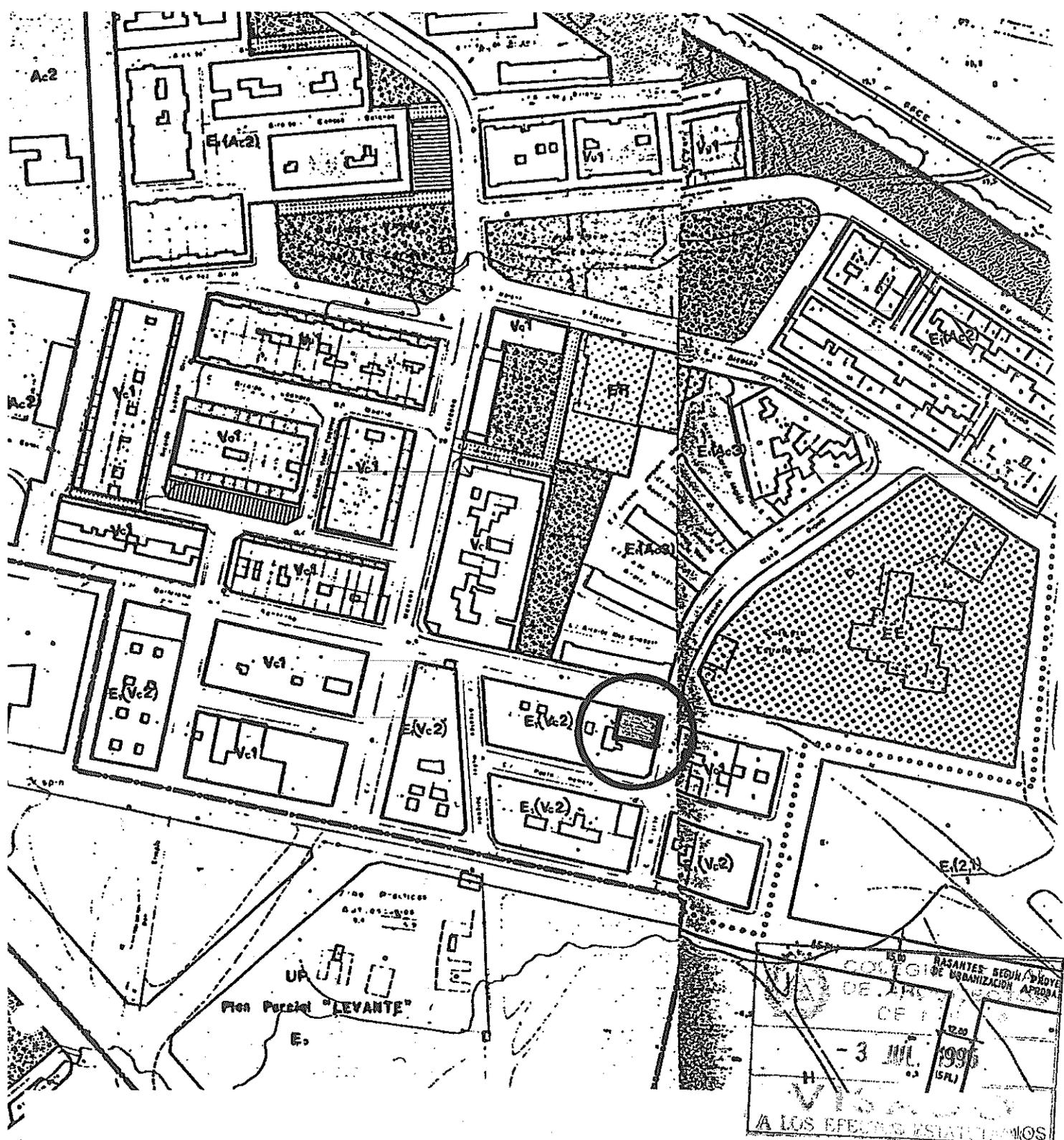
En Cartagena, a 28 de Junio de 1.995

LOS ARQUITECTOS :

