



- Zonificación
- Norma de edificación

E<sub>5</sub>.

Volumetría específica Residencial colectiva,  
alta densidad.

## 2.- ORDENACIÓN VIGENTE.

### 2.1.- Alineación y rasantes.

Por efecto de las previsiones, desarrollo y gestión del planeamiento, las alineaciones y rasantes de las vías públicas que limitan y determinan la parcela de referencia, se hallan totalmente determinadas, conformes y correspondientes al Proyecto de Urbanización ejecutado.

### 2.2.- Servicios urbanísticos.

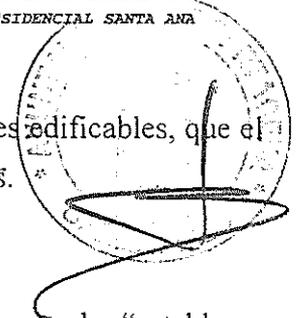
Así mismo, por efecto de las obras de urbanización realizada, la parcela se halla dotada de los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica, servicio telefónico, saneamiento de aguas residuales, y sistema neumático de recogida de basuras.

### 2.3.- Normas de edificación.

La edificabilidad de la parcela en cuestión y que supone el aprovechamiento edificatorio de dicho solar, se halla expresada en la Norma E<sub>5</sub> Apartado 4.3.1.2. de las Ordenanzas Reguladoras del citado P.P. de Ordenación "Santa Ana" Texto Refundido, cuyos parámetros característicos se concretan en el cuadro resumen de Aprovechamiento por Parcelas concordante con las especificaciones detalladas en la plano 3.1 de Zonificación y Calificación de Suelo del citado planeamiento y que a continuación se transcriben para complemento de su información.

#### PARCELA B--22

- SUPERFICIE.....	3.520 m <sup>2</sup>
- USO.....	RESIDENCIAL
- Nº DE VIVIENDAS MAXIMO.....	62 UNIDADES
- OCUPACION.....	NO SE FIJA
- ALTURA MAXIMA.....	4 PLANTAS
- SUPERFICIE EDIFICADA MAX.....	7.570 m <sup>2</sup>
- INDICE.....	2,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>



El caso que nos ocupa, se refiere a la ordenación de los volúmenes edificables, que el propio planeamiento señala o determina por aplicación de sus Normativas.

### 3.3.- Tipología.

Partiendo pues de que en su ámbito, el Estudio de Detalle puede “establecer alineaciones y rasantes en el suelo urbano” el estudio en cuestión supone una auténtica función creadora “ex novo” si bien limitada según dispone el Art., 65-2 del Reglamento de Planeamiento a las “Vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma, cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquel” con el fin de complementarlas, o bien a “aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle”.

Según ello y a tenor del contenido, clasificación y determinaciones que establece el Art., 91 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en su Texto Refundido (R.D, de 26-6-1992), el presente Estudio considera principalmente el establecimiento complementario de alineaciones y rasantes de sistema interior consecuentemente a la ordenación de volúmenes que se prevé, sin aumento cuantitativo de los mismos.

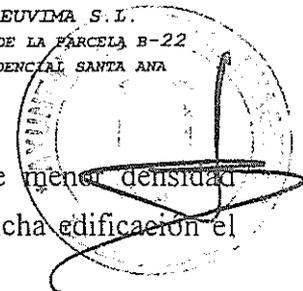
## 4.- ESQUEMAS DISPOSITIVOS.

### 4.1.- Solución que se propone.

Los diversos condicionantes que conforman el presente Estudio de Detalle, resultantes de criterios de Promoción y de aplicación de Normas, conllevan a proponer las alineaciones límites de emplazamiento que gráficamente se establecen en los planos nº 3, nº 4 y nº5, como envolventes máximas de la edificación. Sin querer decir con ello que sea obligatorio ajustarse en todo a las mismas, o sea, que apartir de estas podrán disponerse retranqueos de la edificación.

Esquemas dispositivos, en los que cumplimentándose las previsiones básicas del planeamiento, relativas a la parcela B-22, tengan cabida la volumetría y tipologías apropiadas y requeridas por la Promoción para su desarrollo y edificación.

Con carácter general se prevé la simultaneidad de edificación intensiva con otra u otras de menor densidad edificatoria. Se dispone la posibilidad de la tipología de edificación a vial, y cuatro plantas máximo, en parte de las alineaciones correspondientes a C/Turín y Paseo Florencia.



