

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 20 MAYO 1999
se aprobó OFICIALMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consignaba presen-
te diligencia.
Cartagena 26 OCT. 1999
El Secretario



El Secretario

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA 2 - PLAN PARCIAL LOS NIETOS

PROMOTOR: ASFALTOS BITUMINOSOS, S.A.

ARQUITECTO: JOSÉ ANTONIO MURO CORDÓN

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 30 SET. 1999 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 26 OCT. 1999
El Secretario

MEMORIA



El Secretario

1.- OBJETO Y ENCARGO.

Por encargo de la mercantil Asfaltos Bituminosos, S.A., con C.I.F. A-81317695 y domicilio en C/ Santa Felicidad, nº 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.- ÁMBITO FÍSICO.

El presente Estudio de Detalle se localiza en la Manzana N° 2 del Plan Parcial Los Nietos, con una superficie de 3.508,79 m².

La Manzana N° 2 linda al Norte con C/ del Aire; al Sur, con C/ San Leandro; al Este con C/ Snipe y al Oeste con C/ Lubina.

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 Detalle 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.

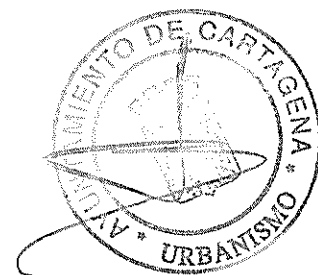
4.- PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR Y NORMATIVA DE APLICACIÓN.-

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 fue aprobado definitivamente el 27 de abril de 1992.

5.- JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA.

En la Manzana N° 2 se tiene previsto realizar un proyecto, en la totalidad de la parcela, de 48 viviendas tipo dúplex; con una superficie sobre rasante, por vivienda, de 65 m² aproximadamente, con un semisótano común para aparcamientos.

Dada la excesiva profundidad de la Manzana N° 2, y con el objeto de agotar la edificabilidad, es necesario ordenar las edificaciones alrededor de una plaza central comunicada por cuatro viales; dos a C/ Snipe, y los otros dos a C/ Lubina.



El presente Estudio de Detalle tiene por objeto dividir la parcela en 4 subparcelas A, B, C y D, asignándole a cada una de ellas una edificabilidad distinta, siendo las superficies edificables:

$$A = 1.655,61 \text{ m}^2; B = 282,70 \text{ m}^2; C = 282,70 \text{ m}^2 \text{ y } D = 1.287,78 \text{ m}^2$$

El espacio libre privado no se le asigna edificabilidad. El resto de parámetros urbanísticos de las zonas se reflejan en el plano N° 5 y punto 7 de esta memoria.

6.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.

El Plan Parcial prevé, en la Manzana N° 2, una ordenación a Vial colectivo 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 aquel 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 tipo 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 stas 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 PGM0 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.- Volúmen:

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.- JUSTIFICACIÓN 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.

Volumen:

Vcl.- (Grado 1º)

- 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 1985 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.

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.

Volumen:

- 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 1985 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 2

Superficie: $3.508,79 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2 =$

$= 3.508,79 \text{ m}^2$ edificables.

La Manzana 2 se divide en zonas A, B, C y D

	Superficie M ²	Sup. edificable	Ocupación M ²	Nº Plantas
Zona A	1.327,77	1.655,61	1.148,02	2
Zona B	239,98	282,70	207,49	2
Zona C	225,54	282,70	215,80	2
Zona D	1.023,38	1.287,78	884,84	2

TOTAL	2.816,67	3.508,79	2.456,15	
-------	----------	----------	----------	--

Superficie de Espacio Libre Privado: 692,12 m²

TOTAL SUPERFICIE MANZANA 2: 3.508,79 M²

El Número Máximo de viviendas a realizar será de 48.

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

CUADRO COMPARATIVO ENTRE PLAN PARCIAL Y ESTUDIO DE DETALLE.

	SEGÚN PLAN PARCIAL	SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE
SUP. PARCELA	3.508,79 m ²	3.508,79 m ²
APROVECHAMIENTO	3.508,79 m ²	3.508,79 m ²
OCUPACIÓN	2.456,15 m ²	2.456,15 m ²
Nº DE PLANTAS	2	2

NOTA:

El resto de parámetros serán los de aplicación de la Norma Vc1 del Plan Parcial Los Nietos.

Ver desglose de asignación de superficie edificable y ocupación por zonas.



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 20 MAYO 1999
se aprobó INICIALMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presen-
te diligencia. 26 OCT. 1999
Cartagena

El Secretario

9.- TRAMITACIÓN, 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.- CONCLUSIÓN.

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

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 30 SET. 1999 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.

