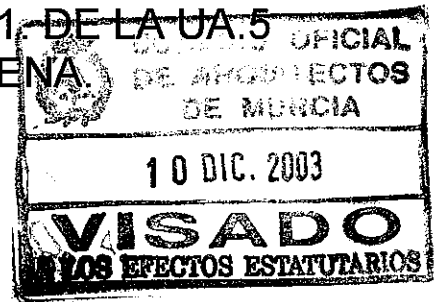


ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 2.1 DE LA UA.5 BARRIO PERAL SUR EN CARTAGENA

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto de Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. **12 FEB. 2004**
Cartagena,
El Secretario



1.-MEMORIA.-

1.1.- Promotor.-

El promotor del presente Estudio de Detalle es la mercantil Instituto de Estudios Comerciales S.L. con CIF B-30362636, representada por D. José Luis Ortin Sánchez, con DNI 22.420.088-X, domiciliado en C/Escultor Salzillo 1, bajo, esquina a Plaza de Belluga en Murcia C.P. 30001.

1.2.-Delimitación y Situación.

El Ámbito del presente Estudio de Detalle se corresponde con la parcela 2.1 de la Unidad de Actuación 5 del Barrio Peral Sur en Cartagena cuyo Proyecto de Reparcelación fue aprobado por acuerdo de la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 22 de febrero de 2002, siendo sus linderos los siguientes:

- NORTE: Calle Antonio Machado.
- ESTE: Calle Antonio Lauret Navarro.
- SUR: Calle Antonio Lauret Navarro.
- OESTE: Calle Gabriel Miró.

1.3.-Normativa Urbanística de Aplicación.

A los terrenos incluidos en la delimitación de este Estudio de Detalle le es de aplicación el Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena, así como la Modificación Puntual del P.G.M.O. nº 72 "Penetración Este", siéndole de aplicación la Norma E1, Volumetría específica, con un índice de edificabilidad de 2,46 m²/m², Norma que indica lo siguiente:

"Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente la parcela acorde con la edificación de la manzana o entorno".

1.4.-Finalidad.-

Así pues, de acuerdo con lo anterior, la finalidad de este Estudio de Detalle es, de conformidad con lo previsto en la norma E1 del Plan General, ordenar volumétricamente la parcela acorde con la edificación de la manzana o entorno.

1.5.-Determinaciones del Plan General.

Se transcribe a continuación la mencionada Norma E1 del Plan General que es de aplicación:

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. **26 ABR. 2004**
Cartagena,
El Secretario



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 de la nueva construcción las edificaciones del entorno así como 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 nuevas construcciones no puede 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 m²/m². 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 precisar Estudio de Detalle.

Igualmente, se transcriben a continuación los párrafos de la Modificación 72 del Plan General que expresan la idea de la ordenación que se propone:

Por todo ello, la clasificación y calificación del suelo que se proponen en la margen derecha de la Penetración Este, es la de Suelo Urbano de las características del colindante, pero con una tipología de edificación aislada en altura con espacios ajardinados, correspondiente al tipo de ordenación E1 (), definido por el Plan General en consecuencia con las intenciones generales de la ordenación.

Así pues, en la presente propuesta, se actúa sobre la Unidad de Actuación con la división en dos de la manzana 1, de modo que pueda completarse en esta Unidad de Actuación la cornisa de edificación en altura que se está conformando a lo largo de toda la Penetración Este, mientras que el resto de la



manzana permanece con la ordenación prevista, a fin de ocultar las medianeras de la edificación existente.

La Unidad de Actuación PS7 a que se reduce, en definitiva, la ordenación del espacio residual comprendido entre el nuevo trazado de la Penetración Este y el límite de Suelo Urbano definido por el P.G.M.O. vigente se ordena, como ya se ha mencionado en las intenciones generales de la ordenación, mediante manzanas para edificación abierta con zonas ajardinadas y edificación en altura sujeta a la normativa definida por el P.G.M.O. como E1 () a fin de conformar la cornisa de edificación ya mencionada.

Así mismo, la propia Modificación 72 del Plan General en sus cuadros numéricos expone el cuadro de la Manzana 2 siguiente:

Manzana 2 (en m2 edificables):
Superficies de la nueva manzana.

	P.Baja Comercial	P.Piso Vivienda	TOTAL
1.700X2,46	1.122	3.060	4.182
TOTAL MANZANA	1.122	3.060	4.182

Por otra parte, el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación 5 del Barrio Peral Sur, en la Cédula Urbanística de la parcela 2,1, que se corresponde exactamente con la manzana 2 de la Modificación 72 del P.G.M.O. varía ligeramente los parámetros anteriores en función de la medición topográfica exacta de dicha manzana.

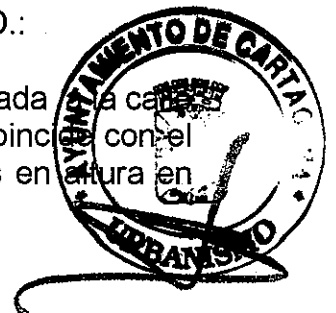
Parcela 2.1.	
Superficie total parcela m2	1.689.318
Calificación Urbanística.	Suelo urbano
Usos.	Residencial Colectivo.
Norma	E1 (2,46)
Edificabilidad m2/m2	2,46
Altura máxima.	10 plantas
Superficie edificable total m2	4.155,722
A) Superf. Edif. USO RESIDENCIAL M2.	3.060,000
B) Superf. Edif. USO NO RESIDENCIAL M2.	1.095,722

1.6.- Justificación de la Solución adoptada y su conveniencia.

1.6.1.-Criterios de ordenación.

Se parte de los siguientes condicionantes para establecer la ordenación en línea con los criterios expuestos de la Modificación 72 de P.G.M.O.:

-Establecer una cornisa de edificación exenta en altura en la fachada de la calle Antonio Lauret Navarro, que en su parte orientada a Levante coincide con el nuevo vial de penetración, estando previstas más edificaciones en altura en



esa misma fachada en la manzana anterior del Colegio Hispania y existiendo en la fachada sur edificaciones de cinco, seis y diez plantas en las manzanas siguientes a la que nos ocupa.

