

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha 25 MAYO 1998  
se aprueba OFICIALMENTE el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la presen-  
te diligencia. 15 JUN. 1998

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA B-2 - SANTA ANA  
CARTAGENA



Cartagena  
El Secretario

PROMOTOR : TRANSPORTES INTERNACIONALES  
DEL CAMPO DE CARTAGENA S.L.

ARQUITECTO : LUCIANO MARTINEZ MENCHON

MEMORIA.

Por encargo de D. Alfonso Bas Pérez , en representación de Transportes Internacionales del campo de Cartagena S.L. con domicilio en Plaza de María Cristina nº 1 bajo de Cartagena y C.I.F. B-30. 612. 410, se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle, con objeto de realizar, según lo previsto en la Modificación del Plan Parcial de Santa Ana, las determinaciones relativas a alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes.

2. AMBITO FÍSICO.

El presente Estudio de Detalle se localiza en una parcela de 5.170 m2 de superficie.

El solar está delimitado al Norte por avenida Venecia ;al sur por zona verde pública; al este con parcela contigua y al oeste con avenida Génova.

3. OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

De acuerdo con el Art. 91 del Texto Refundido de la Ley Del Suelo (T.R.L.S.), y el 65 del Reglamento de Planeamiento (R.P.), 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 objeto de este Estudio de Detalle será la ordenación de volúmenes a fin de cumplir lo establecido en la "MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE SANTA ANA", para el tipo "Residencial de alta densidad - 4 plantas -".

#### 4. RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD - 4 PLANTAS - VIVIENDAS COLECTIVAS,

*Definición :* Son áreas que como consecuencia de la modificación del Plan tienen carácter preferente de uso residencial.

*Usos :*      *Uso global - residencial.*  
                  *Uso pormenorizado - vivienda colectiva.*  
                  *Uso global - productivo.*

*Accesorios :* Permitidos, siempre y cuando queden adscritos a unidades residenciales.

*Tipología constructiva :* Edificación aislada y agrupada : En bloques exentos la separación entre ellos será igual a la altura de bloque más elevado. En edificación abierta , a partir de la segunda planta, siempre que la primera o baja no se use para vivienda. Separación a linderos con otras parcelas 1/2 de la altura. A espacios

*A espacios públicos no se establecen retranqueos obligatorios.*

*Se permite la edificación en manzana cerrada, según se define en estas ordenanzas y previa la aprobación de un estudio de detalle, en cuyo caso la separación entre bloques no se producirá en alineación a vía pública o zona de uso y dominio publico. No obstante si fuera necesario para esta tipología, se formarán los sistemas interiores que permitan considerar a cada unidad habitable como exterior, independientemente de su localización.*

Para la parcela objeto del estudio (B-2) se fija un uso comercial en las plantas bajas, y se establece como obligatorio para una superficie de al menos el 25%, pudiéndose ampliar el resto a uso global productivo, con las mismas condiciones que se especifican en el cuadro de usos compatibles del plan general, para zona de uso característico de vivienda colectiva.

#### 5. JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA.

En la concepción del esquema del conjunto que se refleja en el presente Estudio de Detalle, se ha partido de las bases fijadas en la Modificación del Plan Parcial de Santa Ana en cuanto a las condiciones de aprovechamientos, edificaciones y demás condiciones paramétricas y de consideración prioritaria de la singularidad y envergadura del emplazamiento, que demanda proporcionalmente una respuesta igualmente singular, pero al tiempo, no disonante con el entorno, manteniendo el carácter de las vías que configura. En todo caso, proporcionando aportaciones funcionales y formales acordes con las premisas de partida, que pasamos a describir :



## 5.1 PRIMERA

Se pretende, a priori, el mantener la uniformidad de alineación a viales de los volúmenes edificables, proyectándose este cierre con un volumen de tres y cuatro plantas en alineación a vía pública.

Este volumen presenta dos penetraciones de vías privadas, que pretenden por un lado conectar esta vía principal con el espacio público existente, y por otro permitir una tipología de accesos individualizados con pequeñas zonas de uso y disfrute privado.

## 5.2 SEGUNDA

El solar objeto del estudio tiene fijado el uso comercial en la planta baja a vía principal, al menos en un 25% de la superficie total permitida, pudiéndose destinar el resto a uso global productivo.

Dado el exceso de zona comercial en medianas superficies de la zona, se pretende ajustar este uso comercial al mínimo permitido por el Plan Parcial, segregándolo además en locales de pequeña superficie y volcándose en su totalidad a vía principal.

El resto de la superficie en planta baja se destina a uso global productivo, aparcamientos obligatorios y accesos de viviendas, tanto de carácter colectivo como individualizado.

## 6. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.

### 6.1 DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

	\Plan Parcial	\Est. Detalle
- Superficie del solar	5.170 m <sup>2</sup>	5.170 m <sup>2</sup>
- Altura máxima	13 m (4 Pl)	13 m (4 Pl)
- Edificabilidad máxima	7.692 m <sup>2</sup>	7.691 m <sup>2</sup>
- Volumen máximo	30.852 m <sup>3</sup>	24.733 m <sup>3</sup>
- Sup. locales comerciales	1.801 m <sup>2</sup>	1240 m <sup>2</sup>



## 6.2 JUSTIFICACION DE SU CUMPLIMIENTO

### EDIFICABILIDADES

Permitida máxima según Plan Parcial en viviendas 7.692 m<sup>2</sup>  
Total asignada en el Estudio de Detalle 7.691 m<sup>2</sup>

Permitida según Plan Parcial en Comercial y  
uso productivo 1.801 m<sup>2</sup>  
Total asignada en el Estudio de Detalle 1.240 m<sup>2</sup>

Lo que corresponde a 41% de uso comercial y global productivo y a un 100% del total en uso de vivienda, siendo superior al 50% exigido en el Plan Parcial en cumplimiento del art. 5.5<sup>a</sup> del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

Las edificabilidades quedan distribuidas de la siguiente forma:

PLANTA	USOS	EDIF. ASIGNADA (viviendas)	EDIF. ASIGNADA (comercial y g. prod.)
SEMISOTANO	APARCAMIENTOS		0.00 M2
PLANTA BAJA	COMERCIAL		740.00 M2
PLANTA BAJA	GLOBAL PRODUCT.		500.00 M2
PLANTA BAJA	ACCESOS A VIV.		285.00 M2
PLANTA 1 <sup>a</sup>	VIVIENDAS	3 166.00 M2	
PLANTA 2 <sup>a</sup>	VIVIENDAS	2 870.00 M2	
PLANTA 3 <sup>a</sup>	VIVIENDAS	1 210.00 M2	
TORREONES	ASCENSORES	160.00 M2	
	<b>EDIFICABILIDAD</b>	<b>7 691.00 M2</b>	<b>1 240.00 M2</b>
	EDIFIC. MAXIMA	7 692.00 M2	1 800.00 M2

Nota: La superficie de uso obligatorio de garaje no está computada en planta baja, a razón de 25.00 m<sup>2</sup>/ vivienda.



LAS EDIFICABILIDADES ASIGNADAS POR PLANTA EN EL CUADRO ANTERIOR DEBEN CONSIDERARSE SOLO A TÍTULO ORIENTATIVO, CONSIDERANDOSE TAN SOLO VINCULANTES LOS SIGUIENTES PARÁMETROS:

- La edificabilidad de los locales comerciales en planta baja se establece en al menos 450,00 m2. con un máximo de 1.801,00 m2.

- La edificabilidad total máxima de 7.692,00 m2.

- Se establece la continuidad de la vía pública exterior en el tratamiento del proyecto.

