

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha 27 FEB. 1998  
se aprobó PRELIMINARMENTE el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la presen-  
te diligencia.

Cartagena 23 MAR. 1998

El Secretario



**PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITUADO EN LA  
CALLE DOCTOR CALANDRE DE CARTAGENA.-**

**PROMOTOR: AGROPECUARIA LOS ROSES S.L.**

**MEMORIA**

**OBJETO.-**

Por encargo de D. Ramón Pérez García en representación de la mercantil AGROPECUARIA LOS ROSES S.L., los Arquitectos que suscriben proceden a la redacción del presente Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes del solar situado en la calle Doctor Calandre de Cartagena.

El solar que nos ocupa da fachada a la calle Doctor Calandre, con una longitud de 25'82 m. y un fondo medio de 62'25 m. y superficie 1.544'00 m2.; se encuentra flanqueado por dos edificaciones, la de su medianera izquierda, un edificio de diez plantas de reciente construcción, y a su medianera derecha, una edificación antigua de una planta.

**SITUACION URBANISTICA.-**

Consultado el Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena, el solar se encuentra afectado por la normativa E1(Vc3).

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Pleno de fecha 01 JUN. 1998 se aprobó  
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de  
Planeamiento, de cuyo Expediente  
forma parte el documento en que se  
consigna la presente diligencia.

Cartagena 22 JUN. 1998

El Secretario



La Norma E1 acentua de hecho las circunstancias de todo orden que se irán relatando a continuación. Es de aplicación en zonas o parcelas en las que la edificación no puede ajustarse a la Norma (en este caso Vc3) en todos sus parámetros, siendo condicionantes de la nueva construcción las edificaciones existentes en su entorno y las posibles limitaciones jurídicas, si las hubiere, en este caso inexistentes.

\* Según el Plan General Municipal de Ordenación en su Título 4º, apartado 4.2.8, implica la redacción de un ESTUDIO DE DETALLE (origen del documento que nos ocupa) que ordene volumétricamente la parcela acorde con su entorno y teniendo por condicionantes:

- El índice de edificabilidad asignado, exceptuando el resto de parámetros de la norma de referencia, la Vc3. En este caso el número de plantas fijado en el callejero, solo se tendrá en cuenta para fijar la edificabilidad.

- Las características particulares de la manzana, de manera que las nuevas edificaciones armonicen. Las edificaciones que se proyectan no podrán exceder de diez plantas.

- Las limitaciones jurídico-administrativas que tuviere, en este caso no existen.

E.D. C/DR. CALANDRE DE CARTAGENA \* AGROPECUARIA LOS ROSE, S.L



\* Norma de referencia Vc3 (Grado 3º), según Título 4º, apartado 4.2.2:

- Parcela mínima: 400 m2.
- Lindero frontal: 16 m.
- Fondo edificable: 13 m.
- El patio de manzana en planta baja puede ser ocupado para usos no residenciales.
- Edificabilidad: la que resulta de multiplicar la longitud de fachada por el fondo edificable y por el número de plantas, más los vuelos permitidos.
- Altura según callejero: que en este caso a la calle Doctor Calandre el callejero especifica SIETE PLANTAS.

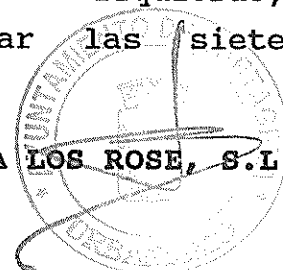
#### **SUPERFICIES.-**

El conjunto de sus superficies edificables sobre rasante sería:

En planta baja .....	1.544,00 m2.
En plantas 1ª a 6ª ...	2.219,00 m2.
	-----
TOTAL ...	3.763,00 m2.
	=====

Aplicando la edificabilidad y teniendo en cuenta las edificaciones colindantes, pretendemos proyectar un edificio de diez plantas, igual a su medianero izquierdo, escalonándose progresivamente hasta alcanzar las siete

E.D. C/DR. CALANDRE DE CARTAGENA \* AGROPECUARIA LOS ROSE, S.L



plantas en su medianera derecha, por lo que quedaría totalmente integrado en su entorno.

El computo de sus superficies edificables sobre rasante sería:

En planta baja .....	1.544,00 m2.
En plantas 1ª a 6ª ...	1.653,00 m2.
En planta 7ª .....	211,50 m2.
En planta 8ª .....	211,50 m2.
En planta 9ª .....	143,00 m2.
	-----
TOTAL ...	3.763,00 m2.
	=====

#### JUSTIFICACION URBANISTICA.-

El Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, artículo 65, y la propia Norma E1 (Vc3) del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena hace viable la posibilidad de ordenar la edificabilidad que corresponde al solar que nos ocupa.

1º.- Establecer alineaciones y rasantes que en este caso están perfectamente definidas por el Plan General Municipal de Ordenación.

2º.- Ordenar los volúmenes de acuerdo con el P.G.M.O., que no podrá suponer aumento de volumen, ocupación, número de plantas máximas, aumento de densidad de población, alterar el uso predominante asignado, ocasionar perjuicio, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni contener determinaciones propias de otras figuras de planeamiento.