-Alejar la edificación en altura de la esquina norte de la manzana, en el encuentro de las calles Antonio Machado y Gabriel Miró, donde la edificación prevista en las manzanas contiguas es de menor altura, 4 plantas y equipamiento escolar.

-La ubicación en planta baja de la superficie para la edificabilidad comercial prevista, 1.095 m² más los zaguanes para acceso a viviendas creando una cornisa comercial a la calle Antonio Lauret Navarro, en consonancia con el uso terciario previsto al otro lado de dicha calle.

-Conseguir la mejor orientación y soleamiento en las viviendas.

1.6.2.- Ordenación propuesta.-

De acuerdo con los criterios expuestos, se proyecta la ocupación en planta baja de toda la zona de la parcela Más próxima a la calle Antonio Lauret Navarro, alineando la edificación a fachadas dado el uso comercial de la misma.

Esta ocupación en planta baja con una dimensión de 1.275 m² será suficiente para los 1.095,72 m² de "uso no residencial" más los zaguanes de acceso a vivienda.

Se deja libre de edificación la zona situada en la zona noroeste de la parcela, la más próxima a las edificaciones de menor altura, y con destino a rampa de acceso a sótano, espacio libre para aparcamientos en superficie dentro de la parcela y espacio libre para acceso a los zaguanes.

La edificación en altura para viviendas se reparte en dos bloques de la altura máxima permitida (10 plantas incluida la baja) con una doble finalidad:

-Conseguir el máximo soleamiento y mejor orientación en las viviendas, al poder disponer dos viviendas por planta en cada bloque en orientaciones mediodía-levante unas y mediodía-poniente otras.

-Conseguir la imagen de mayor esbeltez posible en los bloques, al ser estos de poca superficie en planta cada uno, acentuando así la imagen de edificación en altura, aun a costa de que cada núcleo de comunicación vertical sólo sirva para dos viviendas por planta, o incluso una sola en algunas plantas.

1.6.3.-Accesos.-

El acceso a sótano se prevé mediante rampa situada en el espacio proyectado en la confluencia de las calles Antonio Machado y Gabriel Miró.



El acceso a las viviendas se prevé a través del espacio libre proyectado ante la calle Antonio Machado que dará acceso a los zaguanes.

El acceso a los locales se realiza directamente desde las calles a las que da fachada, así como desde el espacio libre interior de la parcela.

1.6.4.- Ocupación de la edificación.

Como ya se ha dicho, en planta baja, la ocupación proyectada es la necesaria para la edificabilidad de uso no residencial (1.095,72 m²) más los zaguanes de acceso a viviendas.

La ocupación proyectada en plantas altas es la necesaria para los dos bloques que contendrán la edificación de uso residencial.

La ocupación en planta sótano o semisótano podrá ser la totalidad de la parcela, con destino a los usos autorizados por el P.G.M.O.

En el siguiente cuadro se resumen las ocupaciones proyectadas.

plantas	Ocupación	
Bajo rasante	1.689,32 m ²	
Planta Baja	1.275,00 m ²	
Plantas Altas.	Bloque 1 245,00 m ²	Bloque 2 209,00 m ²

Esta ocupación y su envolvente reflejada en planos se considera envolvente máxima, debiendo quedar incluidos dentro de ella todos los cuerpos del edificio y vuelos de acuerdo con los apartados 3.1.2.5 y 3.1.3.3 de las Normas de edificación y uso del suelo del P.G.M.O.

1.6.5.- Alturas de edificación.

Altura máxima de Planta Baja.- 4 metros.

Altura máxima de los Bloques: 31 metros y 10 plantas, incluida la planta baja sobre la que se sitúan.

1.6.6.-Edificabilidad.-

La edificabilidad neta de la parcela es de 2,46 m²/m², resultando para la superficie de la parcela de 1.689,318 m² según el proyecto de reparcelación aprobado, una edificabilidad total de 4.155,722 m².

De conformidad con la Modificación 72 del P.G.M.O., la edificabilidad máxima para uso residencial es de 3.060 m², quedando para uso no residencial una edificabilidad de 1.095,722 m².



Estas edificabilidades quedan resumidas en el siguiente cuadro:

Superficie edificable Uso Residencial	3.060,000 m2
Superficie edificable Uno No Residencial	1.095,722 m2
Superficie edificable total.	4.155,722 m2

Esta edificabilidad se puede construir con holgura dentro de la envolvente proyectada, ya que la superficie máxima edificable posible dentro de los parámetros de ocupación es la siguiente:

Planta baja	1.275 m2
Plantas altas. 245m2+209m2 x 9 plantas.	4.086 m2
Total superficie envuelta.	5.361 m2

1.6.7.- Parcelación.-

Aunque la ordenación se proyecta con dos bloques independientes naciendo de la planta baja continua, no se prevé la división en parcelas, proyectándose una edificación única.

1.7.-Servicios Urbanísticos.-

Aunque la parcela no está dotada en la actualidad de los Servicios Urbanísticos, se encuentra aprobado y en ejecución el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación 5 del Barrio Peral Sur.

1.8.-Conclusión.-

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, de fecha 26 ABR. 2004, se aprobó ~~INICIAL MENTE~~ **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Detalle.

Con lo expuesto y los planos que se acompañan se da por finalizada la redacción del Proyecto de Detalle.



Cartagena, 26 ABR. 2004
El Secretario

[Handwritten signature]

Murcia, Noviembre de 2003.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, de fecha 12 FEB. 2004, se aprobó **INICIAL MENTE** el Proyecto de Detalle.