### 7. TRAMITACIÓN, APROBACIONES Y PUBLICIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle se tramitará conforme al art. 117 del T.R.L.S., Art. 140 y 164 de 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 de aprobación a la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas de la Comunidad Autónoma, para su toma de conocimiento.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha 25 MAYO 1998  
se aprobó LUICIANO MENCHÓN el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la presen-  
te diligencia. 15 JUN. 1998



El Secretario

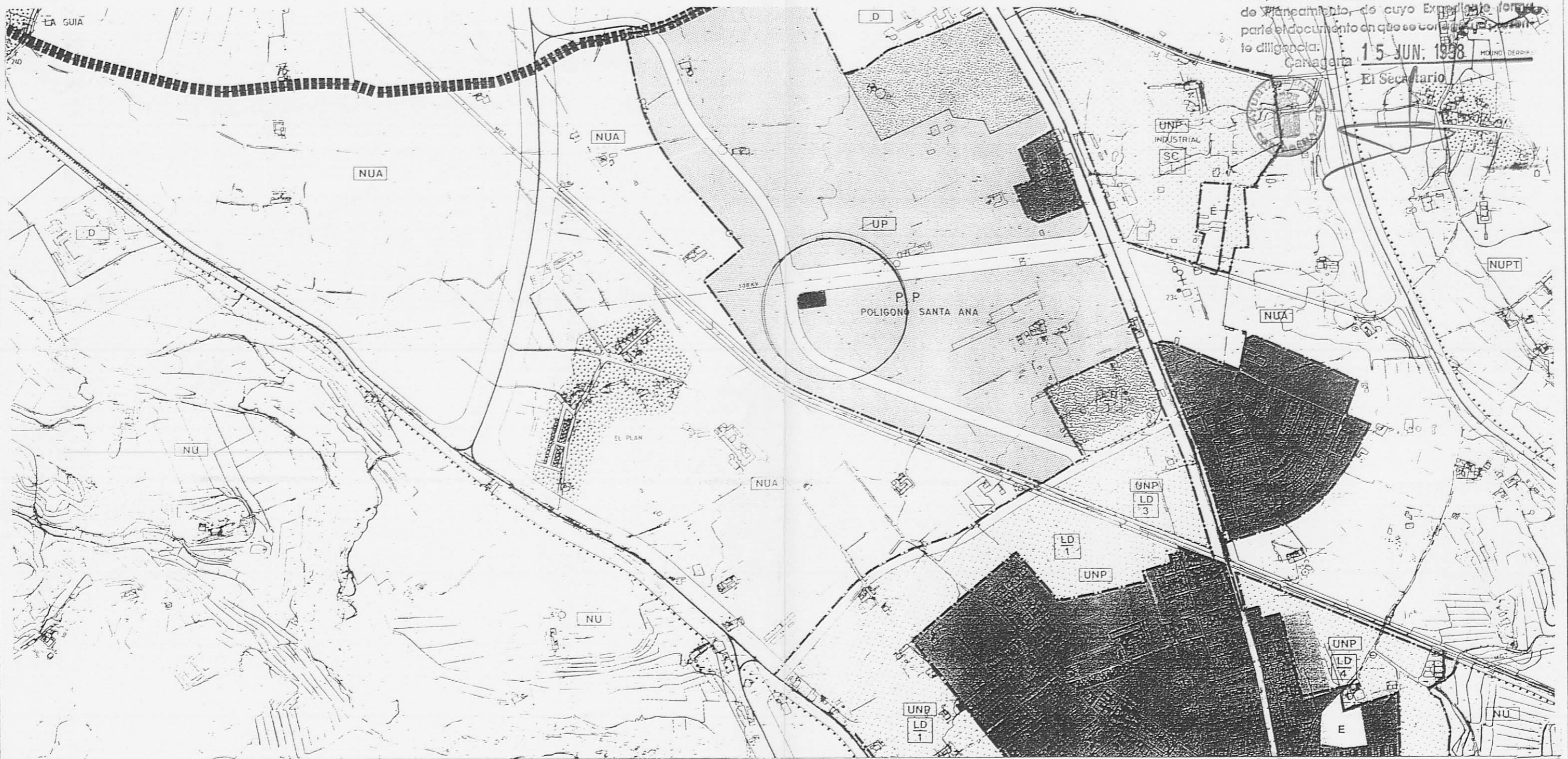


Cartagena, noviembre, 1.996

Fdo. Luciano Martínez Menchón

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Comisión de Gobierno de fecha 25 MAYO 1998  
 se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto  
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
 parte el documento en que se contiene el presente  
 te diligencia. 15 JUN. 1998

