

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 13 MAR 1998
se aprobó ~~PRELIMINARMENTE~~ el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presen-
te diligencia.

Cartagena 16 ABR 1998
El Secretario



ESTUDIO DE DETALLE EN LA MANZANA 4 DEL PLAN PARCIAL LOS NIETOS.-

PROMOTOR: ASFALTOS BITUMINOSOS, S.A.

ARQUITECTO: JOSE ANTONIO MURO CORDON

1.- MEMORIA.-

Por encargo de D. Antonio Ferrer Pérez y D. Juan Carlos Carrasco Perez, en nombre y representación de la mercantil Asfaltos Bituminosos, S.A., con CIF: A-81317695 y con domicilio en C/ Sta. Felicidad, 20 - 5º C (28.017 - MADRID), se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle con el objeto de realizar un ordenamiento de volúmenes, previo a la realización de la edificación.

2.- AMBITO FISICO.-

El presente Estudio de Detalle se localiza en la parcela Nº 4 del P.P. Los Nietos, con una superficie de 4.239,18 m².

La Manzana Nº 4 linda al Norte con C/ Angula; al Sur con C/ Lubina; al Este con C/ del Aire y al Oeste con C/ San Fernando.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 30 JUN 1998 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.

Cartagena 17 JUL 1998
El Secretario



3.- OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

De acuerdo con el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento, los Estudios de Detalle tendrán como finalidad prever o reajustar:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes y/o
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

El presente Estudio de Detalla cumple con las determinaciones y la documentación señaladas en el apartado 1.1.5 del P.G.M.O.

El objetivo del presente Estudio de Detalle es la ordenación de volúmenes.

4.- PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR Y NORMATIVA DE APLICACION.-

El Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena se aprobó definitivamente el 9 de Abril de 1987; en él se incluía el Sector de Suelo Urbanizable Programado "Los Nietos", desarrollado con un Plan Parcial que fué aprobado definitivamente el 27-04-1992.

5.- JUSTIFICACION DE SU PROCEDENCIA.

En la Manzana N° 4 se tiene previsto realizar un proyecto, en la totalidad de la parcela, de 65 viviendas tipo duplex, con una superficie sobre rasante, por vivienda, de 65 m² aproximadamente, con un semisótano común para aparcamientos. Al no ser posible la realización total del proyecto, se pretende iniciar la construcción, con una fase inicial, de 10 dúplex en lo que se denominará Parcela 4a. Esta primera fase tiene por objeto financiar las obras de urbanización, así como pulsar el mercado en la zona, antes de acometer el total de la promoción.



La división material del proyecto en cuanto a edificabilidad, en una parcela de 710,71 m², posibilita, según la edificabilidad 1'00 m²/m², la construcción de 11 viviendas; pero físicamente la división en el proyecto de conjunto es de 10 viviendas.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto dividir la parcela en tres subparcelas 4a, 4b y 4c, asignándole a cada una de ellas una edificabilidad distinta a la prevista en la Norma Vc1(1'00), siendo inferior en la parcela 4a (Vc1(0'918)) y en la parcela 4c (Vc1(0'909)), y superior en la parcela 4b(Vc1(1'048)), a fin de no desaprovechar ningún metro cuadrado edificable al dividir el proyecto de conjunto en varias fases de promoción.

6.- JUSTIFICACION URBANISTICA.

El Plan Parcial prevé en la Manzana 4 una ordenación a Vial volectivo Grado 1 (1'00 m²/m²).

Según el Plan General, en su punto 4.1, apartado 3.a, dice:

Tipo de ordenación con alineación a vial (V).

Es aquél en que la edificación se sitúa en relación con calle y conforma manzanas cerradas con o sin patio de manzana. La tipología propia de este itpo de ordenación es la edificación (cerrada o abierta) agrupada entre medianeras.

La edificación viene establecida según índices a aplicar o bien se establece en función de la longitud de la fachada exterior por el fondo edificable y por el número de plantas, incluyéndose en ella los cuerpos volados.

En general la edificación debe adosarse a linderos laterales, sin perjuicio de que estas normas particulares de zona permitan la separación a dichos linderos



En este tipo de ordenación se aplican los siguientes conceptos:

- *Alineación a vial.*
- *Alineación de fachada.*
- *Altura máxima y número máximo de plantas.*
- *Medianera.*
- *Manzana.*
- *Fondo edificable.*
- *Espacio libre interior de manzana.*
- *Retranqueos.*
- *Entrantes de la edificación.*

El Plan Parcial adapta la Norma Vc1 del P.G.M.O. a una norma específica Vc1 (1'00), que dice:

1.- *Definición:*

Responde a aquellas áreas de suelo urbano con uso residencial colectivo de barrios y poblados que surgen del proceso de desarrollo urbano y ensanche de la ciudad.

2.- *Ordenación:*

La edificación se ordena siguiendo la alineación exterior formando manzanas cerradas, con o sin patio de manzana, y manzanas abiertas con patios a fachada, debiéndose adosar la edificación a linderos laterales. En los planos se establecen retranqueos a vial obligatorios, que indican la situación de la línea de edificación, sin perjuicio de los entrantes permitidos de carácter voluntario.