Cartagena 26 OCT. 1999

El Secretario

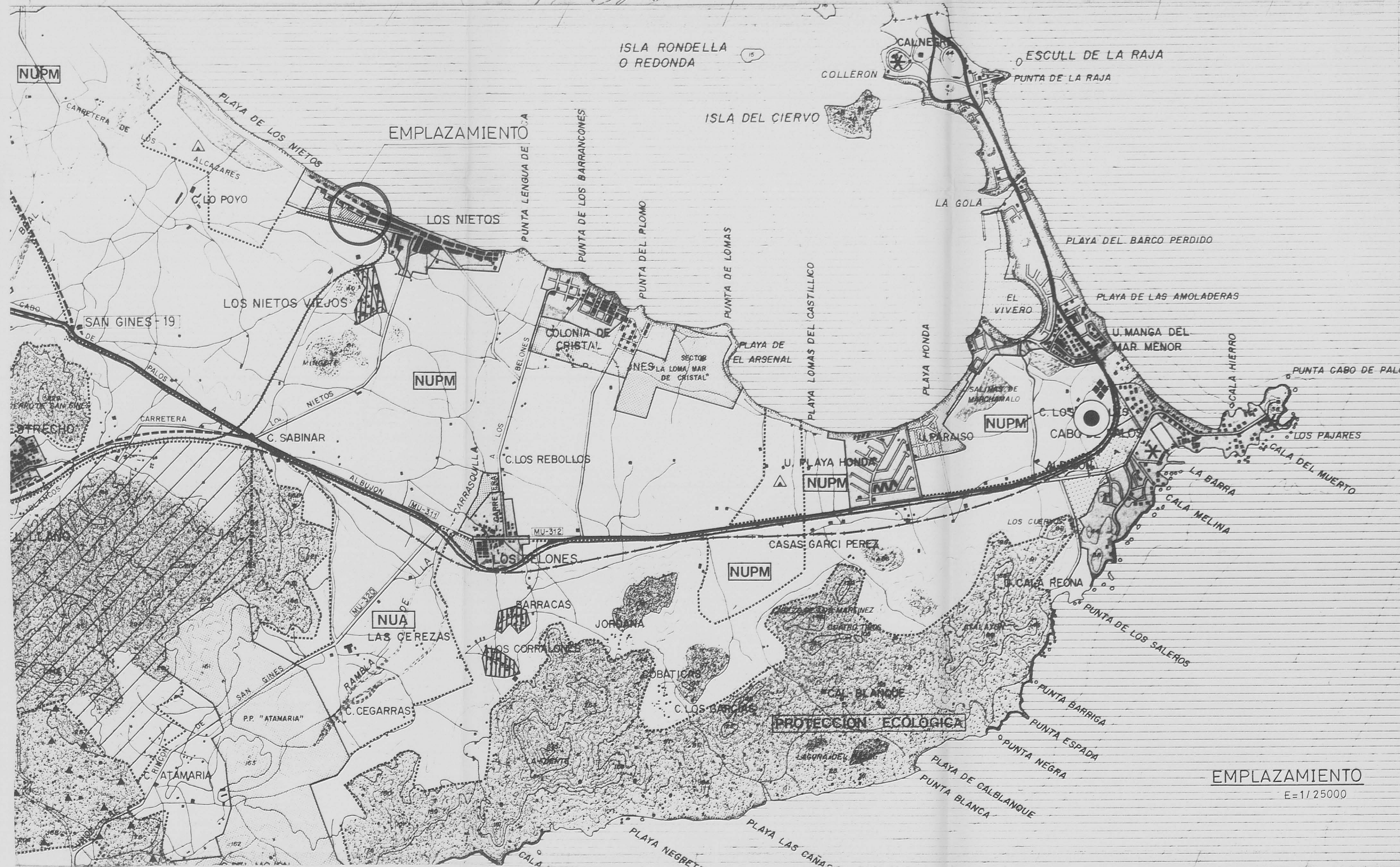
