

ESTUDIO DE DETALLE
SITUACIÓN: PARCELAS 5A, 5B Y 5C
U.A. PS4₂. BARRIO PERAL SUR. CARTAGENA
PROMOTOR: "INSTITUTO DE ESTUDIOS COMERCIALES, S.L."

ANTECEDENTES.-

Por Don José Luis Ortín Sánchez en representación de la mercantil "INSTITUTO DE ESTUDIOS COMERCIALES, S.L.", nos ha sido conferido el encargo profesional de la redacción de un ESTUDIO DE DETALLE sobre las parcelas 5A, 5B y 5C de la Unidad de Actuación PS 4₂ de Barrio Peral Sur, a fin de ordenar volumétricamente el aprovechamiento de la parcela resultante como adición de las tres anteriormente mencionadas, de acuerdo con las limitaciones de la normativa del P.G.M.O. y en consideración a las circunstancias condicionantes del entorno próximo.

ÁMBITO DE APLICACIÓN.-

Las determinaciones del presente Estudio de Detalle tienen como ámbito de aplicación el conjunto de las parcelas 5A, 5B y 5C de la Unidad de Actuación PS4₂ del Barrio Peral Sur, definida en la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación.

La superficie total del ámbito de actuación es de 1.489,31 m², de acuerdo con el desglose de las partes que lo componen y que son:

PARCELA 5A	531,32 M2
PARCELA 5B	263,70 M2
PARCELA 5C	694,29 M2

TOTAL	1.489,31 M2

La parcela resultante linda, al Norte con terreno propiedad de los Herederos de D. Luciano Martínez Cervantes y con edificación denominada La Basílica, propiedad de la Iglesia Cristiana, al Sur con calle en formación, al Este con la calle Prolongación de Ángel Bruna y al Oeste la calle Travesía de Gabriela Mistral, todo ello de acuerdo con el plano de zonificación P.G.M.O.



SITUACIÓN URBANÍSTICA.-

Los parámetros urbanísticos que definen el aprovechamiento resultante son la suma de los correspondientes a cada una de las parcelas iniciales de que se compone y definidos en el Plan General Municipal de Ordenación con la normativa E1Vc3 y en el correspondiente Proyecto de Reparcelación y son los siguientes.

	EDIFICABILIDAD MÁXIMA
PARCELA 5A	3.054,26 M2E
PARCELA 5B	1.557,27 M2E
PARCELA 5C	2.773,31 M2E

TOTAL	7.384,84 M2E

La normativa de aplicación es la definida por las Ordenanzas Regulatoras del P.G.M.O. que se transcriben a continuación.

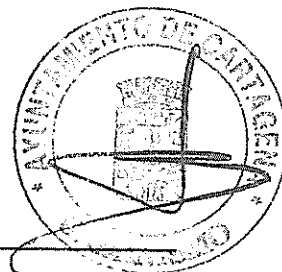
3.C.- Tipo de ordenación con volumetría específica (E)

Este tipo de ordenación se caracteriza por la existencia de un índice de edificabilidad asignado a la superficie en que rige dicho tipo de ordenación pero su distribución la efectúa mediante un plan de conjunto que puede ser un Estudio de Detalle, un Plan Especial de Reforma Interior o un Plan Parcial, que se realicen en desarrollo de este Plan General o sean recogidos por éste.

La distribución de la edificabilidad neta se fija mediante la asignación a cada parcela destinada a la edificación privada del índice de edificabilidad bruta correspondiente, que asigna este Plan a través de conjunto, o bien resulta ya distribuida la edificabilidad neta por este Plan General.

La ordenación que señala el plan de conjunto establece el diseño urbano propio del área, respetando las condiciones volumétricas y uso asignado.

El Plan de conjunto podrá optar por ordenar la edificación según los parámetros del tipo ordenación de edificación aislada o con alineación a vial o bien adoptando soluciones mixtas complejas sin que, en ninguno de los casos, pueda superarse el volumen del área.



Se dispone un tramo edificado sólomente en planta baja de modo que la edificación en altura se singularice al tiempo que esa visión de la zona recayente al patio de manzana obligue al tratamiento de esas fachadas interiores como si de fachadas principales se tratara.

Dentro de las envolventes volumétricas así determinadas y con el límite de la altura que en cada uno de los cuerpos de edificación se grafía, la única limitación es la edificabilidad permitida al conjunto de las parcelas asignada en la reparcelación.

