

**ELAN - ARQUITECTURA - INGENIERIA - URBANISMO**

C/. Comedias, 2 - 3.º

TELÉFONO: 968 08 58 58 - FAX: 869 09 08 22  
E-mail: elan@ono.com

Pleno de fecha 6 DIC 2004  
el Proyecto de  
Planeamiento, de cuyo Expediente  
forma parte el documento en que se  
consigna la presente diligencia.  
Cartagena 24 ENF 2005  
El Secretario

**MEMORIA**

**0. ANTECEDENTES.**

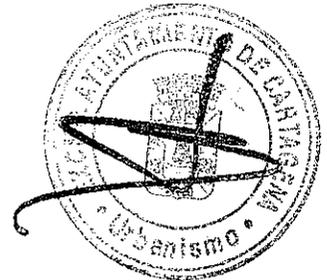
Por encargo de **D. Pedro Ros Ros y D. Silvestre Solana Manzanares**, con D.N.I. nº 22.912.561-F y 22.919.763, respectivamente, en representación de **GEO MEDITERRANEO, S.L.**, con C.I.F. nº B-30.761.258 y domicilio en Ctra. De Balsicas - San Javier, km. 19,5 de Balsicas (Murcia), propietario del solar sobre el que se redacta el presente 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 un solar, siendo sus límites físicos los siguientes:

Norte	Calle A (Nueva Apertura).
Sur	Calle Alicante.
Este	Calle Trece de Septiembre.
Oeste	Camino Viejo de Pozo Estrecho.

Tiene una superficie de **1.839,00 m<sup>2</sup>**.



**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 Vc2 y la “Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena (U.A.4-BA)”.

La descripción de la normativa Vc2 es la siguiente:

### **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

**ELAN - ARQUITECTURA - INGENIERIA - URBANISMO**

C/. Comedias, 2-3.º

TELÉFONO: 968 08 58 58 - FAX: 868 09 11 32

30201 CARTAGENA

E-mail: elan@ono.com

obligatorios, que indican la situación de la línea de edificación, sin perjuicio de los entrantes permitidos de carácter voluntario.

3.- Volumen:

Vc2.- (Grado 2º):

- Parcela mínima: 120 m<sup>2</sup>.
- Ancho mínimo lindero frontal: 7 mts.
- Índice de edificabilidad: 2,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (salvo que en los planos de ordenación se grafie entre paréntesis, un índice específico).
- Altura máxima: 3 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 edificabilidad de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En manzanas con profundidad no mayor de 15 mts, el índice de edificabilidad será de 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la ocupación del 100% para cualquier uso.

Cuando la planta baja se destine a uso residencial y se dispongan garajes para el cumplimiento de la normativa sobre aparcamiento obligatorio, la ocupación permitida se incrementará en la superficie de los garajes que correspondan a dicha obligatoriedad con un máximo de 20 m<sup>2</sup> por plaza para garajes unifamiliares y 25 m<sup>2</sup> por plaza para aparcamientos colectivos.

Según la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena (U.A.4-BA) los usos característicos del suelo y la tipología obligatoria del ámbito de la modificación no varían siendo los propios de la Norma Vc2.

La edificabilidad se distribuirá de la siguiente forma:

- Ind. Edificabilidad: 2,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Nº max. plantas: 5.
- Nº max. viviendas: 44
- Observaciones: Se cerrará la manzana con tipología Vc2, aumentando el índice de edificabilidad en 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> si la planta baja se destina a uso no residencial.

### **1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

El único propietario del solar objeto de este Estudio de Detalle es Concepción Vallas Marín.

## **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 el solar, objeto del presente E.D., está afectada por la Norma: Vc2 y la “Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena (U.A.4-BA)”.

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°2.

###### **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.

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

**ELAN - ARQUITECTURA - INGENIERIA - URBANISMO**

C/. Comedias, 2 - 3.º

TELÉFONO: 968 08 58 58 - FAX: 868 09 11 32

30201 CARTAGENA

E-mail: elan@ono.com

**2.1.2.1.2. Estudio comparativo de edificabilidad.**

La superficie de la parcela es de 1.949,04 m<sup>2</sup>.