E.D. C/DR. CALANDRE DE CARTAGENA \* AGROPECUARIA LOS ROSE, S.L



**CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA DE LA SOLUCION QUE SE PROPONE.-**

Teniendo en cuenta las edificaciones medianeras proyectamos un edificio de diez plantas, igual al existente y de reciente construcción en la medianera izquierda, consiguiendo con ello tapar la medianera que presenta el edificio existente; a partir de esta planta procedemos a un escalonamiento progresivo hasta quedar el edificio que se proyecta en siete plantas, altura permitida según callejero para la calle Doctor Calandre, y tratando la medianera vista como fachada, ya que en la actualidad el solar linda por su parte derecha en una edificación antigua de una planta.

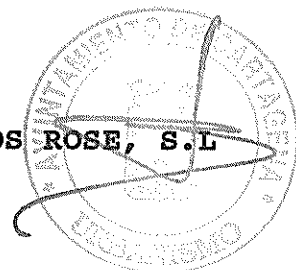
La solución por lo demás es fiel en todos sus extremos a las limitaciones especificadas en el apartado "Justificación Urbanística", así como a las que el propio Plan General Municipal de Ordenación fija para este solar.

**ESTUDIO COMPARATIVO.-**

Ordenación según normativa:

Altura .....	7 plantas
Número de viviendas .....	No se fija
Ocupación .....	100%
Edificabilidad pl. baja .....	1.544,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad pl. pisos .....	2.219,00 m <sup>2</sup>
	-----
Edificabilidad total .....	3.763,00 m <sup>2</sup> .

**E.D. C/DR. CALANDRE DE CARTAGENA \* AGROPECUARIA LOS ROSE, S.L**



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Comisión de Gobierno de fecha 27 FEB. 1998  
 se aprobó OFICIALMENTE el Proyecto  
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
 parte el documento en que se consigna la presen-  
 te diligencia. 23 MAR. 1998  
 Cartagena

El Secretario



Ordenación según Estudio de Detalle:

Altura .....	10 y 7 plantas
Número de viviendas .....	No se fija
Ocupación .....	100%
Edificabilidad pl. baja .....	1.544,00 m2
Edificabilidad pl. 1ª a 6ª ..	1.653,00 m2
Edificabilidad pl. 7ª .....	211,50 m2
Edificabilidad pl. 8ª .....	211,50 m2
Edificabilidad pl. 9ª .....	143,00 m2
Edificabilidad total .....	3.763,00 m2.

**CONCLUSION.-**

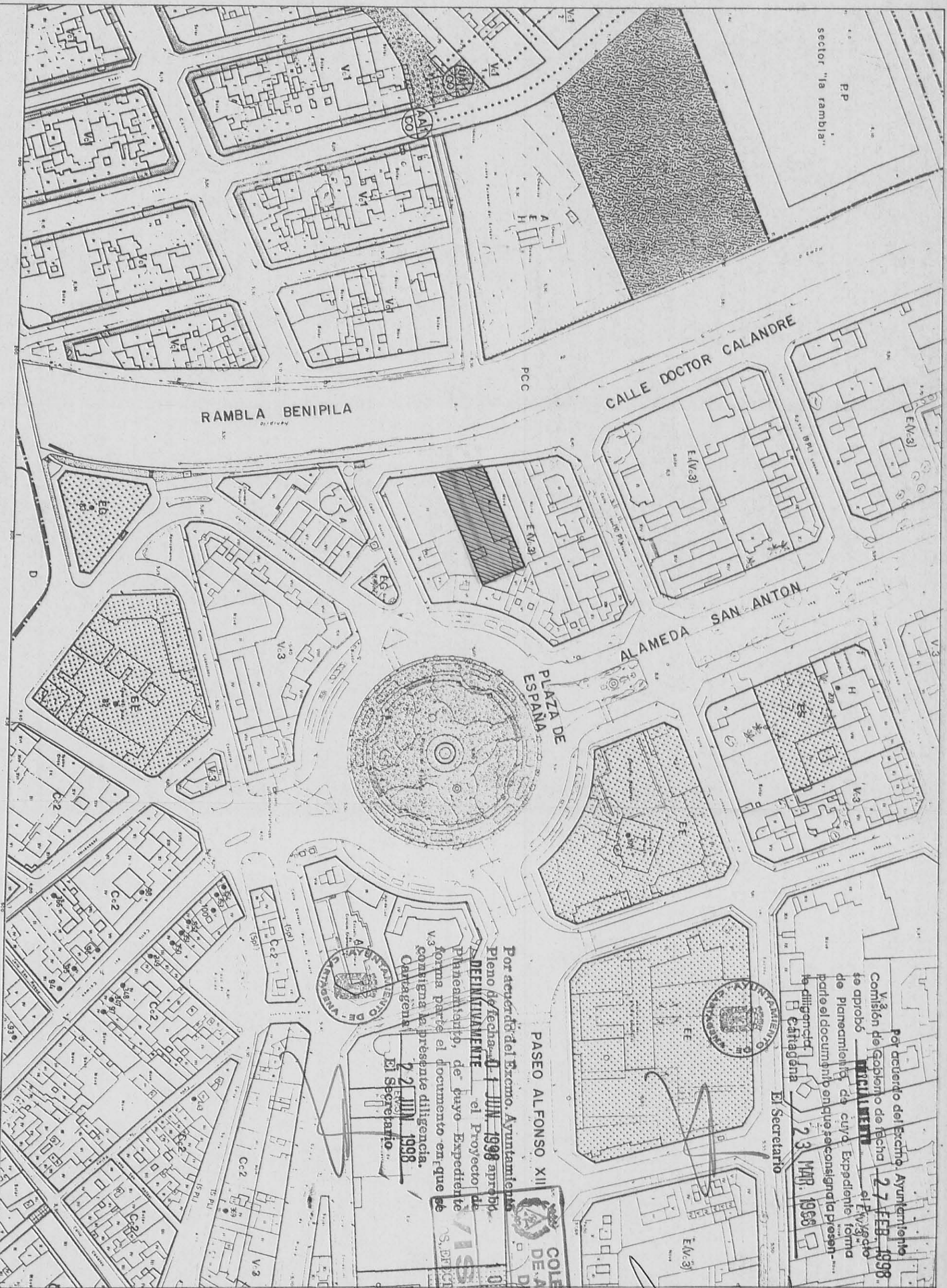
Por lo que, y de acuerdo con el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se solicita de la Corporación Municipal su aprobación inicial, abriendo así el trámite de gestión que indica el Reglamento.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Pleno de fecha 01 JUN. 1998 se aprobó  
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Murcia, Febrero de 1.998  
 Planeamiento, de cuyo Expediente  
 forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.  
 Cartagena 22 JUN. 1998  
 El Secretario



