



MEMORIA

0. ANTECEDENTES.

Por encargo de D. TOMAS GUILLÉN GUILLEN propietario del solar sobre el que se redacta el presente Texto Refundido de Estudio de Detalle se ha procedido a su elaboración a fin de dar cumplimiento a las prescripciones que el P.G.M.O. de Cartagena hace sobre la manzana donde se ubica, a fin de ordenar volumétricamente la edificabilidad disponible.

0.1. AMBITO ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle abarca el solar ocupado por un Taller – Exposición de Peugeot y 2 edificios de viviendas. Siendo sus límites físicos los siguientes:

Norte	C/. Eduardo Marquina (47,18 m).
Sur	Paseo Alfonso XIII (6,12 m)
Este	C/. Pintor Portela (89,18 m).
Oeste	C/. Grecia (84,90 m).

Tiene una superficie de **2.644,94 m²**.

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. CONDICIONES QUE FIJA EL P.G.M.O.

La documentación del P.G.M.O. del Exmo. Ayuntamiento de Cartagena en lo referente a la redacción de Estudios de Detalle dice lo siguiente:

- Concepto:

Son los instrumentos mediante los cuales es posible completar o adaptar las determinaciones relativas a alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes del Plan General y de los Planes Parciales y Especiales.



- **Determinaciones:**

Los Estudios de Detalle han de respetar las determinaciones del Plan General, y en su caso de los Planes Parciales y Planes Especiales.

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 aumentos 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.

- **Documentación:**

Memoria justificativa en la que se explicarán las razones de la formación. Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que le da cobertura y las establecidas por el Estudio de Detalle.

Planos a escala mínima de 1:500 en la que se representen gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle, en su posición altimétrica y planimétrica y en la disposición de su forma volumétrica, cuando proceda y expresen en su caso, la relación de estas con las anteriores existentes.

1.2. DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL P.G.M.O.

La ordenanza señalada en la manzana donde se desarrolla el Estudio de Detalle es E1(Vc3), Vial Colectivo.

Siendo la descripción de la misma:

E1: Se aplica a las zonas o parcelas en las que la edificación no puede ajustarse exactamente a una norma en todos sus parámetros y son condicionantes jurídicos anteriores.

Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente la parcela acorde con la edificación de la manzana o entorno. Son condicionantes de la ordenación:

- El índice de edificabilidad asignado, exceptuándose el resto de parámetros de la norma de referencia.

En estos casos el número de plantas fijado en los callejeros se tendrá en cuenta únicamente para fijar la edificabilidad



Las características particulares de la manzana, de manera que los nuevos edificios armonicen completando la ordenación. El número de plantas de las nuevas construcciones no pueden exceder de 10.

- Las limitaciones jurídico-urbanísticas que tuviere la parcela: servidumbres, haber utilizado parte del volumen de la parcela para otra edificación del titular...
- Tender a una aproximación tipología de la ordenación que señala la norma de referencia.

Los Estudios de Detalle exigibles se realizarán por parcelas o solares concretos, salvo en el caso en que se hubiere edificado toda la manzana mediante un proyecto de conjunto, en el que el Estudio de Detalle deberá referirse a la totalidad de la manzana.

En los planos de ordenación C se señalan dos supuestos:

- Volumetría específica en área de ordenación determinada. Con la sigla E1 y entre paréntesis la norma de referencia a que deben adaptarse al menos en edificabilidad y uso (Ejemplo E1 (Vc3)).
- Volumetría específica en edificación aislada. Con la sigla E1 y entre paréntesis el índice de edificabilidad asignada en m^2/m^2 . La norma de referencia es la Ac4. Cuando una parcela o solar pueda edificarse según todos los parámetros de la Norma de referencia, por carecer de algún condicionante derivado de las construcciones colindantes, la edificación se ajustará a aquella sin revisar Estudio de Detalle.
- En la Unidad de Actuación UA 11,2 de Cabo de Palos será preceptivo la realización de Estudio de Detalle, debiendo agruparse la edificabilidad junto a la UA 11,1 un objeto de liberar de edificación la mayor cuantía de suelo posible.

Vc3.- (GRADO 3º)

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.- Volumen:

- Parcela mínima: 400 m².
- Ancho mínimo lindero frontal: 16 mts.
- Fondo edificable: 13 mts.

El espacio de patio de manzana en planta baja puede ser ocupado totalmente para usos tolerados no residenciales independientemente de la edificabilidad asignada.

- Edificabilidad: La que resulte de aplicar la fachada por el fondo edificable por el número de plantas permitidas incluidos salientes y vuelos.
- Altura: según callejero, anejo a esta norma.

1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

El único propietario del solar objeto de este Estudio de Detalle es D. Tomás Guillén Guillén.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCION Y DE LA SOLUCION ADOPTADA.

2.1.1. Situación del Planeamiento que desarrolla. Procedencia del E.D.

La redacción del presente Estudio de Detalle es una obligación impuesta por las determinaciones del P.G.M.O. de Cartagena.

En el plano de Zonificación de Cartagena la manzana donde se encuentra un Taller – Exposición de Peugeot y 2 edificios de viviendas, objeto del presente E.D., está afectada por la Norma: E1(Vc3).

Tal norma obliga a aplicar la normativa de la manzana donde se encuentra ubicado.

2.1.2. Objeto de Estudio de Detalle.

La redacción de este Estudio de Detalle tiene por objeto el fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro del solar en cuestión, en desarrollo de las determinaciones del Plan General.



2.1.2.1. Ordenación de Volúmenes.

Tal ordenación se realiza de la manera siguiente:

Para poder ampliar la edificación existente se proyecta un nuevo edificio de acuerdo con el plano n°4.

2.1.2.1.1. Condiciones a observar en la ordenación de volúmenes.

No se aumenta la altura máxima de los edificios circundantes, ni por supuesto de la máxima prevista por la Norma E1 que son 10 plantas.

No se aumenta la edificabilidad total prevista por la norma de referencia Vc3.

2.1.2.1.2. Estudio comparativo de edificabilidad.

La superficie de la parcela es de 2.644,94 m².