	Edificabilidad propuesta
Planta baja	1.839,00 m <sup>2</sup>
Planta 1 <sup>a</sup>	1.206,68 m <sup>2</sup>
Planta 2 <sup>a</sup>	1.206,68 m <sup>2</sup>
Planta 3 <sup>a</sup>	1.176,67 m <sup>2</sup>
Planta 4 <sup>a</sup>	547,72 m <sup>2</sup>
Total	5.976,75 m <sup>2</sup>



La edificabilidad en el solar según Normativa es de 5.976,75 m<sup>2</sup> y la propuesta por este Estudio de Detalle es de 5.976,75 m<sup>2</sup>.

**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.

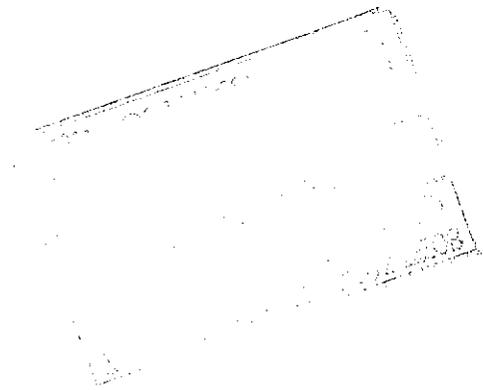
**2.2. TRAMITACION**

Este Estudio de Detalle se redacta directamente por el particular interesado, como único propietario. Su aprobación inicial corresponde a la Corporación Municipal de Cartagena. La apertura del trámite de información pública se anunciará en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia y se notificará personalmente al propietario y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.

Dentro del periodo de información pública, que durará 15 días (Decreto 3/80 de Creación de Suelo y Agilización de la Gestión Urbanística), el Estudio de Detalle podrá ser examinado por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan.

A la vista de la información pública, la Corporación Municipal aprobará definitivamente el Estudio de Detalle, si procede, introduciendo en su caso, las modificaciones que resultasen pertinentes. Dicho acuerdo se comunicará a la Comisión Regional de Urbanismo en el plazo de 10 días.

La corporación Municipal interesada ordenará publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín oficial de la Región.



Fdo.: Alfonso Molinos Ortega. Arquitecto.

Por acuerdo del Pleno Ayuntamiento  
Pleno de fecha 2 JUL 2004 aprobó  
INICIALMENTE el Proyecto de  
Planeamiento, de cuyo Expediente  
forma parte el documento en que se  
consigna la presente diligencia.  
Cartagena 13 SEP 2004

