

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha 28 JUN. 2002  
se aprobó Inicialmente el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la presente  
diligencia.  
Cartagena 14 NOV. 2002

Estudio de detalle  
Calle Maestro Francés – Calle del Adarve  
**1.MEMORIA.**

### 1.1. Introducción:

#### 1.1.1. Delimitación área planeamiento:

El estudio de detalle tiene por ámbito la parcela situada en la calle Maestro Francés con vuelta a la calle del Adarve en Cartagena. Con una superficie de 622 m<sup>2</sup> presenta una fachada a la calle Maestro Francés de 11.27m. y otra a la calle del Adarve de 39.05m. El resto del perímetro hasta completar el rectángulo está constituido por un tramo en línea recta de 23.02m y un tramo quebrado de 38.21m., que son linderos con las manzanas colindantes.

Aunque la superficie de parcela definida en el P.E.R.I. es de 645.52m<sup>2</sup>, la superficie de parcela real es de 622m<sup>2</sup>. Por estar la superficie real minorada, respecto de la superficie definida en el P.E.R.I. por el coeficiente 0.964, todas las superficies del Estudio de Detalle iran minoradas por ese mismo coeficiente.

#### 1.1.2 Características del área de planeamiento

**1.1.2.0. Planeamiento que afecta al Estudio de Detalle:** El Estudio de Detalle se ve afectado por la figura del P.E.R.I. del Molinete aprobado por el Ayuntamiento de Cartagena en acuerdo plenario de fecha 07/03/2001

**1.1.2.1. La manzana:** con una superficie de 2361.28 m<sup>2</sup> y una forma trapezoidal ; está limitada por las calles Arco de la Caridad, San Vicente, Maestro Francés y calle del Adarve y está dividida en varias parcelas de uso residencial colectivo, y la ya definida como objeto de planeamiento.

**1.1.2.2. La parcela:** La parcela que es objeto de este Estudio de Detalle, presenta una forma irregular. Se sitúa en la esquina de Maestro Francés con calle del Adarve y posee dos frentes rectos a estas calles y un tramo recto y otro quebrado a los edificios colindantes. La superficie actualmente se encuentra desocupada pero existe un P.E.R.I. que la destina a uso residencial con posibilidad de tres alturas más baja y más ático.

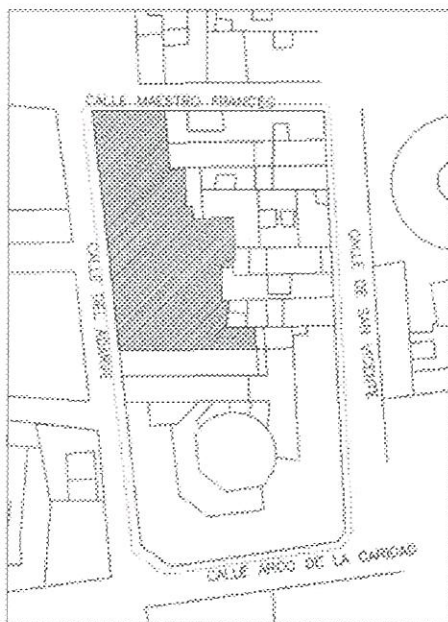


El Secretario



El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Pleno de fecha 14 NOV. 2002 se aprobó  
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de  
Planeamiento, de cuyo Expediente  
forma parte el documento en que se  
consigna la presente diligencia.  
Cartagena 14 NOV. 2002



**ESTADO ACTUAL**



**P.E.R.I.**

### 1.1.3. Objetivos del Estudio de Detalle.

Ante la necesidad de un cambio de uso que pasa de ser residencial a ser dotacional sanitario, los objetivos de este Estudio de Detalle son:

Optimizar la funcionalidad del nuevo uso de la edificación mediante:

- La eliminación de la planta ático de modo que el nuevo edificio quede en B + 3.
- La reordenación volumétrica de todas las plantas de manera que la superficie total construida no se modifique.

### 1.1.4. Justificación de la procedencia de la redacción de Estudio de Detalle.

En el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en el artículo 91 del capítulo 1º del título III podemos leer con relación a los Estudios de Detalle:

.....su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar según los casos . a) el señalamiento de alineaciones o rasantes y / o b) la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.....

La elección de la figura de estudio de Detalle parece ser suficiente para la consecución de los objetivos fijados en el epígrafe anterior.

## 2. INFORMACIÓN:

### 1.2.1. Estado actual y estructura de la propiedad

La parcela es propiedad del Ayuntamiento de Cartagena.  
Como ya hemos mencionado la parcela actualmente se encuentra desocupada.

### 1.2.3. Determinaciones del P.E.R.I.

El Plan Especial de Reforma Interior “ El Molinete” establece las siguientes determinaciones para la parcela

**Altura:** planta baja + 3 + ático

**Condiciones particulares de uso:**

- Uso Residencial
- Cesión sótano y parte de planta baja con uso dotacional cultural (ligado a arqueología)

(se adjunta ficha con las especificaciones de la manzana nº16 que es la que nos ocupa.)



### 1.3 ORDENACIÓN:

#### 1.3.1. Propuesta.

**-Planta Baja:** se ocupa todo el fondo de parcela y se divide en 519m<sup>2</sup> cedidos para dotacional cultural, ligado a la arqueología, y 102m<sup>2</sup> de dotacional sanitario ocupados en la esquina Oeste para las conexiones con las plantas superiores.