3.- *Volumen:*

Vc1.- (Grado 1º):

- *Parcela mínima: 120 m².*
- *Ancho mínimo lindero frontal: 7 mts.*
- *Índice de edificabilidad: 1'00 m²/m².*



- *Altura máxima: 2 plantas.*
- *Ocupación máxima 70%.*
- *Cuando la planta baja se destine a un uso no residencial se permitirá la ocupación total de la misma, y un aumento de la edificabilidad de 0,3 m²/m². En manzanas con profundidad no mayor de 15 mts. el índice de edificabilidad será de 2 m²/m², y la ocupación del 100% para cualquier uso.*
- *En viviendas existentes o en solares situados entre medianeras, restos de parcelaciones, anteriores a 1.985 cuya superficie sea inferior a 120 m², y cuando la planta baja se destine a uso no residencial, la edificabilidad será 2 m²/m², y la ocupación al 100%, para parcelas de mayor superficie que cumplan también estas condiciones, la edificabilidad como mínimo podrá ser la del caso límite anterior.*

7.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL Y PLAN GENERAL RESPECTO AL ESTUDIO DE DETALLE.

Determinaciones del Plan Parcial y Plan General

Definición:

Responde a aquellas áreas de suelo urbano con uso residencial colectivo de barrios y poblados que surgen del proceso de desarrollo urbano y ensanche de la ciudad.

Ordenación:

La edificación se ordena siguiendo la alineación exterior formando manzanas cerradas, con o sin patio de manzana, y manzanas abiertas con patios a fachada, debiéndose adosar la edificación a linderos laterales. En los planos se establecen retranqueos a vial obligatorios, que indican la situación de la línea de edificación, sin perjuicio de los entrantes permitidos de carácter voluntario.

Estudio de Detalle

Definición:

Responde a aquellas áreas de suelo urbano con uso residencial colectivo de barrios y poblados que surgen del proceso de desarrollo urbano y ensanche de la ciudad.

Ordenación:

La edificación se ordena siguiendo la alineación exterior formando manzanas cerradas, con o sin patio de manzana, y manzanas abiertas con patios a fachada, debiéndose adosar la edificación a linderos laterales. En los planos se establecen retranqueos a vial obligatorios, que indican la situación de la línea de edificación, sin perjuicio de los entrantes permitidos de carácter voluntario.



Volúmen:

Vc1.- (Grado 1°):

- Parcela mínima: 120 m².
- Ancho mínimo lindero frontal: 7 mts.
- Índice de edificabilidad: 1'00 m²/m².
- Altura máxima: 2 plantas.
- Ocupación máxima 70%.
- Cuando la planta baja se destine a un uso no residencial se permitirá la ocupación total de la misma, y un aumento de la edificabilidad de 0,3 m²/m². En manzanas con profundidad no mayor de 15 mts. el índice de edificabilidad será de 2 m²/m², y la ocupación del 100% para cualquier uso.
- En viviendas existentes o en solares situados entre medianeras, restos de parcelaciones, anteriores a 1.985 cuya superficie sea inferior a 120 m², y cuando la planta baja se destine a uso no residencial, la edificabilidad será 2 m²/m², y la ocupación al 100%, para parcelas de mayor superficie que cumplan también estas condiciones, la edificabilidad como mínimo podrá ser la del caso límite anterior.

Manzana 4.

Superficie: 4.239,18 m² x 1'00 m²/m² = 4.239,18 m² edificables.

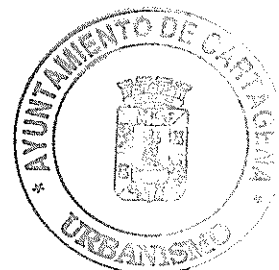
Volúmen:

Vc1.- (Grado 1°):

- Parcela mínima: 120 m².
- Ancho mínimo lindero frontal: 7 mts.
- Índice de edificabilidad: 1'00 m²/m².
- Altura máxima: 2 plantas.
- Ocupación máxima 70%.
- Cuando la planta baja se destine a un uso no residencial se permitirá la ocupación total de la misma, y un aumento de la edificabilidad de 0,3 m²/m². En manzanas con profundidad no mayor de 15 mts. el índice de edificabilidad será de 2 m²/m², y la ocupación del 100% para cualquier uso.
- En viviendas existentes o en solares situados entre medianeras, restos de parcelaciones, anteriores a 1.985 cuya superficie sea inferior a 120 m², y cuando la planta baja se destine a uso no residencial, la edificabilidad será 2 m²/m², y la ocupación al 100%, para parcelas de mayor superficie que cumplan también estas condiciones, la edificabilidad como mínimo podrá ser la del caso límite anterior.