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 posibilita una solución edificatoria concreta determinando unas envolventes superficiales de la edificación y unas alturas máximas para cada uno de los cuerpos de la misma.

DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

Este Estudio de Detalle determina la posibilidad de la ordenación volumétrica 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.

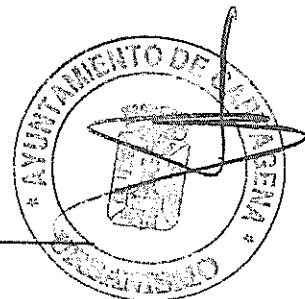
Así pues, se fijan como determinaciones de este Estudio de Detalle:

a) Las alturas de cada uno de los cuerpos de edificación que se grafían en el plano de Determinaciones.

b) Las envolventes superficiales que determinan la limitación en planta de las alturas de los cuerpos de edificación. De esas envolventes superficiales sólo pueden sobresalir los vuelos permitidos por la norma de referencia Vc3.

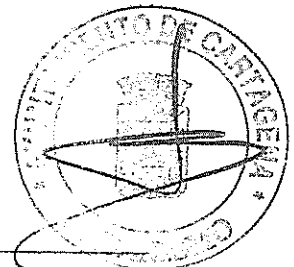
c) El tratamiento de todas las fachadas que será tratamiento de fachada principal.

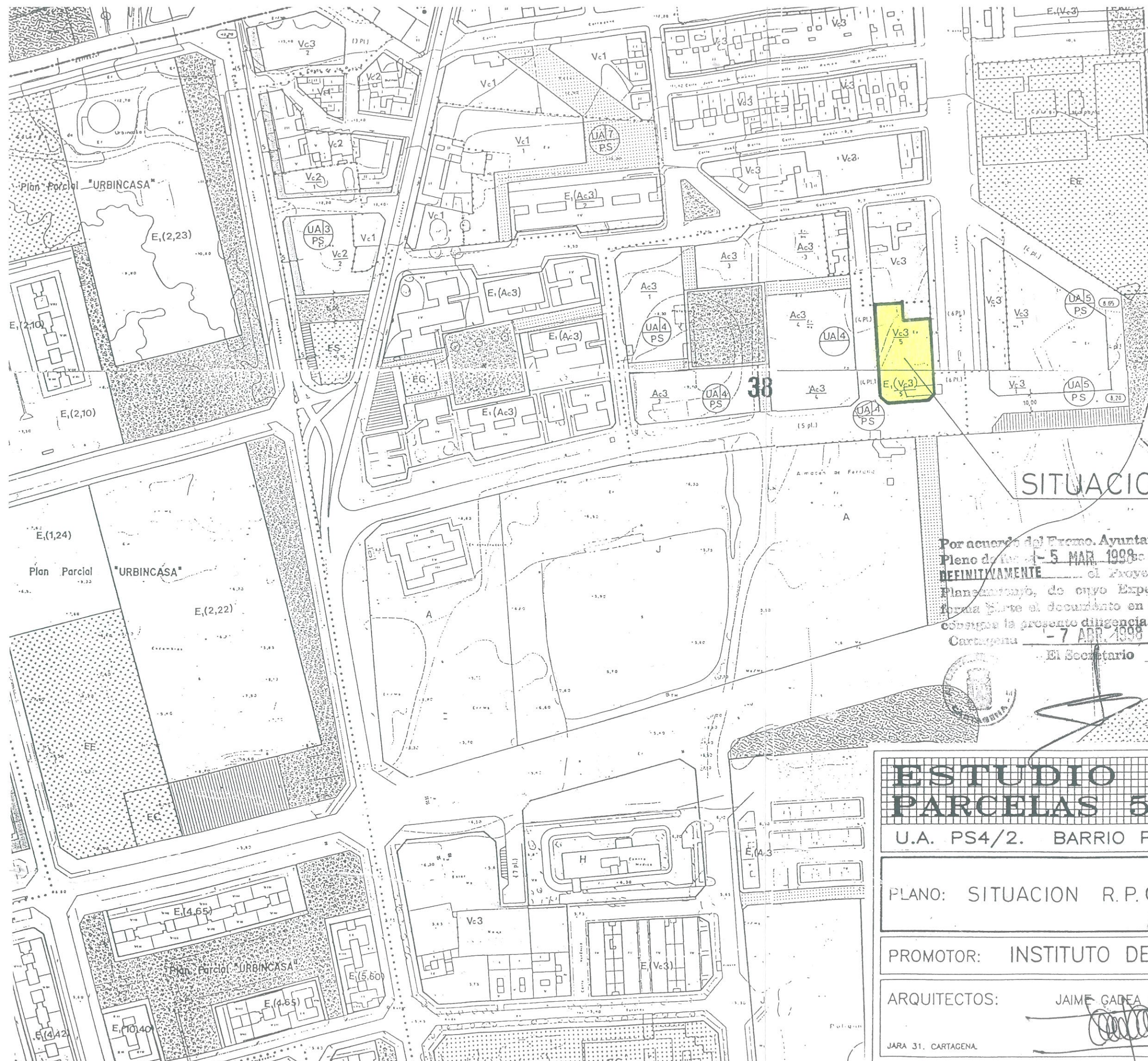
d) Resto de parámetros: Los de la Norma.