**-Plantas Primera y Segunda:** se ocupa un fondo de parcela de 14.77m, lo que supone una superficie de 530.6m<sup>2</sup> en cada planta destinados a uso dotacional sanitario.

**-Planta Tercera:** se ocupa un fondo de parcela de 13.66m, lo que supone una superficie de 491m<sup>2</sup> destinados a dotacional sanitario.

A continuación se adjuntan los cuadros de superficies del P.E.R.I. y los propuestos en el Estudio de Detalle

P.E.R.I.		
SUPERFICIE/USO	RESIDENCIAL	DOTACIONAL CULTURAL
PL. BAJA	106,1m <sup>2</sup>	539,38m <sup>2</sup>
PL. PRIMERA	p.p.(239)+421,04m <sup>2</sup>	
PL. SEGUNDA	p.p.(239)+421,04m <sup>2</sup>	
PL. TERCERA	p.p.(239)+421,04m <sup>2</sup>	
ÁTICO	p.p.(239)+280,78m <sup>2</sup>	
TOTAL	1658m <sup>2</sup>	539,38m <sup>2</sup>

SUPERFICIE TOTAL	2197,88m <sup>2</sup>
------------------	-----------------------

ESTUDIO DE DETALLE		
SUPERFICIE/USO	DOTACIONAL SANITARIO	DOTACIONAL CULTURAL
PL. BAJA	102m <sup>2</sup>	519m <sup>2</sup>
PL.PRIMERA	530,6m <sup>2</sup>	
PL.SEGUNDA	530,6m <sup>2</sup>	
PL.TERCERA	491m <sup>2</sup>	
TOTAL	1654,2m <sup>2</sup>	519m <sup>2</sup>

SUPERFICIE TOTAL	2173,5m <sup>2</sup>
------------------	----------------------

Superficie de parcela del P.E.R.I.: 645.52m<sup>2</sup>

Superficie de parcela real : 622m<sup>2</sup>

Coefficiente Sup.real / Sup. PERI = 0.964

Todas las superficies del Estudio de Detalle están minoradas por el coeficiente:0.964



MANZANA	N° 16	UBICACION: Calle Maestro Francés / Calle del Adarve
---------	-------	---

ORDENACION	A VIAL	VOLUMETRIA ESPECIFICA	ALTURA: B+3+A
------------	--------	-----------------------	---------------

SUPERFICIE PARCELA	645.52 m2	OBSERVACION: Completa manzana existente. Cesión sótano y bajo uso ligado a la arqueología
--------------------	-----------	---

USO	Residencial
-----	-------------

SUPERFICIE / USO	RESIDENCIAL	PRODUCTIVO	EQUIPAMIENTO EC	EQUIPAMIENTO EE	DOT. SERVICIOS PUBLICOS	DOT. ESPACIOS PUBLICOS LIBRES
PL. SOTANO						
PL. SEMISOTANO						
PL. BAJA	21.50+84.60	60+479.38				
PL. PRIMERA	p.p.(239)+421.04					
PL. SEGUNDA	p.p.(239)+421.04					
PL. TERCERA	p.p.(239)+421.04					
PL. CUARTA	p.p.(239)+280,78					
PL. QUINTA						
PL. SEXTA						
PL. SEPTIMA						
PL. OCTAVA						
TOTAL AMENAJADA	1658,5	539,38				

SUPERFICIE TOTAL	2197,88 m2	EDIFICABILIDAD	3,404
SUP. TOTAL EDIFICABLE COMPUTABLE	2197,88 m2	N° VIVIENDAS ESTIMADO	14
SUP. TOTAL EDIFICABLE NO COMPUTABLE			



#### 4.6.1.2. Volumen

- Alineaciones

Serán las especificadas en el plano de Alineaciones del Plan Especial.

- Retranqueos y patios

Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales

- Fondo edificable

Será el que se indica en los planos de Ordenación. Para usos compatibles en planta baja, la ocupación será la total sobre la parcela.

- Alturas máximas edificables

Serán las indicadas en el plano de volúmenes y en los planos de Ordenación del Plan Especial, ajustándose en su definición a las Normas Generales de Volumen.