El Secretario



PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE PARCELA B-2 SANTA ANA

PROMOTOR SOLUCION PROPUESTA  
 TRICARSA S.L. SITUACION

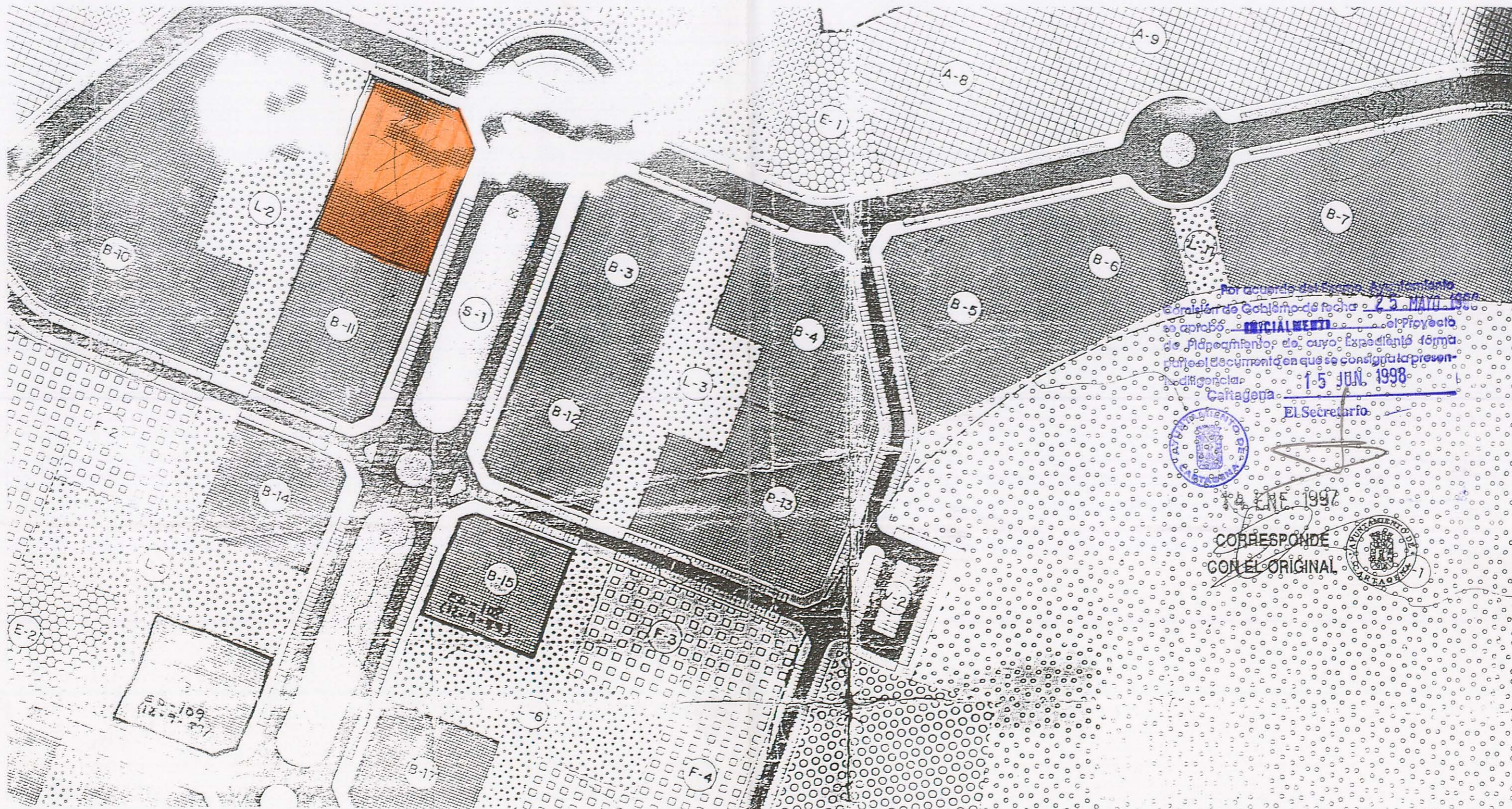
1:10000

ABRIL-98 ARQUITECTO Luciano Martinez Menchon

Ref 77

PO1A  
*[Handwritten signature]*



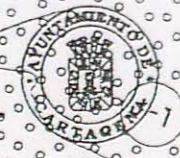


Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Comisión de Gobierno de fecha 23 MAYO 1998  
 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto  
 de Pideamiento de cuyo Expediente forma  
 parte el documento en que se consigna la presen-  
 te diligencia. 15 JUN. 1998  
 Cartagena  
 El Secretario



14 JUN. 1997

CORRESPONDE  
 CON EL ORIGINAL



## PLAN PARCIAL DE SANTA ANA

PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA B-2	SANTA ANA
PROMOTOR TRICARSA S.L.	SOLUCION PROPUESTA SITUACION Y ZONIFICACION	1:2000
ABRIL-98	ARQUITECTO Luciano Martinez Menchon	Ref 77

COLEGIO OFICIAL  
 DE ARQUITECTOS  
 DE CARTAGENA  
 27 ABR. 1998  
 LOS EFECTOS ESTADUTARIOS

P 01 B



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Comisión de Gobierno de fecha 25 MAYO 1998  
 se aprobó PARCIALMENTE el Proyecto  
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
 parte el documento en que se consigna la presen-  
 te diligencia. 15 JUN. 1998



El Secretario

*[Handwritten signature]*

CEDULA URBANISTICA		
	S\ Plan Parcial	S\ Estudio de Detalle
SUPERFICIE DEL SOLAR .....	5170.00 M2	5170.00 M2
ALTURA MAXIMA .....	13 M (4PL.)	13 M (4PL.)
EDIFICABILIDAD MAXIMA .....	7692 M2	7691 M2
VOLUMEN MAXIMO .....	30852 M3	24733 M3
SUP. LOCALES COMERCIALES MAX .....	1801 M2	753 M2

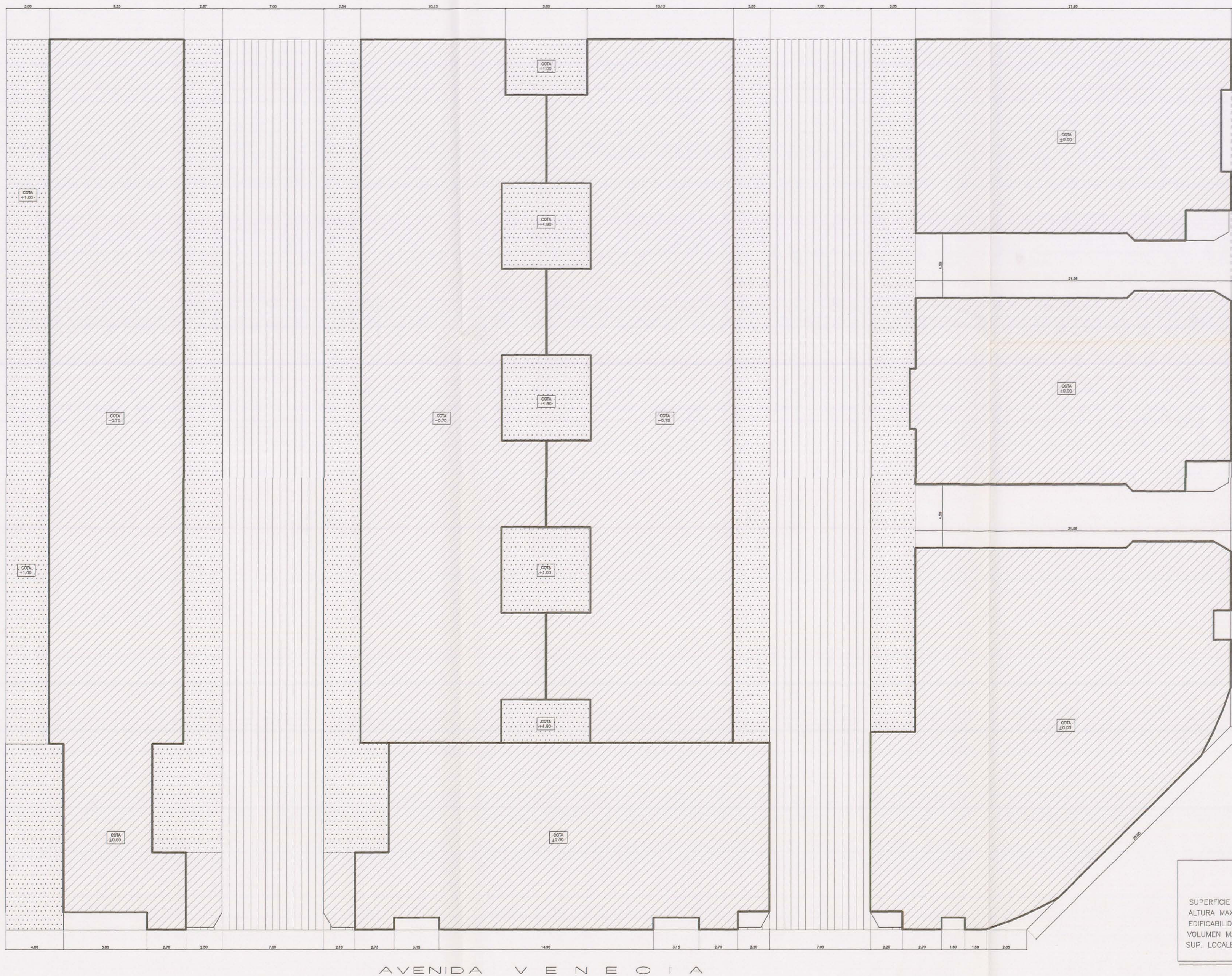
PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA B-2	SANTA ANA
PROMOTOR	SOLUCION PROPUESTA	
TRICARSA S.L.	EMPLAZAMIENTO	
ABRIL-98	ARQUITECTO Luciano Martinez Menchon	



P02  
*[Handwritten signature]*

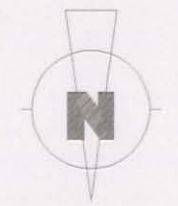






USOS:

- COMERCIAL
- ACCESOS A VIVIENDAS
- GARAJES OBLIGATORIOS
- GLOBAL PRODUCTIVO



LOS LOCALES COMERCIALES ESTARAN MUY SEGREGADOS Y SITUADOS EN LAS VIAS PRINCIPALES. FIJANDOSE UN MINIMO DE DE 450 M2

EDIFICABILIDAD ASIGNADA:

285.00 M2 ACCESO  
1240.00 M2 COMERCIAL Y GLOBAL PRODUCTIVO

LA SUPERFICIE CORRESPONDIENTE AL USO DE APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS VINCULADOS A VIVIENDAS, A RAZON DE 25 M2/ VIVIENDA, NO SE CONSIDERA EN EL COMPUTO.