ESTUDIO COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTOS.-

	SEGUN PLAN GENERAL	SEGUN ESTUDIO DE DETALLE
Nº PLANTAS ORDENANZA DE REFERENCIA	4/5/6	-----
Nº DE PLANTAS MAXIMO CON ESTUDIO DE DETALLE	10	10
FONDO EDIFICABLE	13	VARIABLE SEGUN PLANO DE DETERMINACIONES
VUELOS	1 M.	1 M.
LONGITUD MAXIMA VUELOS CERRADOS	50%	50%
LONGITUD MAXIMA VUELOS	2/3	2/3
EDIFICABILIDAD	7.384,84 M2	7.384,84 M2





Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 de fecha 5 DIC. 1997 se aprobó
 el Proyecto de
 Planamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 29 DIC. 1997
 El Secretario



UNP
 CC
 2

SITUACION

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 5 MAR. 1998 se aprobó
 DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 7 ABR. 1998
 El Secretario

**ESTUDIO DE DETALLE
 PARCELAS 5A, 5B y 5C**

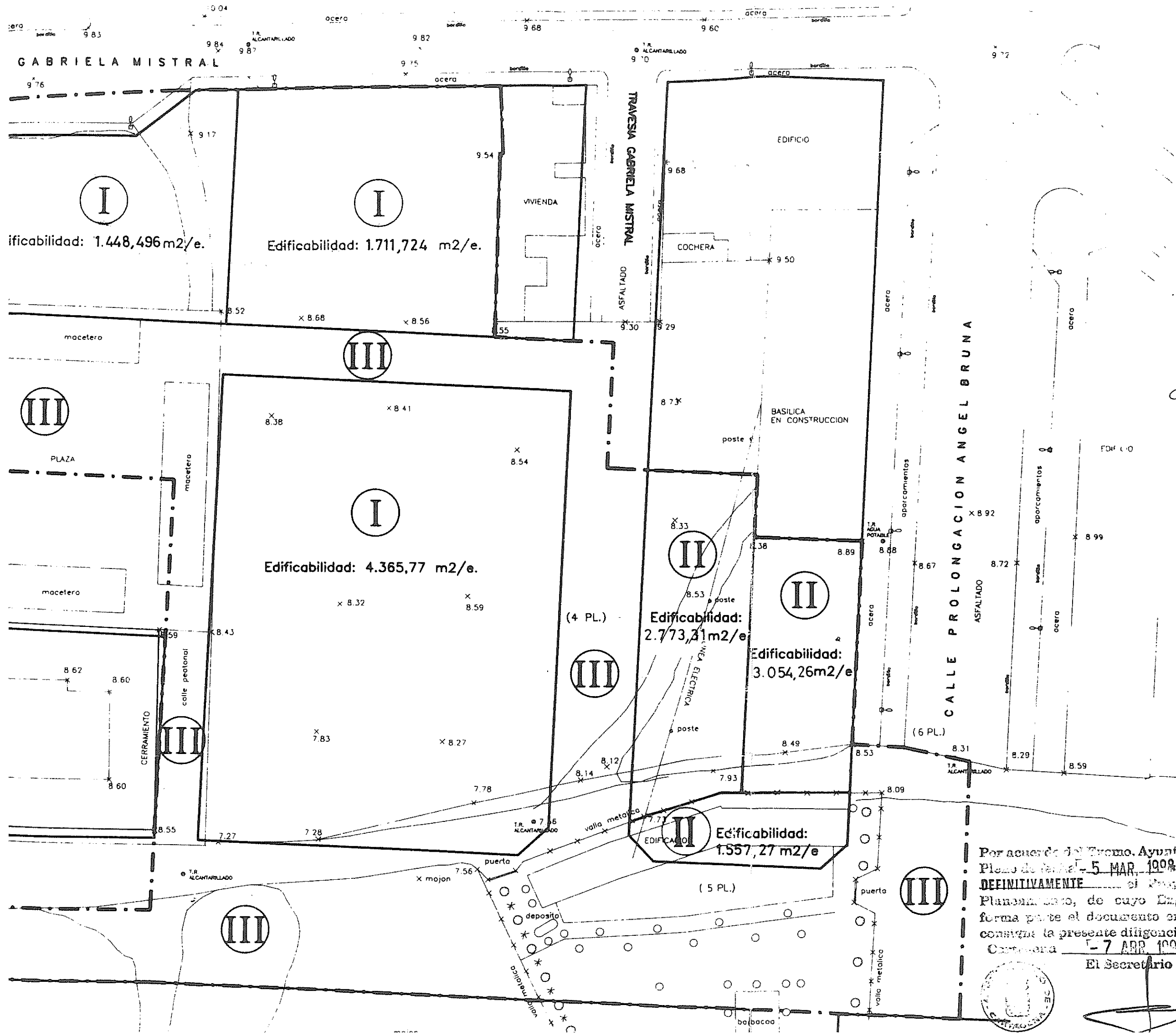
U.A. PS4/2. BARRIO PERAL SUR. CARTAGENA

PLANO: SITUACION R.P.G.M.O.
 2000
 Octubre/97
 Ref: 970312U05P

PROMOTOR: INSTITUTO DE ESTUDIOS COMERCIALES, S.L.

ARQUITECTOS: JAIME GADEA BLANCO. TOMAS AMAT TUDURI.

JARA 31. CARTAGENA.



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de fecha 15 DIC. 1997 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. Cartagena 29 DIC. 1997
El Secretario



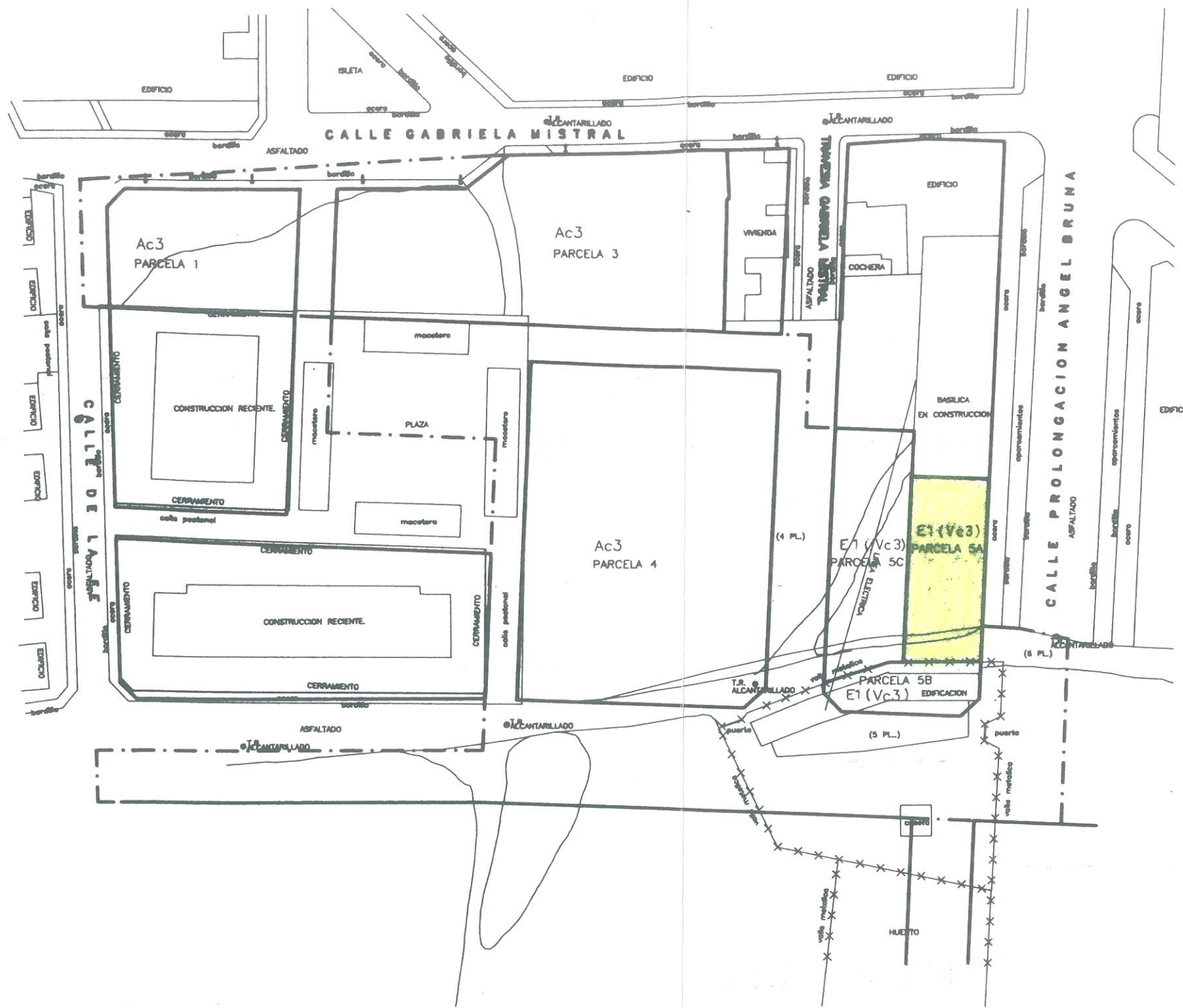
[Handwritten signature]