Los Arquitectos,  
 CARDONA, MARTIN, MOLINA, PLAZA,





Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Comisión de Gobierno de fecha 27 FEB. 1998.  
 se aprobó el Plan de  
 de Planeamiento de cuyo Expediente forma  
 parte el documento en que se consigna la presen-  
 te diligencia.  
 23 MAR. 1998  
 Cartagena  
 El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Pleno de fecha 1 JUN. 1998 aprobado  
 DEFINITIVAMENTE el Proyecto de  
 Planeamiento, de cuyo Expediente  
 forma parte el documento en que se  
 consigna la presente diligencia.  
 Cartagena  
 22 JUN. 1998  
 El Secretario

COLEGIO OFICIAL  
 DE ARQUITECTOS  
 DE MURCIA  
 01 FEB. 1998  
 S. DIRECTOR DESTINATARIO

**COMUNICACIONES**  
 P.P. 1. OTRAS INDEPENDIENTES  
 P.P. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

**PROTECCION DE CALLES Y COMUNICACIONES**  
 P. LÍMITES DE CLASIFICACION DE SOLAR  
 H. LÍMITES DE UNIDADES DE PROTECCION  
 J. UNIDADES DE ACTUACION  
 A. ACTUACIONES ASIGNADAS

**ORDENACION**  
 ALINEACIONES  
 PASADIZOS  
 ESPACIO LIBRE PUBLICO  
 ESPACIO LIBRE PRIVADO  
 VIA PEatonAL  
 APARCAMIENTO  
 EQUIPAMIENTOS  
 RECREATIVOS

**NORMAS**  
 TIPOS DE ORDENACION  
 A. LINEACION AL  
 B. LINEACION AL  
 C. LINEACION AL  
 D. LINEACION AL  
 E. LINEACION AL  
 F. LINEACION AL  
 G. LINEACION AL  
 H. LINEACION AL  
 I. LINEACION AL  
 J. LINEACION AL  
 K. LINEACION AL  
 L. LINEACION AL  
 M. LINEACION AL  
 N. LINEACION AL  
 O. LINEACION AL  
 P. LINEACION AL  
 Q. LINEACION AL  
 R. LINEACION AL  
 S. LINEACION AL  
 T. LINEACION AL  
 U. LINEACION AL  
 V. LINEACION AL  
 W. LINEACION AL  
 X. LINEACION AL  
 Y. LINEACION AL  
 Z. LINEACION AL

**DATOS CARTOGRAFICOS**  
 Altitud referida al nivel del mar en el punto de referencia de la zona  
 Fuente: Mapa de la zona  
 Escala: 1:5000  
 Fecha: 1998

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

PLAN GENERAL MUN

**APROBACION DEFINITIVA**  
 Acuerdo de Pleno de fecha 27 FEB. 1998

**RECUPERACION**  
 Acuerdo de Pleno de fecha 27 FEB. 1998

**REVISIÓN**  
 Acuerdo de Pleno de fecha 27 FEB. 1998

**FECHA**  
 27 FEB. 1998

**PLANO GUIA**

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
49	50	51	52	53	54	55	56	57	58
59	60	61	62	63	64	65	66	67	68
69	70	71	72	73	74	75	76	77	78
79	80	81	82	83	84	85	86	87	88
89	90	91	92	93	94	95	96	97	98
99	100								