AVENIDA GÓMEZ

AVENIDA VENECIA

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Comisión de Gobierno de fecha 25 MAYO 1998 se aprobó OFICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. **15 JUN. 1998**  
Cartagena



El Secretario

*[Signature]*

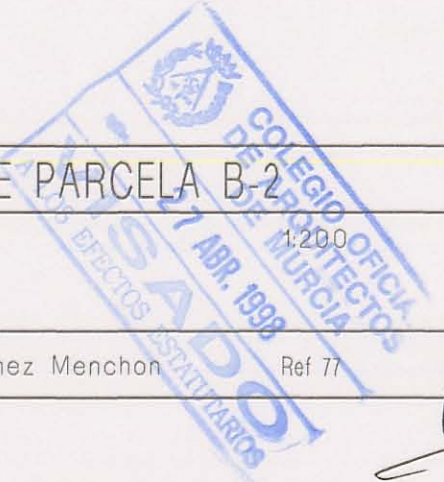
CALZADA CONTINUA DE USO PEATONAL CON TOLERANCIA DE TRAFICO

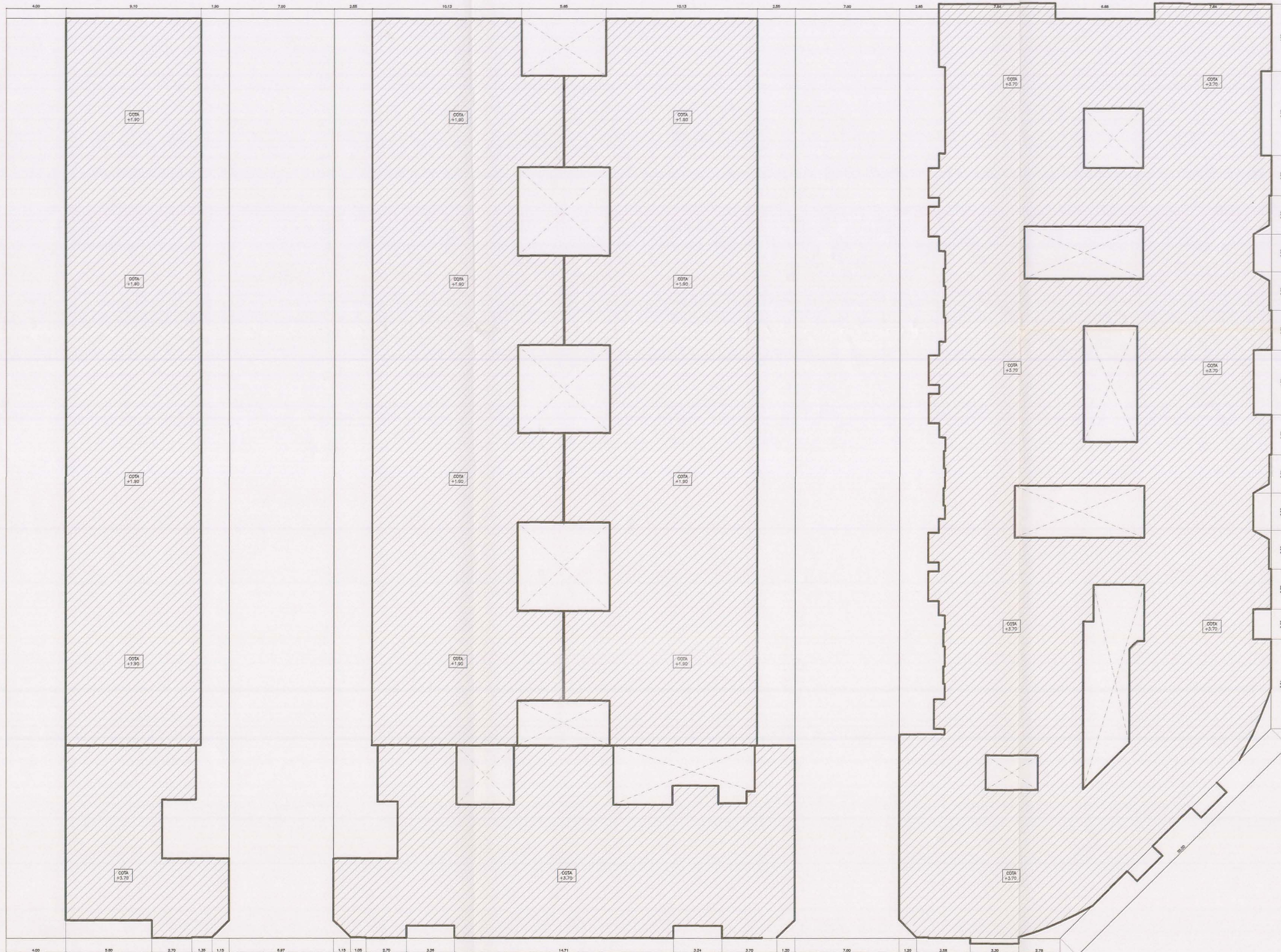
- ZONA LIBRE, DE USO Y DISFRUTE PRIVADO
- ZONA EDIFICABLE
- ENVOLVENTE DE ZONA EDIFICABLE
- PERIMETRO DEL SOLAR
- ALINEACION A VIAL

CEDULA URBANISTICA		
	S\ Plan Parcial	S\ Estudio de Detalle
SUPERFICIE DEL SOLAR	5170.00 M2	5170.00 M2
ALTURA MAXIMA	13 M (4PL.)	13 M (4PL.)
EDIFICABILIDAD MAXIMA	7692 M2	7691 M2
VOLUMEN MAXIMO	30852 M3	24733 M3
SUP. LOCALES COMERCIALES MAX	1801 M2	<b>1240 M2</b>

AVENIDA VENECIA

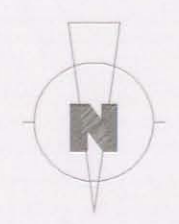
PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA B-2	SANTA ANA
PROMOTOR	SOLUCION PROPUESTA	1200
TRICARSA S.L.	PLANTA BAJA	<i>[Signature]</i>
ABRIL-98	ARQUITECTO Luciano Martinez Menchon	Ref 77





AVENIDA V E N E C I A

USOS:  
VIVIENDAS



EDIFICABILIDAD ASIGNADA:  
3166.00 M2




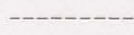
AVENIDA G E N O V A

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha 25 MAYO 1998  
se aprobó INICIALMENTE el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la presen-  
te diligencia.  
Cartagena 15 JUN. 1998