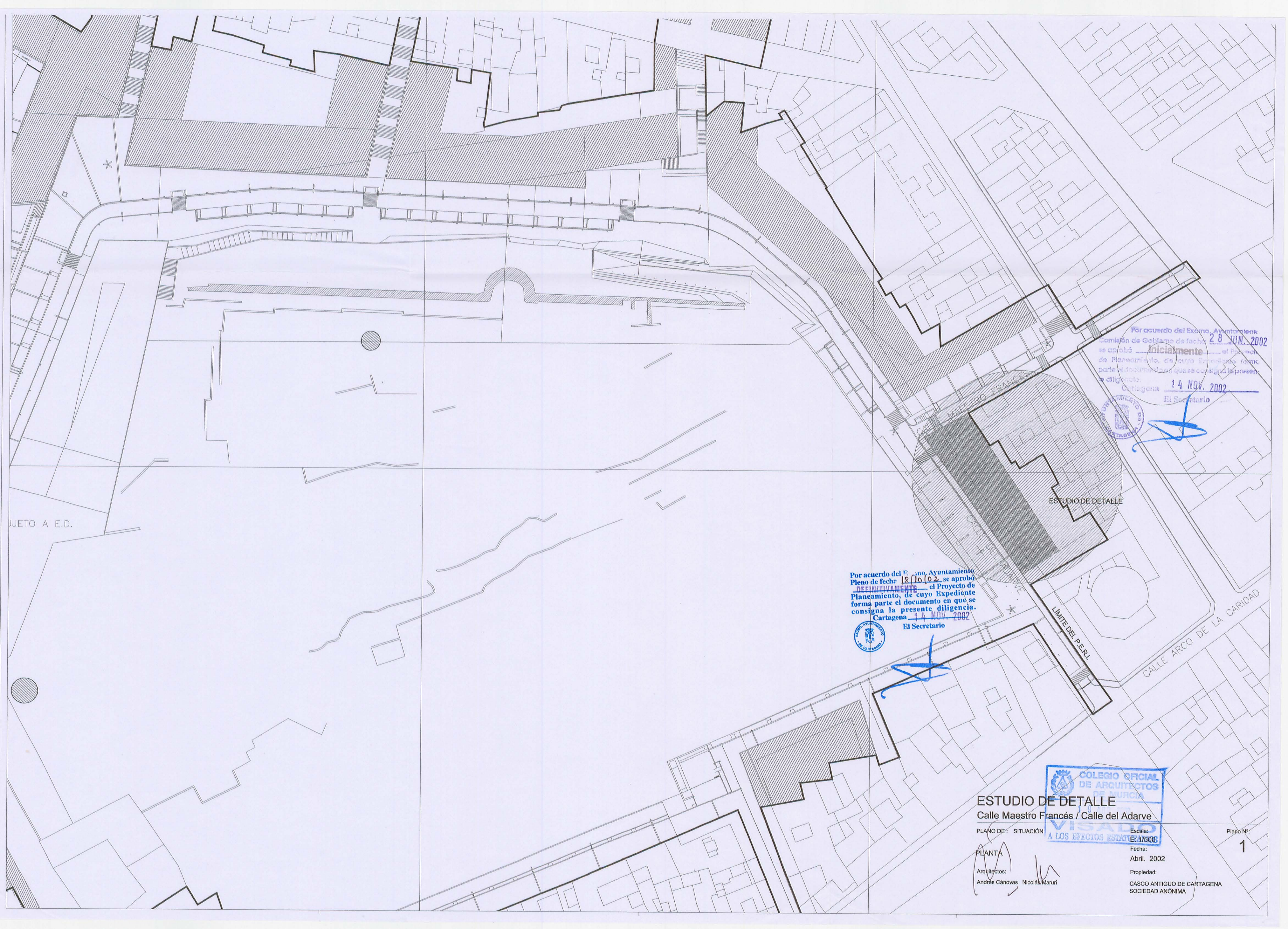
Pág. 133

#### 4.6.1.3. Edificabilidad

Las superficies edificables y la edificabilidad neta por manzana, serán las indicadas en el listado siguiente:

Manzana	Superficie parcela	Superficie construida residencial	Superficie Uso compatible planta baja	Superficie total construida	Edificabilidad
1	420,36	1577,9	357,31	1935,21	4,603
2	480,58	1802,9	424,97	2227,94	4,635
3	283,97	945,6	233,88	1190,28	4,191
12	184,6	765,7	65	830,7	4,500
13	273,18	1133,7	232,2	1365,9	5,000
15	185,95	771,69	158,06	929,75	5,000
16	645,52	1658,5	529,38	2197,88	3,404
18	395,35	1487,12	336,05	1823,17	4,611

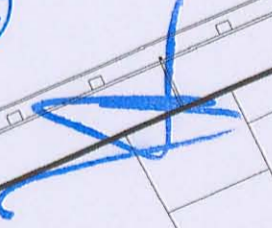




Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 28 JUN. 2002 se aprobó inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.  
 Cartagena 14 NOV. 2002  
 El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 18/10/02 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.  
 Cartagena 14 NOV. 2002  
 El Secretario