	Edificabilidad según Plan General (Vc3) (m ²)	Edificabilidad propuesta				
		Edificio 1		Edificio 2	Edificio 3	
		Sup. fuera ordenación (m ²)	Sup. dentro ordenación (m ²)	(m ²)	Superficie consumida (m ²)	Superficie nueva (m ²)
Planta baja	2.644,94	57,20	359,50	1.221,58	971,66	0,00
Entreplanta	1.996,08	64,83	386,48	0,00	0,00	0,00
Planta 1 ^a	1.996,08	0,00	0,00	435,43	0,00	444,00
Planta 2 ^a	1.996,08	0,00	309,84	435,43	0,00	444,00
Planta 3 ^a	1.996,08	0,00	309,84	435,43	0,00	444,00
Planta 4 ^a	1.996,08	0,00	309,84	435,43	0,00	444,00
Planta 5 ^o	1.228,49	0,00	309,84	435,43	0,00	444,00
Planta 6 ^o	1.228,49	0,00	309,84	435,43	0,00	444,00
Planta 7 ^o	130,36	0,00	309,84	435,43	0,00	444,00
Planta 8 ^o	130,36	0,00	309,84	435,43	0,00	444,00
Planta 9 ^o	130,36	0,00	309,84	435,43	0,00	444,00
Total	13.477,32	122,03	3.224,70	5.140,45	971,66	3.996,00

Como se ve en el cuadro anterior la edificabilidad en el solar según Normativa Vc3 de 13.477,32 m² y la propuesta por este Estudio de Detalle es de 13.454,84 m².



2.1.2.1.3. Otros condicionantes.

El presente Estudio de Detalle no causa perjuicios ni altera las condiciones de ordenación de las fincas colindantes.



lo.: Alfonso Molinos Ortega. Arquitecto.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Junta de Gobierno Local de fecha 19.07.05
se aprobó Inicialmente el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia.



Cartagena, 28.07.05

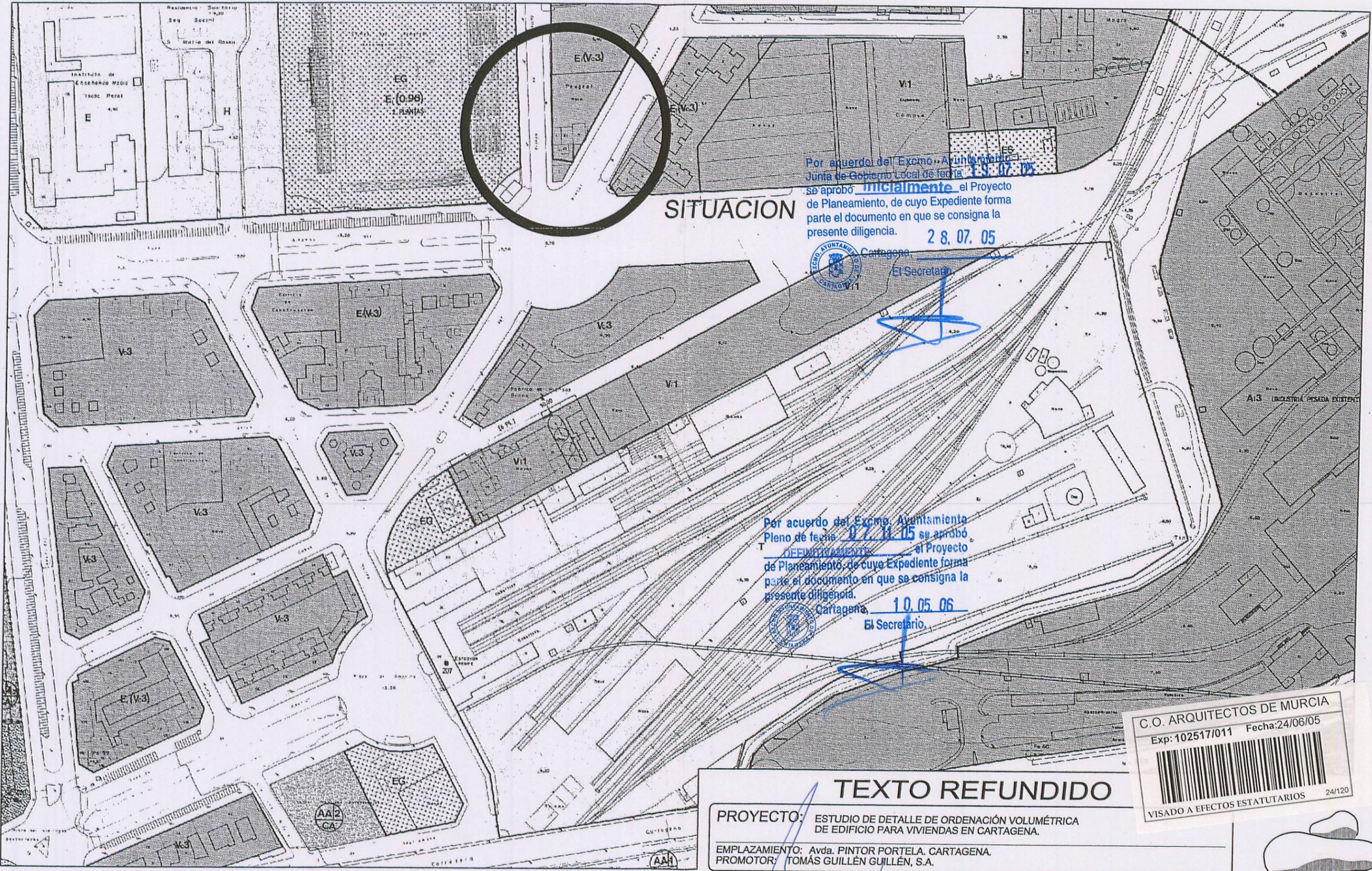
El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 07.11.05 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia.



Cartagena, 10.05.06

El Secretario.



SITUACION

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Junta de Gobierno Local de fecha 19.07.05
 se aprobó inicialmente el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la
 presente diligencia. 28.07.05



Cartagena,
 El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 07.11.05 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la
 presente diligencia. 10.05.06



Cartagena,
 El Secretario

C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA
 Exp: 102517/011 Fecha: 24/06/05

 VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 24/120

TEXTO REFUNDIDO

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA
 DE EDIFICIO PARA VIVIENDAS EN CARTAGENA.
EMPLAZAMIENTO: Avda. PINTOR PORTELA. CARTAGENA.
PROMOTOR: TOMÁS GUILLÉN GUILLÉN, S.A.