M. Alcaraz Bernal

A. Pradera Gamez



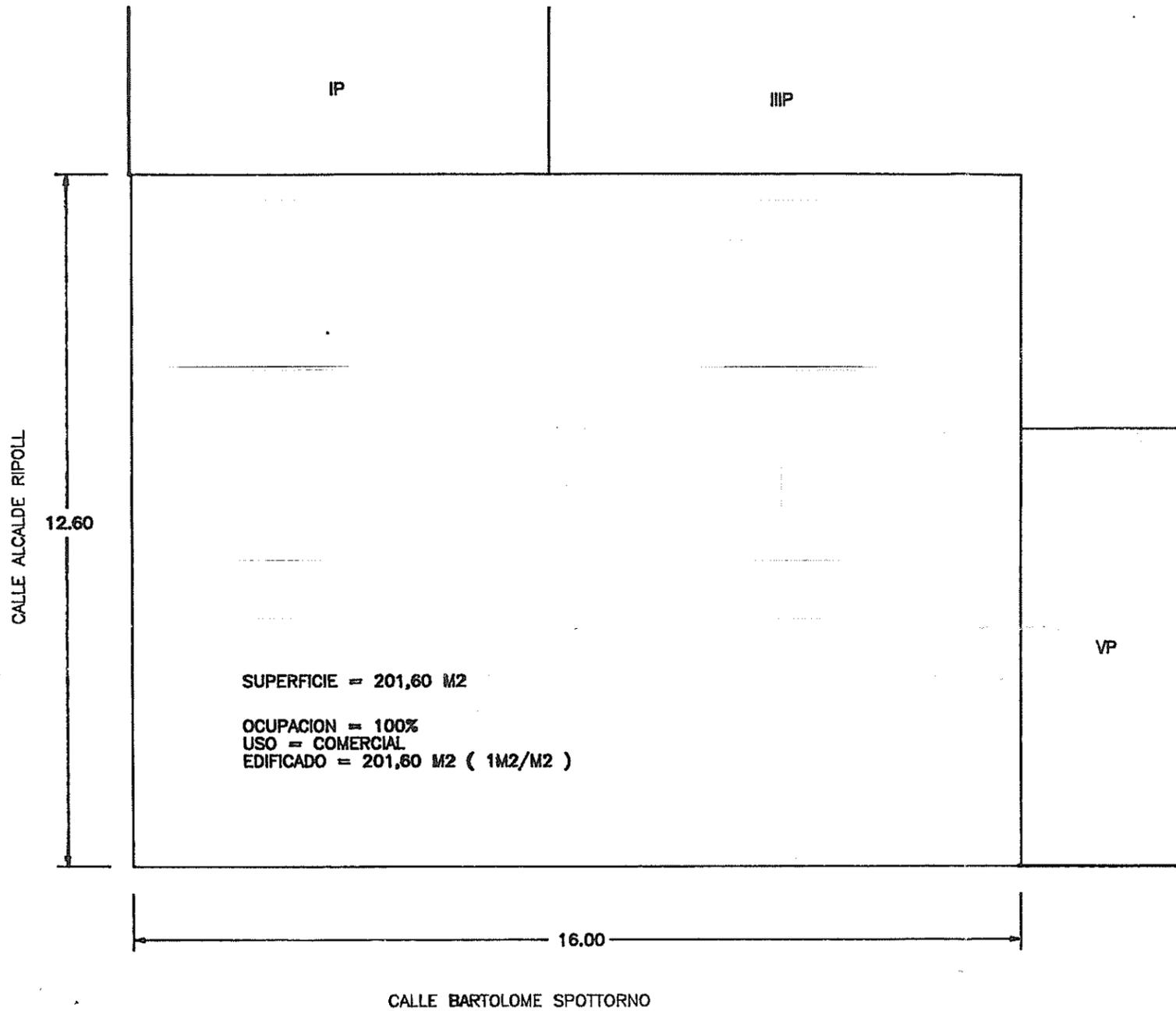


COLIGIO DE BARRIADAS SEGUN PROYECTO DE ZONIFICACION APROBADA
 DE...
 CE...
 - 3 JUL 1995
 (SRL)
 A LOS EFECTOS ESTADISTICOS

plano de SITUACION Y ZONIFICACION		plano no. 1
situacion C. BARTOLOME SPOTTORNO Y ALCALDE RIPOLL	poblacion BARRIADA VIRGEN DE LA CARIDAD CARTAGENA	expte. 459
ANTONIO PRADERA GAMEZ MIGUEL ALCARAZ BERNAL ARQUITECTOS <i>Antonio Pradera</i>	PROMOTOR D. PEDRO ASENSIO MARTINEZ	fecha JUNIO 1.995
Dr. Marañon, 4-1 52.35.16 Cartagena	ESTUDIO DE DETALLE	escala 1/2000