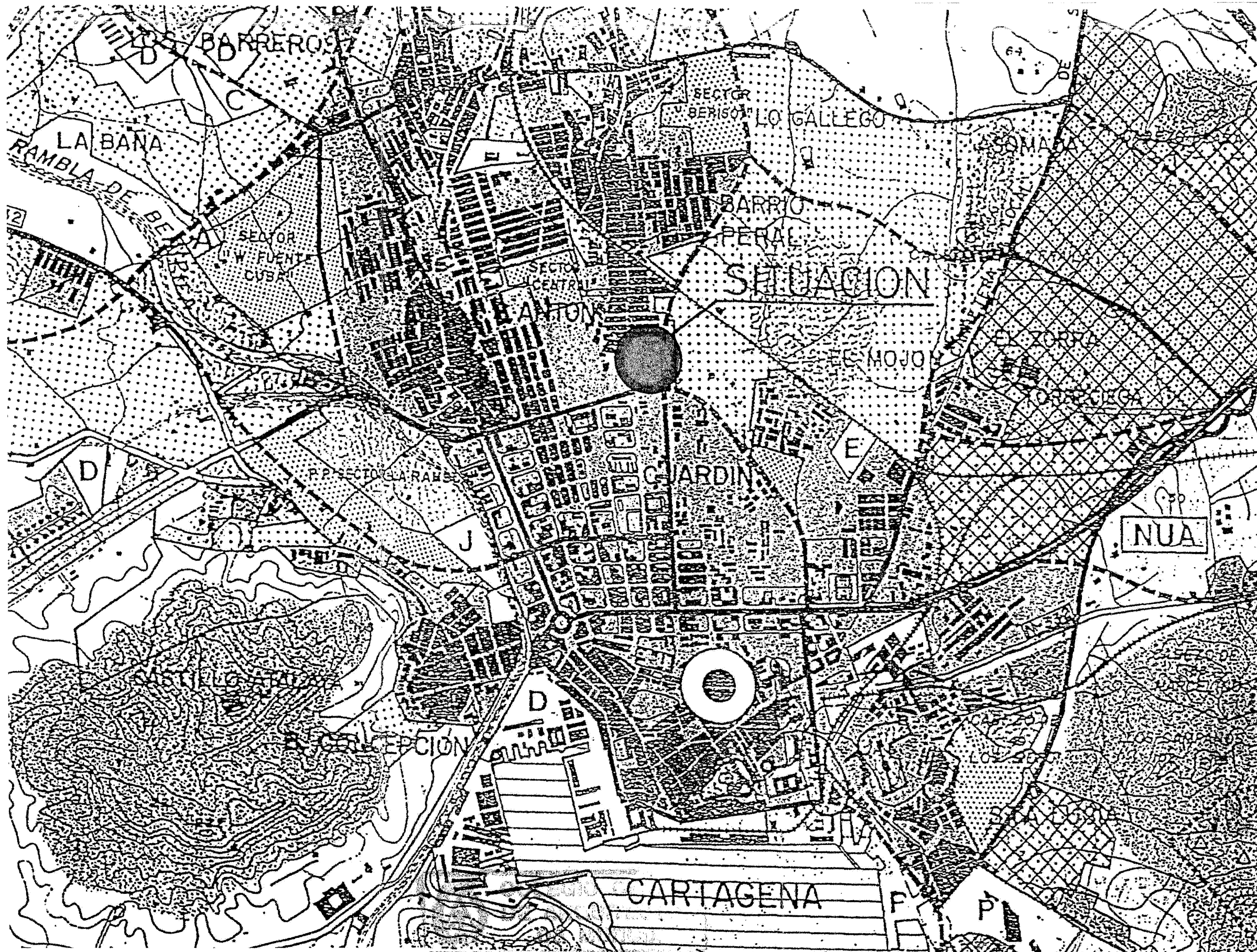
Cartagena, 12 FEB. 2004
El Secretario

[Handwritten signature]

El Arquitecto



Fdo. Juan Antonio Santa-Cruz Alemán.



plano

Situación

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en fecha 2-02-2004, la Comisión de Gobierno de fecha 2-02-2004 se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. **2 FEB. 2004**
Cartagena, El Secretario



modificado

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en fecha 2-02-2004, la Comisión de Gobierno de fecha 2-02-2004 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. **2 FEB. 2004**
Cartagena, El Secretario



Estudio de Detalle de la Parcela 2.1 de U. A. 5 Barrio Peral Sur.

Cartagena (Murcia)