Enlazado con la anterior se prevé un bloque de edificación de menor densidad paralelamente a la medianería de fondo estableciéndose para acceso a dicha edificación el sistema interior peatonal correspondientes.

Las edificaciones de menor densidad podrán tener espacios ajardinados de uso privativo.

Se prevé planta de sótano en uso de garaje colectivo o individualizado para servicio de la edificación residencial o comercial que se proyecte, con acceso desde la vía pública principal de tránsito rodado que es la C/Turín, con salida a la misma.

#### **4.2.- Alineaciones y Rasantes.**

El sistema interior de parcela, de carácter peatonal, que se establece a más de servir de acceso a parte de las viviendas de menor densidad edificatoria, relacionará la C/ Turín, con la plaza o área de juegos del paseo Florencia.

En su trazado, no adecuado a tránsito rodado, se prevé pórtico de entrada a la C/ Turín, pérgolas y jardineras.

Las rasantes, consideradas a dos vertientes, que faciliten la escorrentía de aguas pluviales a la vialidad pública exterior, dispondrán de sumideros y red de evacuación correspondiente.

#### **4.3.- Ordenación de Volúmenes.**

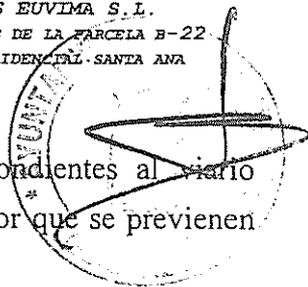
Con la disposición de envolventes máximas de edificación adoptada, constitutiva de un conjunto sin solución de continuidad, la edificabilidad total de parcela queda inalterada, debiendo ajustarse las distintas fases de ejecución que puedan proyectarse al límite normativo establecido.

Se establecen los límites de ocupación que gráficamente se expresan en los planos nº 3, nº 4 y nº 5, determinativos de la volumetría ordenada que se propone.

#### **4.4.- Resumen.**

Con la disposición adoptada y propuesta se respetan totalmente los límites legales de actuaciones y alcance de las capacidades urbanísticas del presente Estudio de Detalles, en cuanto a la incidencia considerada de Alineaciones, Rasantes y Ordenación de Volúmenes.

En cuando a Alineaciones se mantienen íntegramente las determinantes de parcela, tanto en la edificación a vial que se proyecta como en la retranqueada de menor densidad que pudiera proyectarse por el antejardín o espacios libres vallados de uso privativo, de que dispongan.



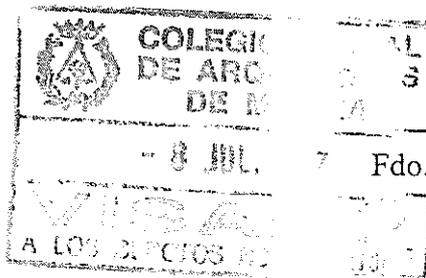
En relación con sus Rasantes, quedan inalteradas las correspondientes al viario público urbanizado, disponiéndose para la vía peatonal de sistema interior que se previenen rasantes acordes a las de las vías o espacios públicos de que parten.

Respecto a Volúmenes la continuidad de áreas de ocupación adoptada, induce a considerar la posibilidad de ajustar en las sucesivas fases de edificación, que del proceso de promoción resulten, los parámetros y límites correspondientes.

Cartagena, Junio de 1.997

Los Arquitectos

Fdo. Diego Ros de Oliver

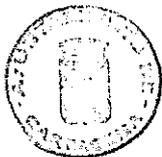


Fdo. Diego Ros McDonnell

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha 29 SET. 1997  
se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de  
Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la presen-  
te diligencia.