**ESTUDIO DE DETALLE SOBRE UN SOLAR EN CARTAGENA.**

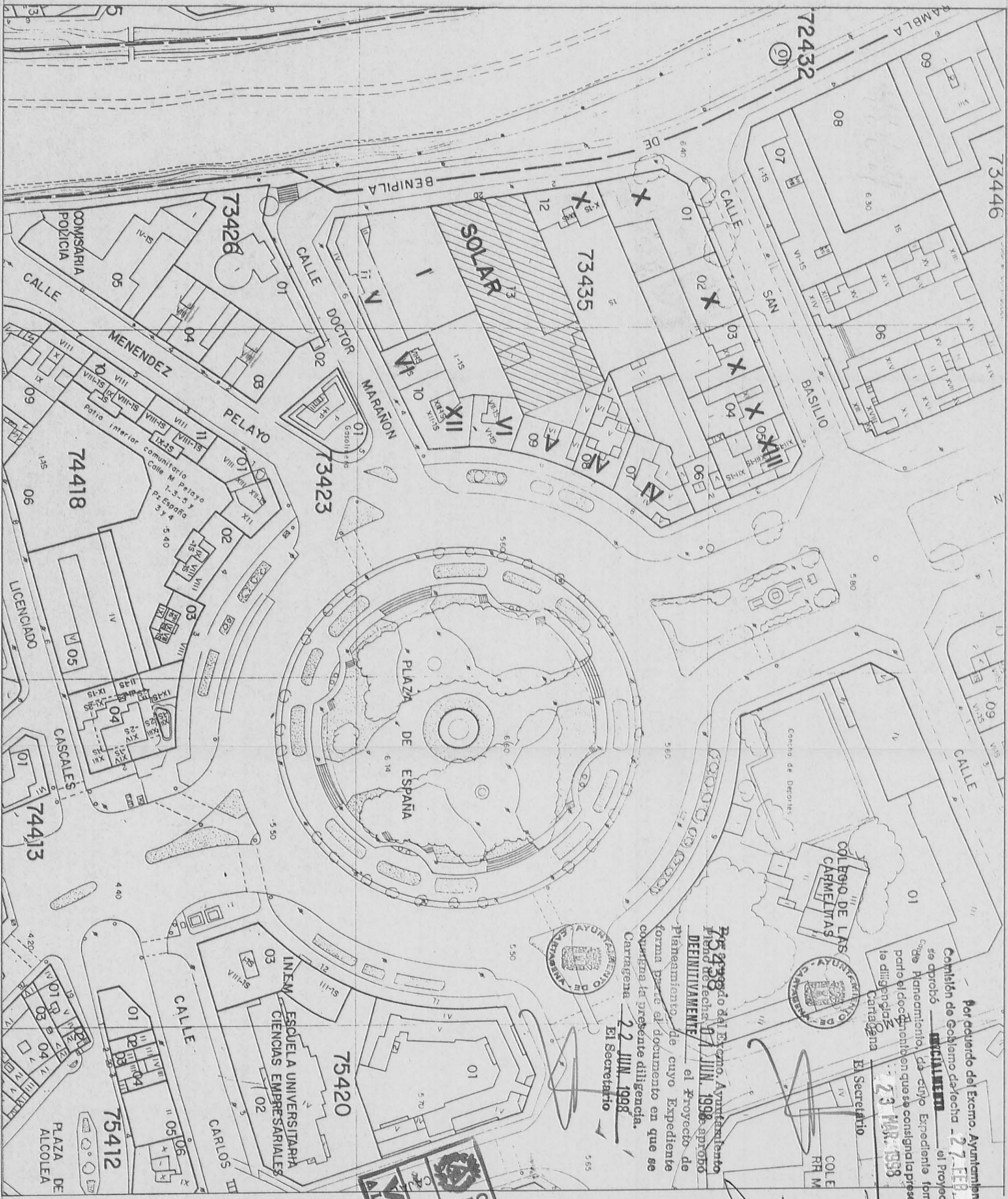
**PROPIEDAD:** DE AGROPECUARIA LOS ROSES S.L.

**PLANO:** SITUACION Y ZONIFICACION

**ESCALA:** 1/2000

**DIBUJADO:** M. CARDONA

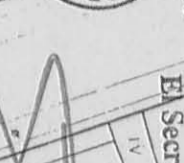
**CALCULADO:** E. MOLINA, J.R. MARTIN, J. PLAZA



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, el Pleno de fecha 27 JUN 1998 aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.  
 Cartagena 22 JUN 1998  
 El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 27 FEB 1998 se aprobó el Proyecto de Planamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.  
 Cartagena 23 MAR 1998  
 El Secretario



