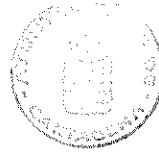


Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 23 DIC 1999
se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto de
Plan de Ordenación del Territorio forma
parte del documento en el que se
consigna la presente diligencia.

24 ENE 2000

El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 29 FEB. 2000 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Plan de Ordenación del Territorio, de cuyo Expediente
forma parte el documento en el que se
consigna la presente diligencia.

Cartagena. 22 MAR 2000

El Secretario



En base al artículo 14 de la vigente legislación del suelo, y de acuerdo con las previsiones contenidas en el P.G.M. de O. De Cartagena, y modificaciones posteriores aprobadas, los técnicos que suscriben proceden a la redacción del presente ESTUDIO DE DETALLE por encargo de D. EVARISTO CORREAS TORRES, en representación de TRESSA S.A., sobre un solar de su propiedad situado en Loma de Canteras, Cartagena, Parcela nº 208.

1.- FUNDAMENTOS LEGALES

En función del P.G.M. de Ordenación del Termino Municipal de Cartagena, y en aplicación de las disposiciones contenidas en el artículo 14 de la ley del Suelo, Real Decreto 1.346/76, de 9 de Abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se formula este Estudio de Detalle.

ARTICULO 14 DE LA LEY DEL SUELO

1.- Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y en los Planes Parciales.

2.- Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar según los casos:

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

3.- Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales del Plan, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

4.- También podrán formularse Estudios de Detalle cuando fueren precisos para completar el señalamiento de alineaciones y rasantes, respecto a las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.

5.- Los Estudios de Detalle comprenderán los documentos justificativos de los extremos señalados en el número 2.

Su tramitación se ajustara a lo establecido en el apartado e) del artículo 35 de la misma Ley, correspondiendo su aprobación a la Corporación Municipal, dando cuenta de la misma a la Comisión Provincial de Urbanismo.



REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO Y APLICACION DE LA LEY SOBRE REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA. ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 65.1 los Estudios de Detalles podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las señaladas en el suelo urbano por el P.G., Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento ó Proyecto de Delimitación de Suelo urbano, en las condiciones que estos documentos fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados de acuerdo, legalmente, con las condiciones que al respecto fijen.

b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en P.P. (...)

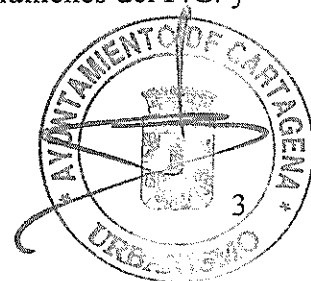
Art. 65.2 y la posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de E.D. se limitara a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquel.

Art. 65.3 En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del P.G. no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenaciones al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA. ESTUDIOS DE DETALLE.

1.1.5.1 CONCEPTO.

Son instrumentos mediante los cuales es posible completar o adaptar las determinaciones relativas a alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes del P.G. y de P.P. y ESPECIALES.



1.1.5.2 DETERMINACIONES.

Los Estudios de Detalle han de respetar las determinaciones del P.G. y en su caso, de los P.P. y E.D.

En ningún caso podrán reducir la anchura de los viales ni las superficies destinadas a espacios libres, ni como consecuencia de las previsiones sobre alineaciones originar aumento de volumen.

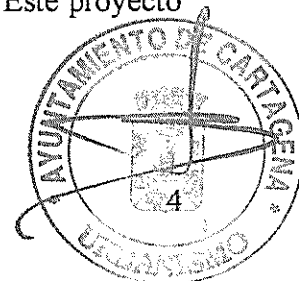
Las ordenaciones que pueden realizar no pueden implicar aumento de la ocupación del suelo ni de las alturas máximas, ni incremento de la densidad de viviendas.

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.M.O. N ° 51 TEXTO REFUNDIDO

El concepto de "rasante urbanizada de la parcela", en edificación aislada ha originado problemas en ciertas situaciones, por lo que se cambia por el de terreno existente, estableciéndose la necesidad de realizar un anteproyecto ó proyecto básico, que se tramite como un Estudio de Detalle con periodo de información pública, para justificar la alteración sustancial de las rasantes existentes.

2.- ORIGEN EL PRESENTE DOCUMENTO

La conjunción Ordenación Urbanística fijada por el Plan Parcial, en su incidencia con el estado del mercado de la vivienda para este lugar, -y en este momento- y la orografía del solar, con fuerte pendiente cayendo hacia el fondo de la parcela, dieron lugar a la redacción de un proyecto de 21 viviendas de P.O., propiedad de TRESSA, realizado por los técnicos que redactan el presente documento. Este proyecto



recibió licencia de Edificación con fecha 18/10/99 y la correspondiente calificación provisional n° VPO 281/98.