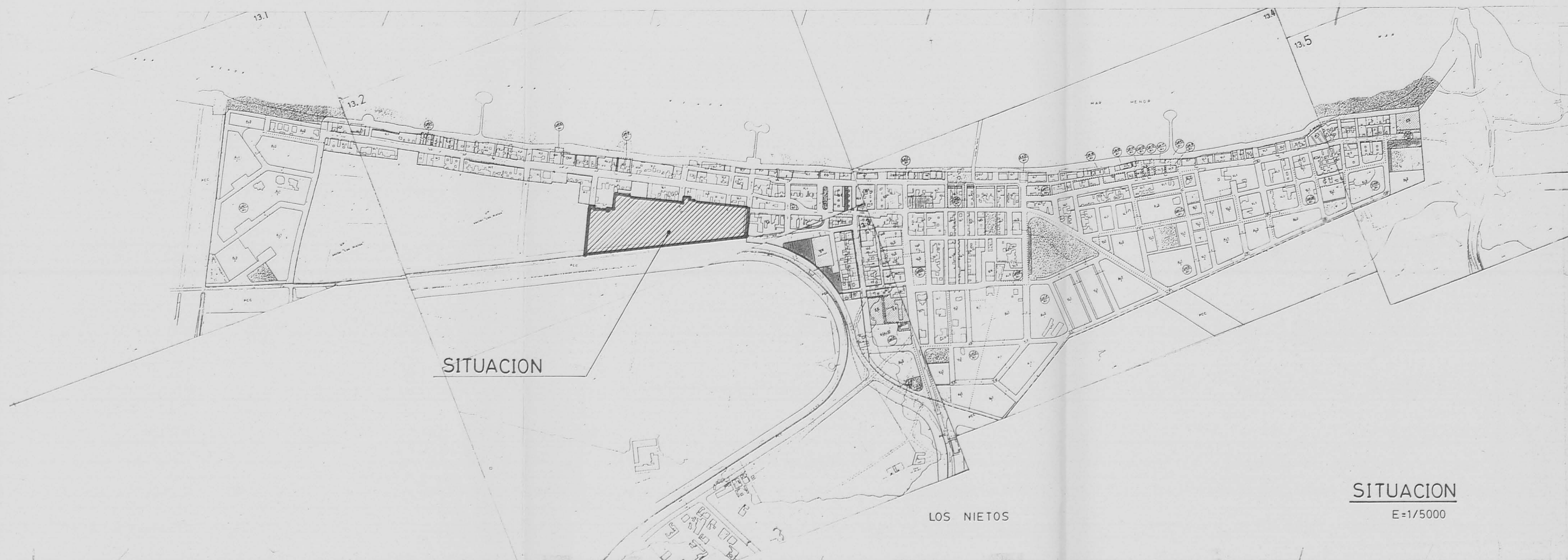