Noviembre 2.003

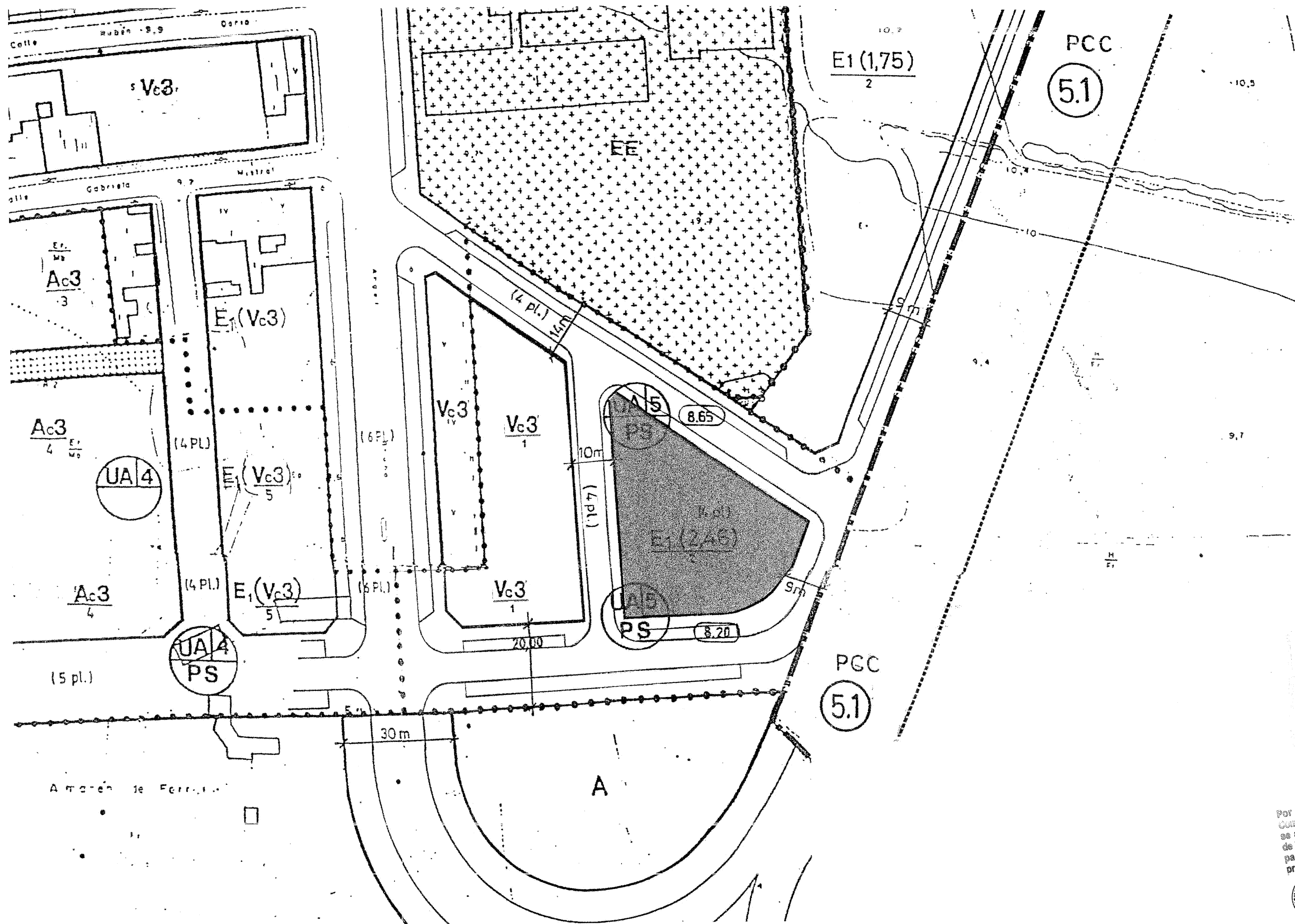
promotor

Instituto de Estudios Comerciales S.L.

Juan A. Santa-Cruz Alemán

ARQUITECTO

Avda. Libertad, 7 2º C. 30009 Murcia. Tlf. 968-298399-968-298261 Fax 968-298261. c. e. estudio.org@terra.es



03-44

2

plano
Ordenación según
Plan General

modificado

escala 1/1.000

Estudio de Detalle de la
Parcela 2.1 de U. A. 5
Barrio Peral Sur.

Cartagena (Murcia)

Noviembre 2.003

promotor

Instituto de Estudios
Comerciales S.L.

Juan A. Santa-Cruz Alemán

ARQUITECTO

Avenida Libertad, 7. 30009 Murcia. Tlf. 968-298399-
968-298261 Fax 968-298261. e.e.estudio.ora@terra.es

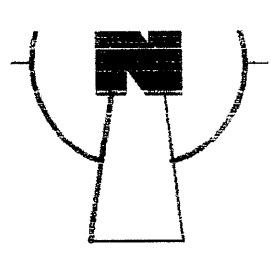
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Urbanismo el Proyecto
de Planamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia. 12 FEB 2004
Cartagena.
El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Urbanismo el Proyecto
de Planamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia. 12 FEB 2004
Cartagena.
El Secretario



El presente documento es copia original del que es color e. Arquitecto Juan A. Santa-Cruz Alemán, su ubicación total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión o licencia, requieren la previa autorización expresa de su autor y quedan expresamente prohibidas cualquier modificación unilateral del mismo.



EDIFICACION

COLEGIO "HISPANIA"

EDIFICACION

Edificio en Construcción

PROLONGACION ANGEL BRUNA

PCC

03-44

3/

plano

Topografico
y
Estado Actual

modificado

escala 1/500

Estudio de Detalle de la
Parcela 2.1 de U. A. 5
Barrio Peral Sur.

Cartagena (Murcia)

Noviembre 2.003

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 12-11-2004
se aprueba **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto
de Plazamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia.
Cartagena, 12 FEB. 2004
El Secretario



Instituto de Estudios
Comerciales S.L.

Juan A. Santa-Cruz Alemán

ARQUITECTO

Avenida Libertad, 7 2º C. 30009 Murcia. Tlf. 968-298399-
968-298261 Fax 968-298261. c.e. estudio.ard@terra.es

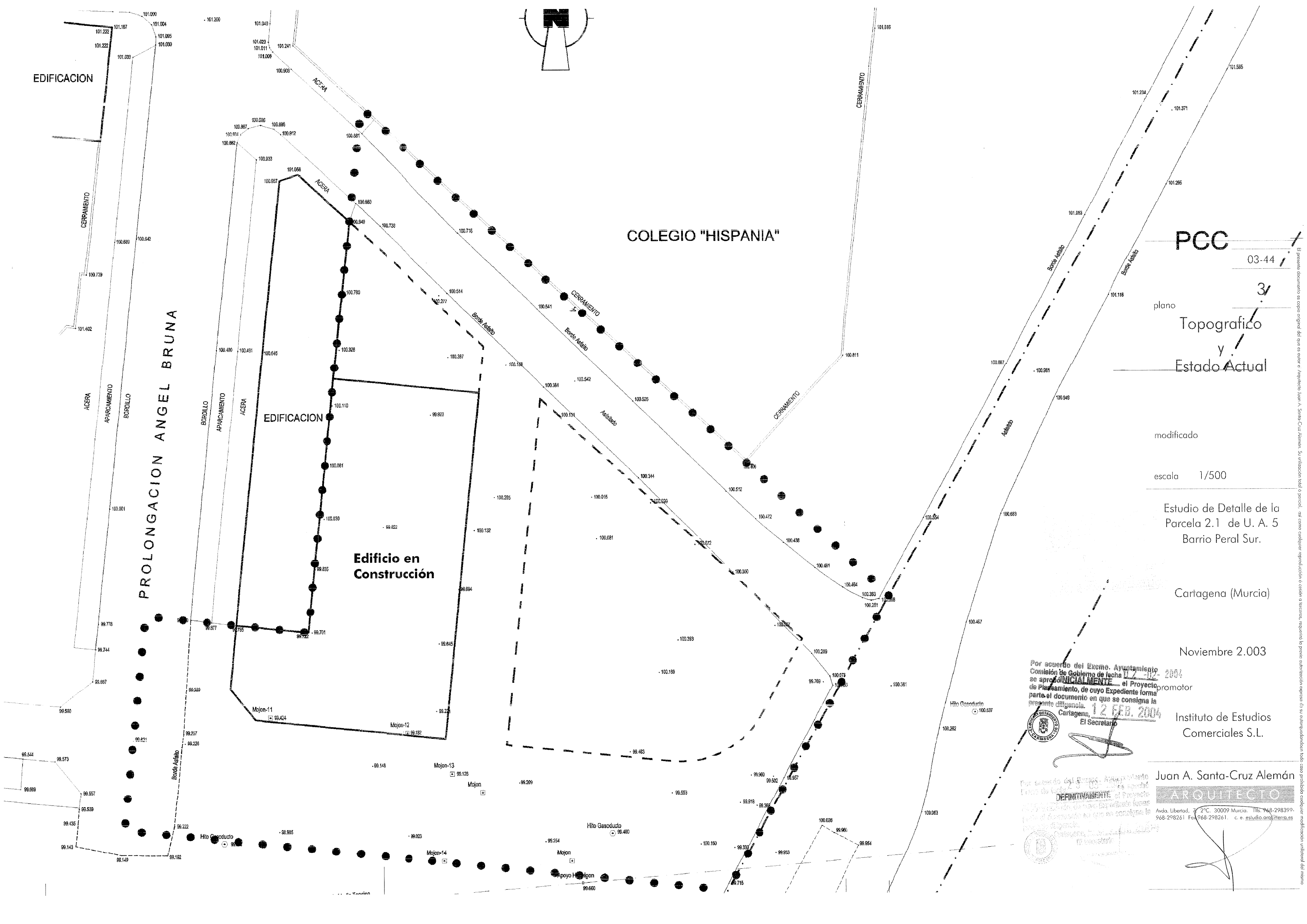
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 25-03-2005 se aprueba
DEFINITIVAMENTE el Proyecto
de Plazamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia.
Cartagena, 25 MAR. 2005
El Secretario