Posteriormente, la implantación sobre terreno de los edificios proyectados requieren la alteración de las rasantes existentes. Sus causas:

1) La necesidad de agotar comercialmente la edificabilidad, y, puesto que tenemos limitada la altura, obligó a los técnicos redactores a distribuir en dos volúmenes compactos y paralelos creando un vial interior entre ambos.

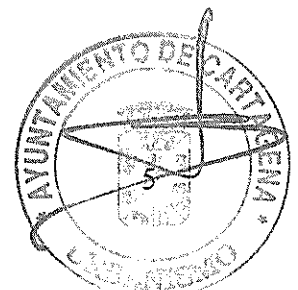
De ellos, el volumen interior no se situaba sobre la rasante natural, pues hubiera quedado hundido, sin vistas ni posibilidad de aireación a una de sus fachadas.

2) La conveniencia de evacuar las aguas recogidas por la superficie de la parcela y evacuarla por medios naturales a la canalización municipal, situada en fachada, y no, como hasta el momento, por escorrentía natural, haciéndolas correr hacia el vecino aguas abajo.

Esta tipología, aplicada sobre terrenos de éstas características, da invariablemente soluciones como la propuesta, licenciada y calificada.

3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto de este Estudio de Detalle es el de establecer la RASANTE URBANIZADA, según 3.1.5.5. de la Modificación n° 51 del P.G.M.O.U. sobre Normas Urbanísticas, aprobadas definitivamente de conformidad con las disposiciones adicional primera de la Ley 10/1.995, de 24 de abril.



4.- SU JUSTIFICACION

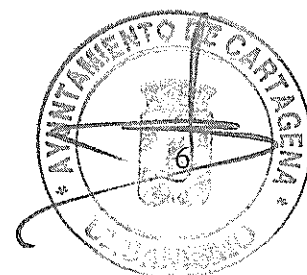
Las soluciones que proponemos en documentación gráfica adjunta, que incluye la concreción formal de la rasante urbanizada, creemos soluciona los problemas apuntados en capítulos anteriores. Además:

- a) No origina mayor volumen - el volumen a edificar no ha variado. - La altura es menor que la normativa (3,3x2x2) y el número de plantas a contabilizar es el de dos, puesto que el sótano no levanta la cara inferior de su cubierta mas de 1 metro sobre la rasante urbanizada.
- b) Además deja medianera, al fondo de la parcela, menor de 2,3 m. puesto que incluye la propuesta de eliminar el forjado que actualmente cubriría la calle de distribución del sótano y sustituirla por una pérgola anexa a la medianería.

5.- CUADRO COMPARATIVO

En cumplimiento de las determinaciones del artículo 66.2 del Reglamento del Planeamiento, se procede a establecer el estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en P.P. y E.D.

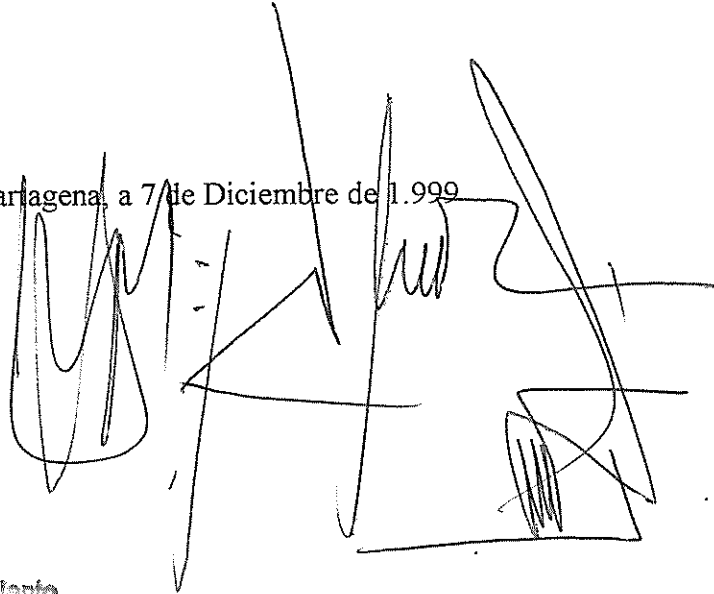
	S/proyecto licenciado	S/Estudio de Detalle
Sup. Edificada s/ rasante	2.906,60 m ²	2.906,60 m ² (no varia)
Edificabilidad	0,83 m ² /m ²	0,83 m ² /m ² (no varia)
Nº plantas	dos	dos (no varia)
Ocupación	40,50 %	40,50 % (no varia)



6.- CONCLUSION

Con la documentación gráfica que acompaña y la presente memoria justificativa de la conveniencia y procedencia de la solución adoptada, datos numéricos, determinaciones del Estudio de Detalle, etc. Damos por concluido el presente documento.