**ESTUDIO DE DETALLE**  
 SOBRE UN SOLAR EN  
 CARTAGENA.

**PROPIEDAD:**  
 DE AGROPECUARIA LOS ROSES S.L.

**PLANO: EDIFICIOS COLINDANTES**

ESCALA  
 1/1.000

10 FEB 1998  
 A LOS EFECTOS ESTAMPAROS  
**VISADO**

COLLECCION DE PLANOS  
 DE PROYECTO  
 DE OBRA  
 DIBUJADO

M. CARDONA

E. MOLINA

J. R. MARTIN

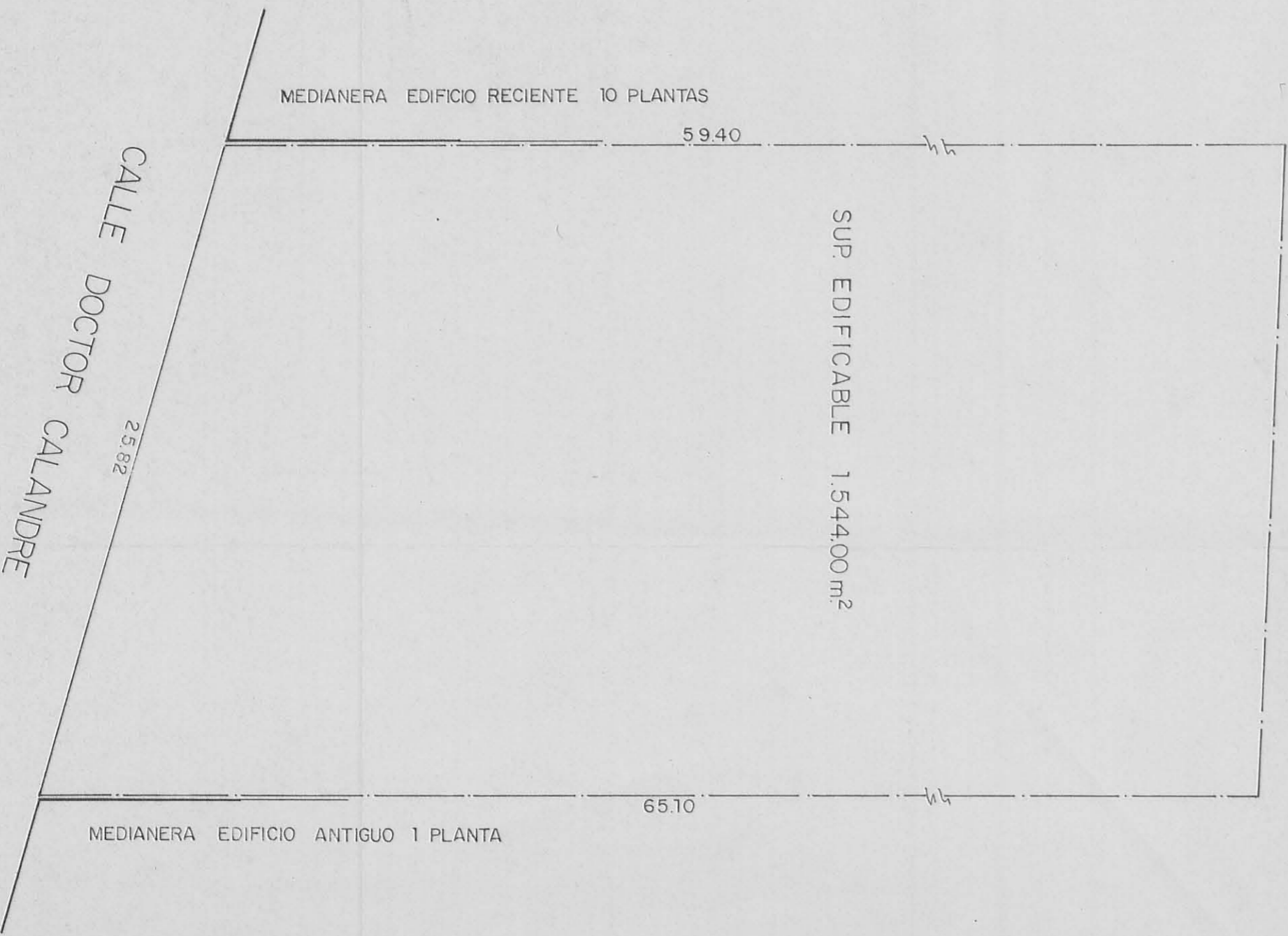
J. PLAZA

2  
 CALCULADO

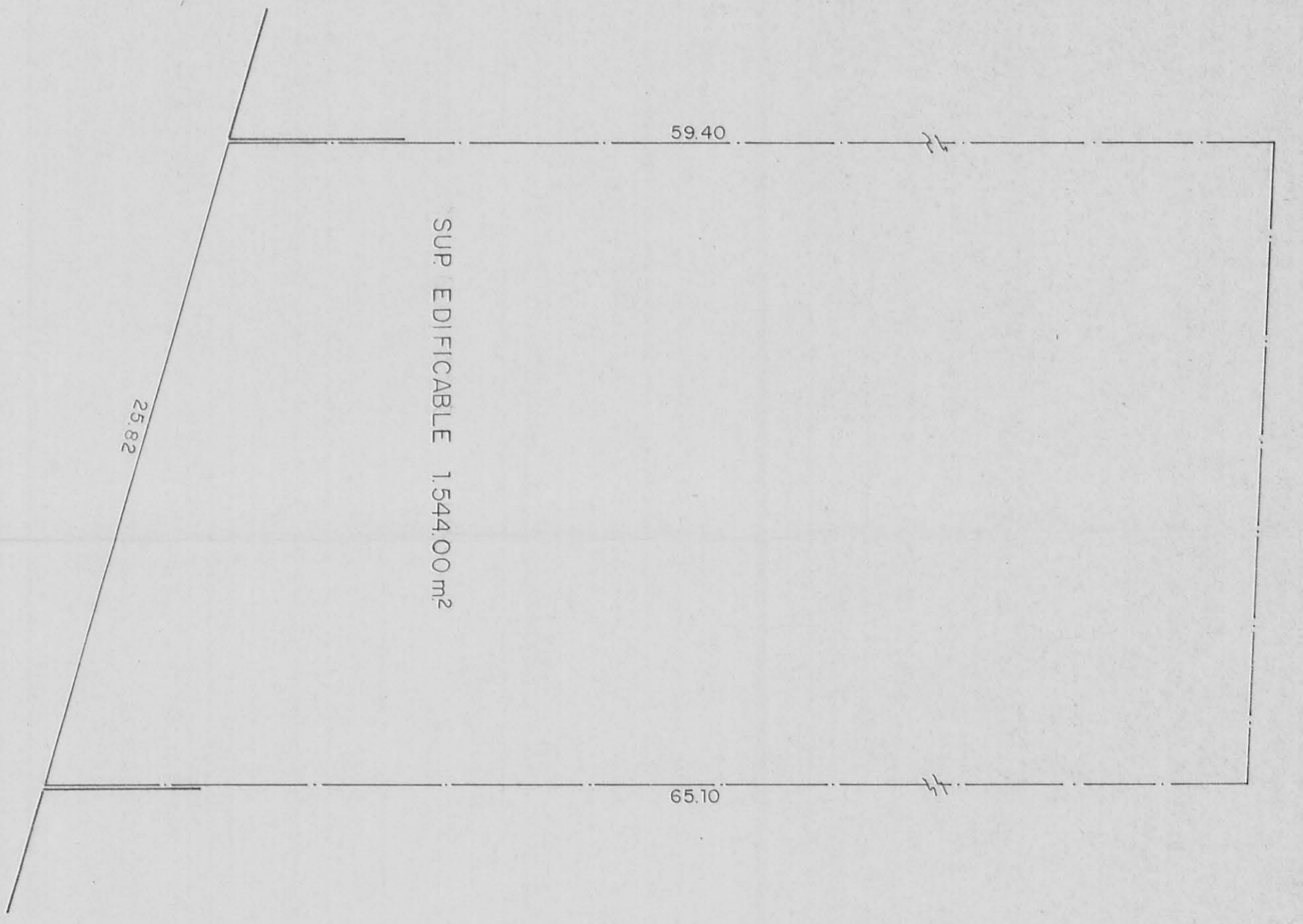


SEGUN P.G.M.O.