Cartagena, junio de 1999

EL ARQUITECTO,

Fdo.: José A. Muro Cordón





Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 20 MARZO 1999
se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de
Planificación, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna presen-
te diligencia.
Cartagena 21 JUN. 1999
El Secretario

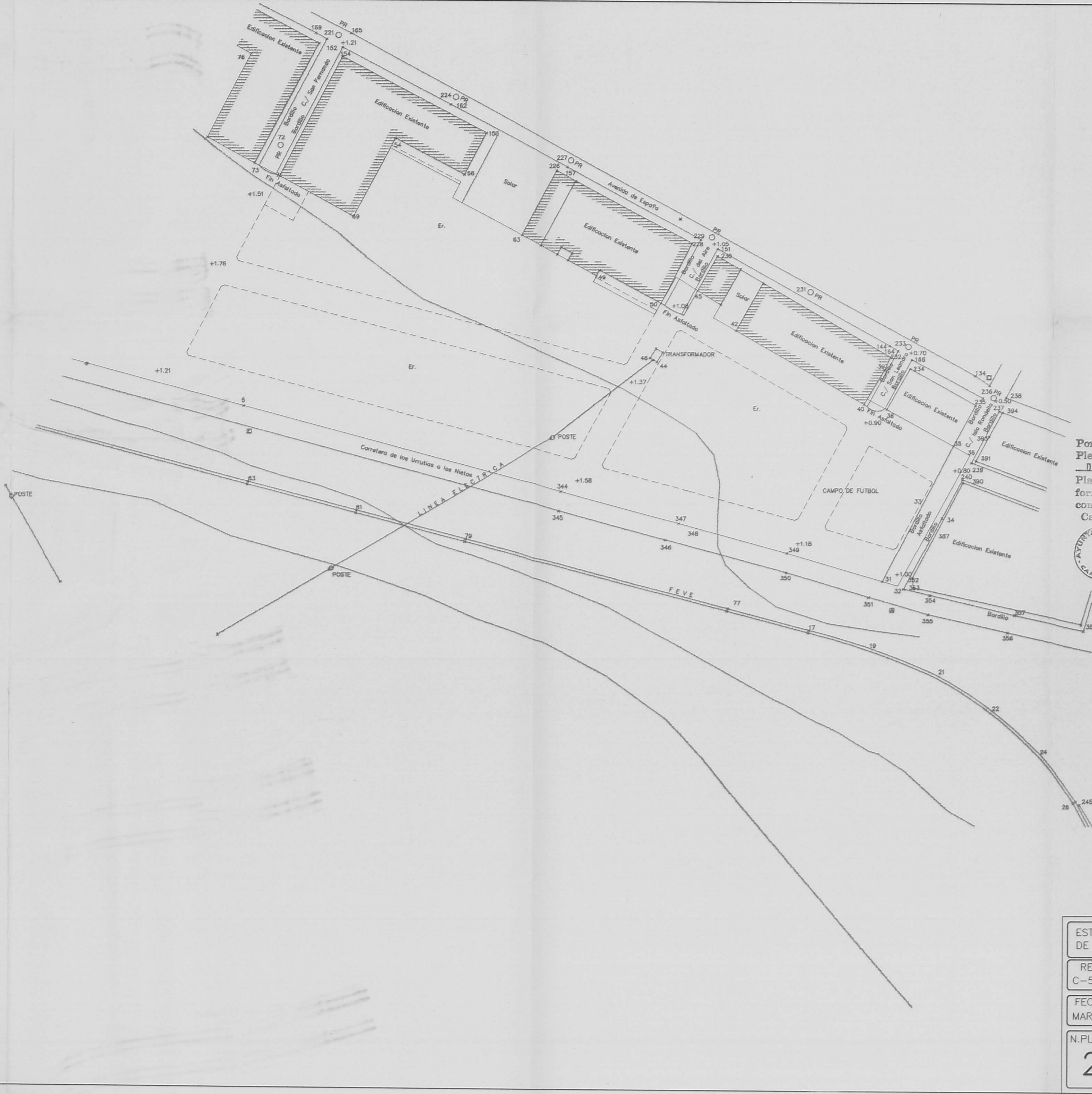


Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 30 SEPT. 1999 aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planificación, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 26 OCT. 1999
El Secretario



COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE MURCIA
20 ABR. 1999
VISADO
A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS