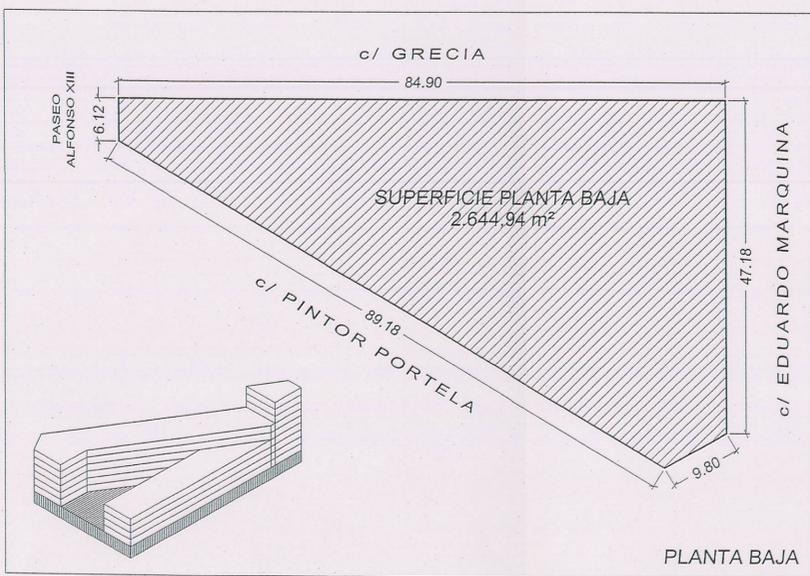
ARQUITECTO
 COLEGIADO nº 931

 ALFONSO MOLINOS ORTEGA

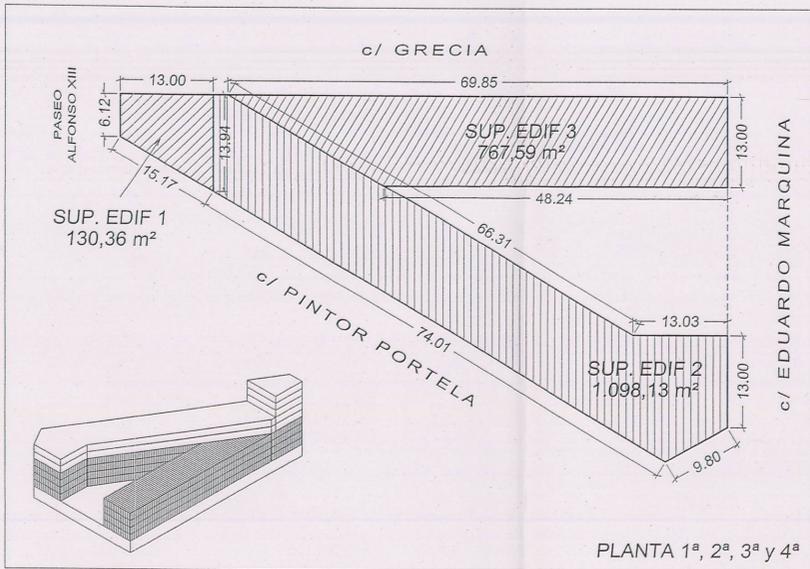
ORDENACION SEGUN P.G.O.U.	
Nº EXPEDIENTE: 717	REVISION: 00
FICHERO: EDetalleRef_140405.dgn	FECHA: ABRIL 2005
DELINEACION: -	REVISADO: -