- I Parcelas edificables residenciales: NORMA Ac3 con indice de edificabilidad de 1,40 m2/m2.
- II Parcelas edificables residenciales: NORMA E1(Vc3) con la edificabilidad que resulte de aplicar la fachada por el fondo edificable, (13,00 m.), por el numero de plantas permitidas incluidas salientes y vuelos.
- III Parcelas libres, sin aprovechamiento edificable privado. (Viales y zonas libres).

La valoracion de las parcelas resultantes, se realiza en m2 edificables.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de fecha 5 MAR. 1998 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. Cartagena 7 APR. 1998
El Secretario





CONDICIONES URBANISTICAS

NORMATIVA DE EDIFICACION E1 (Vc3)

El espacio de patio de manzana en planta baja puede ser ocupado totalmente para usos tolerados no residenciales independientemente de la edificabilidad asignada.

- Edificabilidad: la que resulte de aplicar la fachada por el fondo edificable por el número de plantas permitidas incluidos salientes y vuelos.
- Altura maxima: segun callejero, anejo a esta norma.

PARCELA N° 5A

S= 531,32 m2.

**Sup. max. edifible.
3.054,26 m2.**

6 Plantas.



TRAVESIA GABRIELA MISTRAL

CONDICIONES URBANISTICAS

NORMATIVA DE EDIFICACION E1 (Vc3)

El espacio de patio de manzana en planta baja puede ser ocupado totalmente para usos tolerados no residenciales independientemente de la edificabilidad asignada.

- Edificabilidad: la que resulte de aplicar la fachada por el fondo edificable por el número de plantas permitidas incluidos salientes y vuelos.
- Altura maxima: segun callejero, anejo a esta norma.

PARCELA N° 5B

S= 263,70 m2.

**Sup. max. edifble.
1.557,27 m2.**

4, 5 y 6 Plantas.



CONDICIONES URBANISTICAS

NORMATIVA DE EDIFICACION E1(Vc3)

El espacio de patio de manzana en planta baja puede ser ocupado totalmente para usos tolerados no residenciales independientemente de la edificabilidad asignada.