Cartagena 24 OCT. 1997

El Secretario



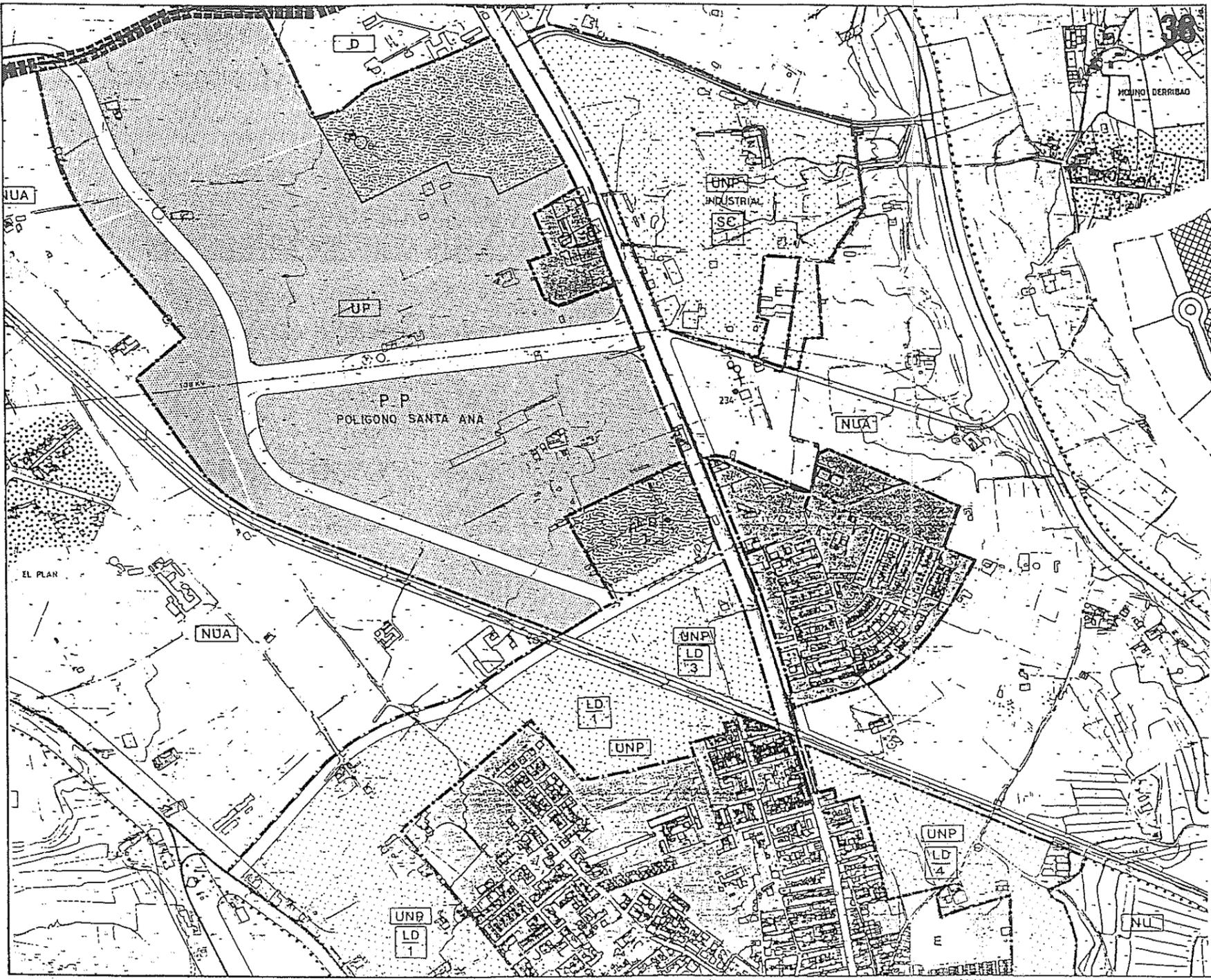
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Pleno de fecha 05 MAR. 1998 se aprobó  
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de  
Planeamiento, de cuyo Expediente  
forma parte el documento en que se  
consigna la presente diligencia.