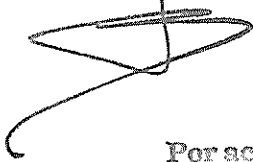
En Cartagena, a 7 de Diciembre de 1.999



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 23 DIC 1999
se aprobó PROVISIONALMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presente
diligencia.

Cartagena 24 ENE 2000

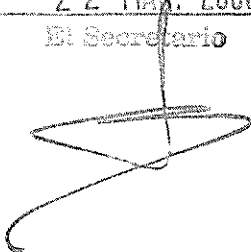
El Secretario

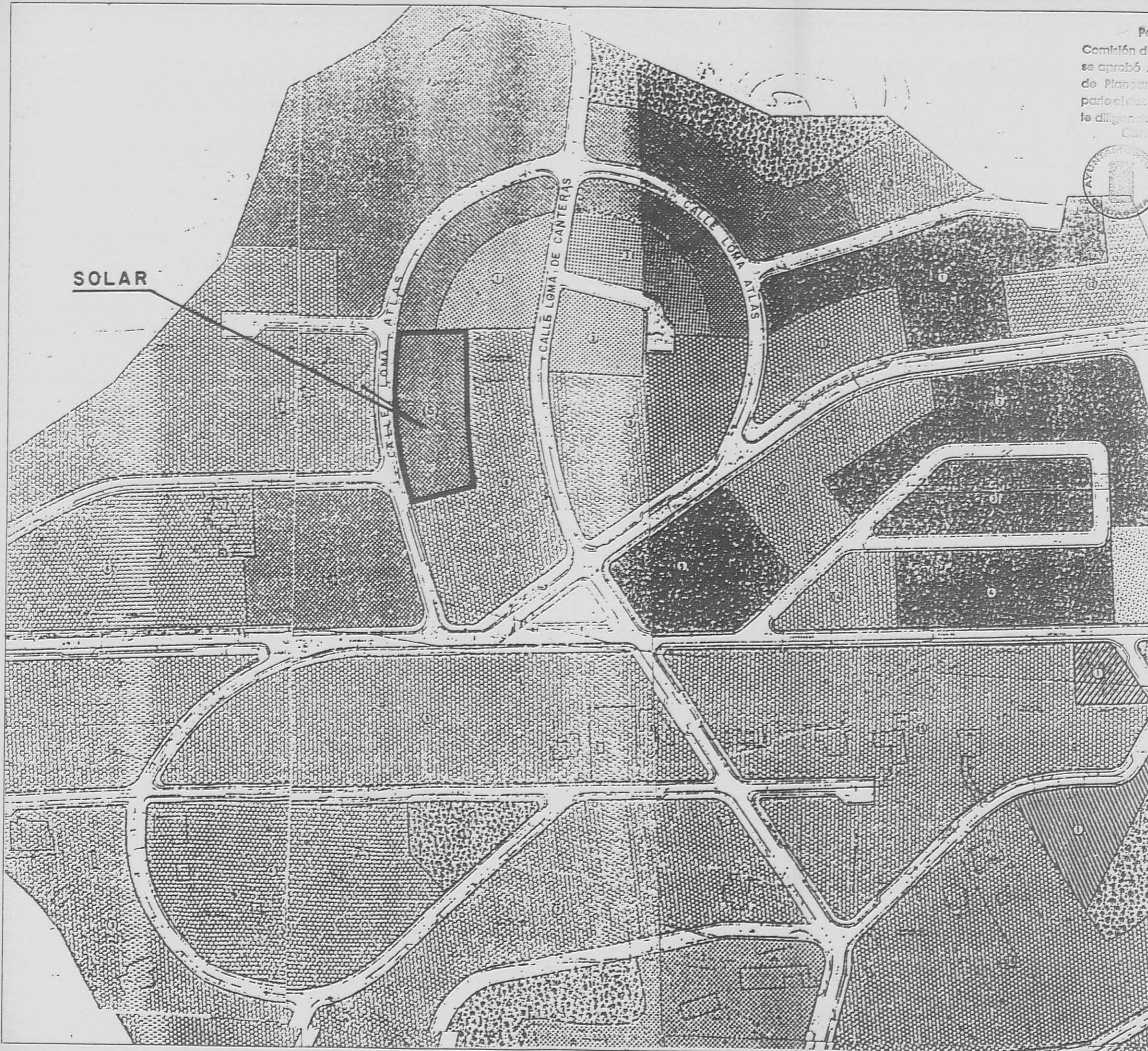


Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 29 FEB 2000 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.