**ESTUDIO DE DETALLE**  
 Calle Maestro Francés / Calle del Adarve

PLANO DE: SITUACIÓN

PLANTA  
 Arquitectos:  
 Andrés Cánovas Nicolás Maruri

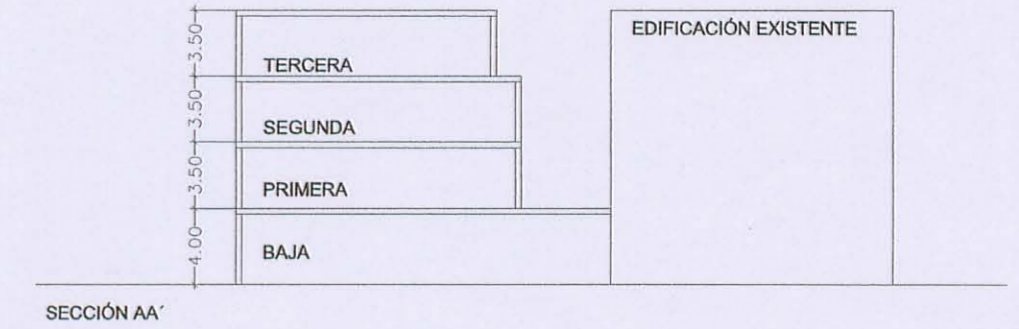
Escala:  
 E: 1/500

Fecha:  
 Abril. 2002

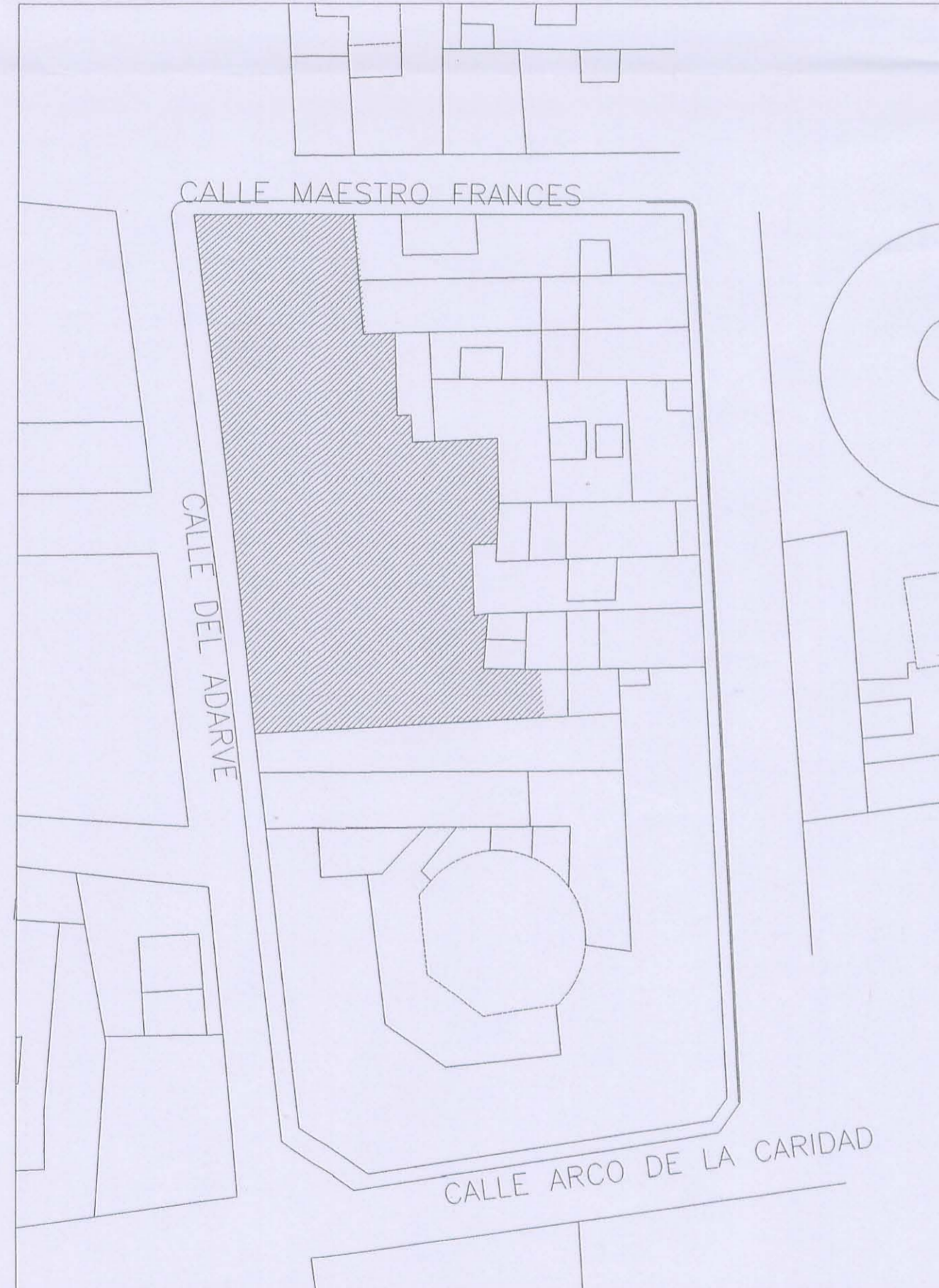
Propiedad:  
 CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA  
 SOCIEDAD ANÓNIMA

Plano Nº:  
**1**

SUJETO A E.D.