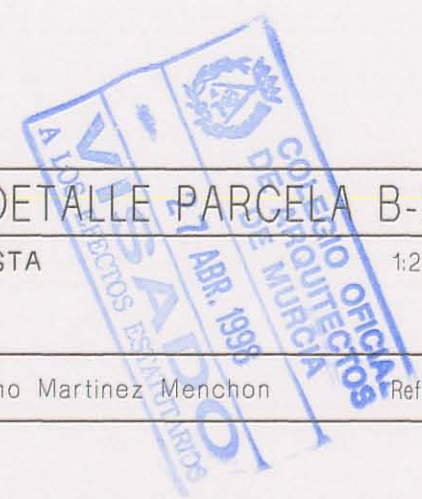


El Secretario  
*[Handwritten signature]*

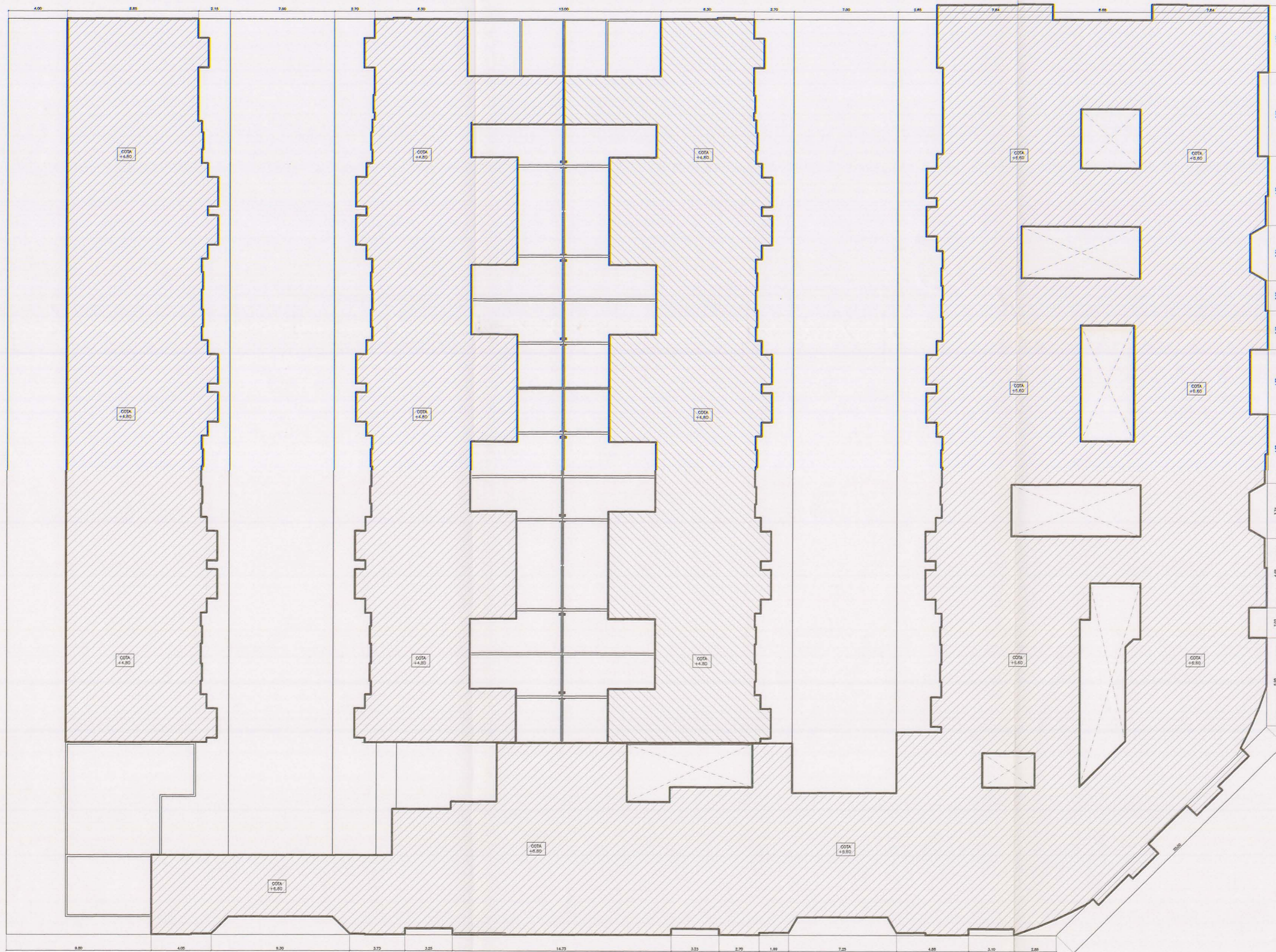
LEYENDA

-  ZONA EDIFICABLE
-  BALCONES Y TERRAZAS DESCUBIERTAS
-  ENVOLVENTE DE ZONA EDIFICABLE
-  PERIMETRO DEL SOLAR

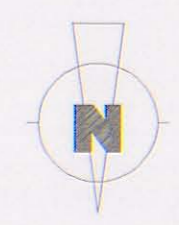
PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA B-2	SANTA ANA
PROMOTOR	SOLUCION PROPUESTA	1:200
TRICARSA S.L.	PLANTA PISO I	
ABRIL-98	ARQUITECTO Luciano Martinez Menchon	Ref 77



P05  
*[Handwritten signature]*



USOS:  
VIVIENDAS



EDIFICABILIDAD ASIGNADA:  
2870.00 M2

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha 25 MAYO 1998  
se aprobó ORIGINALMENTE el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la presente  
diligencia. 15 JUN. 1998  
Cartagena



El Secretario  
*[Handwritten Signature]*

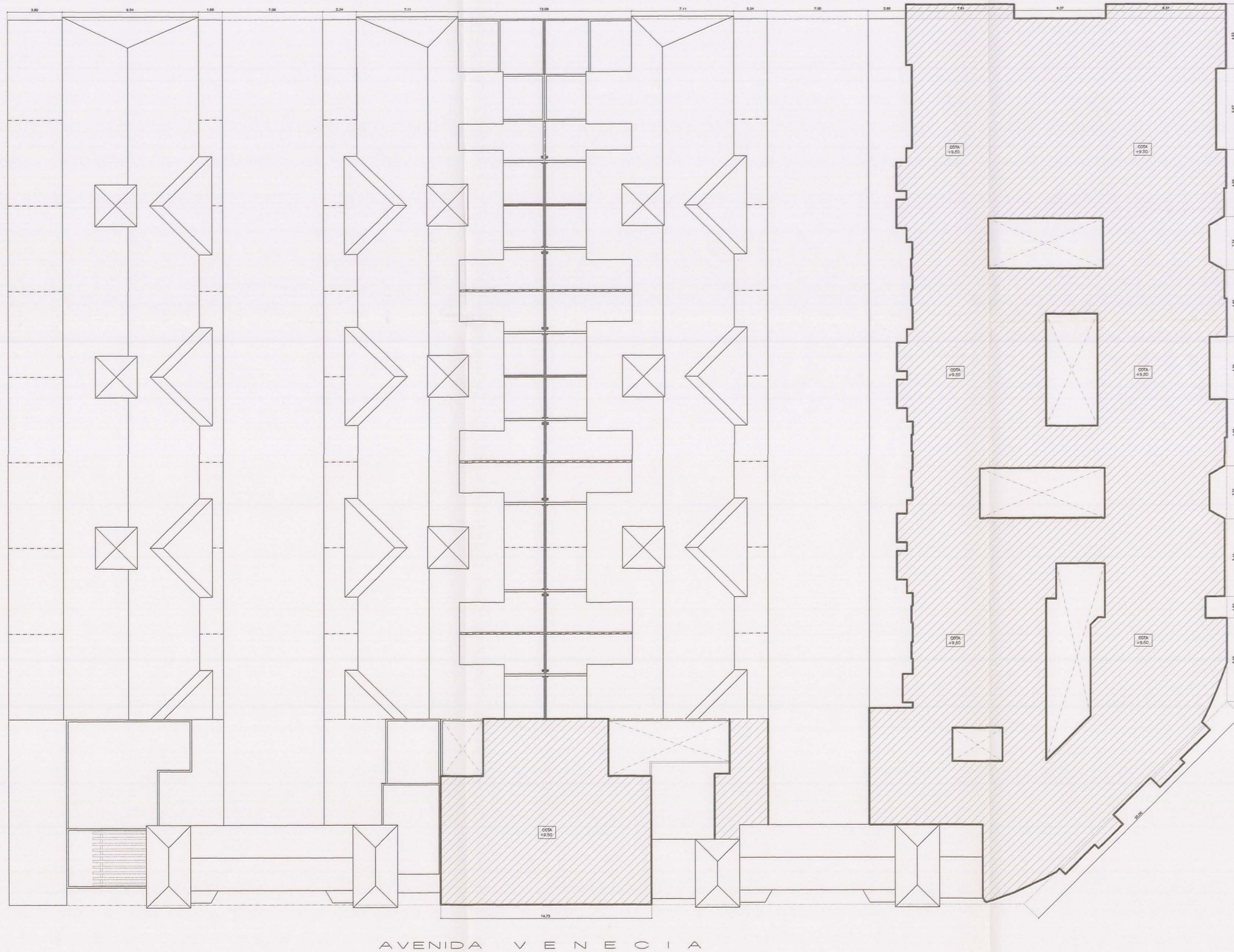
LEYENDA

- BALCONES Y TERRAZAS DESCUBIERTAS
- ZONA EDIFICABLE
- ENVOLVENTE DE ZONA EDIFICABLE
- PERIMETRO DEL SOLAR

PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA B-2	SANTA ANA
PROMOTOR	SOLUCION PROPUESTA	2000
TRICARSA S.L.	PLANTA PISO II	
ABRIL-98	ARQUITECTO Luciano Martinez Menchon	Ref 77