Cartagena 22 MAR 2000

El Secretario





Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 23 DIC. 1999
 se aprobó OFICIALMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presente
 diligencia.
 Cartagena 24 ENE. 2000



El Secretario

[Handwritten signature]

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 29 FEB. 2000 aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 22 MAR. 2000



El Secretario

[Handwritten signature]

TRESSA S.A.

ESTUDIO DE DETALLE
 SOBRE LA PARCELA 208. SITUADA
 EN LA LOMA DE CANTERAS.
 CARTAGENA.

PLANO

EMPLAZAMIENTO
 COLEGIO OFICIAL
 DE ARQUITECTOS
 DE MURCIA
 ESCALA 1/2000

FECHA 13 DIC. 1999
7/12/99

VISADO
 EFECTOS ESTADUTARIOS

ARQUITECTOS
[Signatures]
 M. CARDON, E. MARTIN, E. MOLINA, J. PLAZA

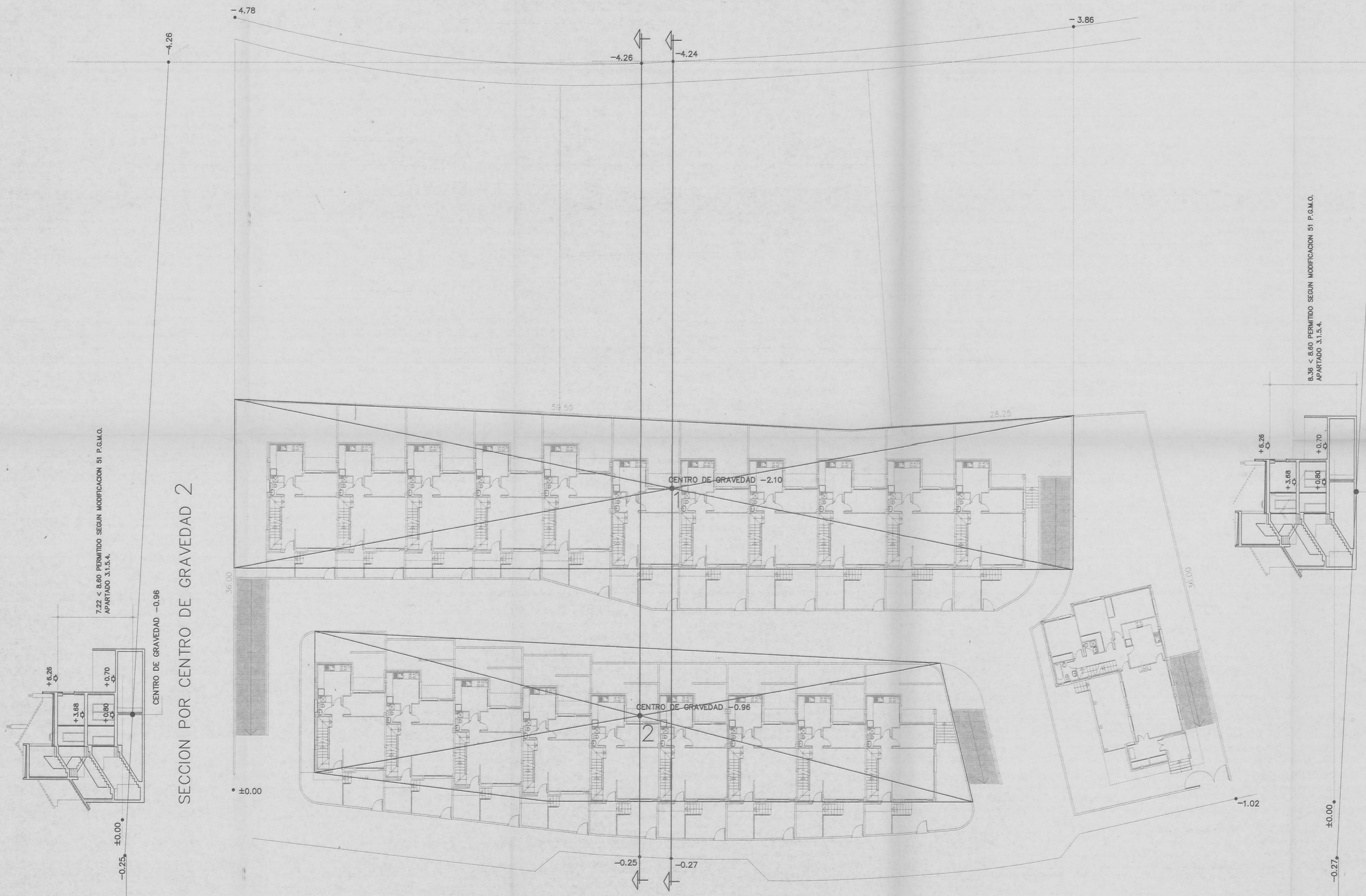
LA PROPIEDAD

CMP ARQUITECTOS



C/ RONDA N°5, 3°B DISTRITO 30201
 Telefono: 968-506317/39
 Fax: 968-120912 e-mail: rogeliamartin@mx4.redestb.es CARTAGENA

CALLE LOMA DE CANTERAS



7.22 < 8.60 PERMITIDO SEGUN MODIFICACION 51 P.G.M.O. APARTADO 3.1.5.4.

8.36 < 8.60 PERMITIDO SEGUN MODIFICACION 51 P.G.M.O. APARTADO 3.1.5.4.

SECCION POR CENTRO DE GRAVEDAD 2

SECCION POR CENTRO DE GRAVEDAD 1

CALLE LOMA ATLAS

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 23 DIC. 1999
se aprobó el Proyecto de
de Planamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consignó presen-
te diligencia en fecha 24 ENE. 2000
El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 29 FEB. 2000 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 22 MAR. 2000
El Secretario



TRESSÀ S.A.

ESTUDIO DE DETALLE
SOBRE LA PARCELA 208. SITUADA
EN LA LOMA DE CANTERAS.
CARTAGENA.