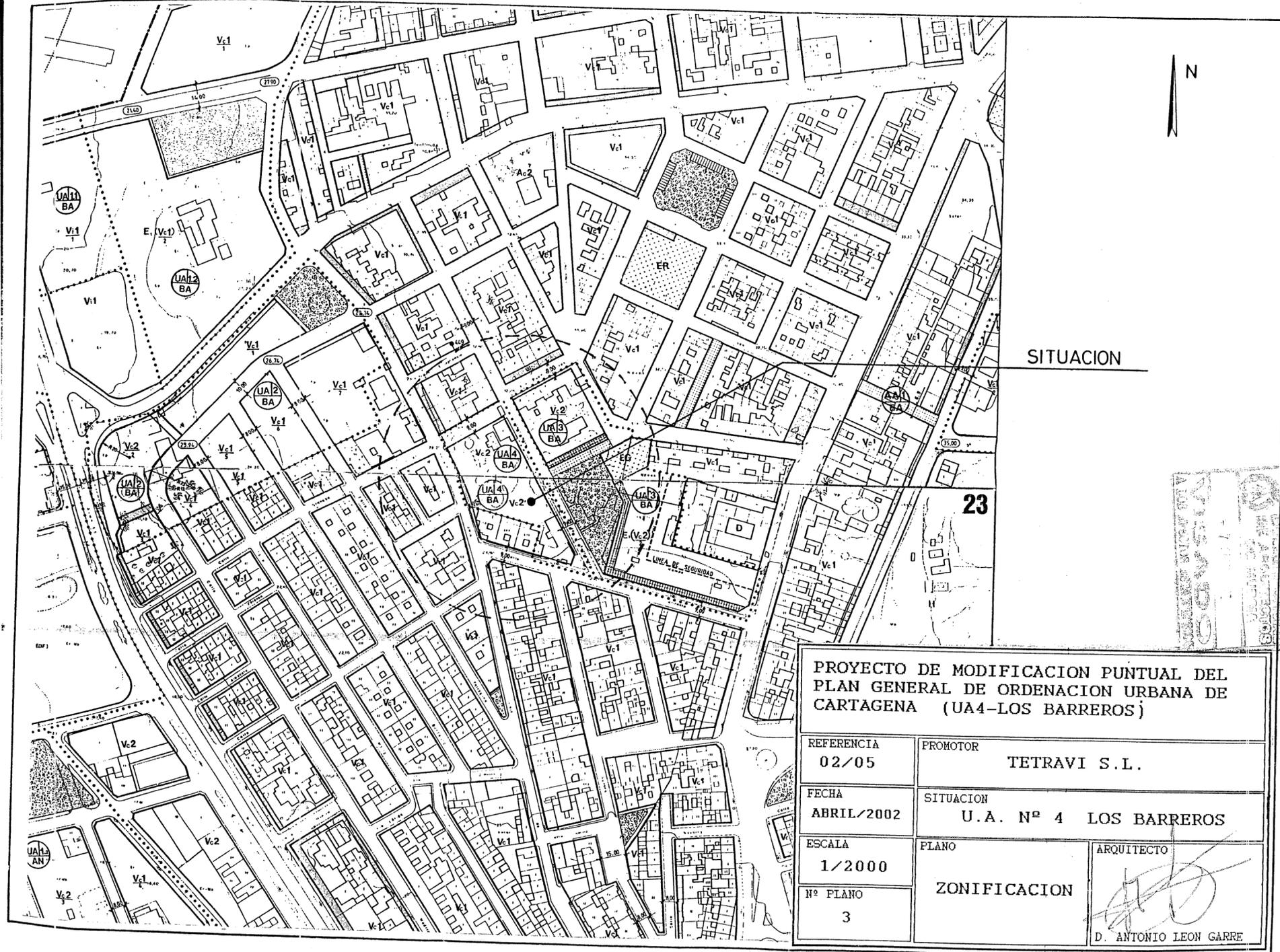
El Secretario



Por acuerdo del Pleno Ayuntamiento  
Pleno de fecha 6 DIC 2004 aprobó  
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de  
Planeamiento, de cuyo Expediente  
forma parte el documento en que se  
consigna la presente diligencia.  
Cartagena 24 ENE 05

El Secretario





<b>PROYECTO DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CARTAGENA (UA4-LOS BARREROS)</b>		
REFERENCIA 02/05	PROMOTOR TETRAVI S.L.	
FECHA ABRIL/2002	SITUACION U.A. Nº 4 LOS BARREROS	
ESCALA 1/2000	PLANO	ARQUITECTO
Nº PLANO 3	ZONIFICACION	D. ANTONIO LEON GARRE

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION VOLUMETRICA DE EDIFICIO PARA VIVIENDAS EN LOS BARREROS. CARTAGENA. MURCIA.  
 EMPLAZAMIENTO: nº 13 DE SEPTIEMBRE y nº ALICANTE  
 PROMOTOR: GEOMEDITERRANEO, S.L.