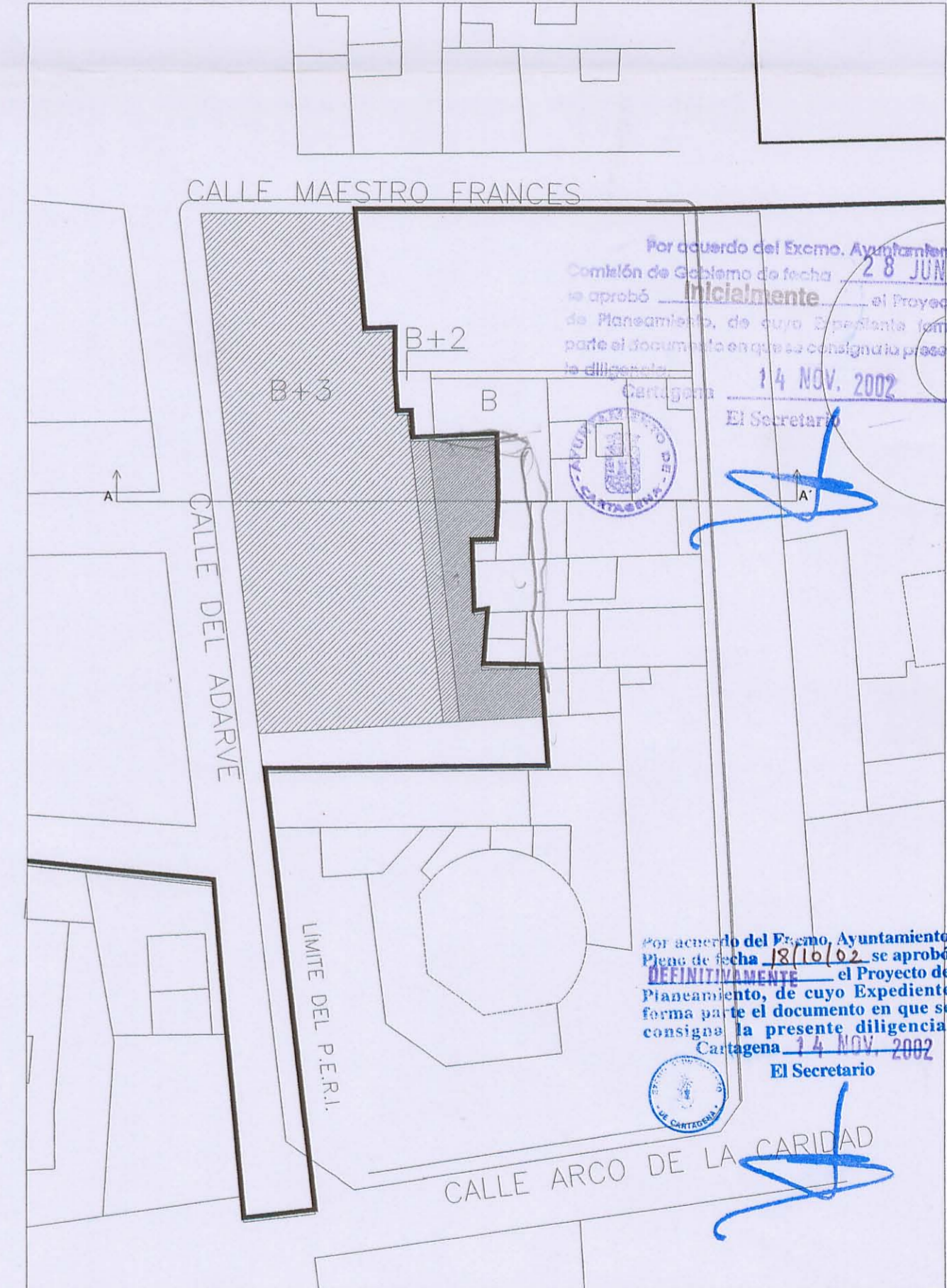
ESTADO ACTUAL



P.E.R.I.



ESTUDIO DE DETALLE



**ESTUDIO DE DETALLE**  
Calle Maestro Francés / Calle del Adarve

PLANO DE: ESTADO ACTUAL Y REMISIÓN A P.E.R.I.