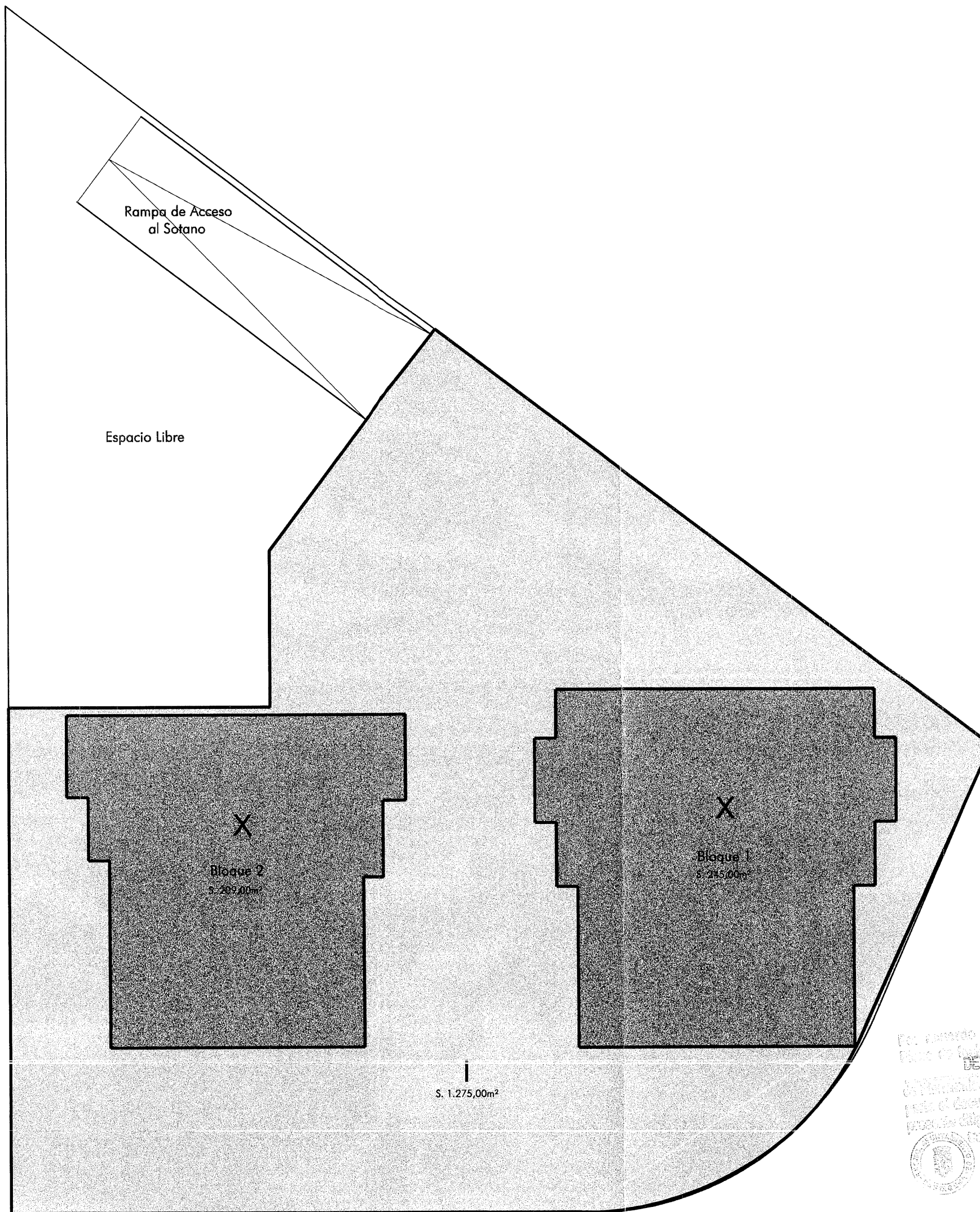
Juan A. Santa-Cruz Alemán

ARQUITECTO

Avenida Libertad, 7 2º C. 30009 Murcia. Tlf. 968-298399-
968-298261 Fax 968-298261. c.e. estudio.ard@terra.es



El presente documento es copia original del que se autoriza a cualquier persona a utilizarlo total o parcialmente, así como cualquier reproducción o copia a terceros, requiriendo la presente autorización expresa de su autorización total o parcial, así como cualquier reproducción o copia a terceros, requiriendo la presente autorización expresa de su autorización total o parcial, así como cualquier reproducción o copia a terceros, requiriendo la presente autorización expresa de su autorización total o parcial.



03-44

4

plano

Ordenacion
Propuesta
Alturas de Ocupación
y Edificabilidad

modificado

escala 1/200

Estudio de Detalle de la
Parcela 2.1 de U. A. 5
Barrio Peral Sur.