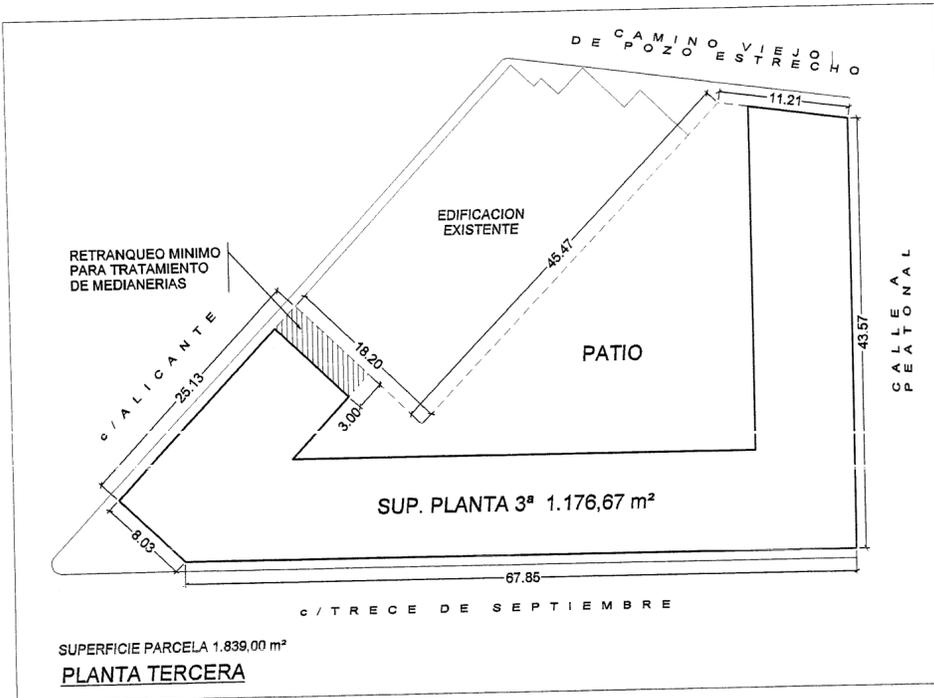
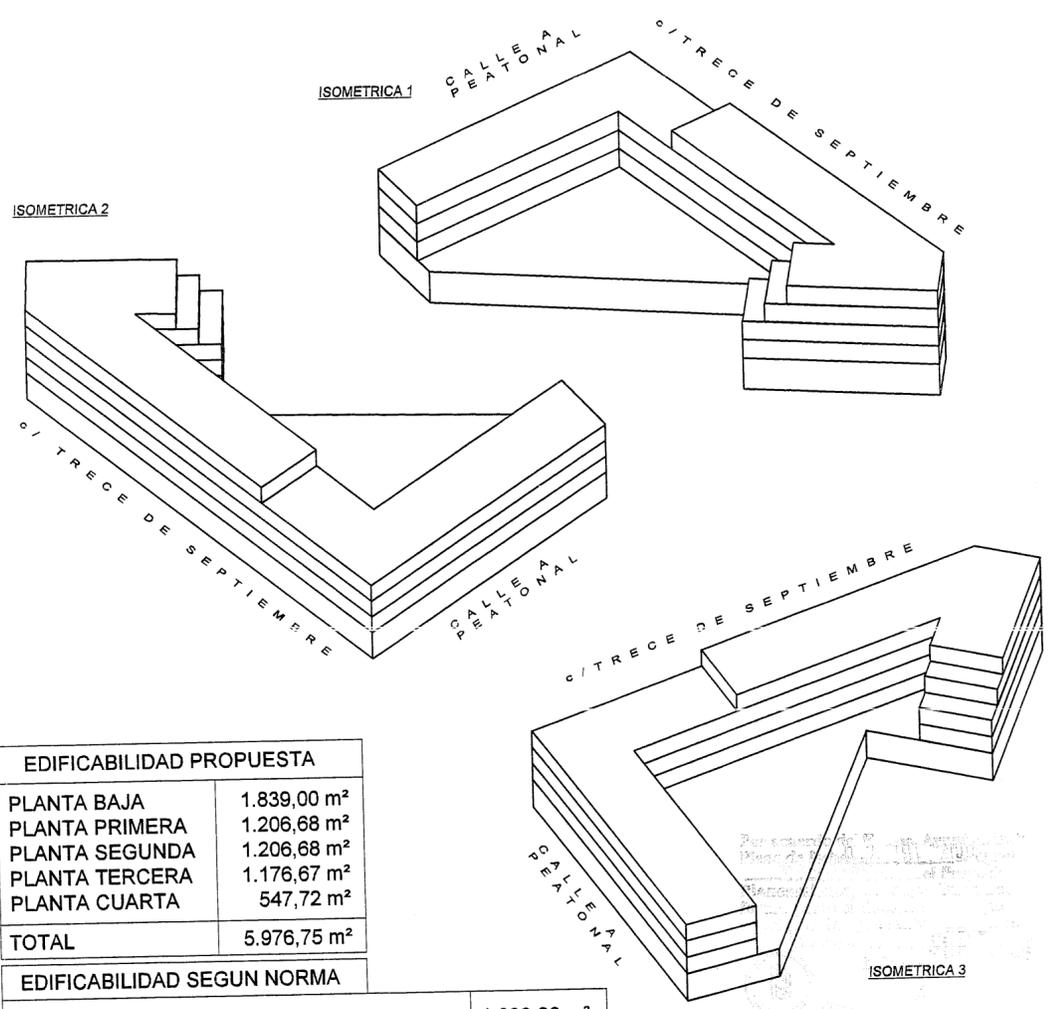
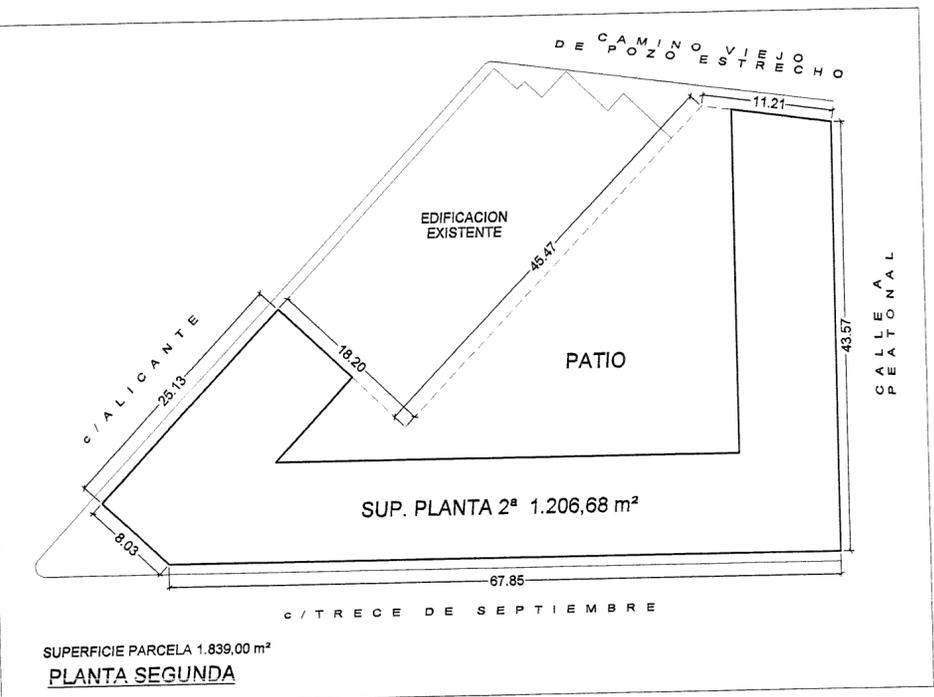
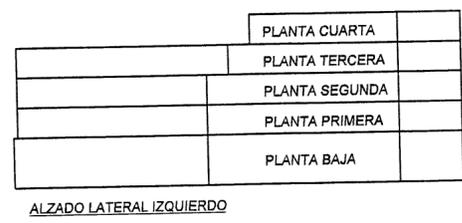