ESTUDIO DE DETALLE EN UNIDAD DE EJECUCION 1 PARCELA 2 DEL PLAN PARCIAL DE LOS NIETOS		
REF. C-593	PROMOTOR: ASFALTOS BITUMINOSOS S.A.	ESCALA: 1/25000 1/5000
FECHA MAR-99	EMPLAZAMIENTO: UNIDAD DE EJECUCION 1, PARCELA 2 PLAN PARCIAL DE LOS NIETOS	ARQUITECTO: J. A. MUÑO
N.PLANO 1	MUNICIPIO: CARTAGENA	
	PLANO DE SITUACION Y EMPLAZAMIENTO	



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 30 SET. 1999 aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
 Cartagena 26 OCT. 1999
 El Secretario



[Signature]

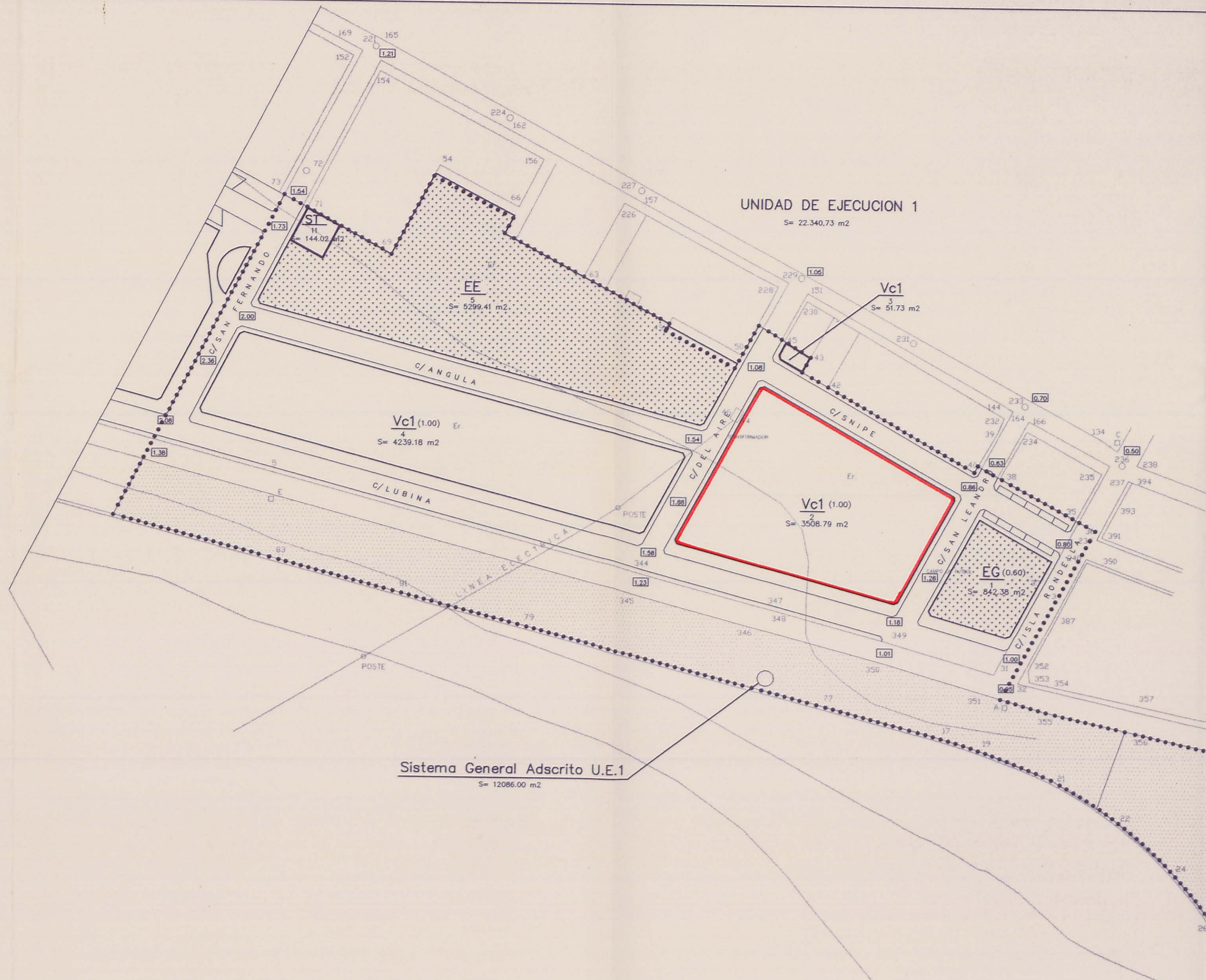
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Comisión de Gobierno de fecha 20 MAYO 1999 se aprobó OFICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
 Cartagena 21 JUN. 1999
 El Secretario