PLANO
PLANTA GENERAL
JUSTIFICACION ALTURAS SEGUN PROYECTO LICENCIADO

ESCALA:	1/200
FECHA:	7/12/99
PL. N.º:	2

ARQUITECTOS

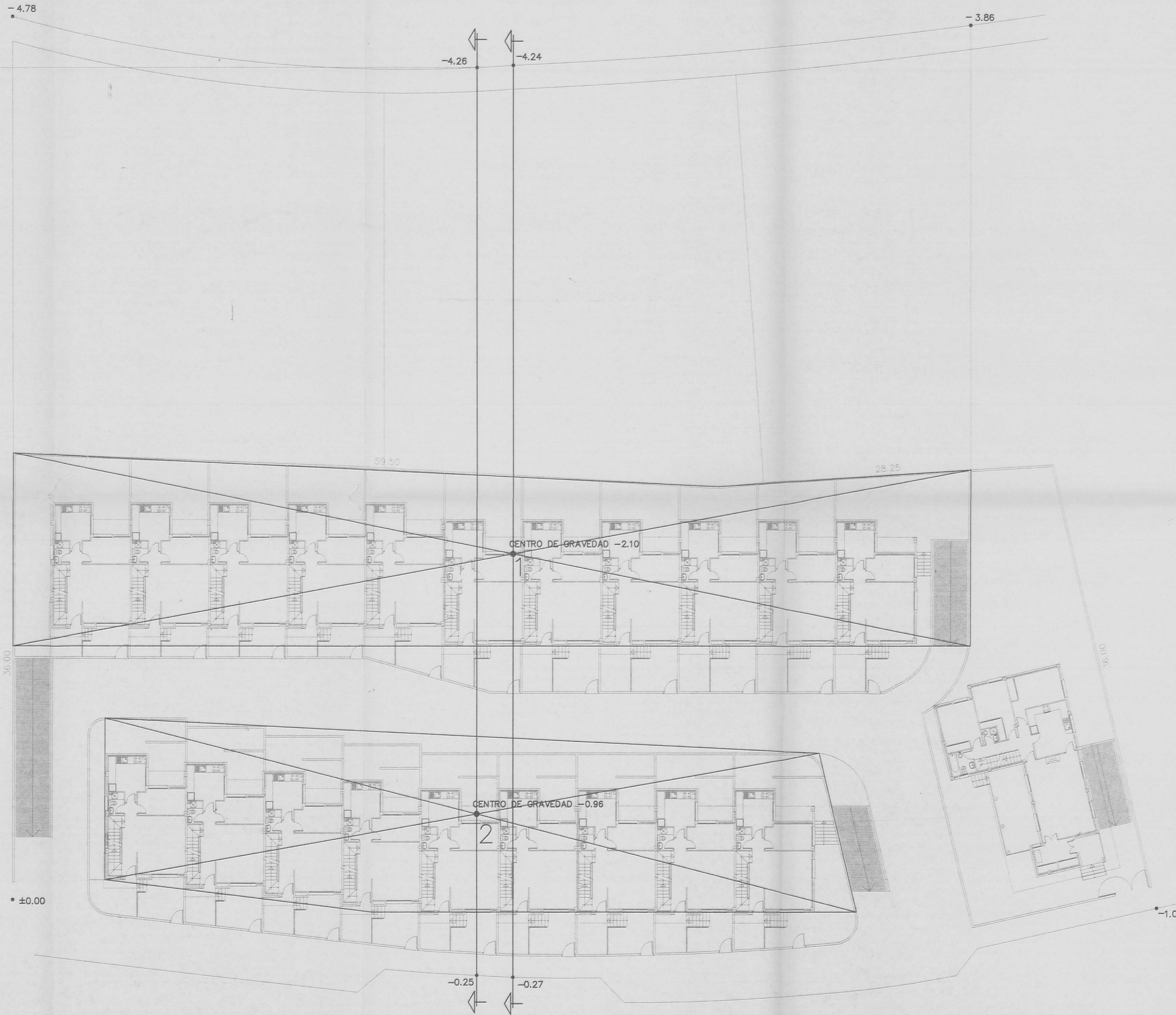
COLECCIÓN DE ARCHIVOS DE MERCIA

1.3 DIM. CARDONA R. MARTIN E. MOLINA J. PLAZA

VISADO