PLANO nº
01
 ESCALA
1/500

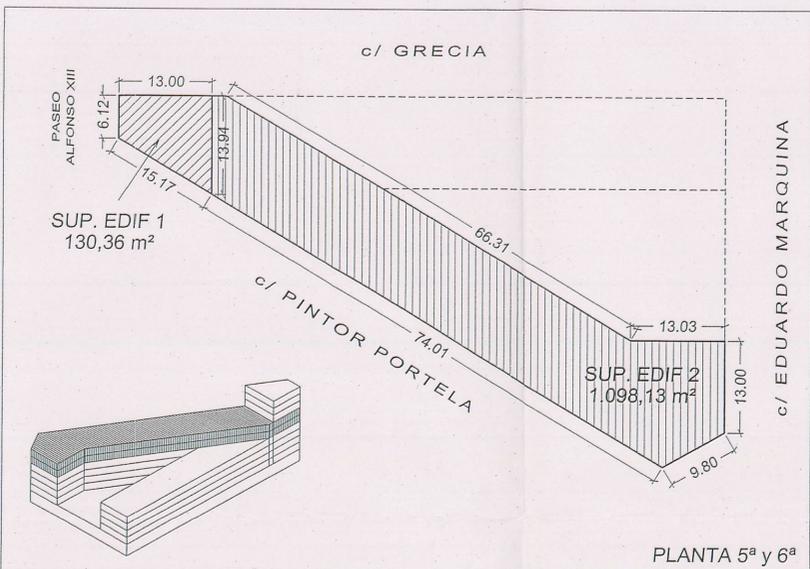




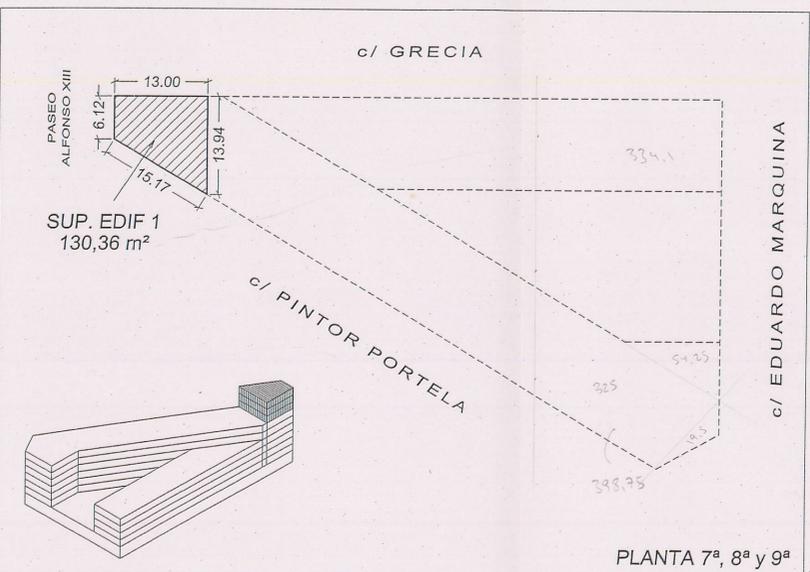
PLANTA BAJA



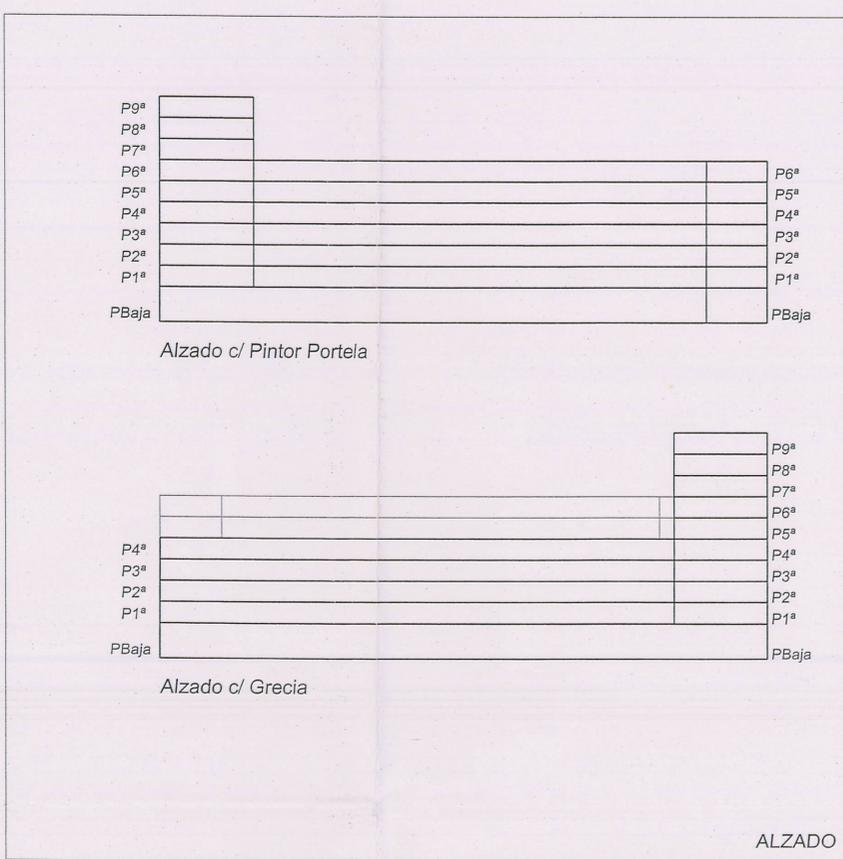
PLANTA 1ª, 2ª, 3ª y 4ª



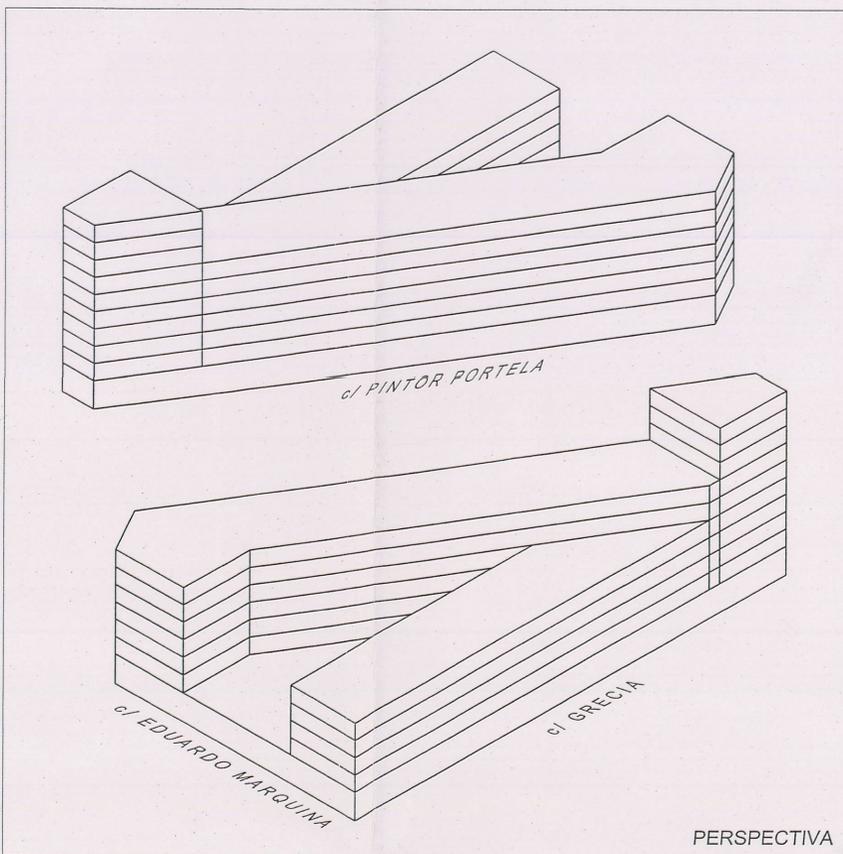
PLANTA 5ª y 6ª



PLANTA 7ª, 8ª y 9ª



ALZADO



PERSPECTIVA

Nº Plantas Paseo Alfonso XIII	10
Nº Plantas c/ Pintor Portela	7
Nº Plantas c/ Grecia	5
Nº Plantas c/ Eduardo Marquina	1

Planta BAJA	2.644,94 m²
Planta PRIMERA	1.966,08 m²
Planta SEGUNDA	1.966,08 m²
Planta TERCERA	1.966,08 m²
Planta CUARTA	1.966,08 m²
Planta QUINTA	1.228,49 m²
Planta SEXTA	1.228,49 m²
Planta SEPTIMA	130,36 m²
Planta OCTAVA	130,36 m²
Planta NOVENA	130,36 m²
Sup. TOTAL	13.477,32 m²

EDIFICABILIDAD TOTAL
SEGUN NORMA
13.477,32 m²

edp. SEMA II
PB = 1225
P1 334,1 x 4 1336,4 3327,9
P2 398,75 x 6 2392,5

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Junta de Gobierno Local de fecha 13.07.05
se aprobó Inicialmente el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia.
Cartagena, 28.07.05
El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 07.11.06 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia.
Cartagena, 10.05.06
El Secretario.



TEXTO REFUNDIDO

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA
DE EDIFICIO PARA VIVIENDAS EN CARTAGENA.

EMPLAZAMIENTO: Avda. PINTOR PORTELA. CARTAGENA.
PROMOTOR: TOMÁS GUILLEN GUILLEN, S.A.

ARQUITECTO
COLEGIADO nº 931

ALFONSO MOLINOS ORTEGA

ORDENACION SEGUN P.G.O.U.