P06  
*[Handwritten Signature]*



USOS:  
VIVIENDAS



EDIFICABILIDAD ASIGNADA:  
1210.00 M2





ALTURA DE TODOS LOS FORJADOS: COTA +10.10M

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha 25 MAYO 1998  
se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la presente  
diligencia. 15 JUN. 1998  
Cartagena



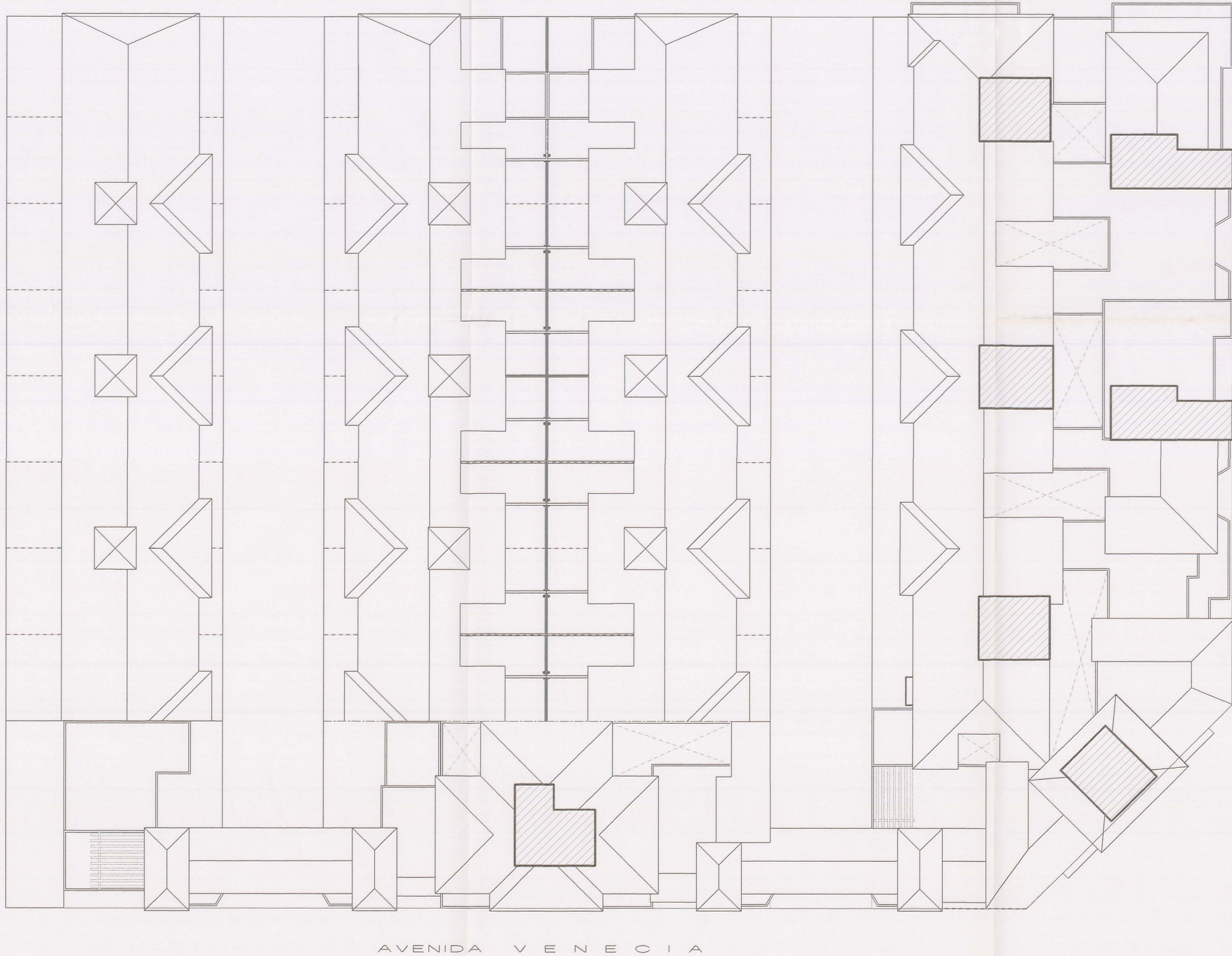
El Secretario

LEYENDA

-  BALCONES Y TERRAZAS DESCUBIERTAS
-  ZONA EDIFICABLE
-  ENVOLVENTE DE ZONA EDIFICABLE
-  PERIMETRO DEL SOLAR

PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA B-2	SANTA ANA
PROMOTOR	SOLUCION PROPUESTA	1:200
TRICARSA S.L.	PLANTA PISO III	P07
ABRIL-98	ARQUITECTO Luciano Martinez Menchon	Ref 77

6



USOS:  
VIVIENDAS



EDIFICABILIDAD ASIGNADA:  
160.00 M2

AVENIDA GENOVÉS

ALTIMETRIA DE TODOS LOS FORJADOS: COTA +10.10M

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha 25 MAYO 1998  
se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la presente  
diligencia. 15 JUN. 1998  
Cartagena



El Secretario

LEYENDA

- BALCONES Y TERRAZAS DESCUBIERTAS
- ZONA EDIFICABLE
- ENVOLVENTE DE ZONA EDIFICABLE
- PERIMETRO DEL SOLAR

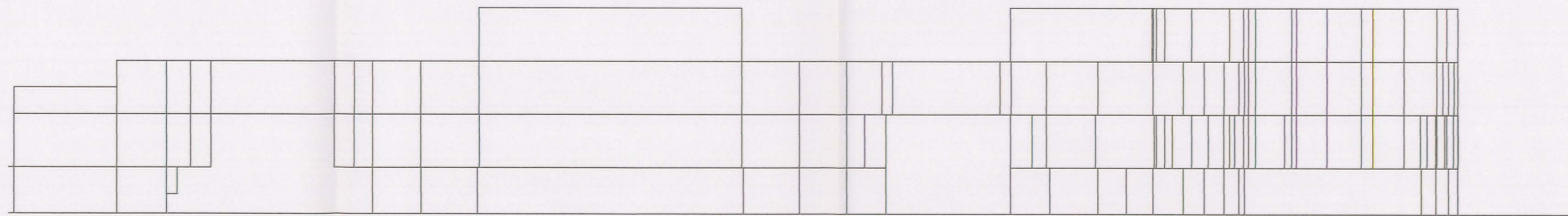
AVENIDA VENECIA

PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA B-2	SANTA ANA
PROMOTOR	SOLUCION PROPUESTA	1:200
TRICARSA S.L.	PLANTA PISO IV	
ABRIL-98	ARQUITECTO Luciano Martínez Menchon	Ref 77