Cartagena 23 MAR. 1998

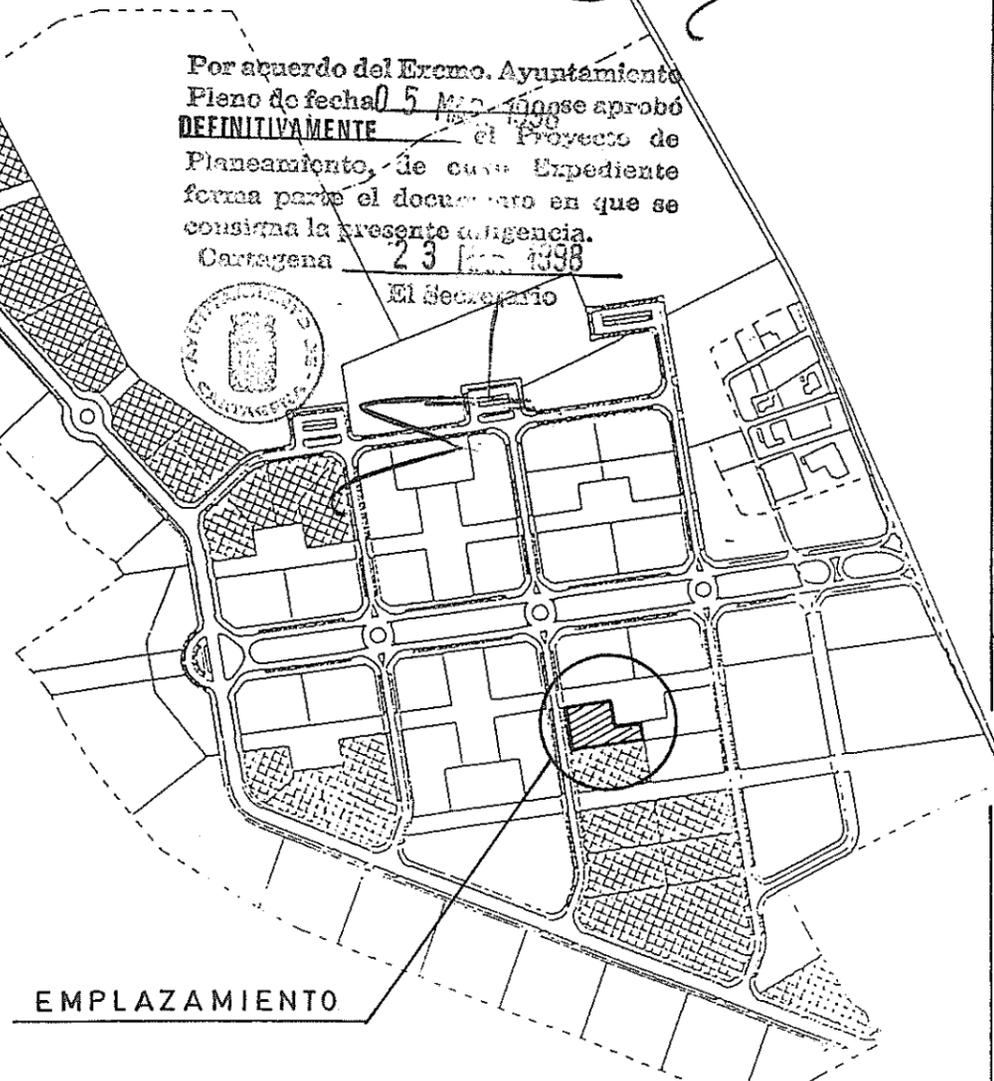
El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Comisión de Gobierno de fecha 29 SET 1997  
 se aprobó **PRELIMINARMENTE** el Proyecto  
 de Planeamiento, de cuyo Expediente form  
 parte el documento en que se consigna la presen  
 te diligencia. **24 OCT, 1997**  
 Cartagena  
 El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Pleno de fecha 05 JUN 1998 se aprobó  
**DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de  
 Planeamiento, de cuyo Expediente  
 forma parte el documento en que se  
 consigna la presente diligencia.  
 Cartagena **23 JUN 1998**  
 El Secretario



**PARCELA B-22 SUPERFICIE — 3.520 m<sup>2</sup>**  
 CONFORME LA PROPIEDAD

*Diego Ros de Oliver*  
*Diego Ros McDonnell*

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA B-22 DEL POLIGONO RESIDENCIAL "SANTA ANA" CARTAGENA		ARQUITECTOS <b>ROSA ROS</b> DIEGO ROS DE OLIVER DIEGO ROS McDONNELL	
PROMOTOR	EUVIMA S.L.	ESCALA	HOJA
PLANO	SITUACION Y EMPLAZAMIENTO	1/10.000	1
		FECHA	ED7-97822
		JUNIO 1.997	

55.00

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Comisión de Gobierno de fecha 29 SET. 1997  
 se aprobó PRELIMINARMENTE el Proyecto  
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
 parte el documento en que se consigna la presente  
 diligencia.  
 Cartagena 24 OCT. 1997



El Secretario

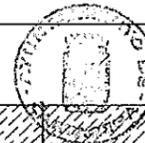
MAXIMA OCUPACION EDIFICACION



ESPACIOS AJARDINADOS PRIVATIVOS

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Plano de fecha 05 MAR. 1998 se aprobó  
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de  
 Planeamiento, de cuyo Expediente  
 forma parte el documento en que se  
 consigna la presente diligencia.  
 Cartagena 23 MAR. 1998