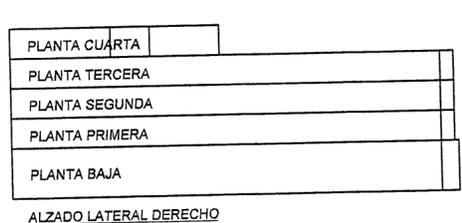
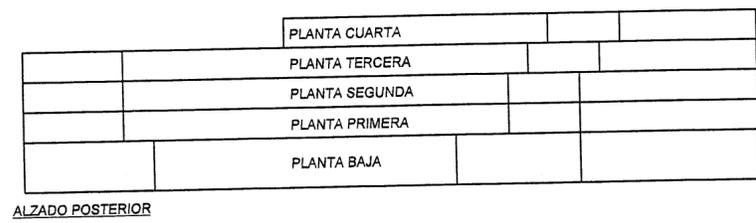
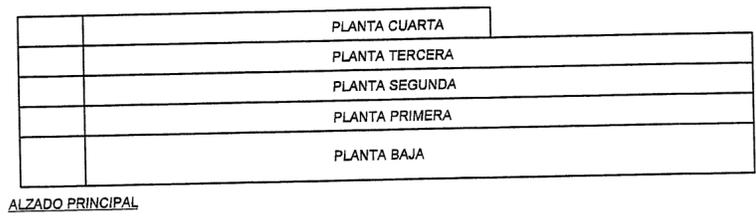
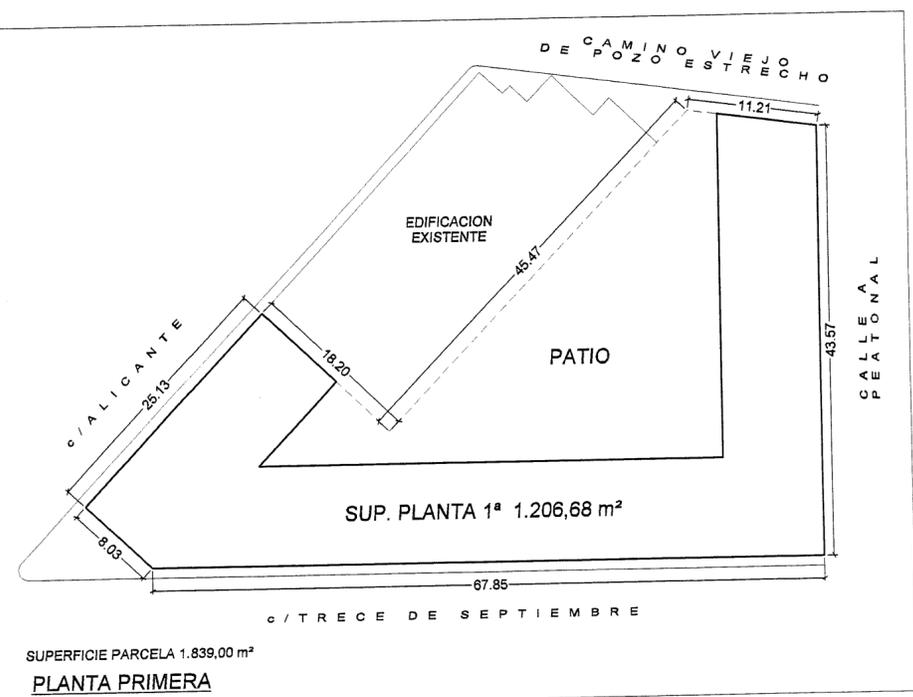