La Manzana 4 se divide en 4a, 4b y 4c

Manzana	Superficie m ²	Edif. m ² /m ²	Sup. edif. m ²
4a	710,71	0,918	652,43
4b	2.743,66	1,048	2.873,36
4c	784,81	0,909	713,39
TOTAL	4.239,18		4.239,18



8.- ESTUDIO COMPARATIVO DE APROVACHAMIENTO ENTRE PLAN PARCIAL Y ESTUDIO DE DETALLE.

SEGUN PLAN PARCIAL

SEGUN ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 4:

Superficie: $4.239,18 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 4.239,18 \text{ m}^2$ edificables

Manzana 4a:

Superficie: $710,71 \text{ m}^2 \times 0,918 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 652,43 \text{ m}^2$ edificables

Manzana 4b:

Superficie: $2.743,66 \text{ m}^2 \times 1,048 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 2.873,36 \text{ m}^2$ edificables

Manzana 4c:

Superficie: $784,81 \text{ m}^2 \times 0,909 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 713,39 \text{ m}^2$ edificables

TOTAL: 4.239,18 m² Edificables

TOTAL: 4.239,18 m² Edificables

9.- TRAMITACION, APROBACIONES Y PUBLICIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle se tramitará conforme a los Arts. 140 y 164 del Reglamento de Planeamiento, aprobándose inicialmente en un plazo de tres meses después de su redacción y presentación al registro de entrada, sometiéndose a información pública durante quince días después de haberse publicado dicho plazo en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia.

Una vez estimadas o desestimadas las alegaciones, el Ayuntamiento de Cartagena procederá a su Aprobación Definitiva, trasladando el acuerdo a la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas de la Comunidad Autónoma, para su toma de conocimiento.

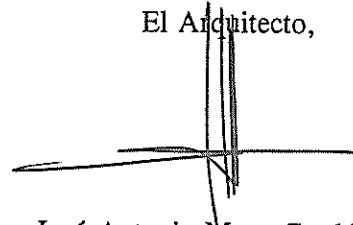


10.- CONCLUSION.

El presente Estudio de Detalle cumple lo dispuesto en los Arts. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, así como las determinaciones del P.G.M.O. y Plan Parcial "Los Nietos".

Cartagena, Diciembre de 1997.

El Arquitecto,

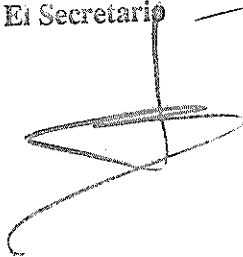


Fdo.: José Antonio Muro Cerdón.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 13 MAR 1998
se aprobó ~~PRELIMINARMENTE~~ el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presen-
te diligencia.
Cartagena 16 ABR. 1998