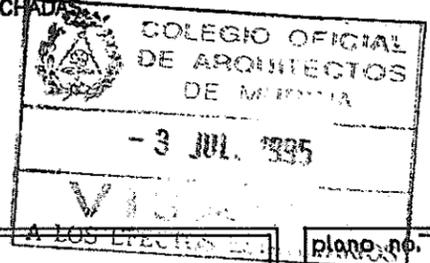


plano de		REFERENCIA CATASTRAL	plano no.	
			2	
situacion		poblacion	expte.	
C. BARTOLOME SPOTTORNO Y ALCALDE RIPOLL		BARRIADA VIRGEN DE LA CARIDAD CARTAGENA	459	
ANTONIO PRADERA GAMEZ MIGUEL ALCARAZ BERNAL ARQUITECTOS		PROMOTOR	fecha	
<i>Praderas</i>		D. PEDRO ASENSIO MARTINEZ	JUNIO 1995	
Dr. Marañon, 4-1 52.35.16 Cartagena		ESTUDIO DE DETALLE	escala	
			1/2000	

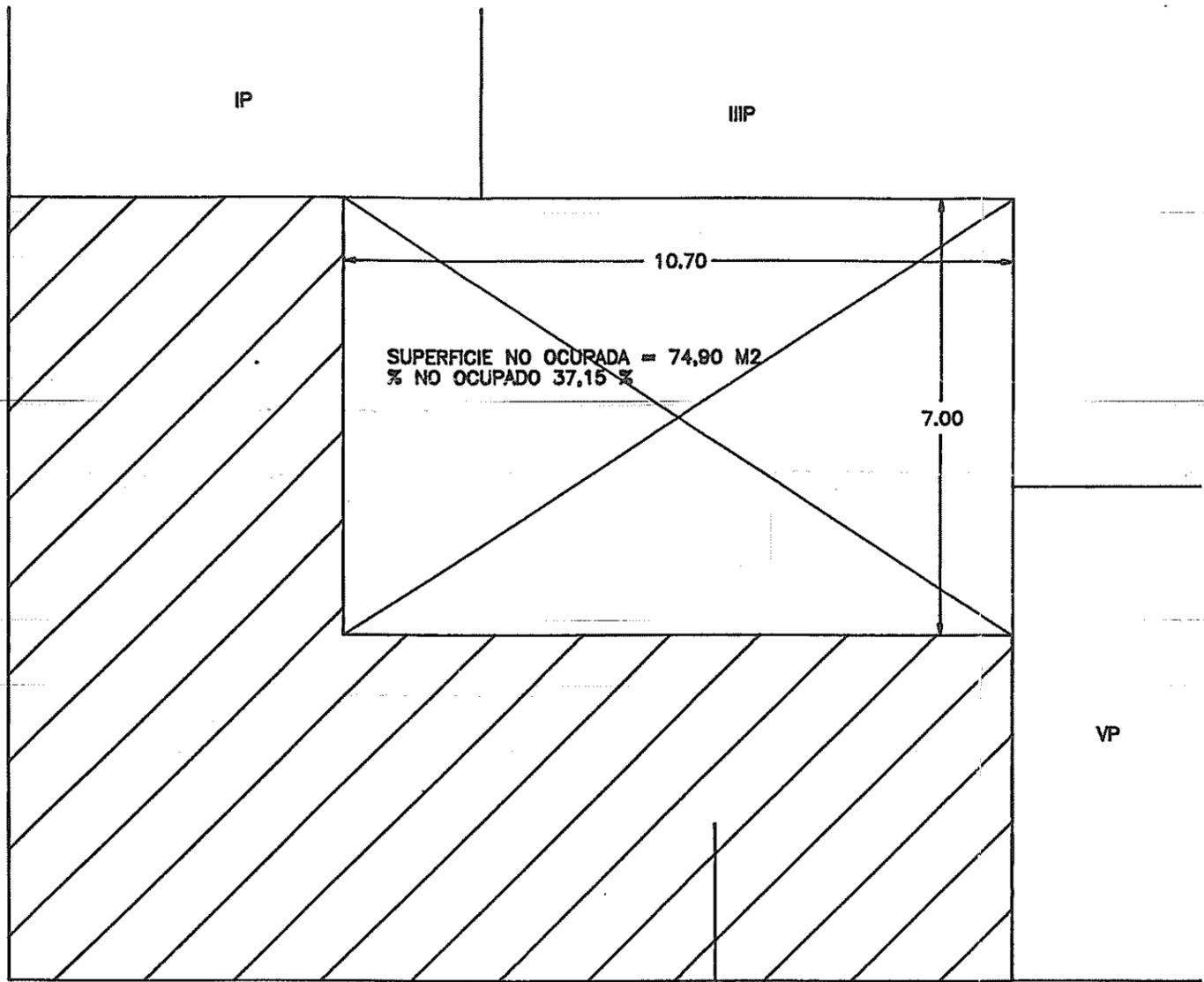


	M2 EDIFICADOS	COEF. EDIF.	OCUPACION	USO
PLANTA BAJA	201,60 M2	1 M2/M2	100%	COMERCIAL
PLANTA PRIMERA	126,70 M2	0,63M2/M2	62,85%	RESIDENCIAL-VIVIENDA
PLANTA SEGUNDA	126,70 M2	0,63M2/M2	62,85%	RESIDENCIAL-VIVIENDA
TOTALES	455,00 M2	2,26M2/M2		

NOTA : HABIDA CUENTA QUE LA NORMA DE APLICACION EN LA ZONA ES LA Vc2 QUE PERMITE :
 PLANTAS = TRES