Nº EXPEDIENTE: 717
FICHERO: EdDetalleRef_140405.dgn

REVISIÓN: 00
FECHA: ABRIL 2005

DELINEACIÓN: -
REVISADO: -

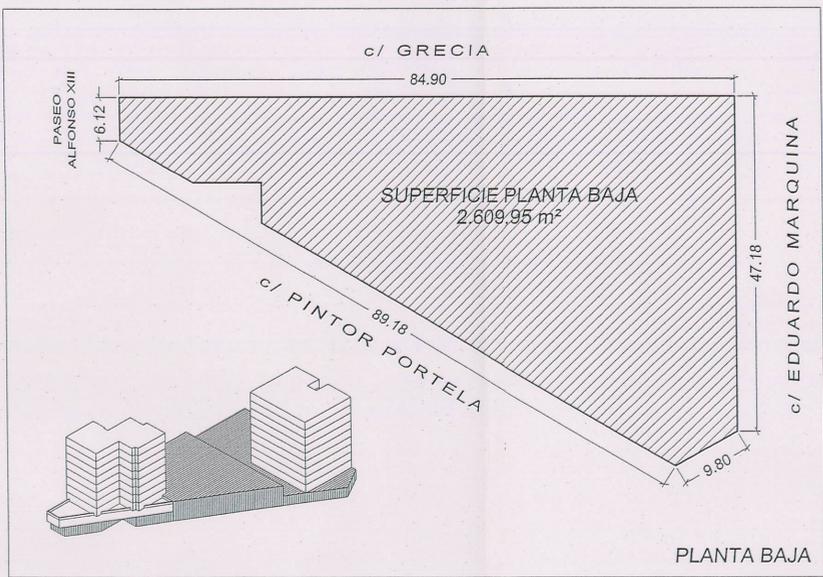
PLANO nº

02

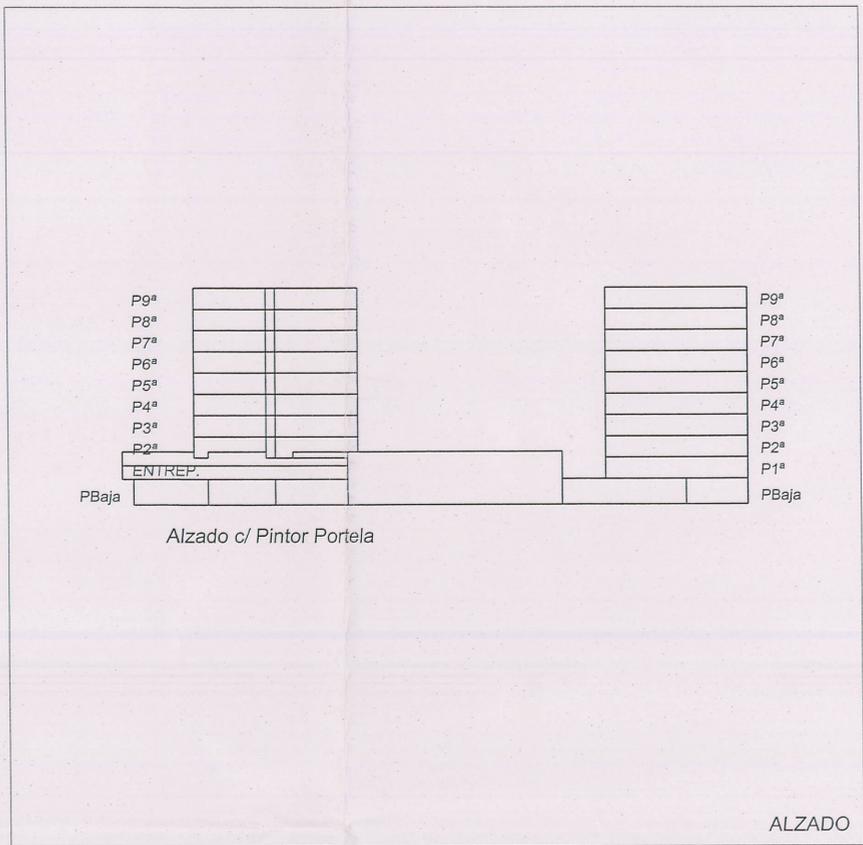
ESCALA

1/500



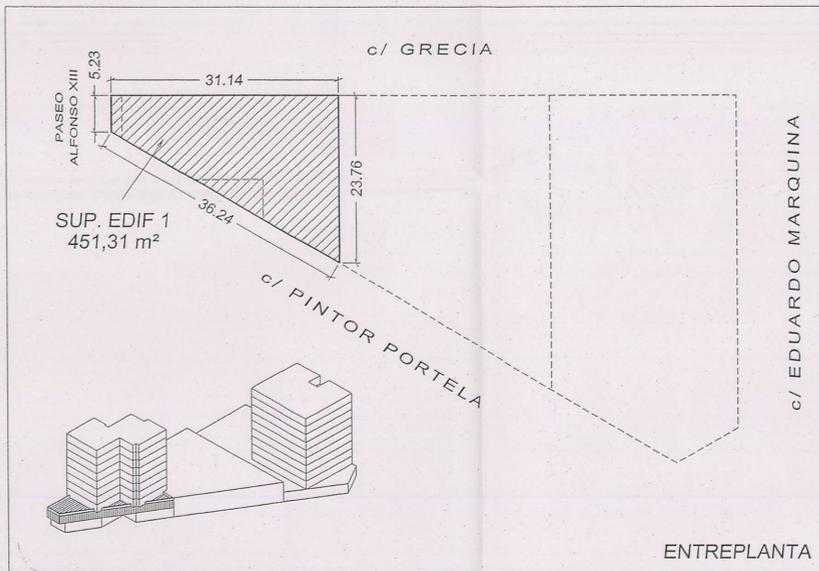


PLANTA BAJA

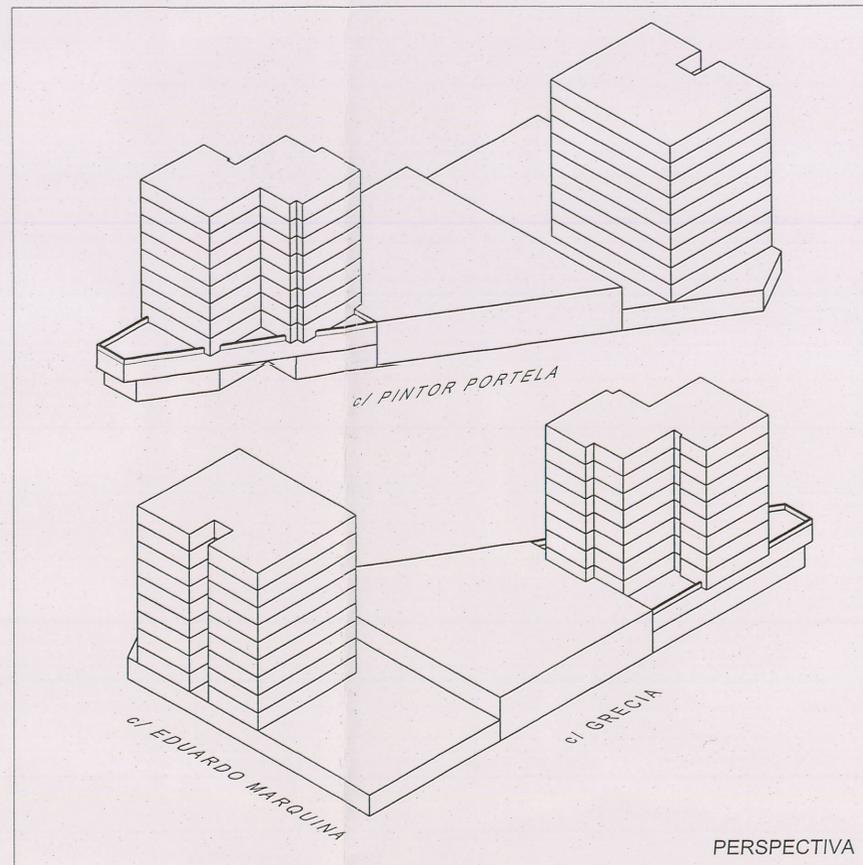


Alzado c/ Pintor Portela

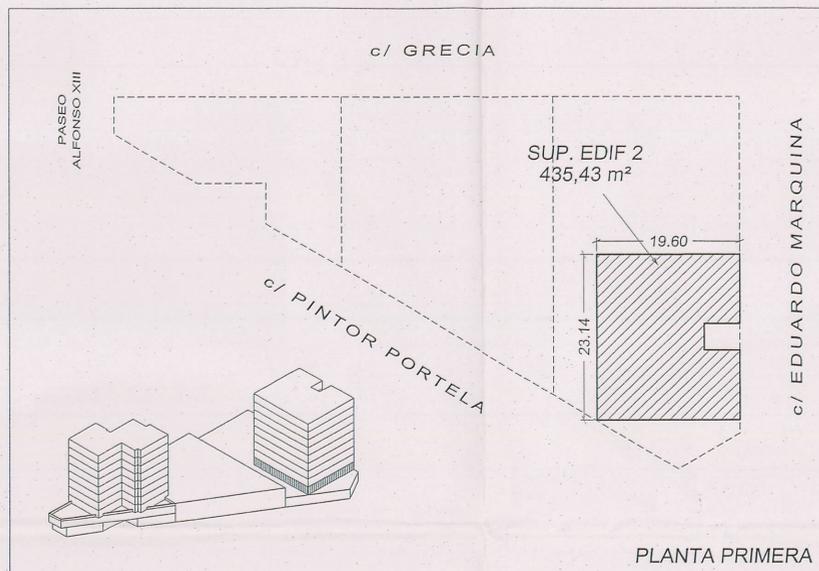
ALZADO



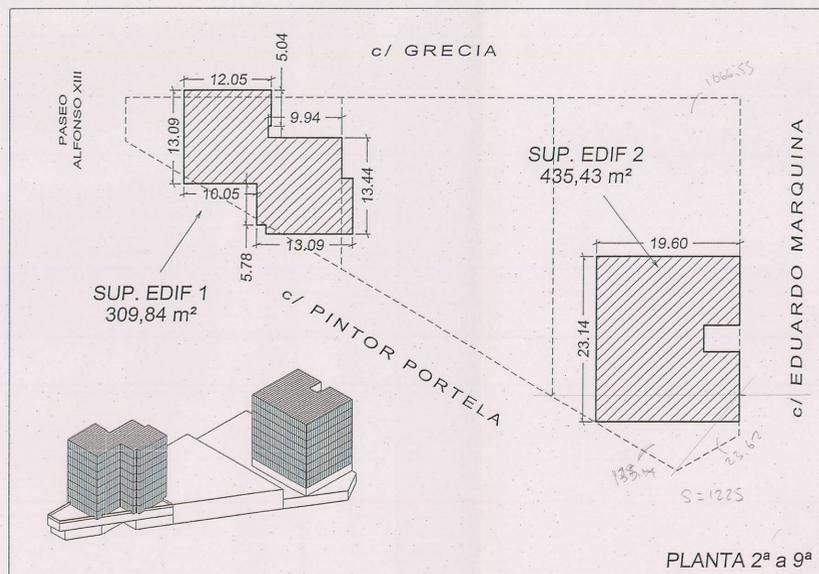
ENTREPLANTA



PERSPECTIVA



PLANTA PRIMERA



PLANTA 2ª a 9ª

Planta BAJA	2.609,95 m ²
ENTREPLANTA	451,31 m ²
Planta PRIMERA	435,43 m ²
Planta SEGUNDA	745,27 m ²
Planta TERCERA	745,27 m ²
Planta CUARTA	745,27 m ²
Planta QUINTA	745,27 m ²
Planta SEXTA	745,27 m ²
Planta SEPTIMA	745,27 m ²
Planta OCTAVA	745,27 m ²
Planta NOVENA	745,27 m ²