El Secretario

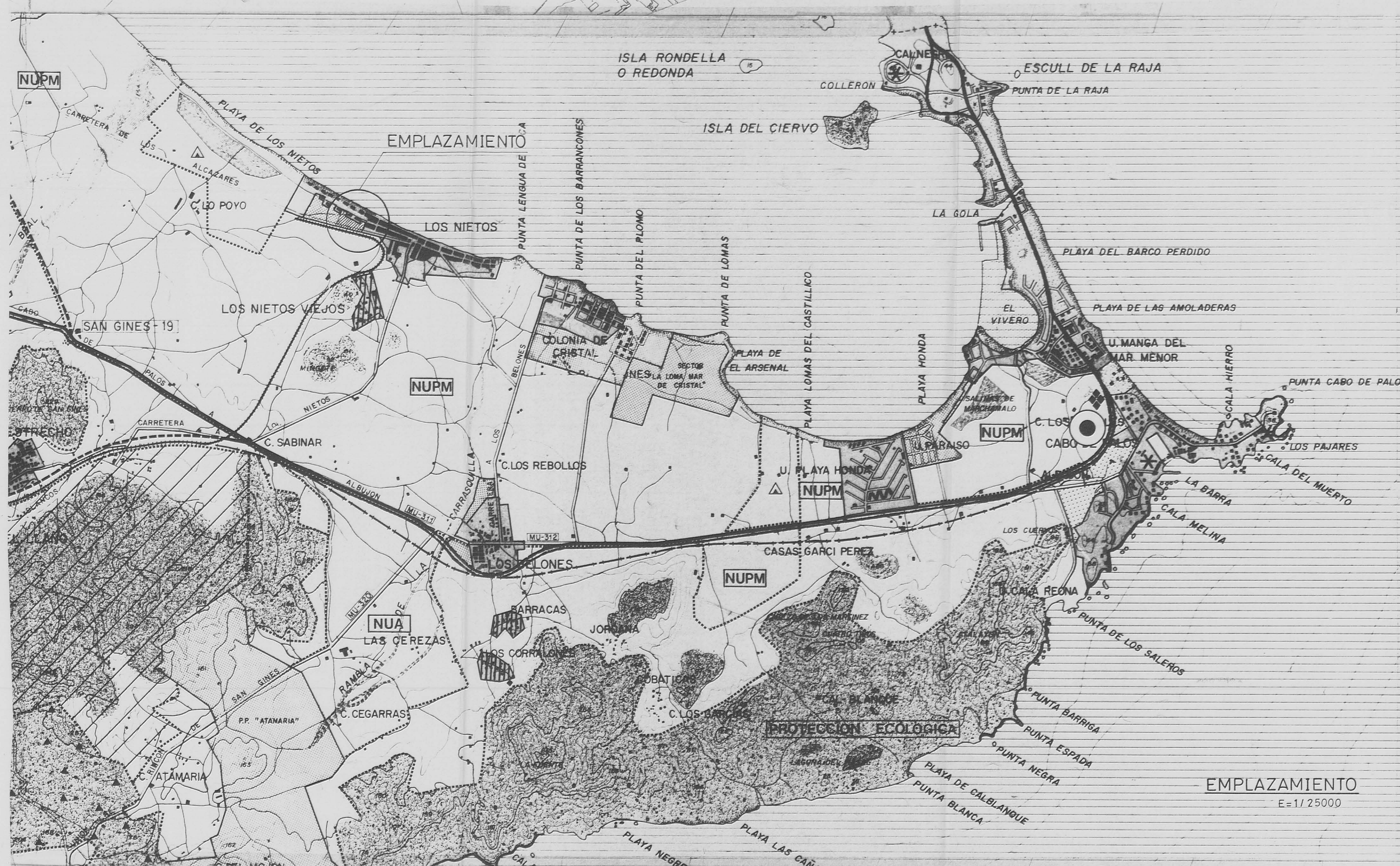
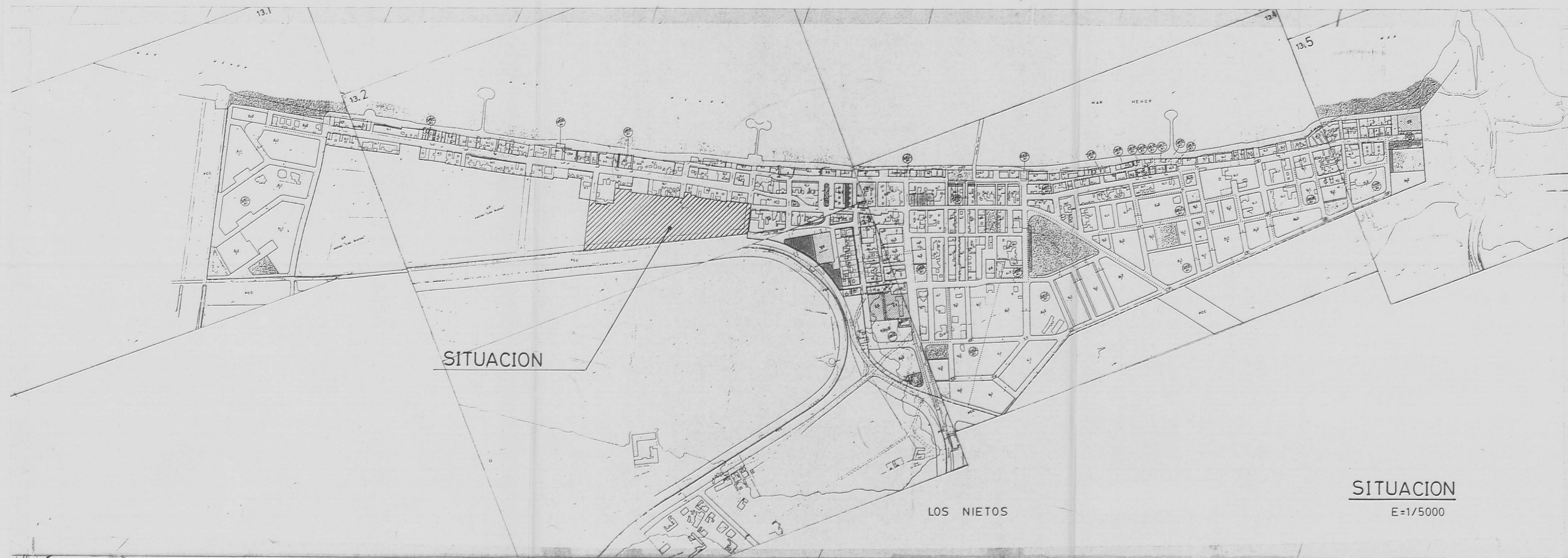


Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 30 JUN 1998 aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.

Cartagena 17 JUL 1998

El Secretario





Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 13 MAR 1998
se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto
de Planamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presen-
te diligencia.
Cartagena 16 ABR 1998
El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 0 JUN 1998 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 17 JUN 1998
El Secretario



ESTUDIO DE DETALLE EN UNIDAD DE EJECUCION 1 PARCELA 4 DEL PLAN PARCIAL DE LOS NIETOS		
REF. C-570	PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA	ESCALA: 1/25000 1/5000
FECHA DIC-97	EMPLAZAMIENTO: PLAN DE URGENCIAS PARCELA 4 MUNICIPIO: CARTAGENA 3 FNE 1998	ARQUITECTO: J. A. MURO
N.PLANO 1	PLANO DE SITUACION A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS	



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 13 MAR. 1998
 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presente
 diligencia.
 Cartagena 16 APR. 1998