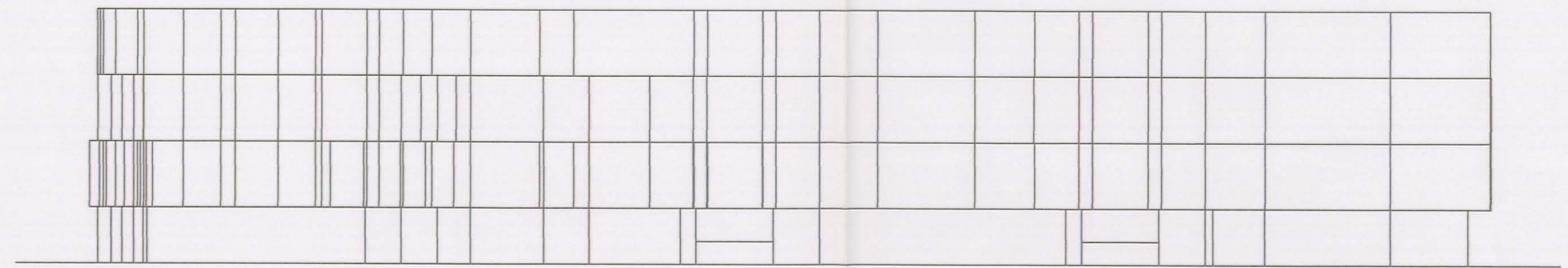


P08

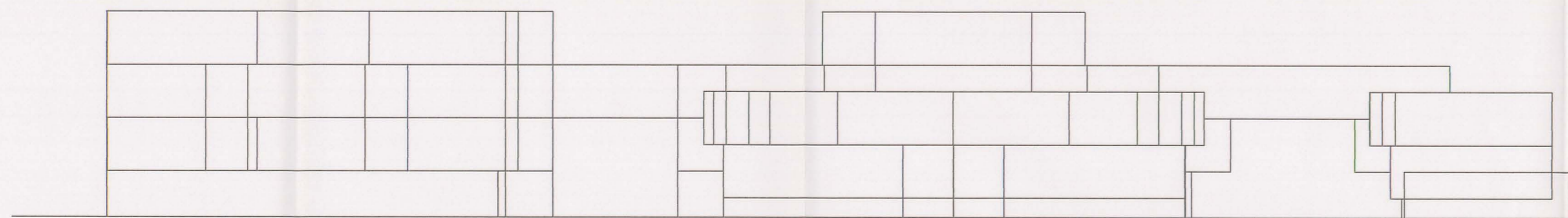
7



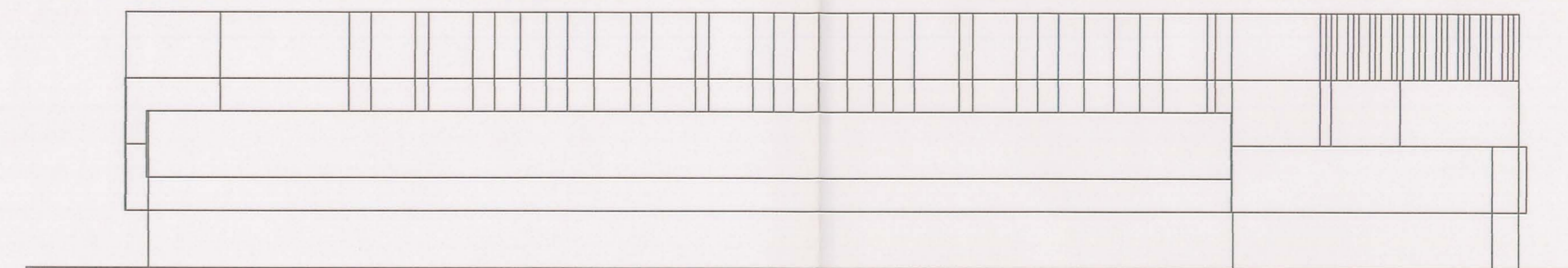
ALZADO NORTE (AVENIDA VENEZIA)



ALZADO OESTE (AVENIDA GENOVA)



ALZADO SUR (ZONA VERDE)



ALZADO ESTE (PARCELA CONTIGUA)

Per acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha 25 MAYO 1998  
se aprobó OFICIALMENTE el Proyecto  
de Planificación, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la presen-  
te diligencia. 15 JUN. 1998