[Signature]

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA
 20 ABR 1999
VISADO
 A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

ESTUDIO DE DETALLE EN UNIDAD DE EJECUCION 1 PARCELA 2 DEL PLAN PARCIAL DE LOS NIETOS		
REF. C-593	PROMOTOR: ASFALTOS BITUMINOSOS S.A.	ESCALA:1/1000
FECHA MAR-99	EMPLAZAMIENTO: UNIDAD DE EJECUCION 1, PARCELA 2 PLAN PARCIAL DE LOS NIETOS	ARQUITECTO: J. A. MURO
MUNICIPIO: CARTAGENA		
N.PLANO 2	PLANO DE TOPOGRAFIA EXISTENTE	<i>[Signature]</i>



UNIDAD DE EJECUCION 1

S= 22.340,73 m²

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 20 MAYO 1999
se aprobó INICIALMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consignó la presen-
te diligencia.

Cartagena 21 JUN. 1999
El Secretario



[Handwritten signature]

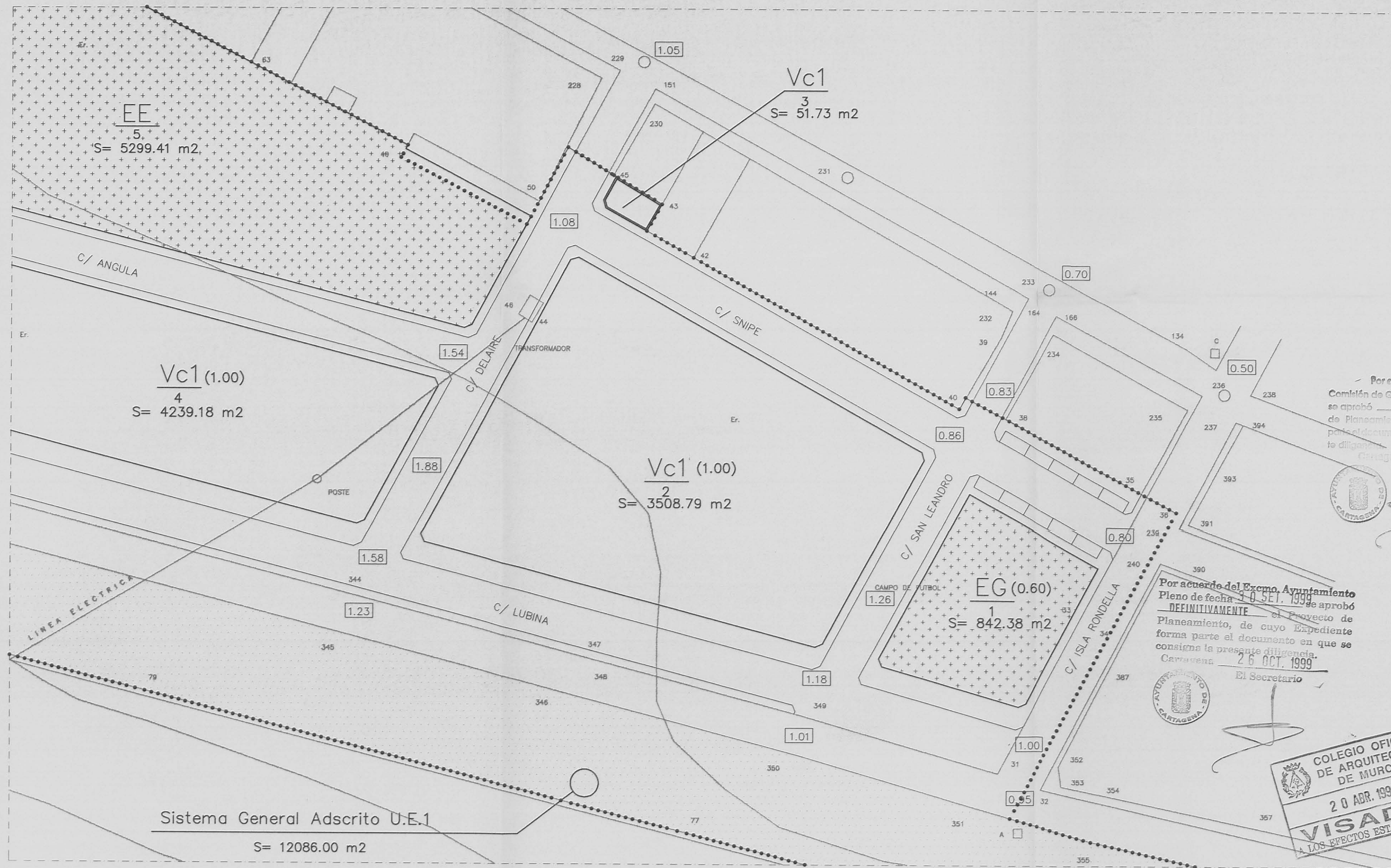
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 30 SET. 1999 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consignó la presente diligencia.
Cartagena 26 OCT. 1999
El Secretario