Escala: 1/400

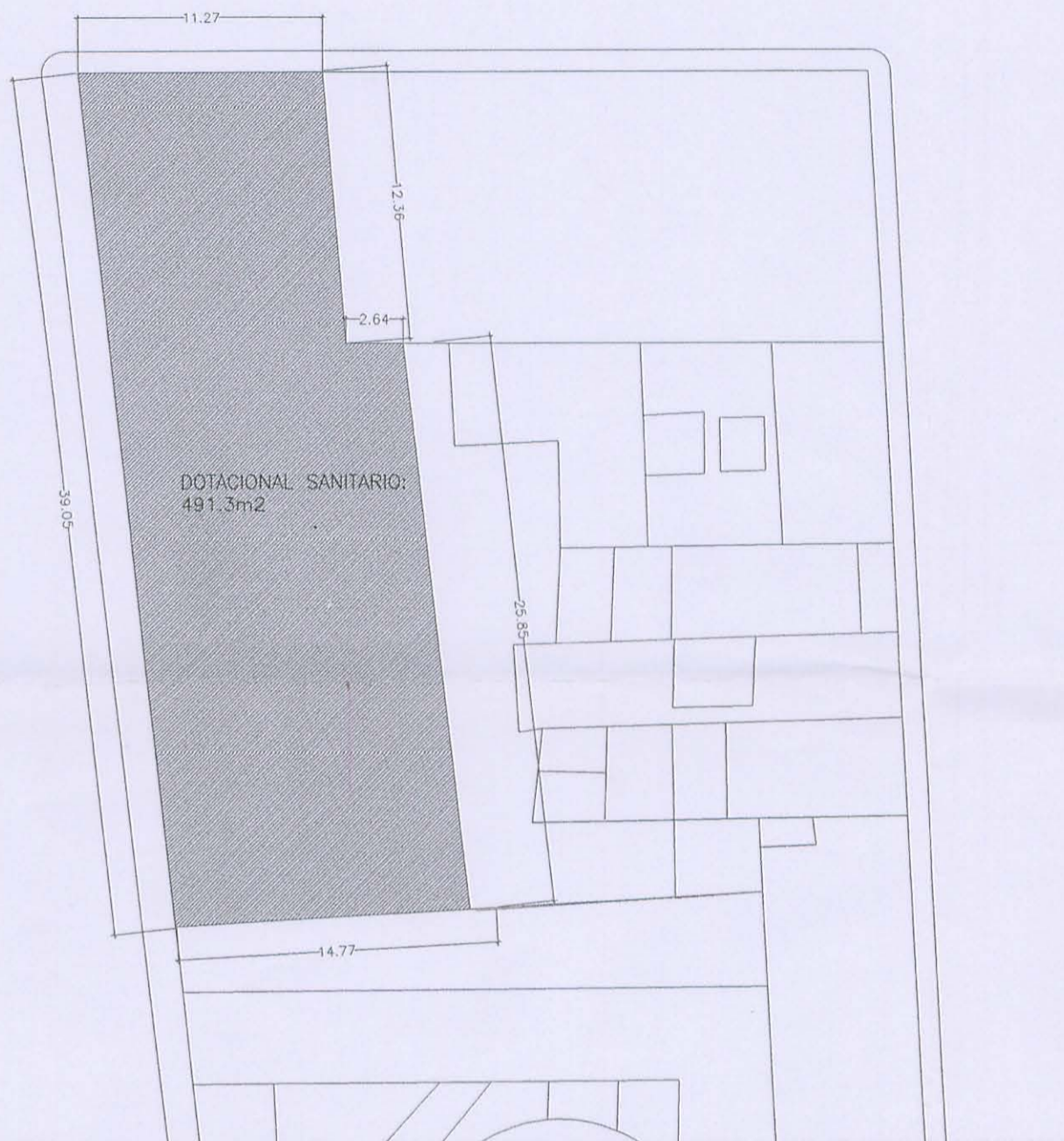
PLANTAS

Fecha: Abril. 2002

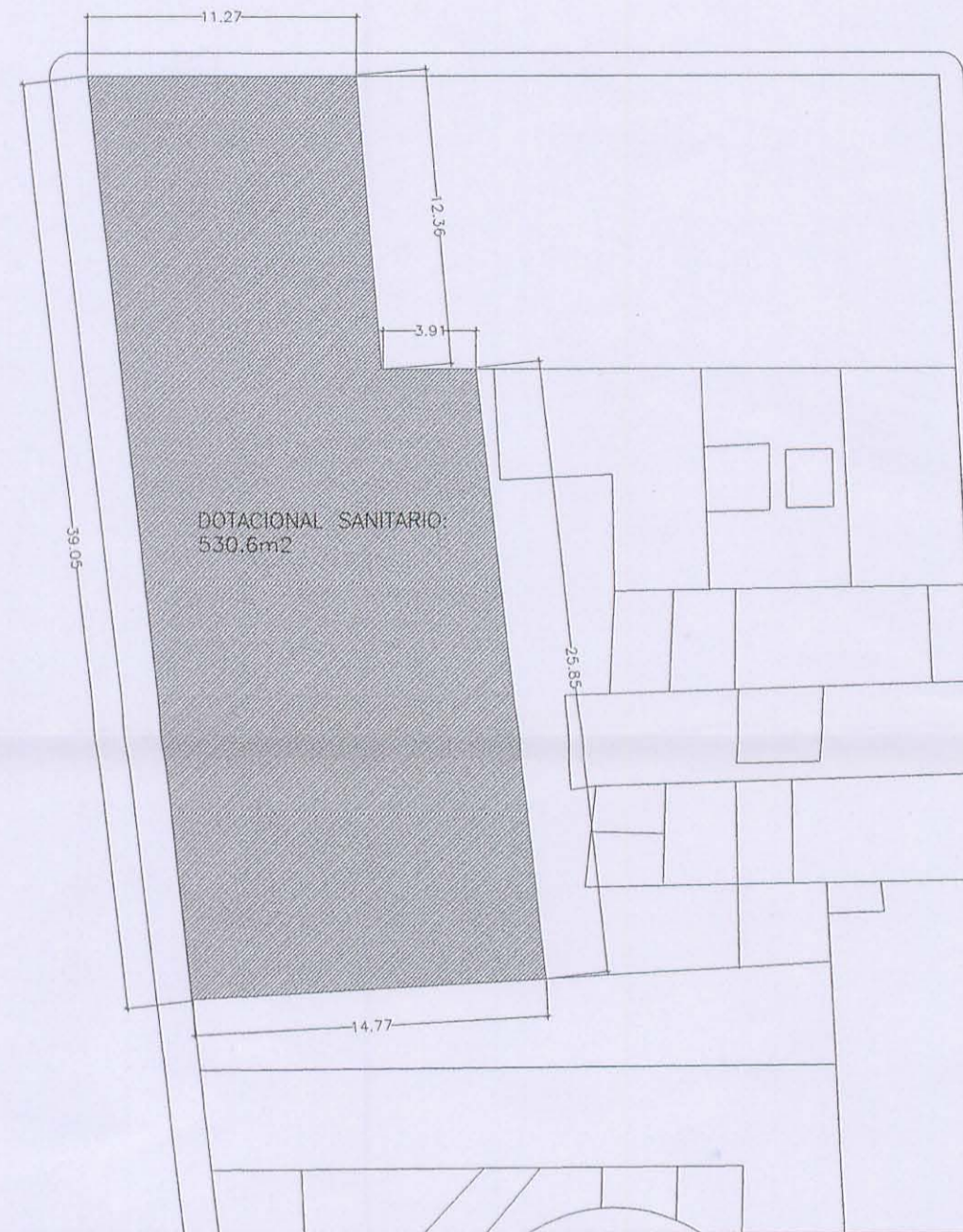
Arquitectos:  
Andrés Cánovas Nicolás Maruri

