

ESTUDIO DE DETALLE SOBRE DOS PARCELAS SITUADAS EN LA UNIDAD DE ACTUACION 1.2 BA. EN LOS BARREROS –CARTAGENA.

PROMOTOR: D. ANTONIO GARCIA PEDREÑO, EN REPRESENTACION DE RUSTICAS CARTAGENA S.A.

=====

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.- ANTECEDENTES.

En base al artículo 120 de la vigente Ley del Suelo, de la Región de Murcia y de acuerdo con las previsiones contenidas en el Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena, y modificaciones posteriores aprobadas, los Técnicos que suscriben proceden a la redacción del presente Estudio de Detalle por encargo de Don Antonio García Pedreño con DNI. Nº 22.927.515 en representación de Rusticas Cartagena S.A. con CIF A-306145, sobre las parcelas Nº 1 y 2 de la Unidad de Actuación 1.2 de Los Barreros-Cartagena.

Sus superficies son la siguientes:

PARCELA Nº 1 4.535,30 m2.

PARCELA Nº 2 1.722.50 m2.

1.2.- FUNDAMENTOS LEGALES

En función del Plan General Municipal de Ordenación del término municipal de Cartagena, y en aplicación de las disposiciones contenidas en el artículo 120 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se formula este estudio de detalle.

A.- ARTÍCULO 120 DE LA LEY DEL SUELO DE LA REGION DE MURCIA.

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 urbanizable ordenado directamente y en los Planes Parciales y Especiales.

2.- Su contenido tendrá por finalidad:

a). Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.

b).- La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.

3.- Los Estudios de Detalle respetaran las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel, ni reducir la superficie de uso y dominio público.

En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados.

B.- REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO Y APLICACIÓN DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA. ESTUDIOS DE DETALLE.

Artículo 65.1:

“ ... Los Estudios de Detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a).- Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados de acuerdo, igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b).- Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales .

c).- Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los

edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

Artículo 65.2:

" ... La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de Estudio de Detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquel."

Artículo 65.3:

"... En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, 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 ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado."

C.- PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA. ESTUDIOS DE DETALLE.

C.1.- Concepto.(1.1.5.1.)

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

C.2.- Determinaciones.(1.1.5.2.)

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 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.

2.- ORIGEN DEL PRESENTE ESTUDIO.

El Plan General de Ordenación Urbana asigna a las parcelas sobre las que se ciñe este Estudio de Detalle la calificación E1(2,245) y su norma de referencia la Ac4.

En el punto 4.2.8. (volumétrica específica edificación aislada) dice.....

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 ajustara a aquella sin precisar Estudio de Detalle.

En este caso, si se aplica la Norma de referencia en todos sus parámetros, especialmente, **ocupación y retranqueos**, no se puede agotar la edificabilidad asignada por el Plan, por tener limitada el nº de plantas máximas.

NORMA DE REFERENCIA Ac4 (grado 4º);

- Parcela mínima: 1000 m2.
- Forma de parcela: deberá poder inscribirse en ella un círculo de 22 mts., de diámetro mínimo.

Separación a linderos: 5 mts., salvo en las parcelas que por su acusado perfil se pueda permitir la coincidencia de fachada con la alineación exterior de la calle.

Ocupación máxima: 40%

Altura máxima: 10 plantas, salvo donde se grafía en los planos de ordenación una altura menor.

Índice de edificabilidad: la que viene fijada para cada área en los planos de ordenación tras las siglas de la norma en m2/m2.

3.- SUPERFICIES.

La edificabilidad máxima posible sobre rasante, fijada para estas parcelas por el Plan General son las siguientes:

PARCELA N° 1 SUP. 4.535,30 X 2,245 = 10.181,74 m2.

PARCELA N° 2 SUP. 1.722,50 X 2,245 = 3.867,01 m2.

4.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.

El Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, artículo 65 y la propia Norma Ac4 del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena hace viable la posibilidad de ordenar la edificabilidad que corresponde a las parcelas que nos ocupa.

Corregir las alineaciones y rasantes existentes, a las indicadas por el Plan General de Ordenación.

Ordenar los volúmenes de acuerdo con el Plan General Municipal de Ordenación, que no podrá suponer aumento de volumen, ocupación, número de plantas máximas, aumento de densidad de población, alterar el uso predominante asignado, ocasionar perjuicio, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

5.- PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN QUE SE PROPONE.

El Estudio de Detalle se propone al no poder aplicar todos los parámetros urbanístico de la Norma de referencia, para poder agotar la edificabilidad asignada a cada parcela.

6.- 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 Plan General y Estudios de Detalle

PARCELA Nº 1	Norma de referencia	Según Estudio de Detalle
Parcela mínima.	1.000 m ²	4.535,30 m ²
Separación a linderos	5,00 m ²	No se fija
Ocupación	40%	80%
Altura máxima	7 plantas	7 plantas
Índice de edificabilidad	2,245 m ² /m ²	2,245 m ² /m ²

PARCELA Nº 2	Norma de referencia	Según Estudio de Detalle
Parcela mínima.	1.000 m ²	1.722, 50 m ²
Separación a linderos	5,00 m ²	No se fija
Ocupación	40%	100%
Altura máxima	3 plantas	3 plantas
Índice de edificabilidad	2,245 m ² /m ²	2,245 m ² /m ²

7.- CONCLUSIÓN.