 EDIFICABILIDAD TOTAL = (1 m2/m2 + 0,7 m2/m2 + 0,7 m2/m2) = 2,4 m2/m2
 $2,4m2/m2 \times 201,60m2 = 483,84 m2$ EDIFICABLES
 OCUPACION : PL. BAJA COMERCIAL 100% / RESTO RESIDENCIAL 70%
 QUEDA JUSTIFICADO PLENAMENTE EL CUMPLIMIENTO URBANISTICO DEL ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO.
 LA DIFERENCIA ENTRE LA EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA, Y LA EDIFICABILIDAD PROPUESTA (483,84m2 - 455,00m2 = 28,84 m2), SE CONSOLIDARA CON LA QUE PUEDA PROYECTARSE EN VUELOS DE FACHADAS.



plano de		EDIFICACION PLANTA BAJA		plano no.	3	
situacion	C. BARTOLOME SPOTTORNO Y ALCALDE RIPOLL	poblacion	BARRIADA VIRGEN DE LA CARIDAD CARTAGENA	expte.	459	
ANTONIO PRADERA GAMEZ MIGUEL ALCARAZ BERNAL ARQUITECTOS		PROMOTOR	D. PEDRO ASENSIO MARTINEZ		fecha	JUNIO 1995
Dr. Maraion, 4-1 52.35.16 Cartagena		ESTUDIO DE DETALLE		escala	1/100	