Sup. TOTAL	9.458,85 m ²

EDIFIC. TOTAL SEGÚN NORMA	13.477,32 m ²
EDIFIC. ACTUAL	9.458,85 m ²
EDIFIC. NO USADA	4.018,47 m ²

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, Junta de Gobierno Local de fecha 19.07.05 se aprobó Definitivamente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. **28.07.05**

Cartagena, **28.07.05**
El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 07.11.05, se aprobó Definitivamente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. **10.05.06**

Cartagena, **10.05.06**
El Secretario



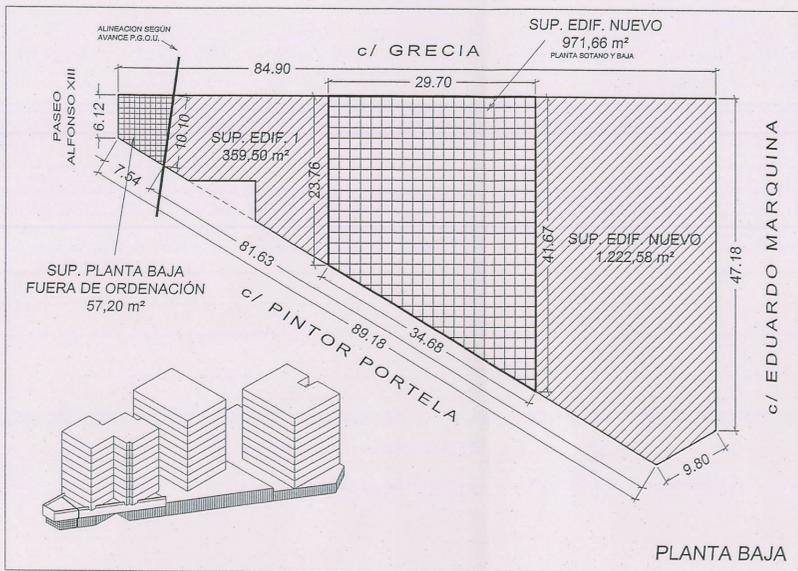
TEXTO REFUNDIDO

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA DE EDIFICIO PARA VIVIENDAS EN CARTAGENA.
EMPLAZAMIENTO: Avda. PINTOR PORTELA, CARTAGENA.
PROMOTOR: TOMÁS GUILLÉN GUILLÉN, S.A.