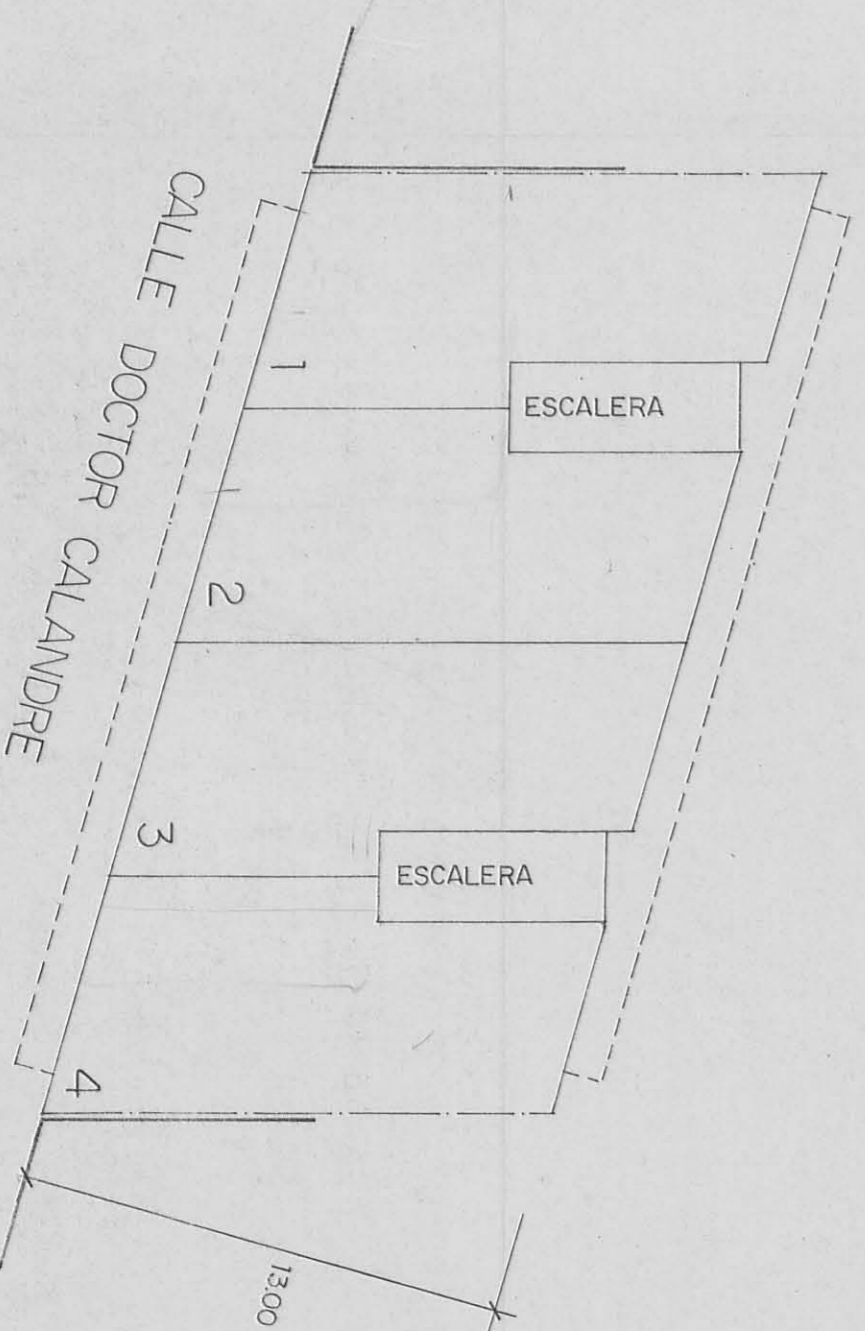
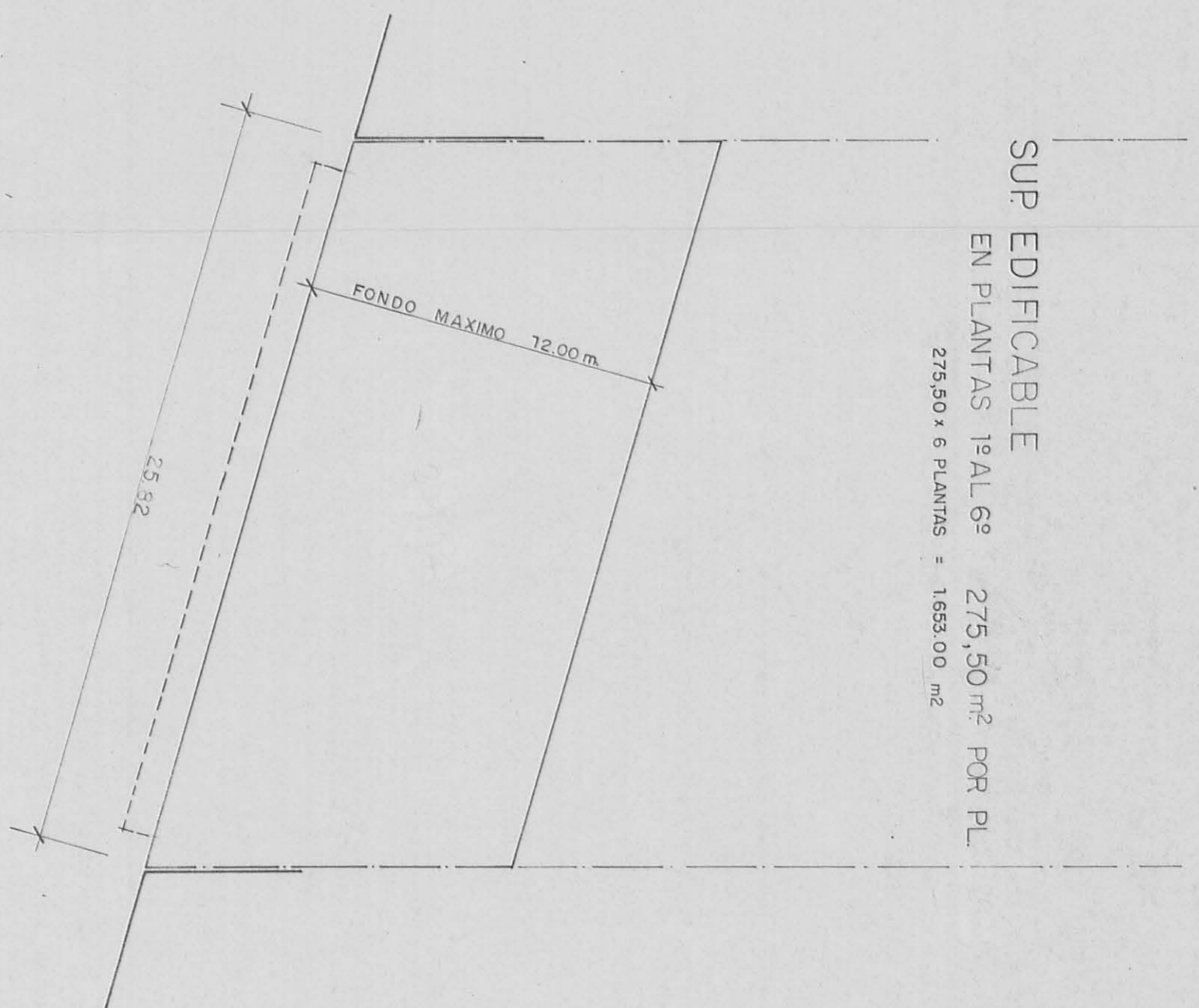
SEGUN E.D. QUE SE PROPONE