Cartagena (Murcia)

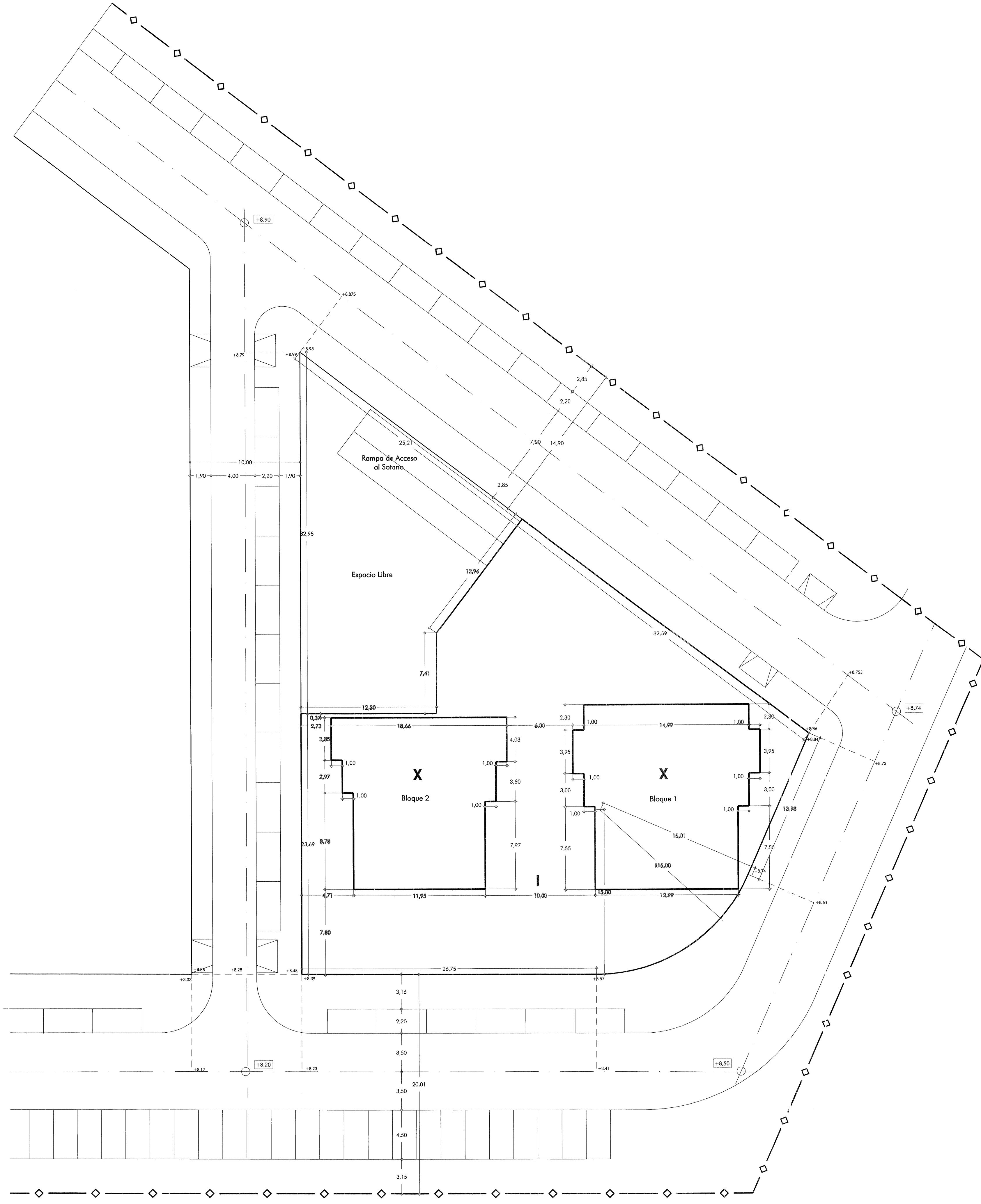
Noviembre 2.003

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 12-02-2004
se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia.
Cartagena, 12 FEB. 2004
El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 12-02-2004
se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia.
Cartagena, 12 FEB. 2004
El Secretario



[Handwritten signature]



03-4
5
plano
Ordenacion
Propuesta
Alineaciones y Rasantes

modificado
escala 1/200

Estudio de Detalle de la
Parcela 2.1 de U. A. 5
Barrio Peral Sur.

Cartagena (Murcia)

Noviembre 2.003

promotor
Instituto de Estudios
Comerciales S.L.

Juan A. Santa-Cruz Aleján
ARQUITECTOS

Por acuerdo de la Comisión de Urbanismo se aprobó el presente proyecto de alineaciones y rasantes en su forma definitiva en el presente documento en que se expresa la conformidad de la Comisión de Urbanismo de Cartagena, el Secretario.

