

## 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 El(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".

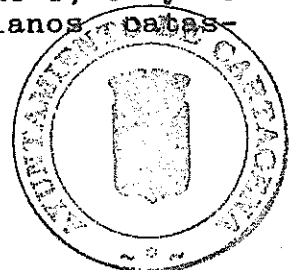
Se trata pues de ordenar los volúmenes edificables en consonancia con las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento del terreno objeto del estudio, ni ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenacion de los predios colindantes.

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 =  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (ocupacion 100%).
- Edificabilidad maxima Restantes Plantas =  $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , con una ocupacion maxima del 70%.
- Parcela Minima =  $120 \text{ m}^2$
- 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 m2	1 m2/m2	100%	COMERCIAL
PLANTA PRIMERA	126,70 m2	0,63m2/m2	62,85%	VIVIENDA
PLANTA SEGUNDA	126,70 m2	0,63m2/m2	62,85%	VIVIENDA
<hr/>				
TOTALES	455,00 m2	2,26m2/m2		

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.

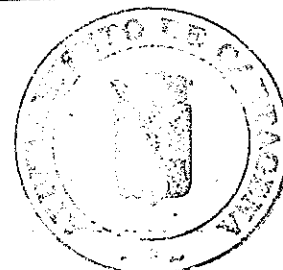
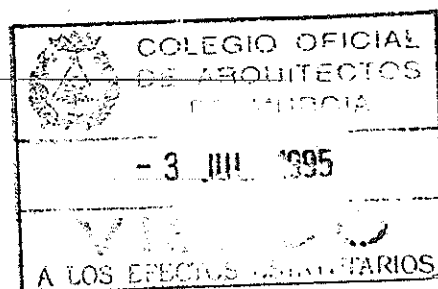
De otro lado la altura de tres plantas obligada así como los parámetros de ocupación igualmente obligados determinan por sí mismos unos factores de forma que en cualquier caso no afectan en absoluto las condiciones de edificación de los predios colindantes.

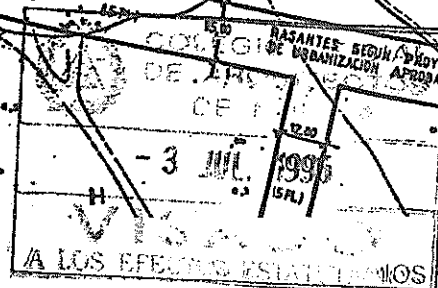
En Cartagena, a 28 de Junio de 1.995

LOS ARQUITECTOS :

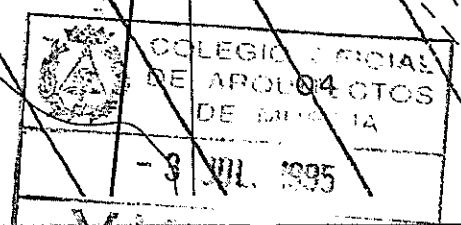
M. Alcaraz Bernal

A. Pradera Gamez





plano de	SITUACION Y ZONIFICACION		plano no.
situacion	C. BARTOLOME SPOTTORNO Y ALCALDE RIPOLL	poblacion	459
BARRIADA VIRGEN DE LA CARIDAD CARTAGENA		expte.	1
ANTONIO PRADERA GAMEZ MIGUEL ALCARAZ BERNAL ARQUITECTOS	PROMOTOR	fecha	JUNIO 1.995
D. PEDRO ASENSIO MARTINEZ	ESTUDIO DE DETALLE	escala	1/2000



CALLE ALCALDE RIPOLL

12.60

IP

IIP

VP

SUPERFICIE = 201,60 M2

OCUPACION = 100%

USO = COMERCIAL

EDIFICADO = 201,60 M2 ( 1M2/M2 )

16.00

CALLE BARTOLOME SPOTTORNO

	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 :