A LOS EFECTOS ESTADUARIOS

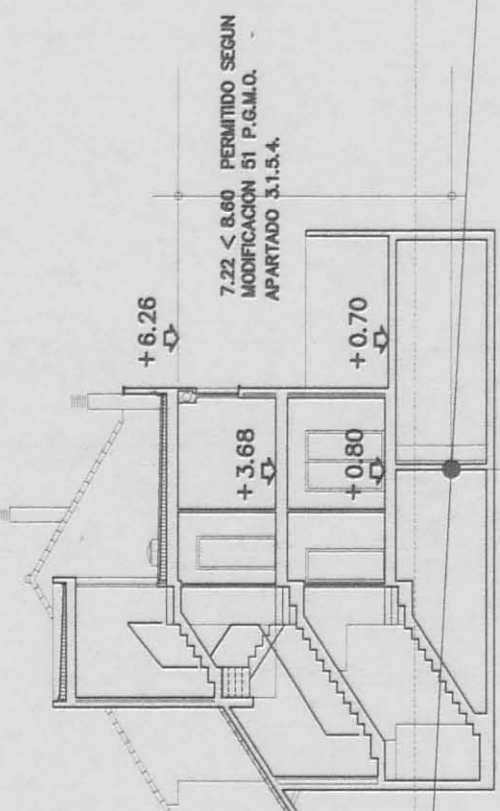
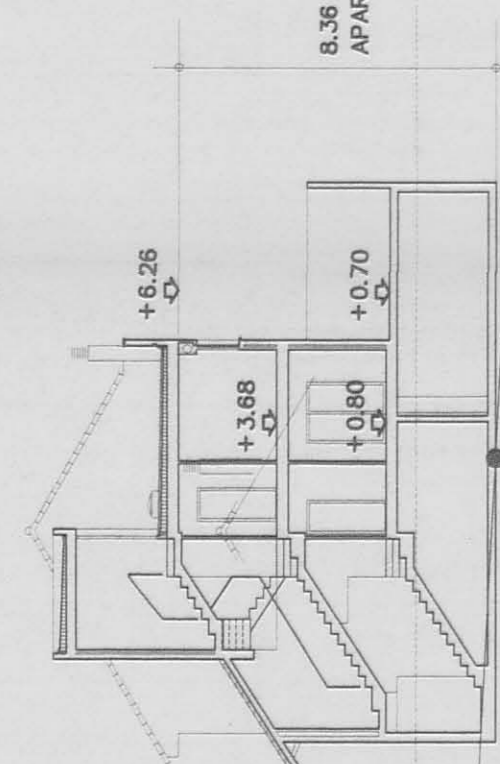
CMPMP ARQUITECTOS

CALLE LOMA DE CANTERAS



SECCION POR CENTRO DE GRAVEDAD 2

8.36 < 8.60 PERMITIDO SEGUN MODIFICACION 51 P.G.M.D. APARTADO 3.1.5.4.