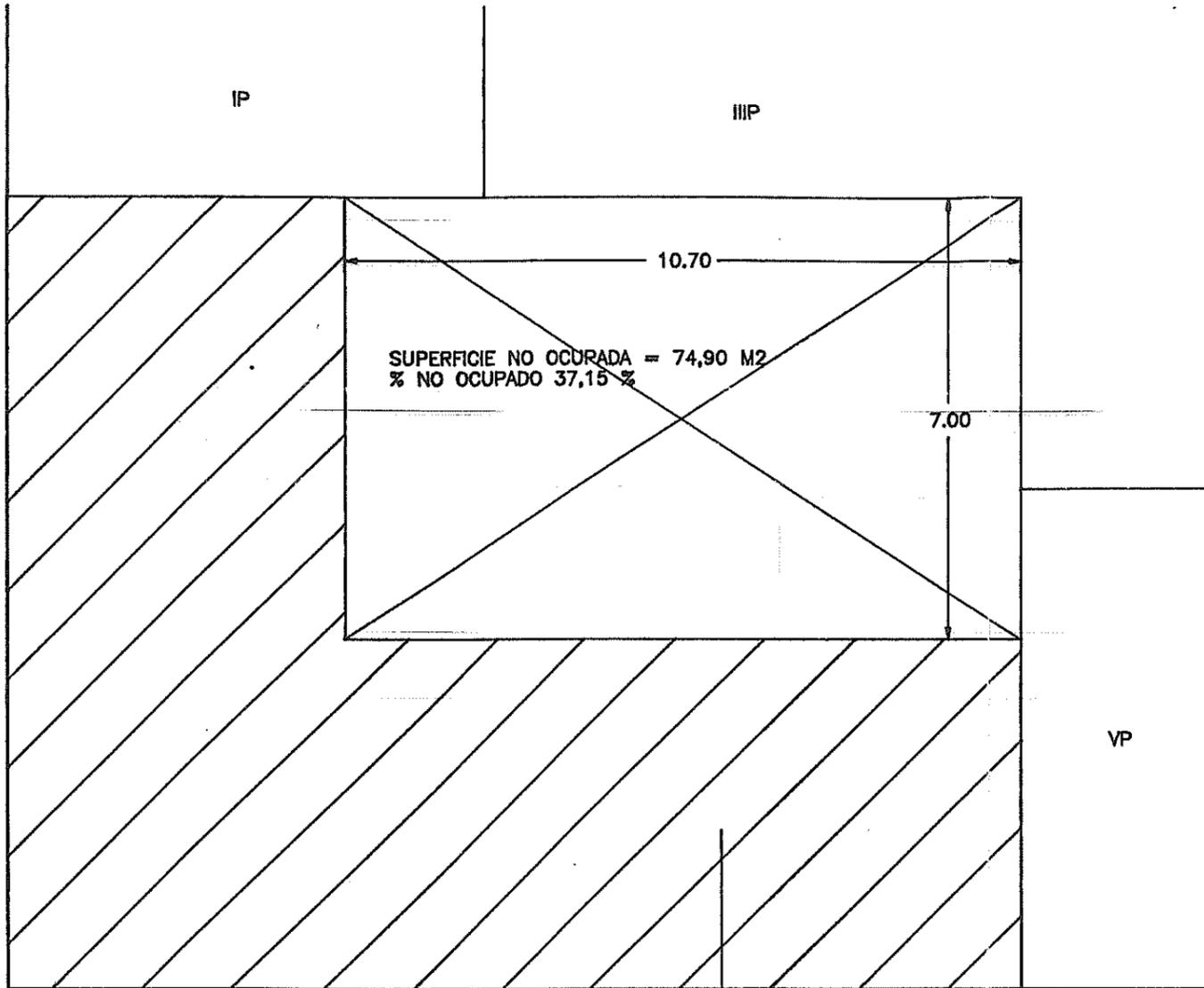


USO = RESIDENCIAL VIVIENDA
 SUPERFICIE EDIFICADA = 126,70 M2
 % OCUPADO POR LA EDIFICACION = 62,85%
 EDIFICABILIDAD DE ESTA PLANTA = 0,63 M2/M2



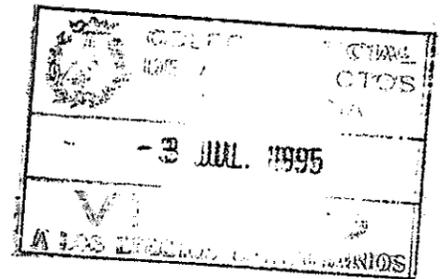
COLEGIO OFICIAL
 DE ARQUITECTOS
 DE ALMERIA
 - 3 JUL. 1995
 VISTADO
 A LOS EFECTOS LEGISLATIVOS

plano de EDIFICABILIDAD PLANTA PRIMERA			plano no. 4
situacion C. BARTOLOME SPOTTORNO Y ALCALDE RIPOLL	poblacion BARRIADA VIRGEN DE LA CARIDAD CARTAGENA	expte. 459	fecha JUNIO 1.995
ANTONIO PRADERA GAMEZ MIGUEL ALCARAZ BERNAL ARQUITECTOS <i>Inadufar</i> Dr. Marañon, 4-1 52.35.16 Cartagena		PROMOTOR D. PEDRO ASENSIO MARTINEZ	
ESTUDIO DE DETALLE			escala 1/100



USO = RESIDENCIAL VIVIENDA
 SUPERFICIE EDIFICADA = 126,70 M2
 % OCUPADO POR LA EDIFICACION = 62,85%
 EDIFICABILIDAD DE ESTA PLANTA = 0,63 M2/M2

CUADRO DE ORDENACION DE VOLUMENES



plano de		EDIFICABILIDAD PLANTA SEGUNDA		plano no.	5
situacion	C. BARTOLOME SPOTTORNO Y ALCALDE RIPOLL	poblacion	BARRIADA VIRGEN DE LA CARIDAD CARTAGENA	expte.	459
ANTONIO PRADERA GAMEZ MIGUEL ALCARAZ BERNAL ARQUITECTOS		PROMOTOR		D. PEDRO ASENSIO MARTINEZ	
Dr. Marañon, 4-1 52.35.16 Cartagena		ESTUDIO DE DETALLE		fecha	JUNIO 1.995
				escala	1/100