[Handwritten signature]

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE MURCIA
26 JUN. 1999
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

ESTUDIO DE DETALLE EN UNIDAD DE EJECUCION 1 PARCELA 2 DEL PLAN PARCIAL DE LOS NIETOS		
REF. C-593	PROMOTOR: ASFALTOS BITUMINOSOS S.A.	ESCALA:1/1000
FECHA MAR-99	EMPLAZAMIENTO: UNIDAD DE EJECUCION 1, PARCELA 2 PLAN PARCIAL DE LOS NIETOS	ARQUITECTO: J. A. MURO
N.PLANO 3	MUNICIPIO: CARTAGENA	<i>[Handwritten signature]</i>
	PLANO DE PLANEAMIENTO VIGENTE UNIDAD DE EJECUCION 1	



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 20 MAYO 1999
 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te diligencia.
 Cartagena 21 JUN. 1999
 El Secretario

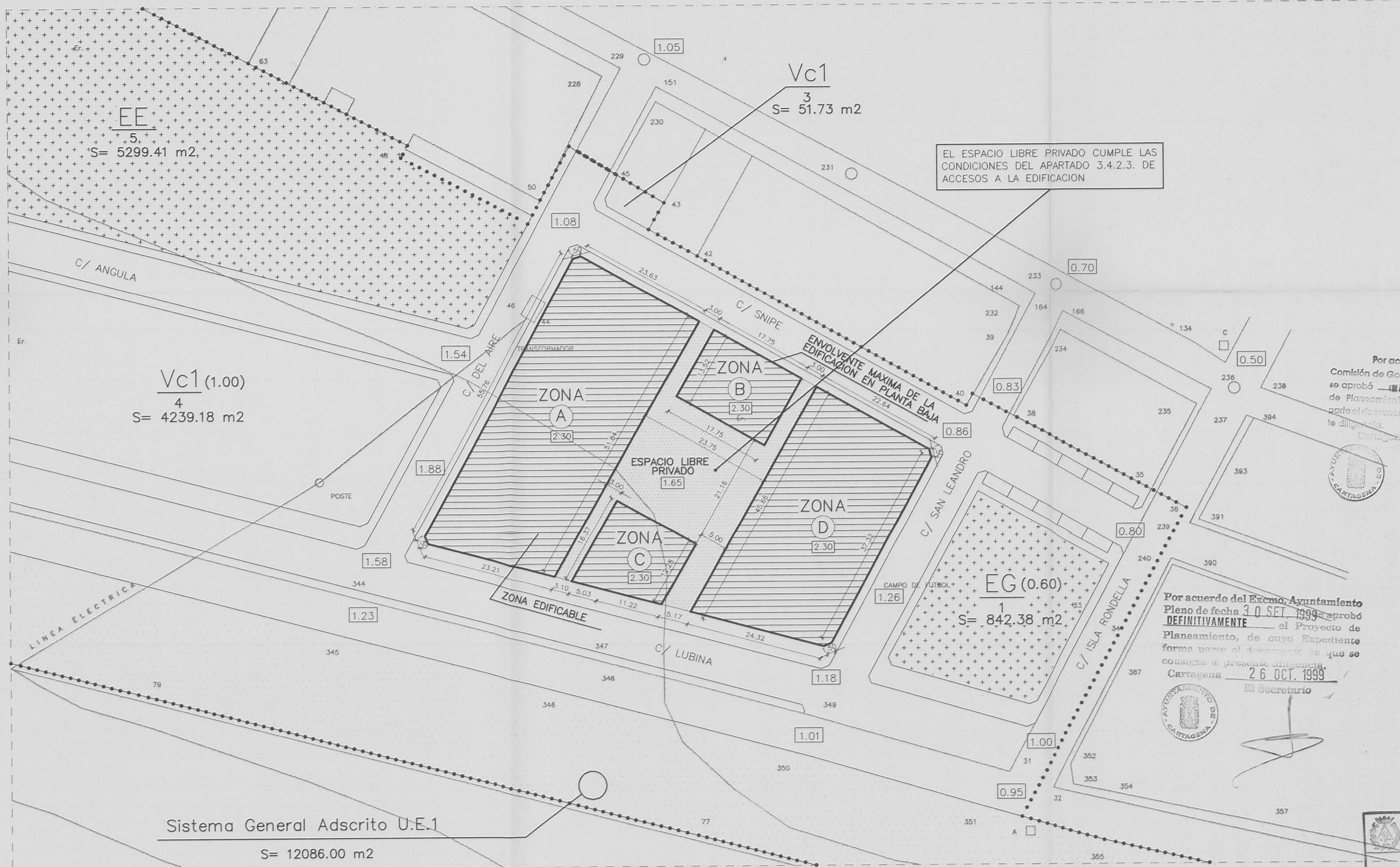


Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 30 SET. 1999 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 26 OCT. 1999
 El Secretario



COLEGIO OFICIAL
 DE ARQUITECTOS
 DE MURCIA
 20 ABR. 1999
VISADO
 A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS

ESTUDIO DE DETALLE EN UNIDAD DE EJECUCION 1 PARCELA 2 DEL PLAN PARCIAL DE LOS NIETOS		
REF. C-593	PROMOTOR: ASFALTOS BITUMINOSOS S.A.	ESCALA: 1/500
FECHA MAR-99	EMPLAZAMIENTO: UNIDAD DE EJECUCION 1, PARCELA 2 PLAN PARCIAL DE LOS NIETOS	ARQUITECTO: J. A. MURO
N.PLANO 4	MUNICIPIO: CARTAGENA	
	PLANO DE PLANEAMIENTO VIGENTE PARCELA 2	



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 20 MAYO 1999
se aprobó **PRELIMINARMENTE** el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presente
diligencia.
Cartagena 26 OCT. 1999
El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 30 SET. 1999 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 26 OCT. 1999
El Secretario



COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE MURCIA
17 JUN. 1999
VISADO
A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS

ESTUDIO COMPARATIVO ENTRE PLAN PARCIAL
Y ESTUDIO DE DETALLE

	SEGUN PLAN PARCIAL	SEGUN ESTUDIO DE DETALLE
SUP. PARCELA	3508.79 m ²	3508.79 m ²
APROVECHAMIENTO	3508.79m ²	3508.79m ²
OCUPACION	2456.15m ²	2456.15m ²
Nº DE PLANTAS	2	2