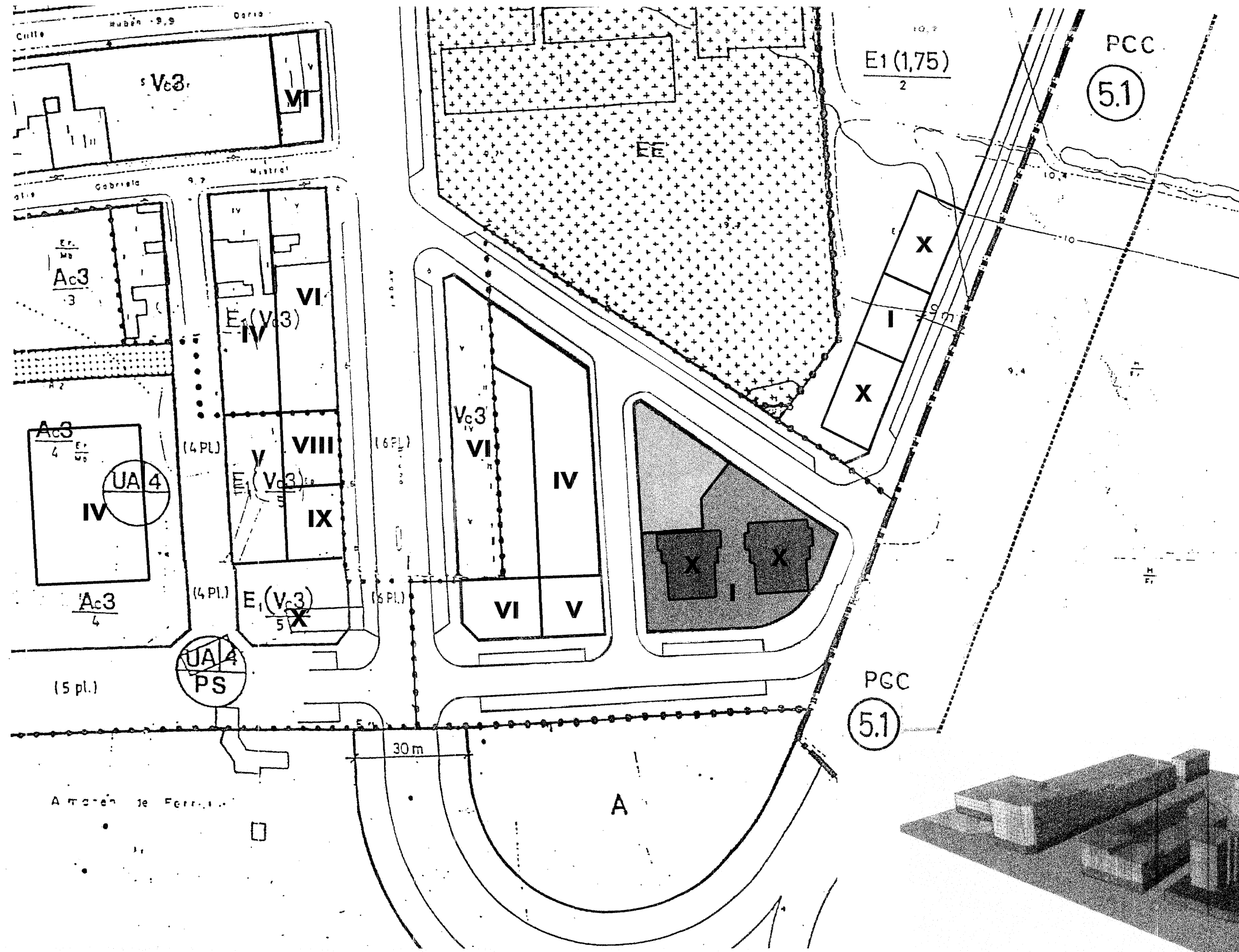
12-11-2003

El Secretario

12-11-2003

12-11-2003

968-298261 Fax 968-298261 c. e. sntacruz@iesc.es



Ayuntamiento de Cartagena
 as aprobó
DEFINITIVAMENTE
 el Proyecto
 de Edificación
 en la parcela 2.1
 de U.A. 5
 Barrio Peral Sur.
 12 FEB. 2004
 El Secretario

03-44
6

plano
Relación con las Edificaciones del Entorno

modificado
 escala 1/1.000

Estudio de Detalle de la Parcela 2.1 de U. A. 5 Barrio Peral Sur.

Cartagena (Murcia)