Propiedad:  
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA  
SOCIEDAD ANÓNIMA





PLANTA TERCERA



PLANTA SEGUNDA

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Cartografía de fecha 28 JUN. 2002  
se aprobó **Inicialmente** el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente  
forma parte el documento en que se consigna la presente  
diligencia. 14 NOV. 2002  
Cartagena  
El Secretario

P.E.R.I.		
SUPERFICIE / USO	RESIDENCIAL	DOTACIONAL CULTURAL
PL. BAJA	106.1 m2	539.38m2
PL. PRIMERA	p.p(239)+421.04 m2	
PL. SEGUNDA	p.p(239)+421.04 m2	
PL.TERCERA	p.p(239)+421.04 m2	
ÁTICO	p.p(239)+280.78 m2	
TOTAL	1658.5m2	539.38m2

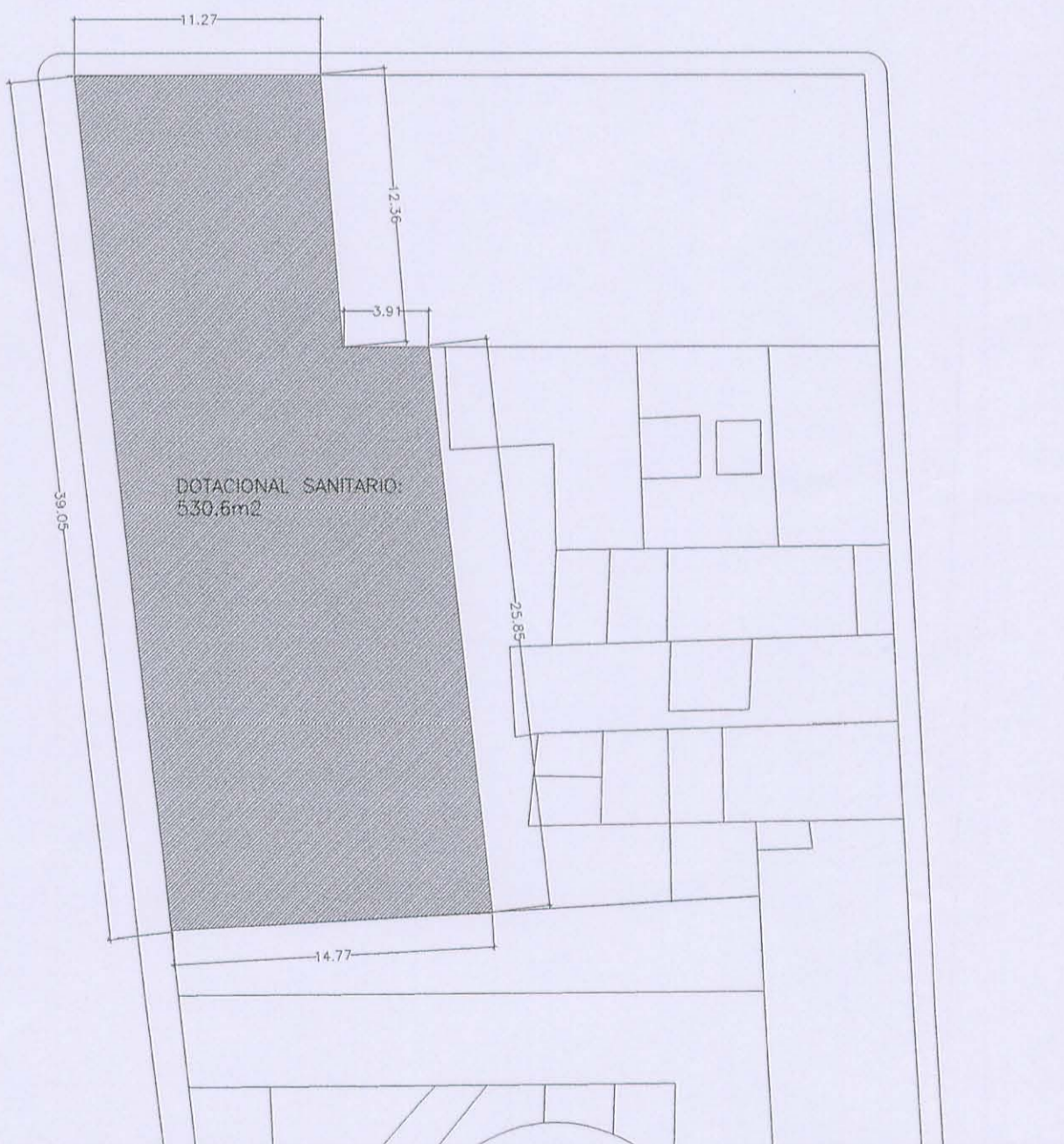
SUPERFICIE TOTAL: 2197.88m2

ESTUDIO DE DETALLE

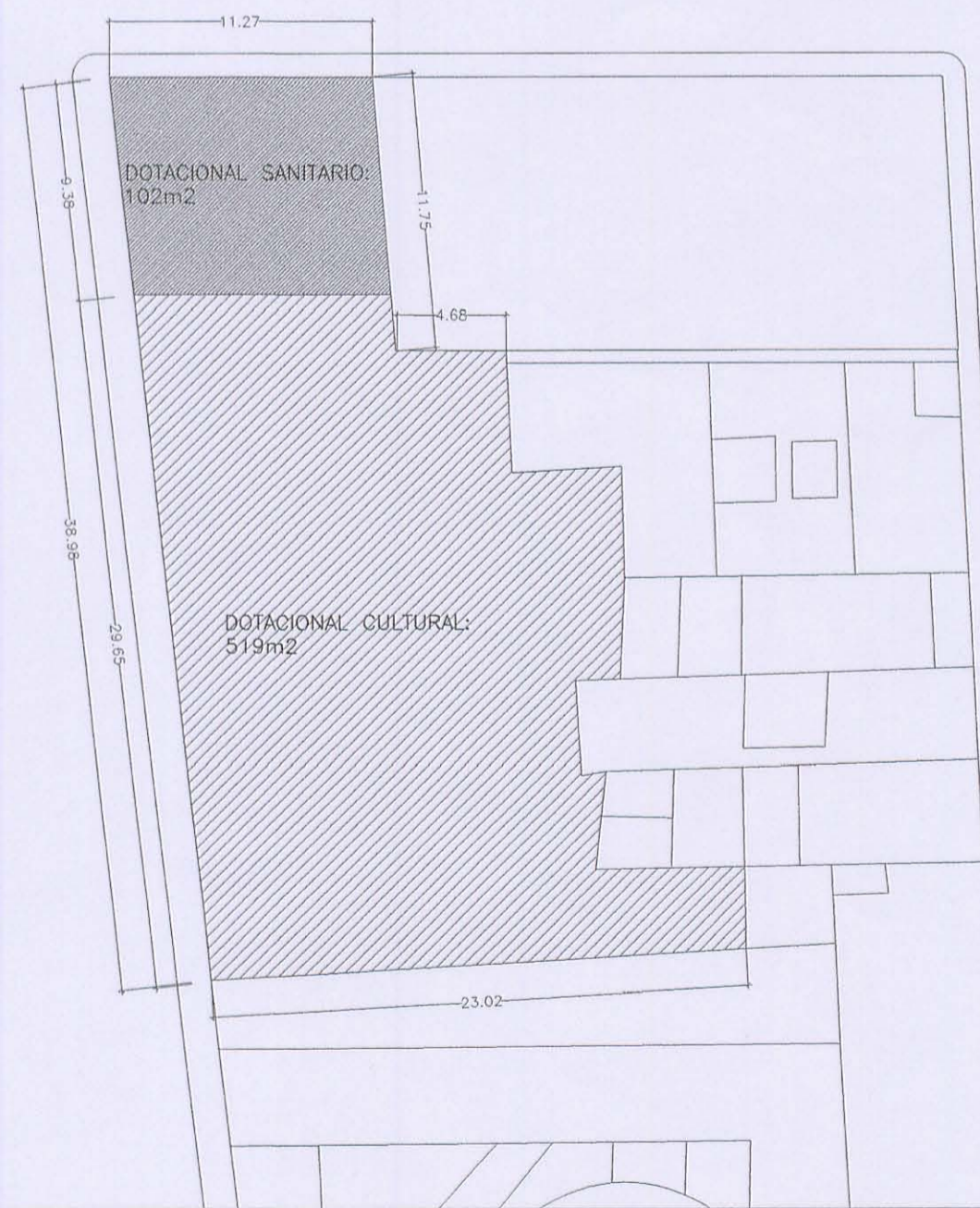
SUPERFICIE / USO	DOTACIONAL SANITARIO	DOTACIONAL CULTURAL
PL. BAJA	102 m2	519m2
PL. PRIMERA	530.6 m2	
PL. SEGUNDA	530.6 m2	
PL.TERCERA	491 m2	
TOTAL	1654.2 m2	519m2

SUPERFICIE TOTAL: 2173.5m2

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Pleno de fecha 18/10/02 se aprobó  
**DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de  
Planeamiento, de cuyo Expediente  
forma parte el documento en que se  
consigna la presente diligencia.  
Cartagena 14 NOV. 2002  
El Secretario



PLANTA PRIMERA



PLANTA BAJA

SUPERFICIE DE PARCELA DEL PERI: 645.52m2  
SUPERFICIE DE PARCELA REAL: 622m2  
COEFICIENTE (SUP REAL / SUP.PERI)= 0.964

EN EL ESTUDIO DE DETALLE, LA SUPERFICIE DOTACIONAL CULTURAL,  
LA SUPERFICIE DE DOTACIONAL SANITARIO EN PLANTA BAJA Y LA  
SUPERFICIE TOTAL, HAN SIDO MINORADAS POR EL COEFICIENTE: 0.964

ESTUDIO DE DETALLE

Calle Maestro Francés / Calle del Adarve

PLANO DE : MODIFICACIÓN DEL P.E.R.I.

PLANTAS

Arquitectos:  
Andrés Cánovas Nicolás Maruri

E: 1/300

Fecha:  
Abril. 2002

Propiedad:

CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA  
SOCIEDAD ANÓNIMA