El Secretario



ACCESO  
A GARAJE

52.00

PORTICO

7.00

12.50

5.50

5.00

SISTEMA INTERIOR

PASO

5.00

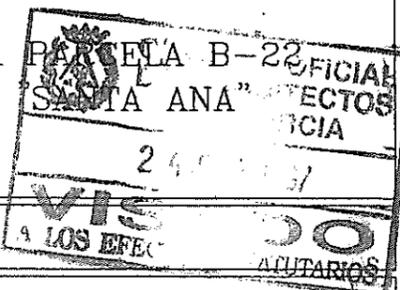
30.00

ACCESO  
A GARAJE

25.00

22.00

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA B-22  
 DEL POLIGONO RESIDENCIAL "SANTA ANA"  
 CARTAGENA



ARQUITECTOS

DIEGO ROS DE OLIVER  
 DIEGO ROS McDONNELL

PROMOTOR  
 EUVIMA S.L.

PLANO  
 ENVOLVENTE PLANTA BAJA (1a)

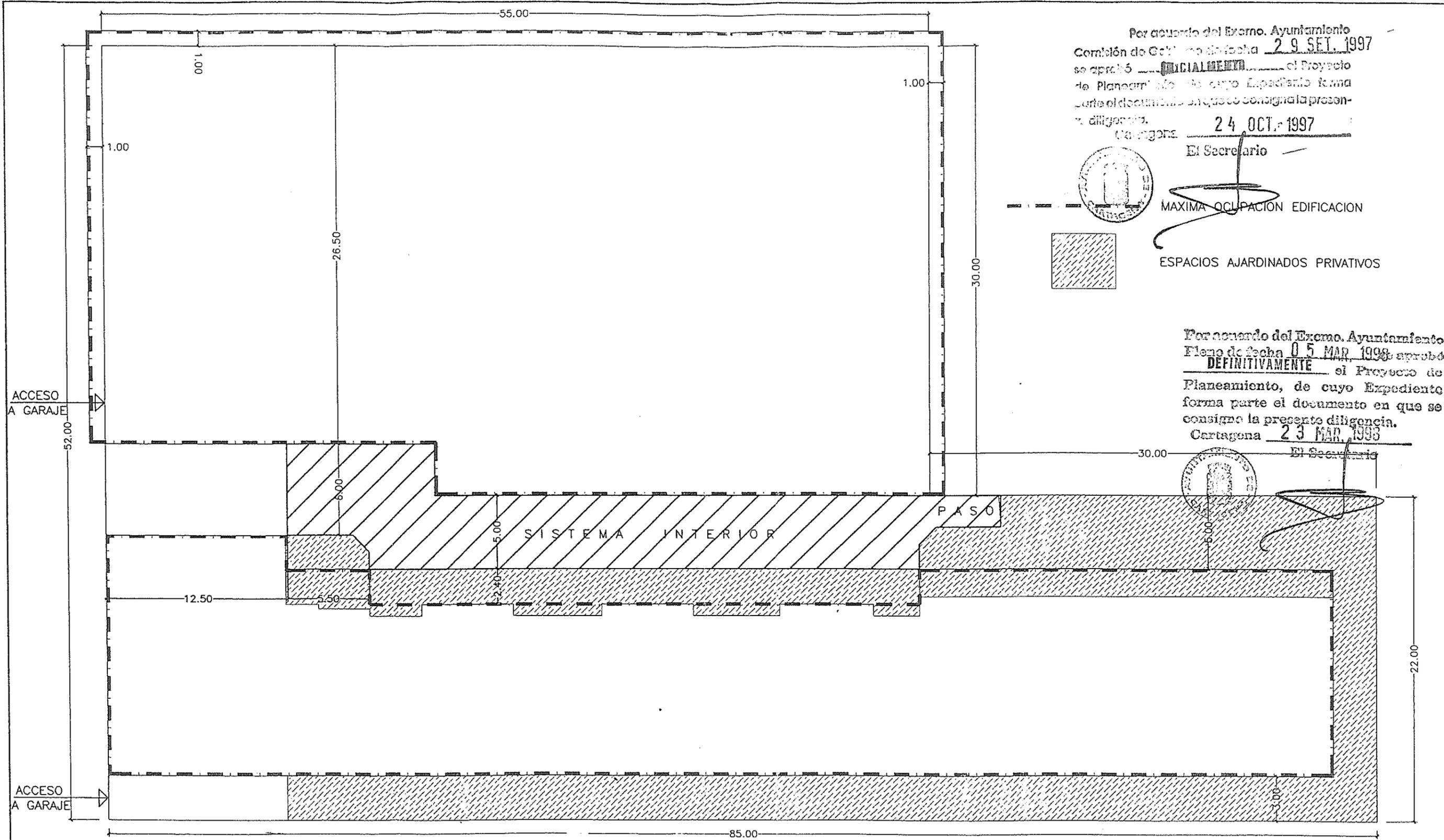
ESCALA  
 1/250