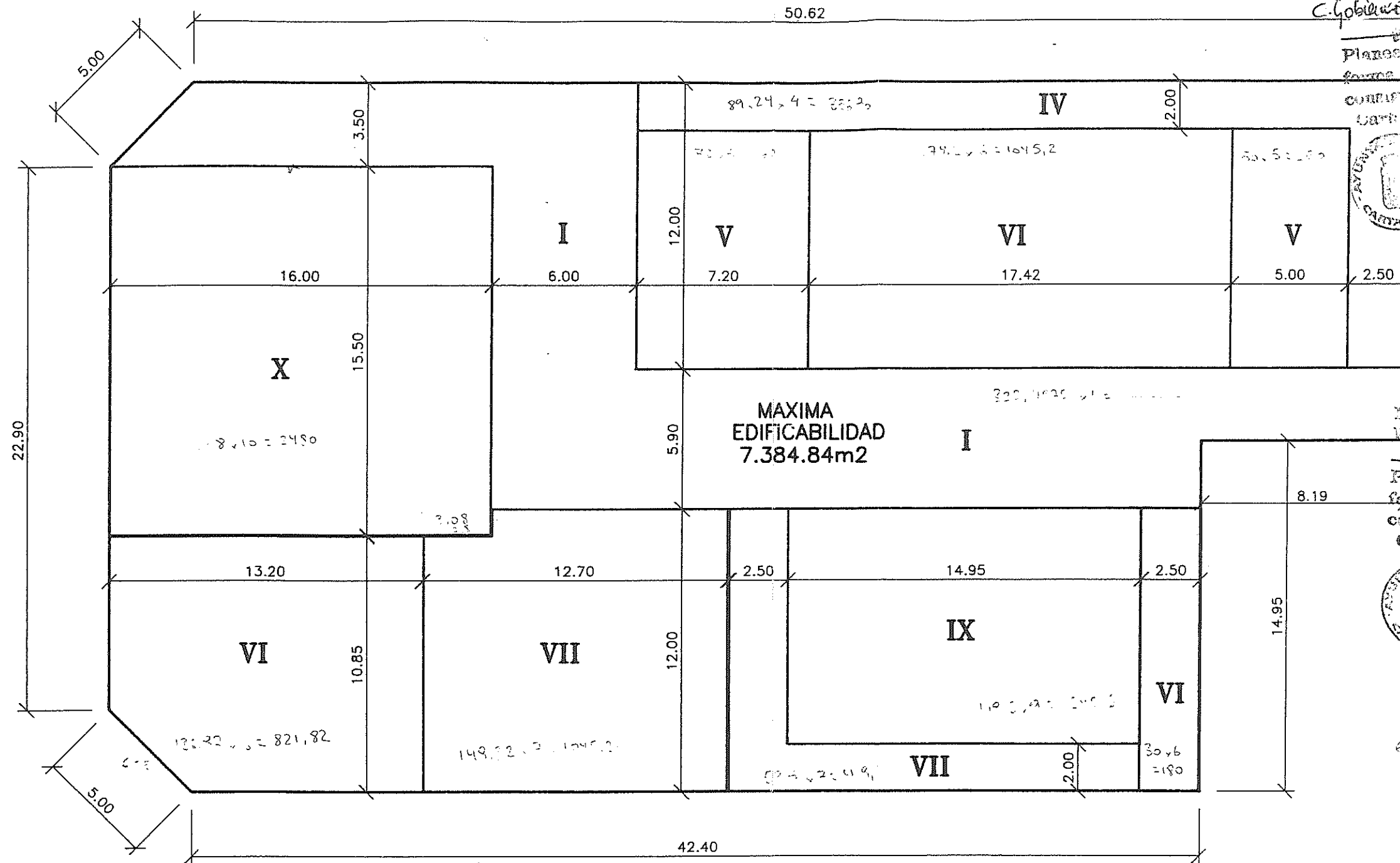
- Edificabilidad: la que resulte de aplicar la fachada por el fondo edificable por el número de plantas permitidas incluidos salientes y vuelos.
- Altura maxima: segun callejero, anejo a esta norma.

PARCELA N° 5C

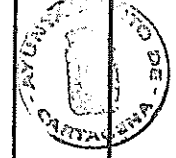
S= 694,29 m2.

**Sup. max. edifble.
2.773,31 m2.**

4 Plantas.



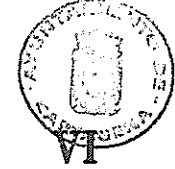
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 de Cartagena de fecha 5 DIC. 1997 se aprobó
 el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 29 DIC. 1997
 El Secretario



14.95

IV

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 de Cartagena de fecha 5 MAR. 1999 se aprobó
 DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 7 MAR. 1999
 El Secretario



VI

PROLONGACION CALLE ANGEL BRUNA

DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

- A) Las alturas de cada uno de los cuerpos de edificación que se grafian en este plano
- B) Las envolventes superficiales que determinan la limitacion en planta de las alturas de los cuerpos de edificación. De esas envolventes superficiales solo pueden sobresalir los vuelos permitidos por la norma de referencia Vc3.
- C) El tratamiento de todas las fachadas que sera tratamiento de fachada principal.
- D) Resto de parametros: Los de la Norma.

ESTUDIO DE DETALLE	
PARCELAS 5A, 5B y 5C	
U.A. PS4/2. BARRIO PERAL SUR. CARTAGENA	
PLANO:	DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE
PROMOTOR:	INSTITUTO DE ESTUDIOS COMERCIALES, S.L.
ARQUITECTOS:	JAIMÉ GADÍA BLANCO. TOMAS AMAT TUDURI.
JARA 31. CARTAGENA.	