PLANTA BAJA



PLANTAS 1º AL 6º

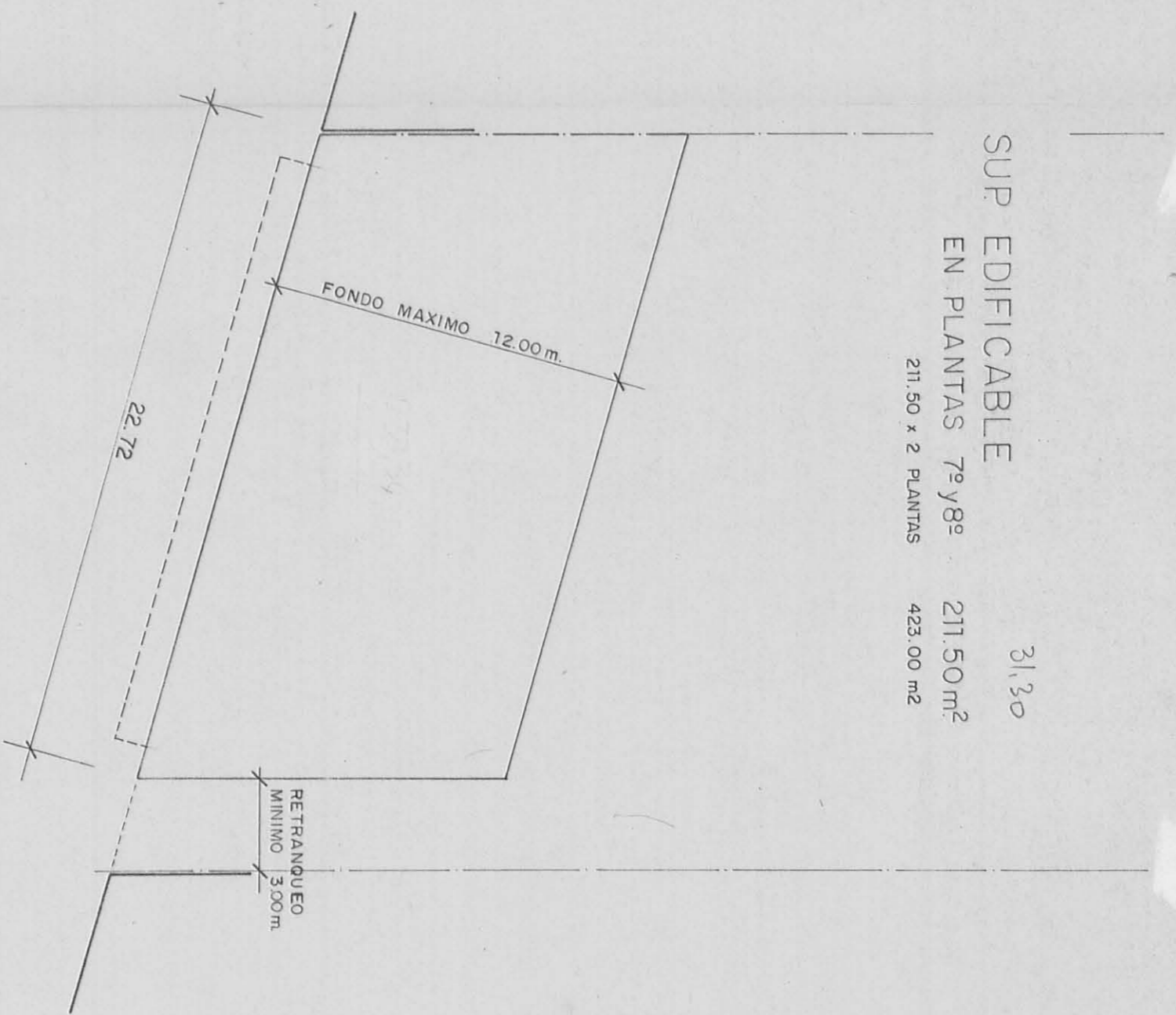


DISTRIBUCION PLANTAS 1º a 6º  
SEGUN P.G.M.O.

ESTUDIO COMPARATIVO

	SEGUN P.G.M.O.	SEGUN E.D.
ALTURA	6 PLANTAS	10 PLANTAS
Nº VIVIENDAS	NO SE FUA.	NO SE FUA.
EDIF. EN PLANTA BAJA	1.544.00 m²	1.544.00 m²
EDIF. EN PLANTA DE PISOS	2.21.900 m²	2.219.00 m²
TOTAL EDIFICADA S. PASANTE	3.763.00 m²	3.763.00 m²

PLANTAS 7º y 8º



PLANTA 9º



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 27 FEB. 1998 se aprobó el Proyecto de Planeamiento de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consignó la presente diligencia. Cartagena 27 JUN. 1998 El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 27 FEB. 1998 se aprobó el Proyecto de Planeamiento de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consignó la presente diligencia. Cartagena 23 MAR. 1998 El Secretario

ESTUDIO DE DETALLE SOBRE UN SOLAR EN CARTAGENA.

PROPIEDAD: DE AGROPECUARIA LOS ROSES S.L.

PLANO: EDIFICABILIDAD

ESCALA: 1/200

DIBUJADO: E. CARDONA, E. MOLINA, J.R. MARTIN, J. PLAZA

CALCULADO: 3