HOJA

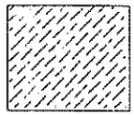
FECHA  
 OCTUB. 1997

3

ED7-97B22

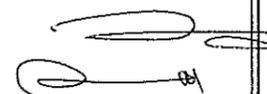
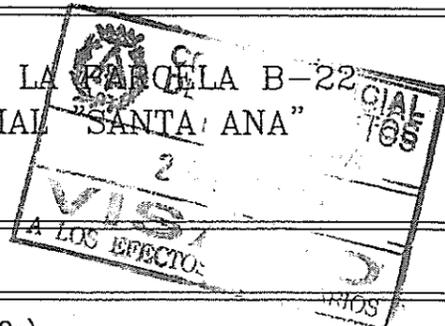


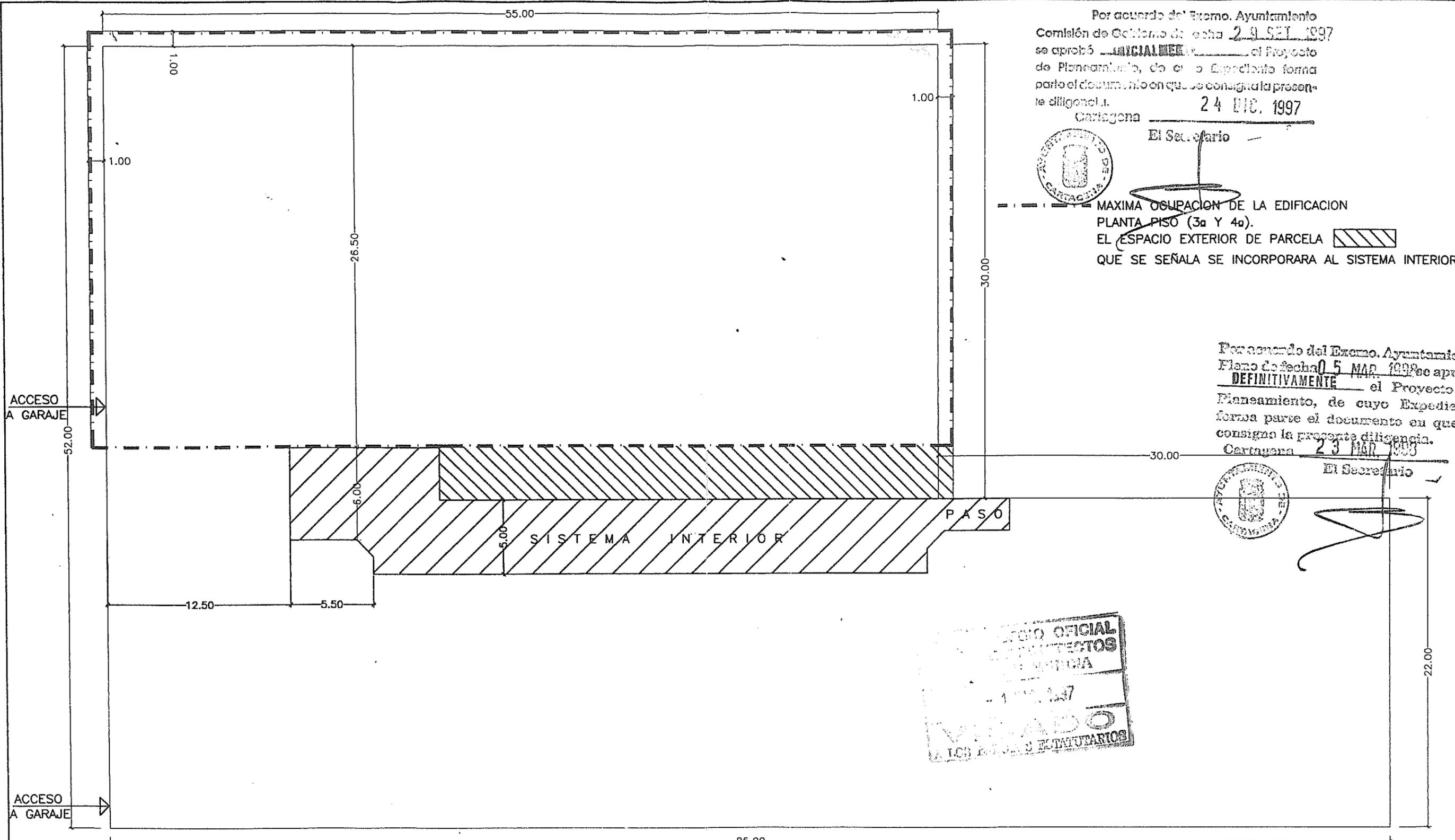
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Comisión de Gobierno de fecha 29 SET. 1997  
 se aprobó OFICIALMENTE el Proyecto  
 de Planeamiento de cuyo Expediente forma  
 parte el documento en que se consigna la presen-  
 te diligencia.  
 Cartagena 24 OCT. 1997