El Secretario

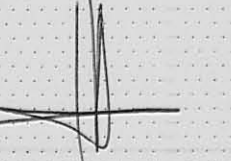


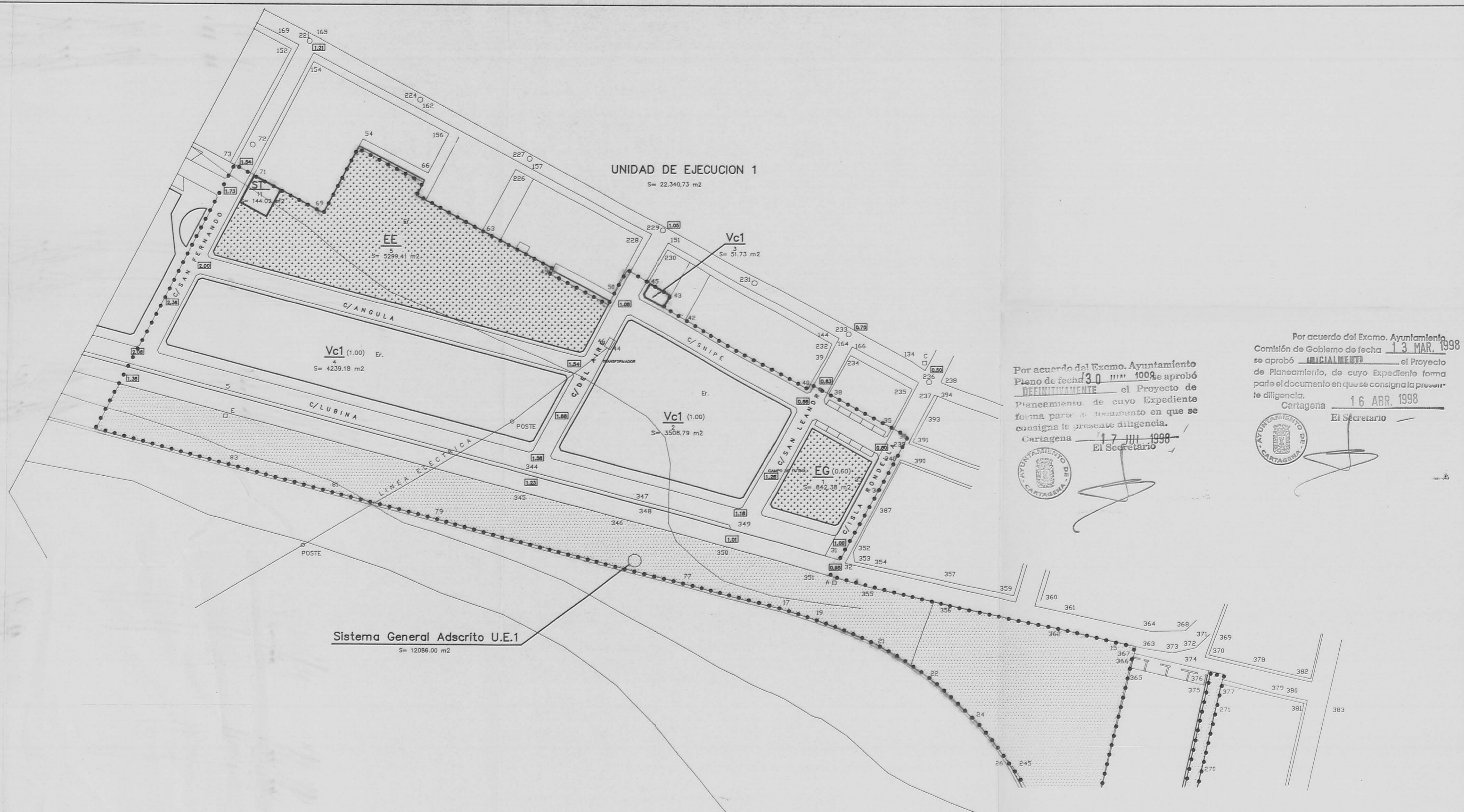
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 30 JUN. 1998 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 17 JUL. 1998

El Secretario



COLEGIO OFICIAL
 DE ARQUITECTOS

ESTUDIO DE DETALLE EN UNIDAD DE EJECUCION 1 PARCELA 4 DE LA PLAN PARCIAL DE LOS NIETOS		23 ENE. 1998	
REF. C-570	PROMOTOR: ASFALTOS BITUMINOSOS S.A.	ESCALA: 1/1000	
FECHA DIC-97	EMPLAZAMIENTO: UNIDAD DE EJECUCION 1, PARCELA 4 PLAN PARCIAL DE LOS NIETOS	ARQUITECTO: J. A. MUÑOZ	
N.PLANO 2	MUNICIPIO: CARTAGENA		
PLANO DE TOPOGRAFIA EXISTENTE			