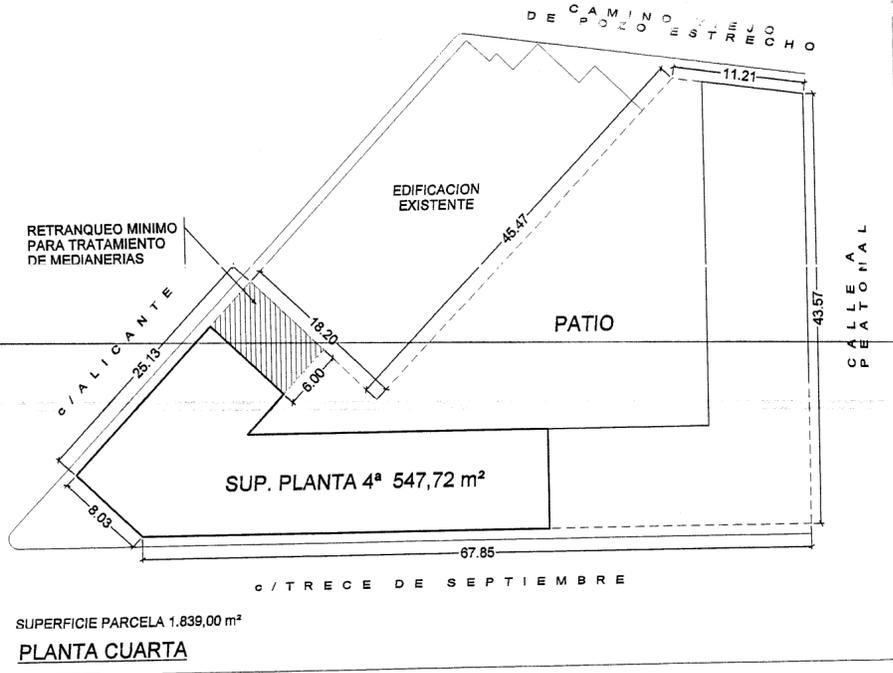
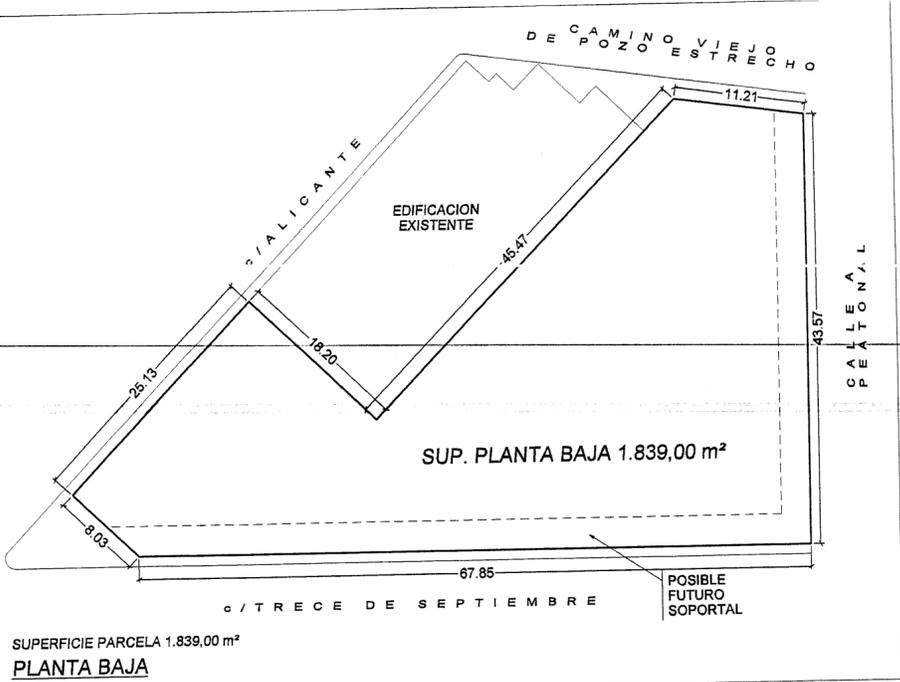
ARQUITECTO  
 COLEGIADO Nº 931  
 ALFONSO MOLINOS ORTEGA