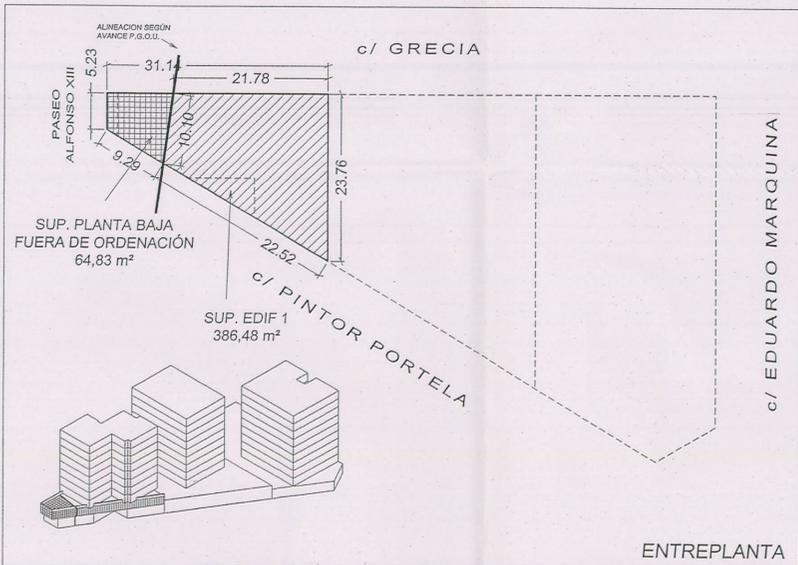
ARQUITECTO COLEGIADO nº 931
DISPOSICIÓN EN PLANTA Y VOLUMETRIA, ESTADO ACTUAL.
Nº EXPEDIENTE: 717 REVISIÓN: 00
FICHERO: EDetalleRef_140405.dgn FECHA: ABRIL 2005
ALFONSO MOLINOS ORTEGA DELIBERACION: - REVISADO: -