CALLE LOMA ATLAS

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 23 DIC. 1999
se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presente
diligencia.
Cartagena 24 ENE. 2000



El Secretario

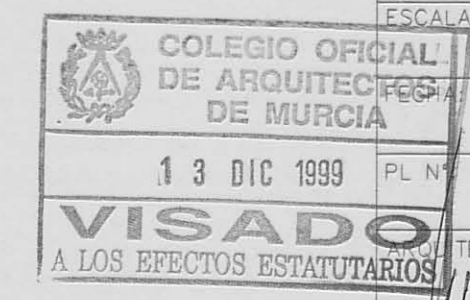
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Plano de fecha 29 FEB. 2000 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 22 MAR. 2000



El Secretario

CLIENTE :
TRESSA S.A.
ESTUDIO DE DETALLE
SOBRE LA PARCELA 208. SITUADA
EN LA LOMA DE CANTERAS.
CARTAGENA.

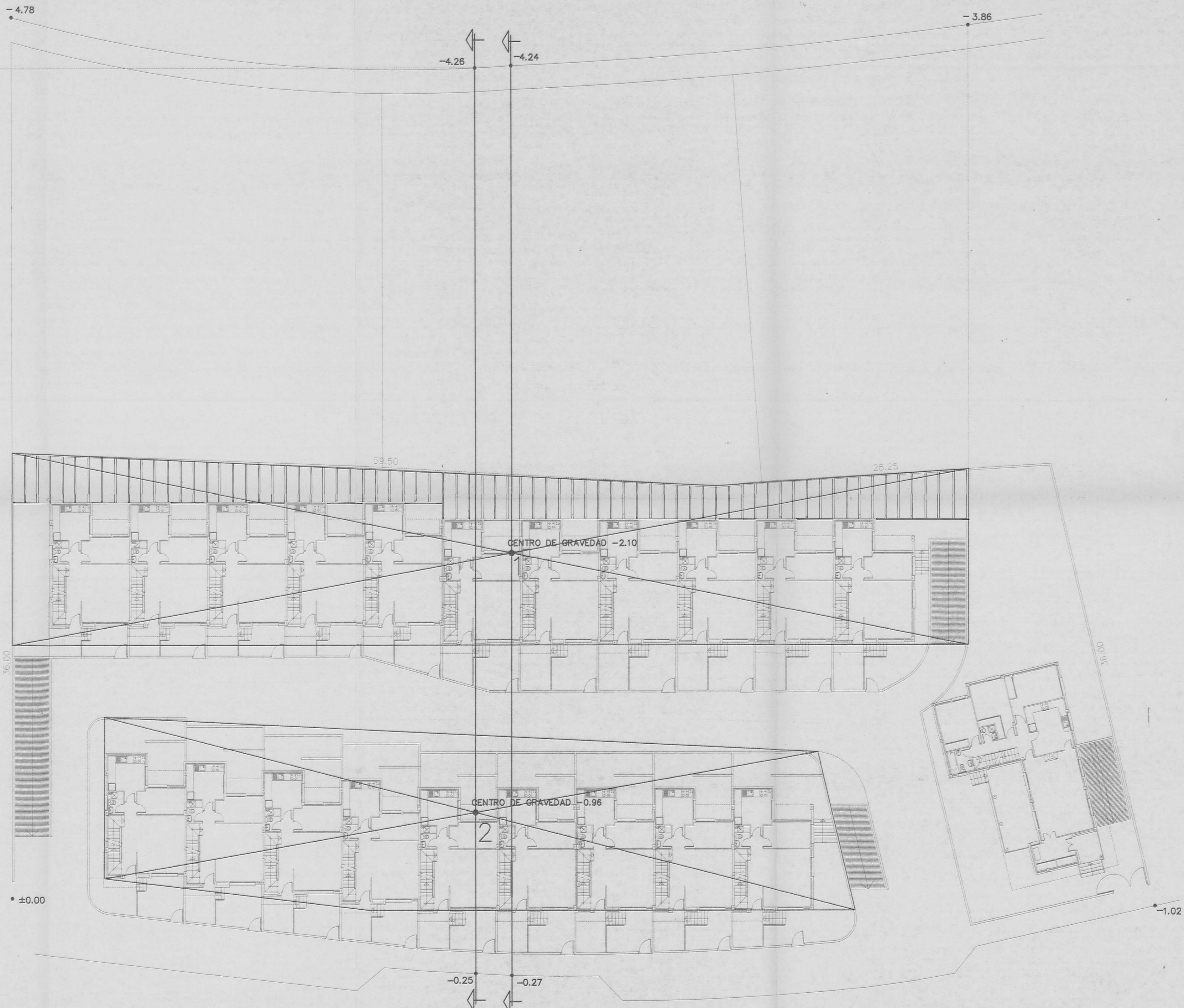
PLANO :
**SECCIONES GENERALES
SEGUN PROYECTO LICENCIADO**



ESCALA: 1/200
7/12/99
PL N.º 3
M. CARDONA R. MARTIN E. MOLINA J. PLAZA
LA PROPIEDAD

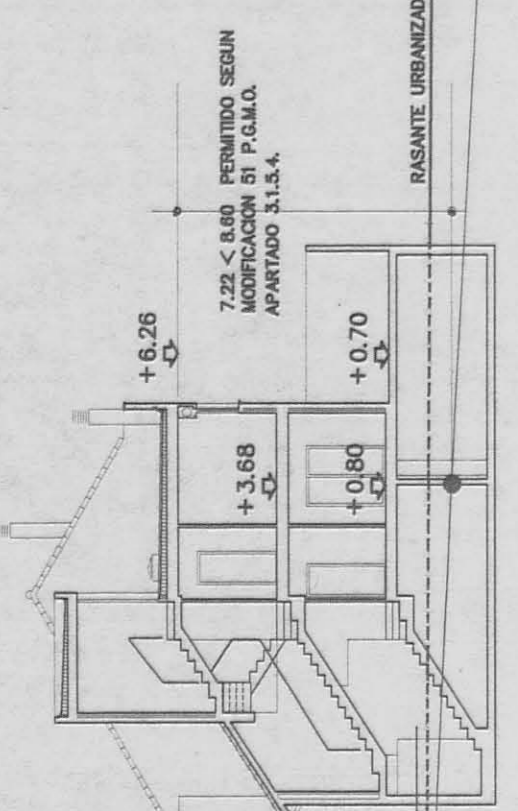
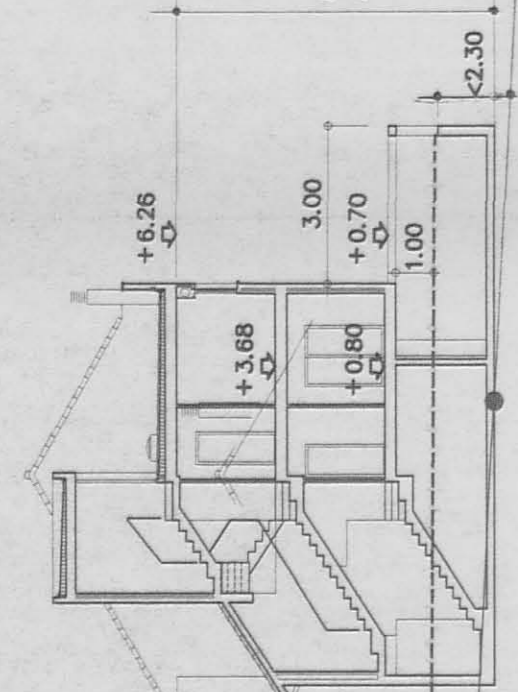
CMPM ARQUITECTOS

CALLE LOMA DE CANTERAS



SECCION POR CENTRO DE GRAVEDAD 2

8.36 < 8.60 PERMITIDO SEGUN MODIFICACION 51 P.G.M.O. APARTADO 3.1.5.4.