El Secretario  
  
 MAXIMA OCUPACION EDIFICACION  
  
 ESPACIOS AJARDINADOS PRIVATIVOS

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Pleno de fecha 05 MAR 1998 aprobó  
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de  
 Planeamiento, de cuyo Expediente  
 forma parte el documento en que se  
 consigna la presente diligencia.  
 Cartagena 23 MAR 1998

El Secretario  


ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA B-22 DEL POLIGONO RESIDENCIAL "SANTA ANA" CARTAGENA		ARQUITECTOS  DIEGO ROS DE OLIVER DIEGO ROS McDONNELL	
PROMOTOR EUVIMA S.L.			ESCALA 1/250
PLANO ENVOLVENTE PLANTA PISO (2a)	FECHA OCTUB. 1997		HOJA <b>4</b> ED7-97B22



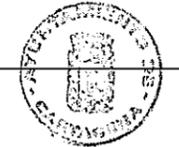
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Comisión de Gobierno de fecha 24 SET. 1997  
 se aprobó PRELIMINARMENTE el Proyecto  
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
 parte el documento en que se consigna la presen-  
 te diligencia. 24 DIC. 1997  
 Cartagena



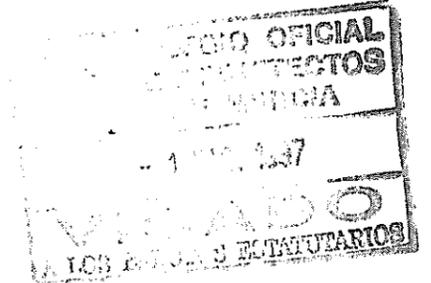
El Secretario

MAXIMA OCUPACION DE LA EDIFICACION  
 PLANTA PISO (3a Y 4a).  
 EL ESPACIO EXTERIOR DE PARCELA   
 QUE SE SEÑALA SE INCORPORARA AL SISTEMA INTERIOR