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

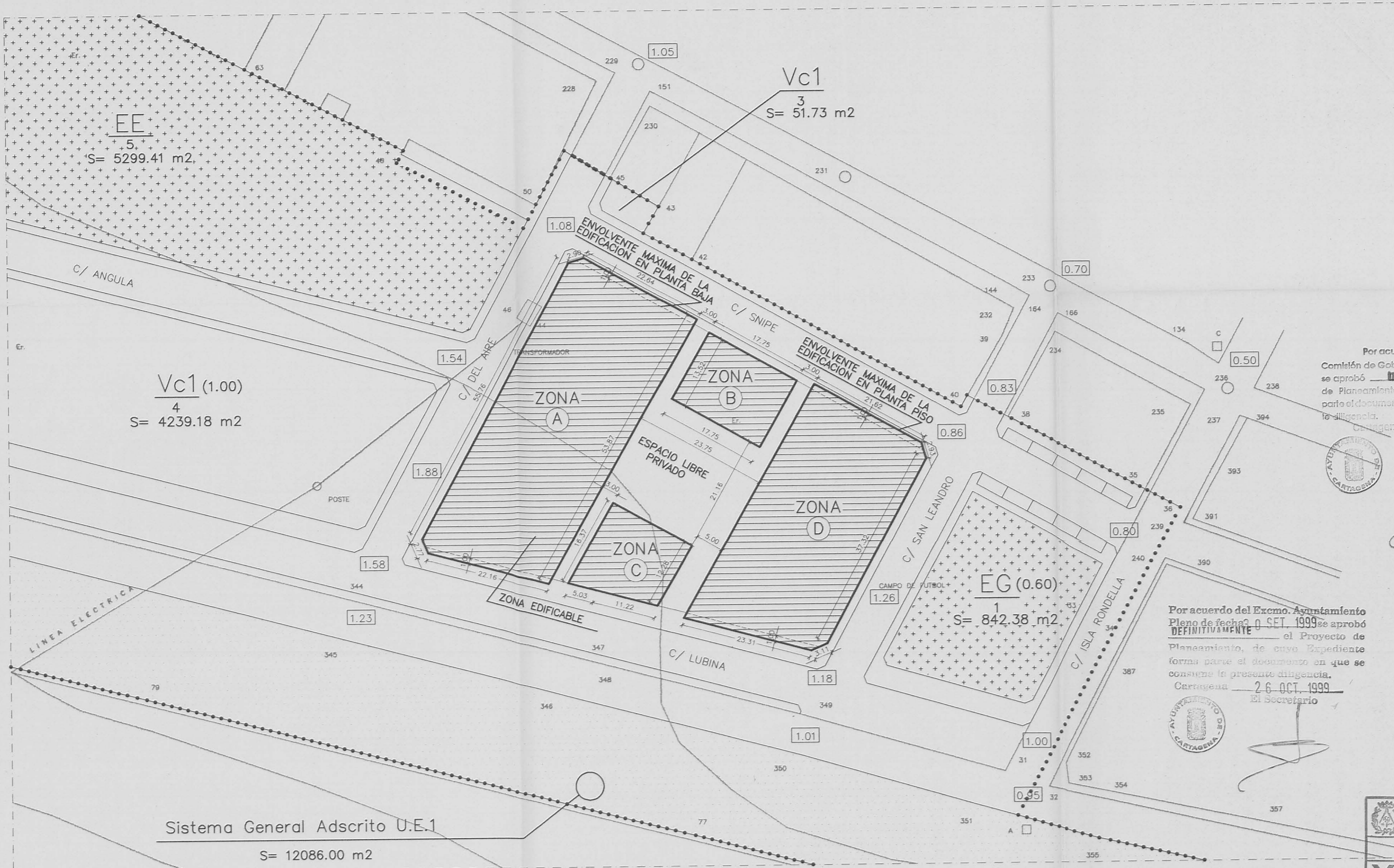
ASIGNACION DE SUPERFICIE EDIFICABLE Y OCUPACION POR ZONAS

	SUPERFICIE	SUP. EDIFICABLE	OCUPACION	Nº DE PLANTAS
ZONA A	1327.77 m ²	1655.61m ²	1148.02m ²	2
ZONA B	239.98 m ²	282.70m ²	207.49m ²	2
ZONA C	225.54 m ²	282.70m ²	215.80m ²	2
ZONA D	1023.38 m ²	1287.78m ²	884.84m ²	2
TOTAL	2816.67 m ²	3508.79m ²	2456.15m ²	

-SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO = 692.12 m²
TOTAL SUPERFICIE PARCELA 2 = 3508.79 m²

NOTAS: - MODIFICACION PASO 5m. C/ LUBINA 10-6-96

ESTUDIO DE DETALLE EN UNIDAD DE EJECUCION 1 PARCELA 2 DEL PLAN PARCIAL DE LOS NIETOS		
REF. C-593	PROMOTOR: ASFALTOS BITUMINOSOS S.A.	ESCALA: 1/500
FECHA MAR-99	EMPLAZAMIENTO: UNIDAD DE EJECUCION 1, PARCELA 2 PLAN PARCIAL DE LOS NIETOS	ARQUITECTO: J. A. MUÑOZ
N.PLANO 5	MUNICIPIO: CARTAGENA	
	PLANO DE ORDENACION DE VOLUMENES Y ALINEACIONES DE PLANTA BAJA	



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 20 MAYO 1999
se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presente
diligencia.
Cartagena 26 OCT. 1999
El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 20 SET. 1999 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 26 OCT. 1999
El Secretario

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE MURCIA
17 JUN. 1999

VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

NOTAS: - MODIFICACION PASO 5m. C/ LUBINA 10-6-99

NOTA: VER CUADRO DE ASIGNACION DE SUP. EDIFICABLE Y
OCUPACION EN PLANO N° 5

ESTUDIO DE DETALLE EN UNIDAD DE EJECUCION 1 PARCELA 2 DEL PLAN PARCIAL DE LOS NIETOS		
REF. C-593	PROMOTOR: ASFALTOS BITUMINOSOS S.A.	ESCALA: 1/500
FECHA MAR-99	EMPLAZAMIENTO: UNIDAD DE EJECUCION 1, PARCELA 2 PLAN PARCIAL DE LOS NIETOS	ARQUITECTO: J. A. MURO
N.PLANO 6	MUNICIPIO: CARTAGENA	
	PLANO DE ORDENACION DE VOLUMENES Y ALINEACIONES DE PLANTA PISO	