UNIDAD DE EJECUCION 1
S= 22.340,73 m2

Vc1 (1.00) Er.
S= 4239.18 m2

Vc1 (1.00) Er.
S= 3508.79 m2

EG (0.60)
S= 842.38 m2

Sistema General Adscrito U.E.1
S= 12086.00 m2

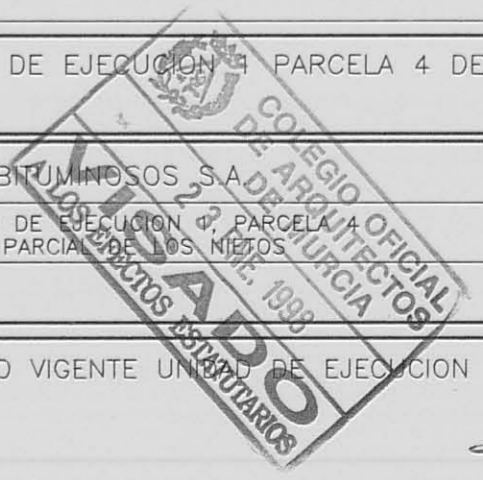
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 30 JUN 1998 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
Cartagena 17 JUN 1998
El Secretario

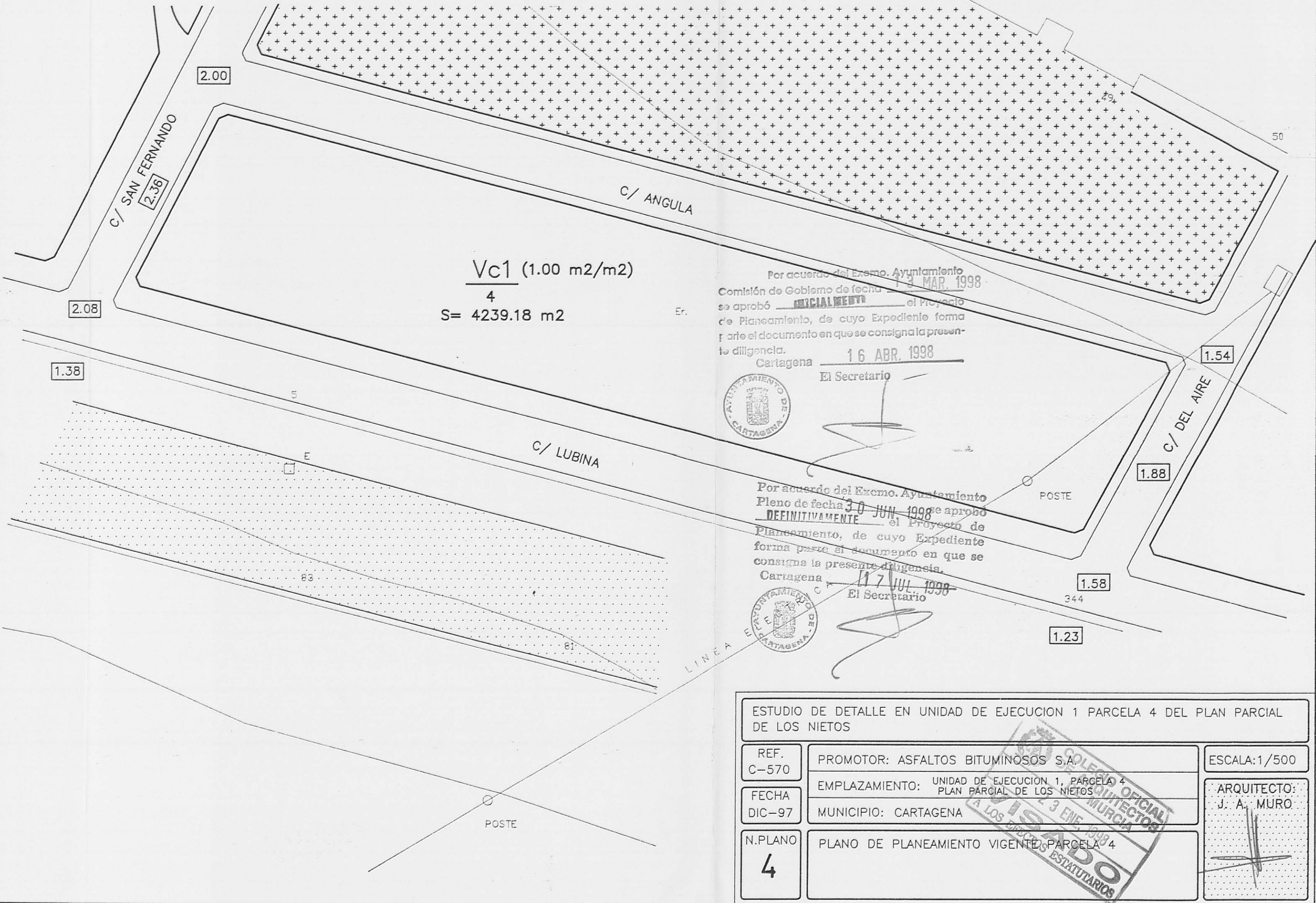


Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Comisión de Gobierno de fecha 13 MAR 1998 se aprobó PRINCIPALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
Cartagena 16 ABR 1998
El Secretario