SITUACION.  
 Nº EXPEDIENTE: 773 REVISION: 00  
 FICHERO: EDETALLE.dgn FECHA: MAYO 2004  
 DELINEACION: -  
 REVISADO: -

PLANO Nº  
**01**  
 ESCALA  
 1/2000

Comunidad del Proximo Ayuntamiento  
 Plan de Urbanización  
 Procedimiento de Urbanización  
 13 SEP 2004





EDIFICABILIDAD PROPUESTA	
PLANTA BAJA	1.839,00 m <sup>2</sup>
PLANTA PRIMERA	1.206,68 m <sup>2</sup>
PLANTA SEGUNDA	1.206,68 m <sup>2</sup>
PLANTA TERCERA	1.176,67 m <sup>2</sup>
PLANTA CUARTA	547,72 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>5.976,75 m<sup>2</sup></b>

EDIFICABILIDAD SEGUN NORMA	
SUPERF. PARCELA	1.839,00 m <sup>2</sup>
INDICE EDIFICABILIDAD	2,95 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
INDICE EDIF. POR OCUPACION	3,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
TOTAL PLANTA BAJA PARA USO COMERCIAL	3,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	5.976,75 m <sup>2</sup>

**PROYECTO:** ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION VOLUMETRICA DE EDIFICIO PARA VIVIENDAS EN LOS BARREROS. CARTAGENA. MURCIA.

EMPLAZAMIENTO: c/ 13 DE SEPTIEMBRE y c/ ALICANTE  
 PROMOTOR: GEOMEDITERRANEO, S.L.

ARQUITECTO COLEGIADO Nº 931  
 ALFONSO MOLINOS ORTEGA

DISPOSICION EN PLANTA Y VOLUMETRIA.  
 Nº EXPEDIENTE: 773 REVISION: 00  
 FICHERO: EDETALLE.dgn FECHA: MAYO 2004  
 DELINEACION: - REVISADO: -

PLANO Nº **02**  
 ESCALA **1/500**