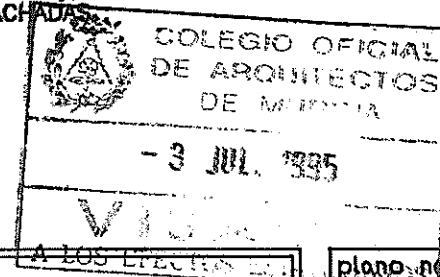
PLANTAS = TRES

EDIFICABILIDAD TOTAL = ( 1 m2/m2 + 0,7 m2/m2 + 0,7 m2/m2 ) = 2,4 m2/m2  
 $2,4 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 201,60 \text{ m}^2 = 483,84 \text{ m}^2$  EDIFICABLES

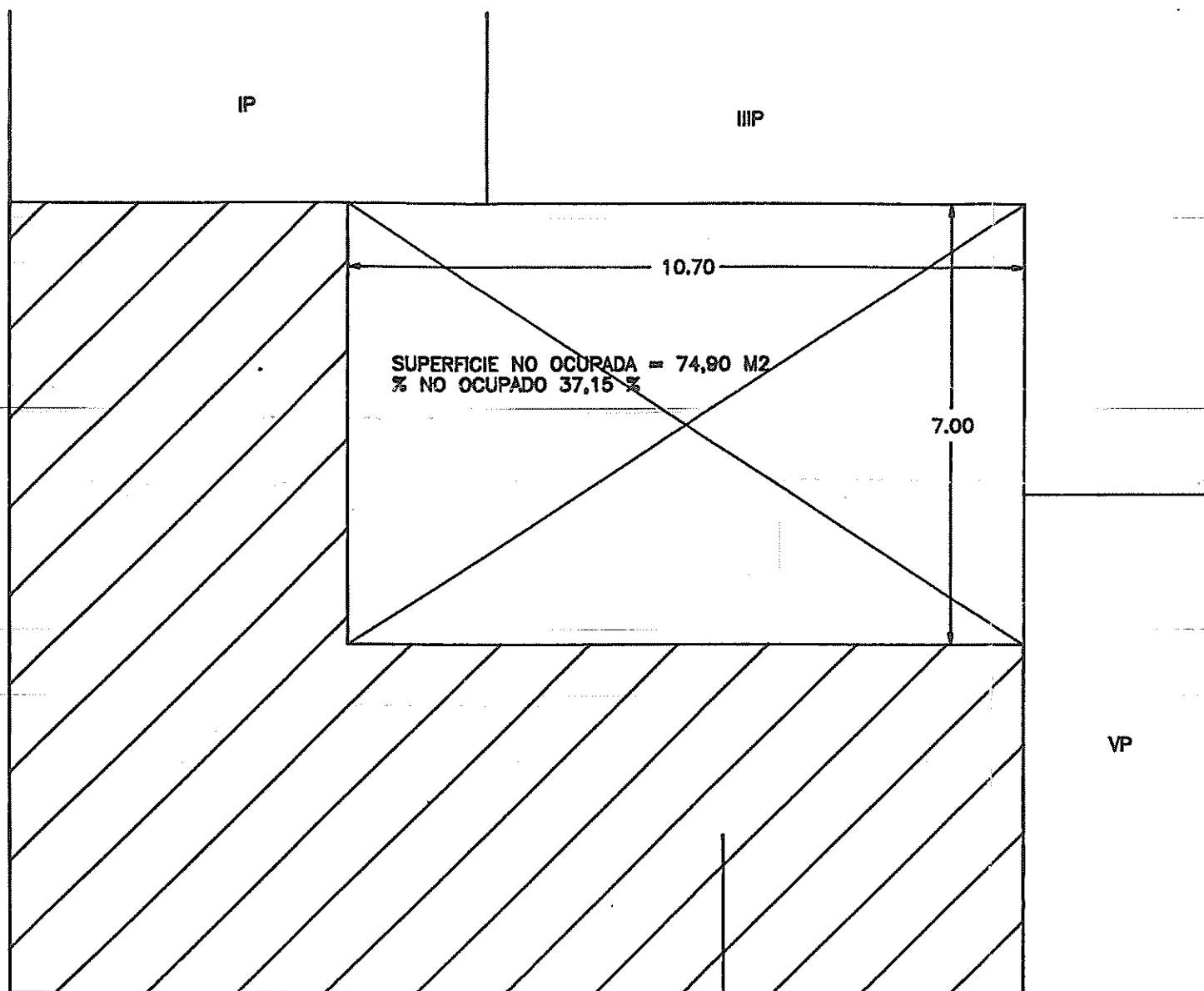
OCUPACION : PL. BAJA COMERCIAL 100% / RESTO RESIDENCIAL 70%