ESTUDIO DE DETALLE EN UNIDAD DE EJECUCION 1 PARCELA 4 DEL PLAN PARCIAL DE LOS NIETOS		
REF. C-570	PROMOTOR: ASFALTOS BITUMINOSOS S.A. DE INGENIERIA	ESCALA: 1/1000
FECHA DIC-97	EMPLAZAMIENTO: UNIDAD DE EJECUCION 1 PARCELA 4 DEL PLAN PARCIAL DE LOS NIETOS	ARQUITECTO: J. A. MURO
N.PLANO 3	MUNICIPIO: CARTAGENA	
	PLANO DE PLANEAMIENTO VIGENTE UNIDAD DE EJECUCION 1	





$$Vc1 (1.00 \text{ m}^2/\text{m}^2)$$

$$\frac{4}{4}$$

$$S= 4239.18 \text{ m}^2$$

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 13 MAR. 1998
 se aprobó PROVISIONALMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te diligencia.
 Cartagena 16 ABR. 1998
 El Secretario

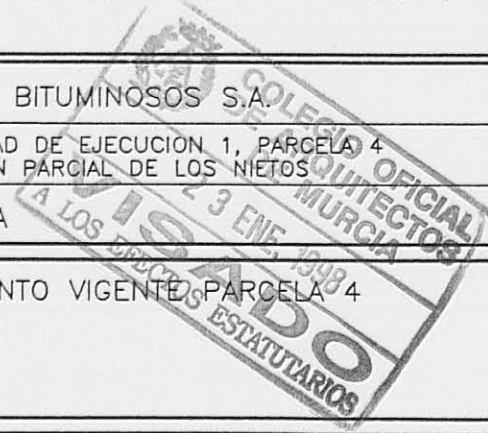


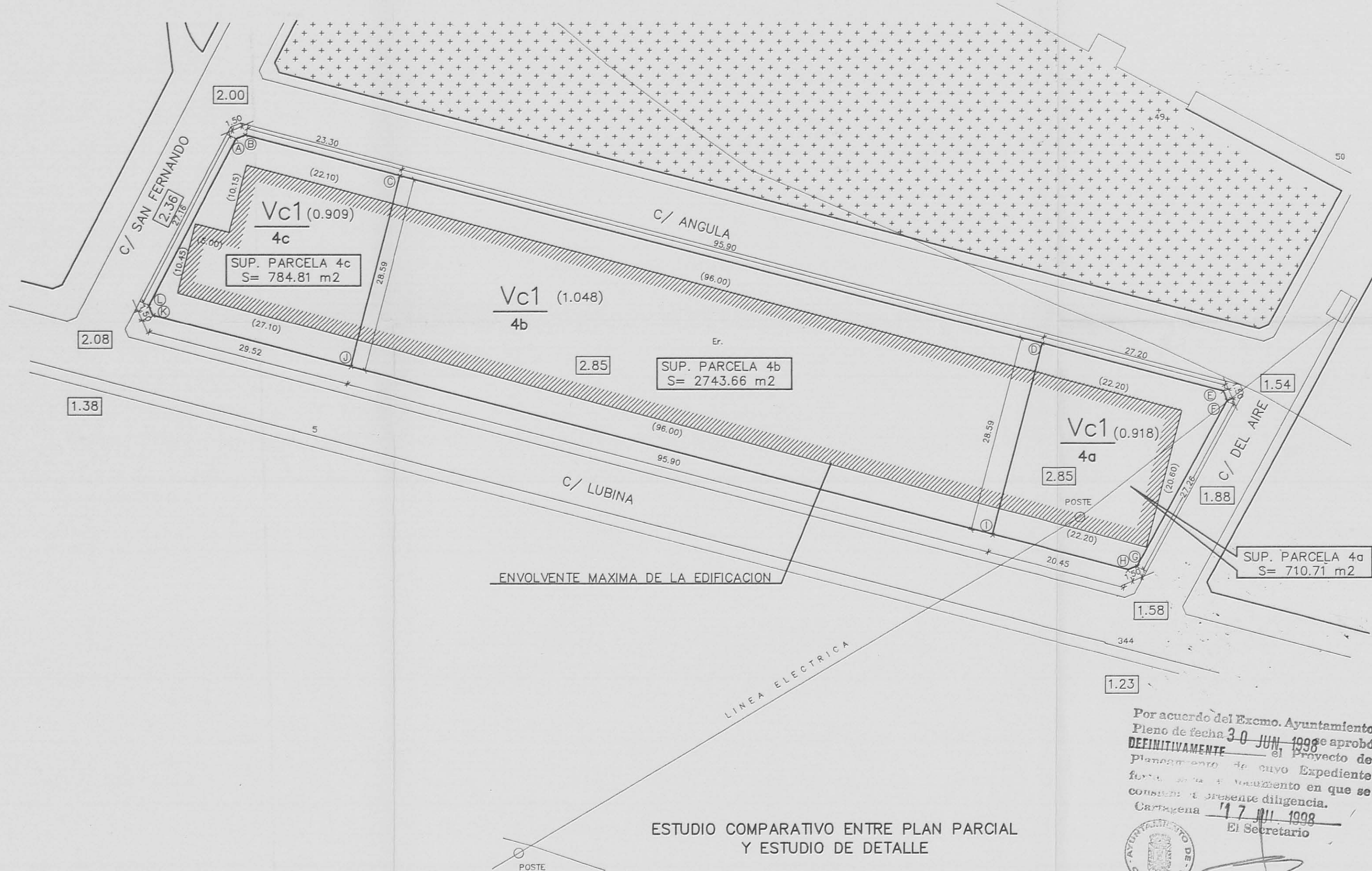
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 30 JUN. 1998 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 17 JUL. 1998
 El Secretario