PLANO nº **03**
ESCALA **1/500**

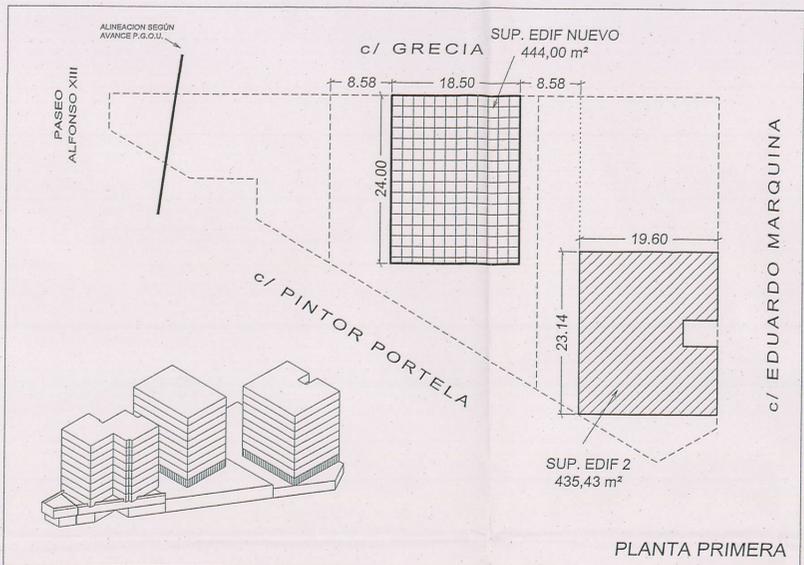




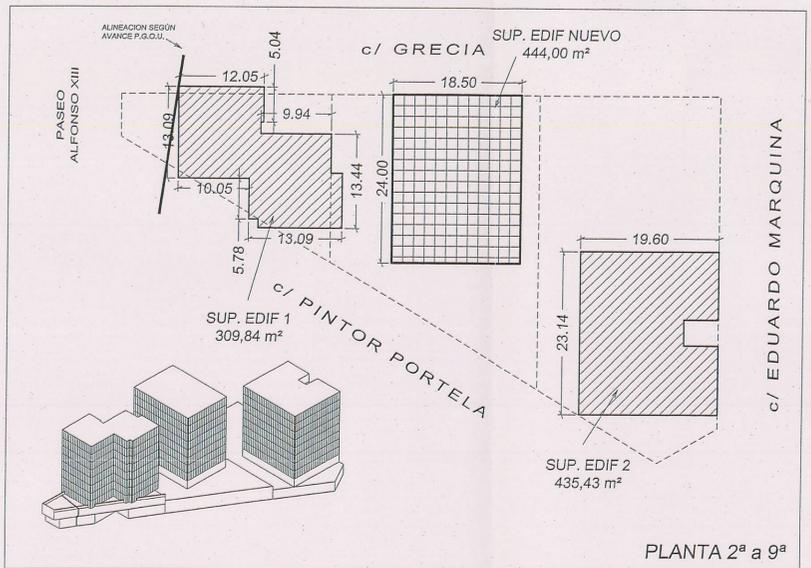
PLANTA BAJA



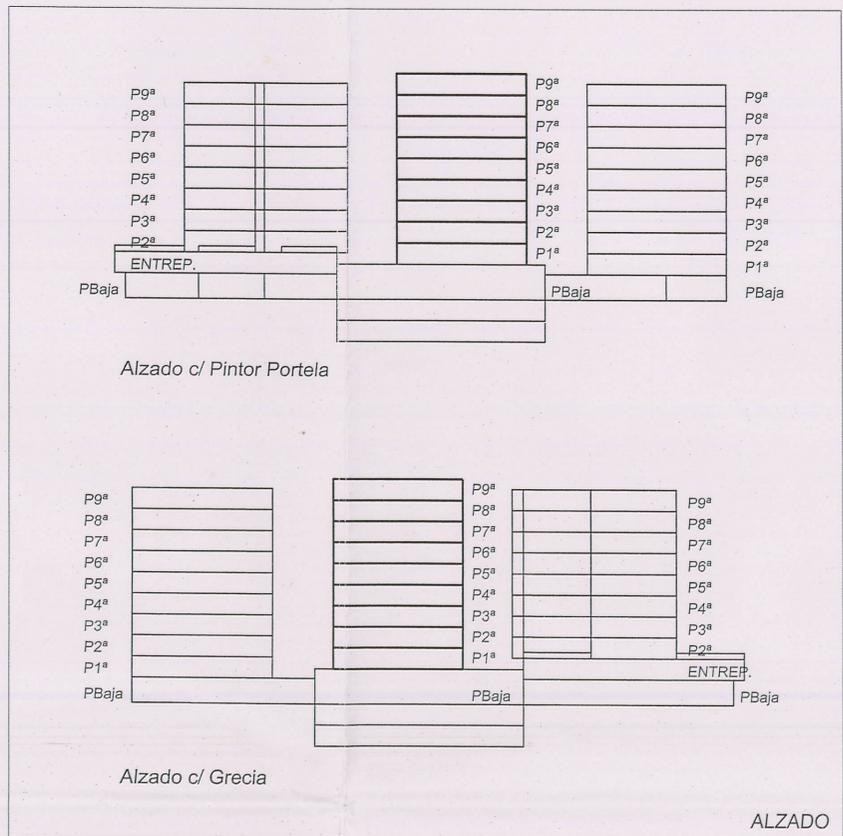
ENTREPLANTA



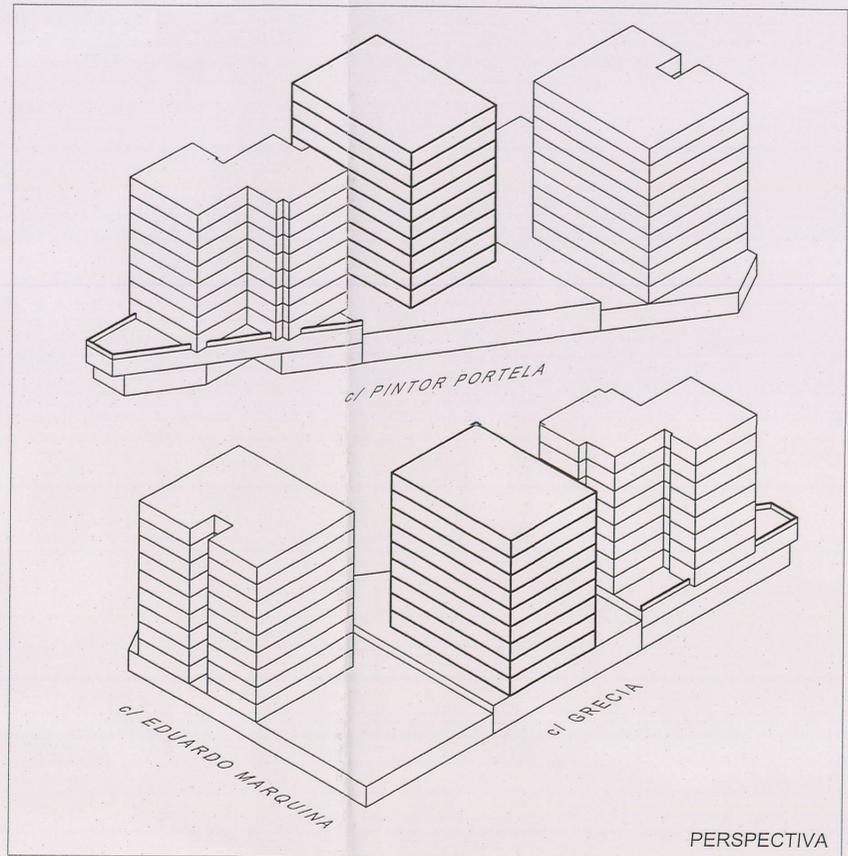
PLANTA PRIMERA



PLANTA 2ª a 9ª



ALZADO



PERSPECTIVA

EDIFIC. TOTAL SEGÚN NORMA	13.477,32 m²
EDIFIC. ACTUAL	9.458,85 m²
EDIFIC. NO USADA	4.018,47 m²

	EDIFICIO 1		EDIFICIO 2	EDIFICIO NUEVO	
	SUP. FUERA ORDENACIÓN	SUP. DENTRO ORDENACIÓN		SUPERFICIE CONSUMIDA	SUPERFICIE NUEVA
Planta BAJA	57,20 m²	359,50 m²	1.221,58 m²	971,66 m²	0,00 m²
ENTREPLANTA	64,83 m²	386,48 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
Planta PRIMERA	0,00 m²	0,00 m²	435,43 m²	0,00 m²	444,00 m²
Planta SEGUNDA	0,00 m²	309,84 m²	435,43 m²	0,00 m²	444,00 m²
Planta TERCERA	0,00 m²	309,84 m²	435,43 m²	0,00 m²	444,00 m²
Planta CUARTA	0,00 m²	309,84 m²	435,43 m²	0,00 m²	444,00 m²
Planta QUINTA	0,00 m²	309,84 m²	435,43 m²	0,00 m²	444,00 m²
Planta SEXTA	0,00 m²	309,84 m²	435,43 m²	0,00 m²	444,00 m²
Planta SEPTIMA	0,00 m²	309,84 m²	435,43 m²	0,00 m²	444,00 m²
Planta OCTAVA	0,00 m²	309,84 m²	435,43 m²	0,00 m²	444,00 m²
Planta NOVENA	0,00 m²	309,84 m²	435,43 m²	0,00 m²	444,00 m²
Sup. TOTAL	122,03 m²	3.224,70 m²	5.140,45 m²	971,66 m²	3.996,00 m²

EDIFIC. FUERA DE ORDENACION	122,03 m²
EDIFIC. DENTRO DE ORDENACION	9.336,82 m²
EDIFIC. NUEVA	3.996,00 m²
EDIFIC. PROPUESTA	13.454,84 m²
EDIFIC. NO USADA	22,48 m²

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, el Pleno de fecha 10.05.06 se aprobó el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consignará la presente diligencia.
Cartagena, 10.05.06
El Secretario.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, el Pleno de fecha 28.07.05 se aprobó el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consignará la presente diligencia.
Cartagena, 28.07.05
El Secretario.

Cartagena, 28.07.05
El Secretario.

TEXTO REFUNDIDO

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA DE EDIFICIO PARA VIVIENDAS EN CARTAGENA.
EMPLAZAMIENTO: Avda. PINTOR PORTELA, CARTAGENA.
PROMOTOR: D. TOMÁS GUILLEN GUILLEN

ARQUITECTO COLEGIADO nº 931
ALFONSO MOLINOS ORTEGA

ORDENACION PROPUESTA
Nº EXPEDIENTE: 717
FICHERO: EDDetalleVol140405.dgn
REVISIÓN: 00
FECHA: ABRIL 2006

PLANO nº 04
ESCALA 1/500