QUEDA JUSTIFICADO PLENAMENTE EL CUMPLIMIENTO URBANISTICO DEL ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO.

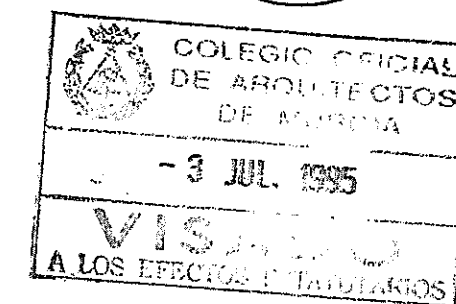
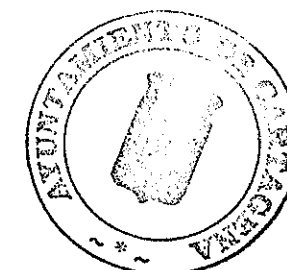
LA DIFERENCIA ENTRE LA EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA, Y LA EDIFICABILIDAD PROPUESTA ( 483,84m2 - 455,00m2 = 28,84 m2 ), SE CONSOLIDARA CON LA QUE PUEDA PROYECTARSE EN VUELOS DE FACHADAS.



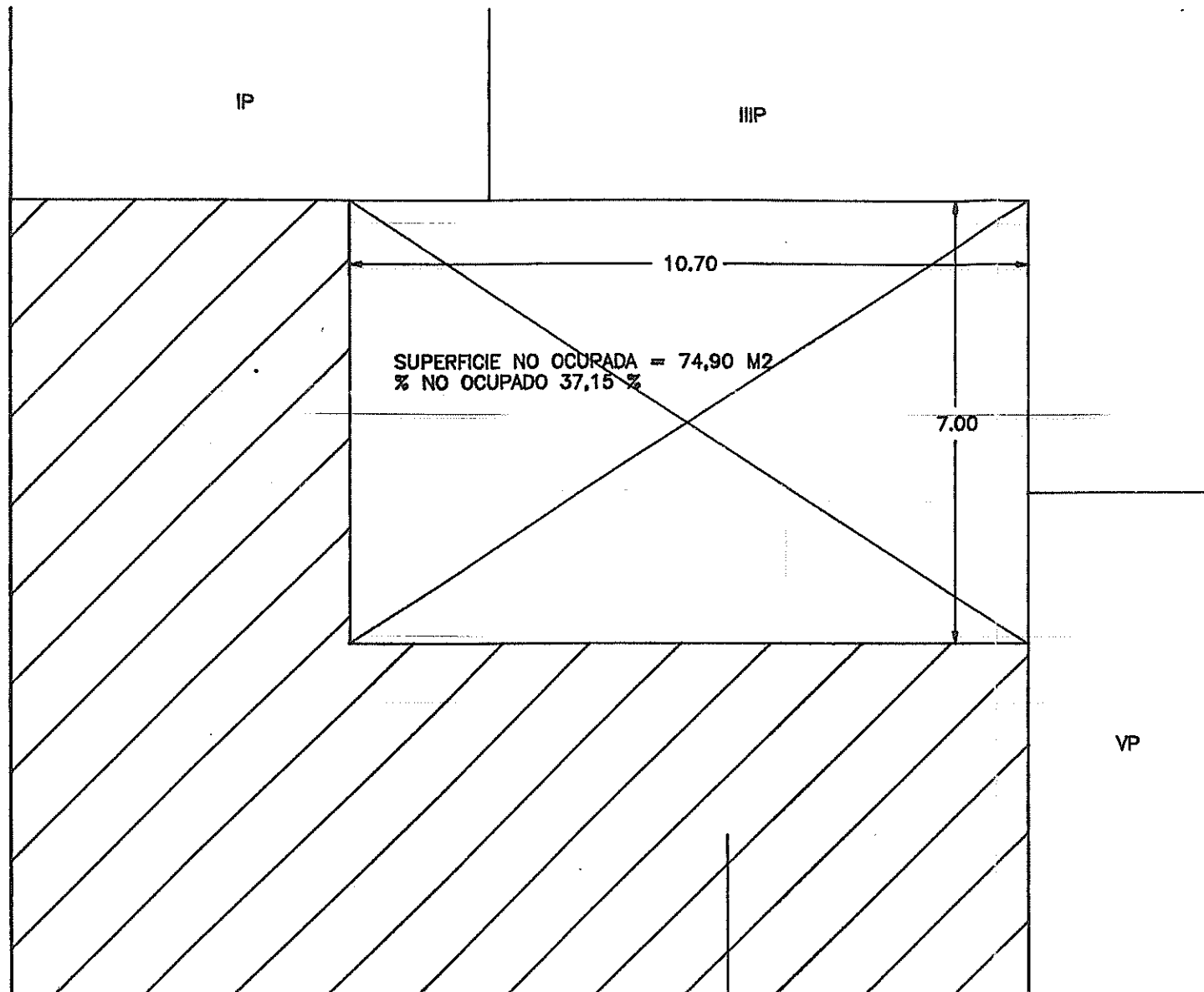
plano de		EDIFICACION PLANTA BAJA		plano no.	3
situacion		poblacion		expte.	
C. BARTOLOME SPOTTORNO Y ALCALDE RIPOLL		BARRIADA VIRGEN DE LA CARIDAD CARTAGENA		459	
ANTONIO PRADERA GAMEZ MIGUEL ALCARAZ BERNAL ARQUITECTOS		PROMOTOR		fecha	