CALLE LOMA ATLAS

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 23 DIC. 1999
se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planificación, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presente
diligencia.
Cartagena 24 ENE. 2000
El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 29 FEB. 2000 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planificación, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 22 MAR. 2000
El Secretario



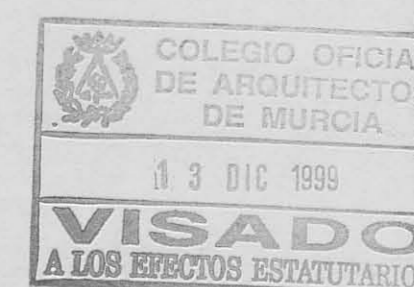
CLIENTE :

TRESSA S.A.

ESTUDIO DE DETALLE
SOBRE LA PARCELA 208. SITUADA
EN LA LOMA DE CANTERAS.
CARTAGENA.

PLANO :

SECCIONES GENERALES
PASANTE URBANIZADA



ESCALA: 1/200
FECHA: 7/12/99
FOLIO N.º 4

ARQUITECTOS
M. CARBONNA, R. MARTIN, E. MOLINA, J. PLAZA
LA PROPIEDAD

CMPM ARQUITECTOS



C/ RONDA N.º 378 DISTRITO 30001
Teléfono: 968-508317/39
Fax: 968-122912 e-mail: rojelmarin@cmf-arq.es CARTAGENA