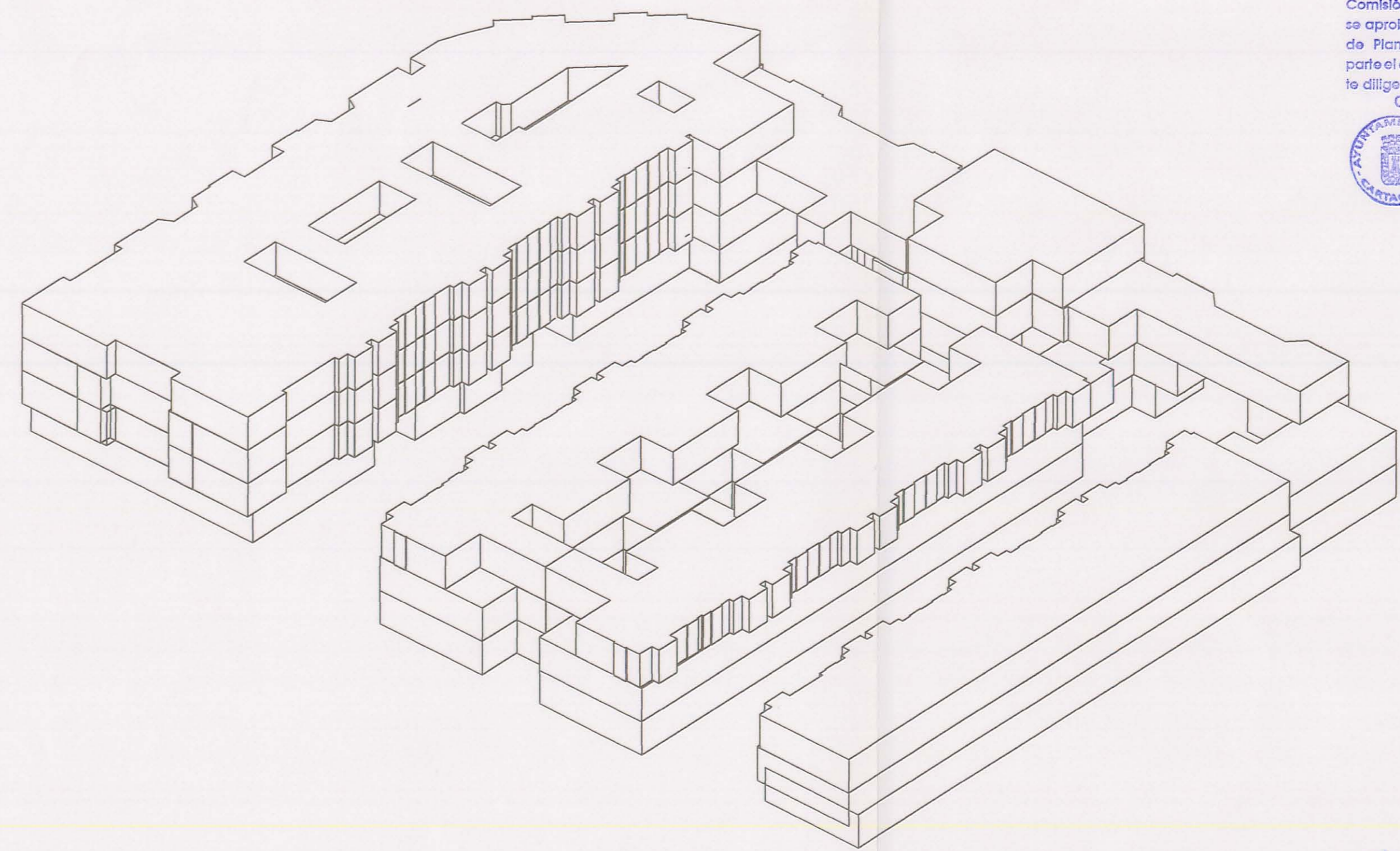
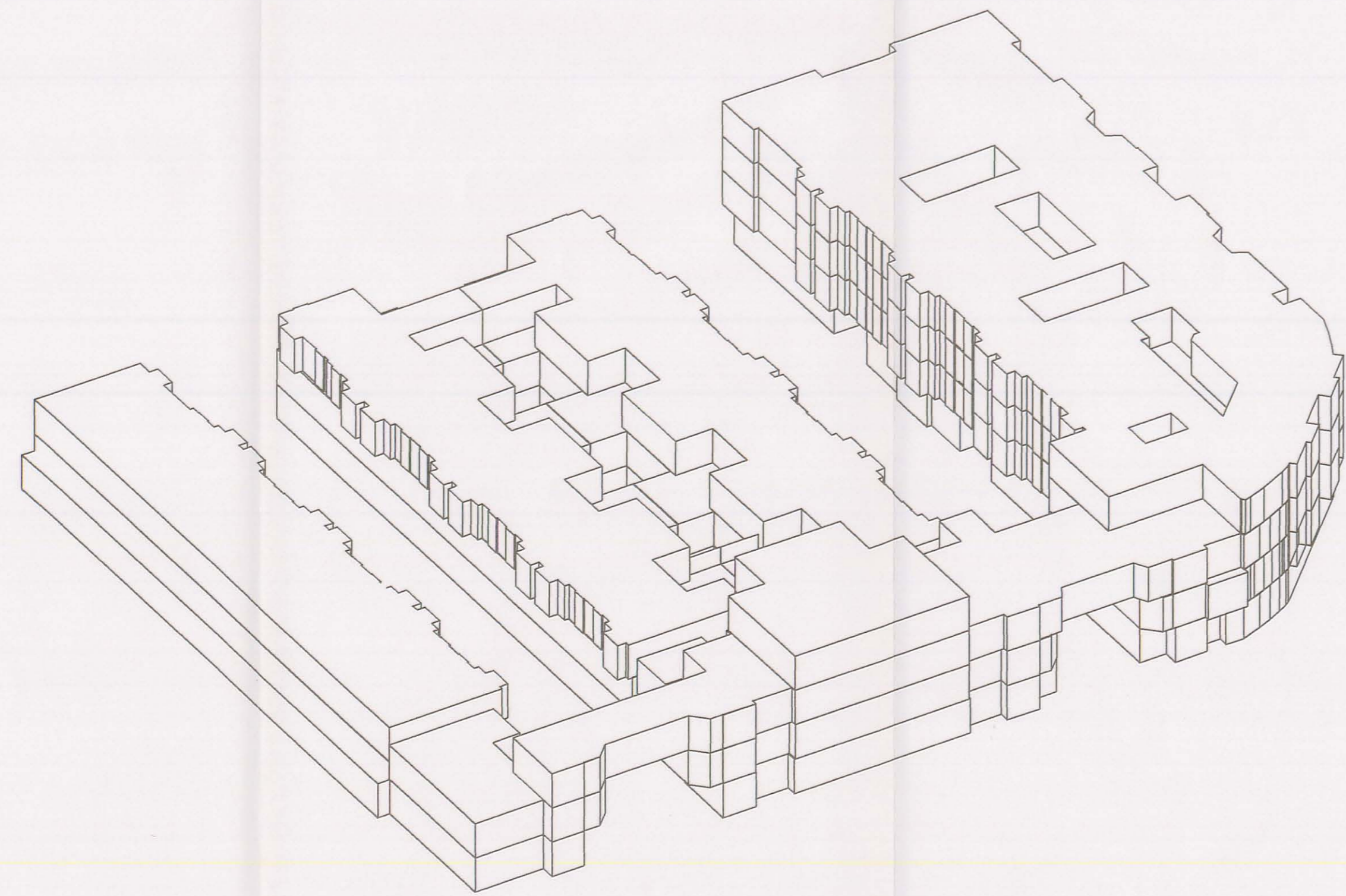
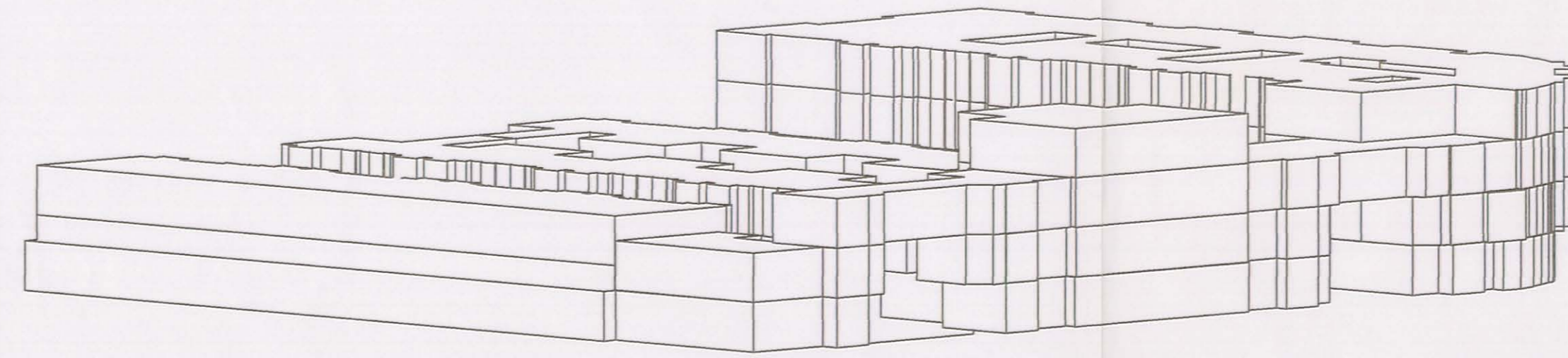
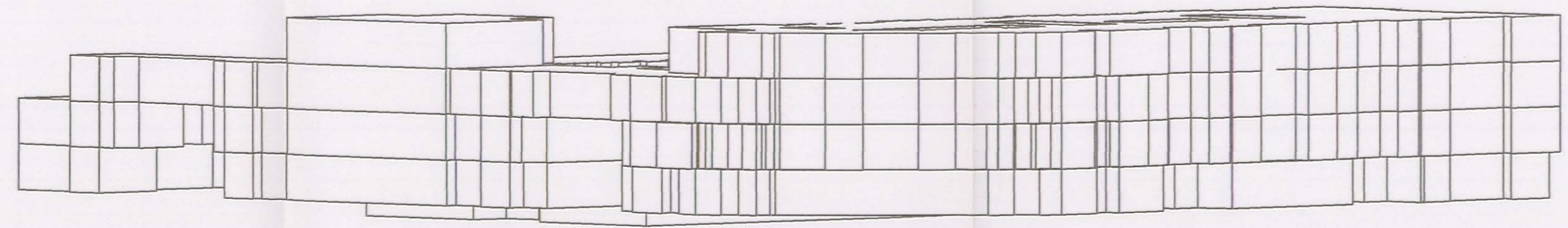


El Secretario

PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA B-2	SANTA ANA
PROMOTOR	ALZADOS	---
TRICARSA S.L.		
ABRIL 98	ARQUITECTO Luciano Martínez Menchero	Ref 77



P09



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha 25 MAYO 1998  
se aprobó INICIALMENTE el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la presente  
diligencia. Cartagena 15 JUN. 1998  
El Secretario