ESTUDIO DE DETALLE EN UNIDAD DE EJECUCION 1 PARCELA 4 DEL PLAN PARCIAL DE LOS NIETOS

REF. C-570	PROMOTOR: ASFALTOS BITUMINOSOS S.A.	ESCALA: 1/500
FECHA DIC-97	EMPLAZAMIENTO: UNIDAD DE EJECUCION 1, PARCELA 4 PLAN PARCIAL DE LOS NIETOS	ARQUITECTO: J. A. MURO
N.PLANO 4	MUNICIPIO: CARTAGENA	
	PLANO DE PLANEAMIENTO VIGENTE PARCELA 4	





Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 13 MAR. 1998
 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te diligencia.
 Cartagena 16 ABR. 1998
 El Secretario

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
 [Signature]

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 30 JUN. 1998 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 17 JUN. 1998
 El Secretario

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
 [Signature]

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA
23 ENE. 1998
VISADO
 A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS 26/1

ESTUDIO COMPARATIVO ENTRE PLAN PARCIAL Y ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA 4a

	SEGUN PLAN PARCIAL	SEGUN ESTUDIO DE DETALLE
APROVECHAMIENTO	1.00 m ² /m ² (710.71m ²)	0.918 m ² /m ² (652.43m ²)
OCUPACION	70 %	70 %
Nº PLANTAS	2	2

PARCELA 4b

	SEGUN PLAN PARCIAL	SEGUN ESTUDIO DE DETALLE
APROVECHAMIENTO	1.00 m ² /m ² (2743.66m ²)	1.048 m ² /m ² (2873.36m ²)
OCUPACION	70 %	70 %
Nº PLANTAS	2	2

PARCELA 4c

	SEGUN PLAN PARCIAL	SEGUN ESTUDIO DE DETALLE
APROVECHAMIENTO	1.00 m ² /m ² (784.81m ²)	0.909 m ² /m ² (713.39m ²)
OCUPACION	70 %	70 %
Nº PLANTAS	2	2

TOTAL PARCELA 4

	SEGUN PLAN PARCIAL	SEGUN ESTUDIO DE DETALLE
APROVECHAMIENTO	1.00 m ² /m ² (4239.18m ²)	0.918 m ² /m ² (4239.18m ²)
OCUPACION	70 %	70 %
Nº PLANTAS	2	2

NOTA:
 EL RESTO DE PARAMETROS SERAN LOS DE APLICACION DE LA NORMA Vc1 DEL PLAN PARCIAL DE LOS NIETOS

REPLANTEO DE COORDENADAS

EJES	X	Y
A	694.931,64	4.169.630,30
B	694.933,01	4.169.631,54
C	694.955,55	4.169.625,62
D	695.048,29	4.169.601,25
E	695.074,60	4.169.594,34
F	695.075,19	4.169.592,96
G	695.062,19	4.169.569,00
H	695.060,81	4.169.568,41
I	695.041,03	4.169.573,60
J	694.948,28	4.169.597,96
K	694.919,73	4.169.605,46
L	694.919,12	4.169.606,83

REPLANTEO DE DISTANCIAS

PUNTOS	DISTANCIA
A-B	1.50 m.
B-C	23.30 m.
C-D	95.90 m.
D-E	27.20 m.
E-F	1.50 m.
F-G	27.26 m.
G-H	1.50 m.
H-I	20.45 m.
I-J	95.90 m.
J-K	29.52 m.
K-L	1.50 m.
L-A	27.16 m.
C-J	28.59 m.
D-I	28.59 m.

ESTUDIO DE DETALLE EN UNIDAD DE EJECUCION PARCELA 4 DEL PLAN PARCIAL DE LOS NIETOS		
REF. C-570	PROMOTOR: ASFALTOS BITUMINOSOS S.A.	ESCALA: 1/500
FECHA DIC-97	EMPLAZAMIENTO: UNIDAD DE EJECUCION 1, PARCELA 4 PLAN PARCIAL DE LOS NIETOS	ARQUITECTO: J. A. MURO
N.PLANO 5	MUNICIPIO: CARTAGENA	
	PLANO SEGUN ESTUDIO DE DETALLE, ORDENACION DE VOLUMENES Y DEFINICION DE RASANTES	