Dr. Maraion, 4-1 52.35.16 Cartagena		D. PEDRO ASENSIO MARTINEZ		JUNIO 1.995	
		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

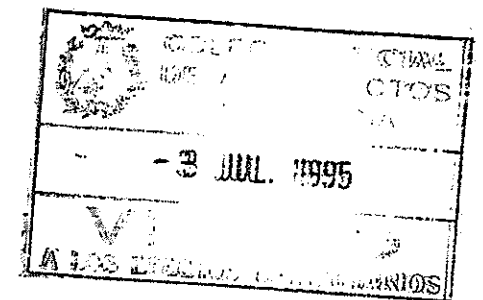


plano de <b>EDIFICABILIDAD PLANTA PRIMERA</b>			plano no. <b>4</b>
situacion <b>C. BARTOLOME SPOTTOIRNO Y ALCALDE RIPOLL</b>	poblacion <b>BARRIADA VIRGEN DE LA CARIDAD CARTAGENA</b>	expte. <b>459</b>	fecha <b>JUNIO 1.995</b>
ANTONIO PRADERA GAMEZ MIGUEL ALCARAZ BERNAL ARQUITECTOS <i>Inadelfa</i> Dr.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



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 <i>Pradera</i>	PROMOTOR D. PEDRO ASENSIO MARTINEZ	fecha JUNIO 1.995	
Dr. Mara?on, 4- 52.35.16 Cartagena	ESTUDIO DE DETALLE	escala 1/100	