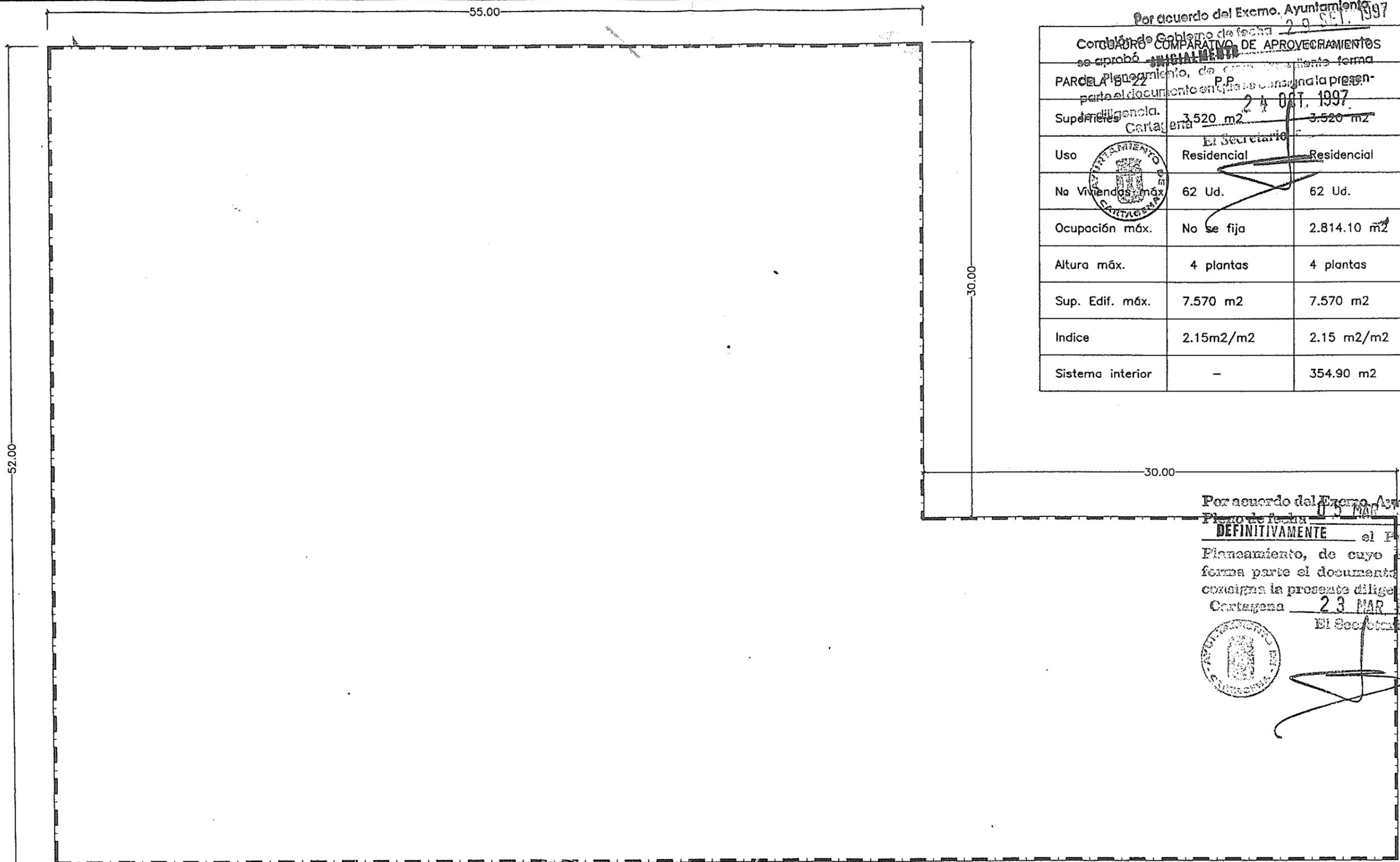
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Plano de fecha 05 MAR. 1998 se aprobó  
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de  
 Planeamiento, de cuyo Expediente  
 forma parte el documento en que se  
 consigna la presente diligencia.  
 Cartagena 23 MAR. 1998



El Secretario



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA B-22 DEL POLIGONO RESIDENCIAL "SANTA ANA" CARTAGENA		ARQUITECTOS   DIEGO ROS DE OLIVER DIEGO ROS McDONNELL	
PROMOTOR EUVIMA S.L.	ESCALA 1/250	HOJA <b>5</b>	
PLANO ENVOLVENTE PLANTA PISO (3a y 4a)	FECHA OCTUB. 1997	ED7-97B22	



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 29 SET. 1997

Cordón de Gobierno de fecha 29 SET. 1997 se aprobó ~~PARCIALMENTE~~ **COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTOS**

PARCELA B-22 el Plan de P.P. de urbanización de esta parcela forma parte del documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena 24 OCT. 1997

Superficie Cartagena	3.520 m <sup>2</sup>	3.520 m <sup>2</sup>
Uso	Residencial	Residencial
No Viviendas máx.	62 Ud.	62 Ud.
Ocupación máx.	No se fija	2.814.10 m <sup>2</sup>
Altura máx.	4 plantas	4 plantas
Sup. Edif. máx.	7.570 m <sup>2</sup>	7.570 m <sup>2</sup>
Indice	2.15m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2.15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Sistema interior	-	354.90 m <sup>2</sup>



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 05 MAR se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Plan de P.P. de urbanización de esta parcela forma parte del documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena 23 MAR 1998

El Secretario

----- LIMITE DE PARCELA

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA B-22 DEL POLIGONO RESIDENCIAL "SANTA ANA" CARTAGENA		ARQUITECTOS DIEGO ROS DE OLIVER DIEGO ROS McDONNELL	
PROMOTOR EUVIMA S.L.	ESCALA 1/250	HOJA 6	
PLANO APROVECHAMIENTO DE PLAN PARCIAL	FECHA JUNIO 1.997	ED7-97B22	