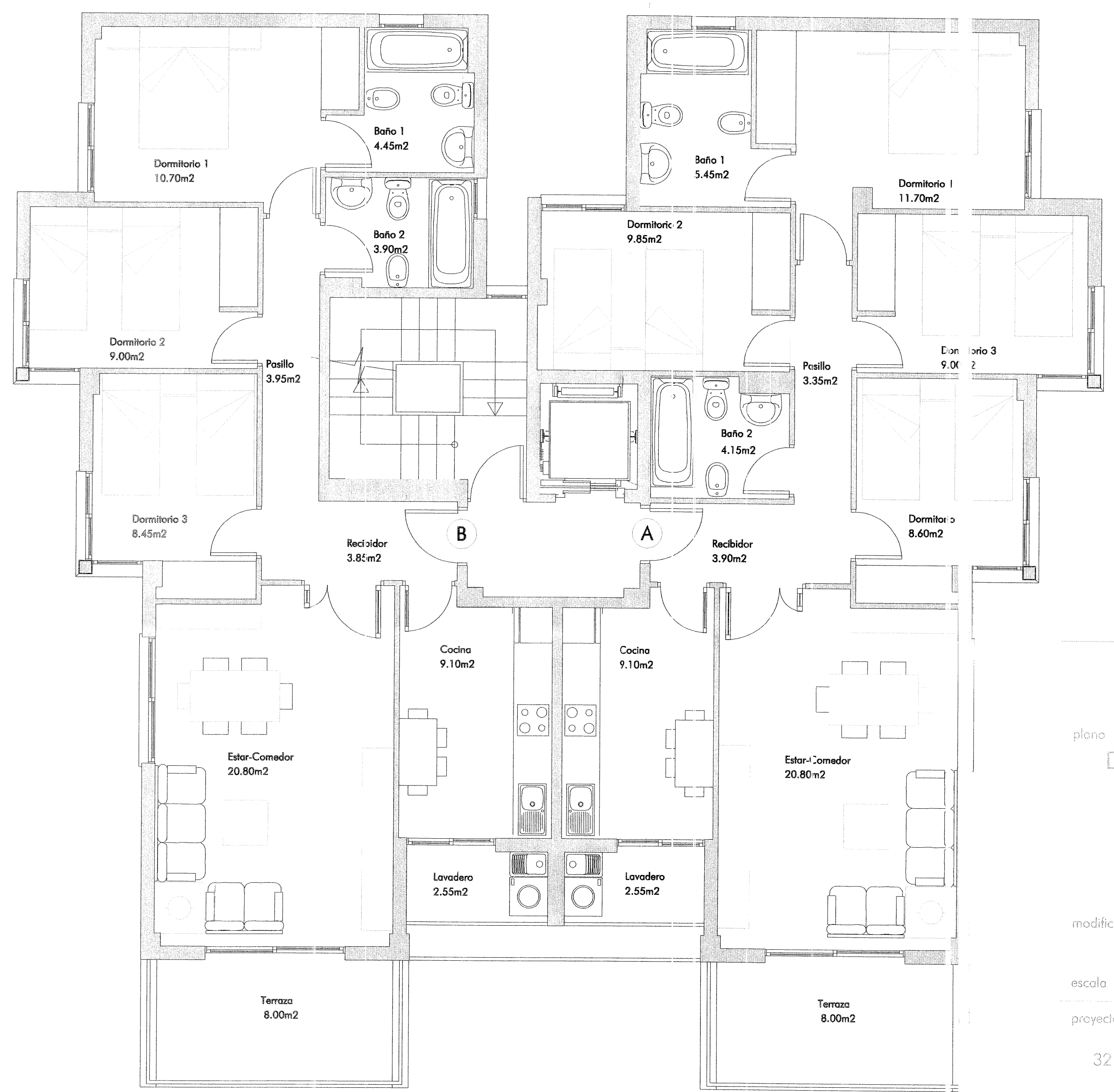
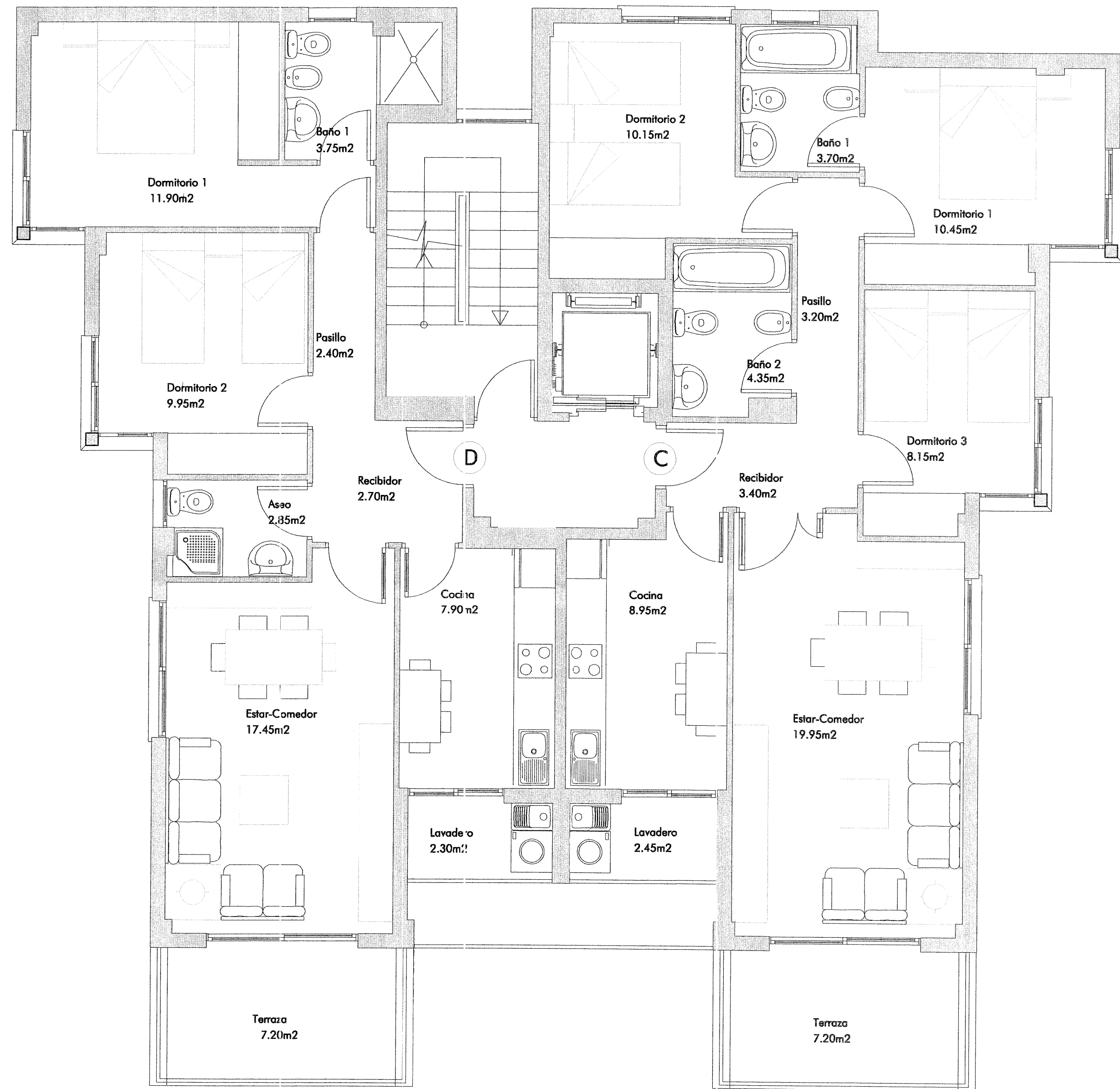
Noviembre 2003

promotor
 Instituto de Estudios Comerciales S.L.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 11/7/02-2004
 se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la
 presente diligencia. **12 FEB. 2004**
 Cartagena.
 El Secretario

Juan A. Santa-Cruz Alemán
ARQUITECTO
 Avda. Libertad, 7. 2º C. 30009 Murcia. Tlf. 968-298399-
 968-298261 Fax 968-298361. c. e. estudio.ara@terra.es

El presente documento es copia original del que se elaboró y Arquitecto Juan A. Santa-Cruz Alemán. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o copia, a terceros, quedan la previa autorización expresa de su autor/autorización todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



	Bloque 1		Bloque 2	
	A	B	C	D
Total Util m ²	96,45	84,75	81,95	68,35
Total Construidas m ²	107,76	94,45	91,88	78,86

02-
A-7
plano
Distribución
y
Superficies
Planta tipo
modificado
escala 1/50
proyecto básico y ejecución
32 Viviendas, Locales
y Aparcamiento

Bloque 1
BLOQUE 1
DEFINITIVAMENTE
El Proyecto de Planificación, de cuyo Expediente se ha
parte el documento en que se consigna el
presente diligencia.
Cartagena, 12 FEB 03
El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de
Comisión de Urbanismo se aprobó el Proyecto
de Planificación, de cuyo Expediente se ha
parte el documento en que se consigna el
presente diligencia.
Cartagena, 12 FEB 03
El Secretario

Edif. "El Faro de Cartagena"
Parcela 2.1 de U. A.
Barrio Peral Sur.
Cartagena (Murcia)

Diciembre 2.003
promotor
Instituto de Estudios
Comerciales S.L.

Juan A. Santa-Cruz Alarcón
Arq. Juan A. Santa-Cruz Alarcón, 7.2°C. 30007 Murcia, Tlf. 968-299261 Fax 968-299261 e-mail: jsa@iesc.es