Con lo anteriormente expuesto y la documentación que se acompaña, se da por terminada la redacción de la presente Memoria.

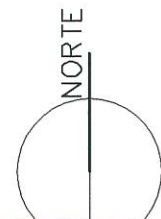
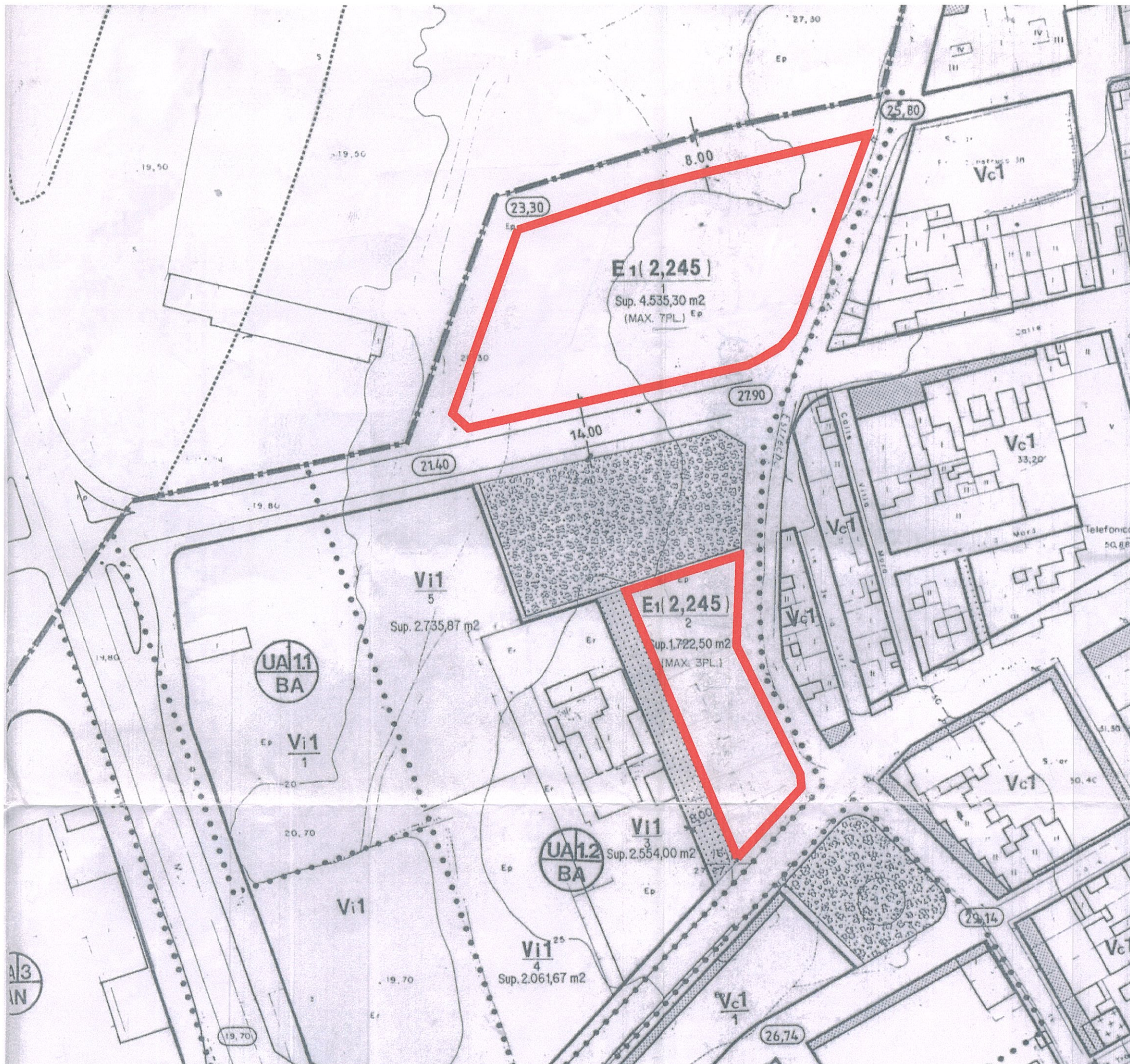
Por lo que, y de acuerdo con el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se solicita de la Corporación Municipal su aprobación inicial, abriendo así el trámite de gestión que indica el Reglamento.

Cartagena, Mayo de 2.004

Los Arquitectos,



M. CARDONA, R. MARTÍN, E. MOLINA Y J. PLAZA.





COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA
 = 8 JUL. 2004
VISADO
 A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS


CLIENTE :
RUSTICAS CARTAGENA S.A.

PROYECTO : **ESTUDIO DE DETALLE SOBRE DOS PARCELAS SITUADAS EN LA UE 1.2 BA (LOS BARREROS) CARTAGENA.**

PLANO :
ZONIFICACION

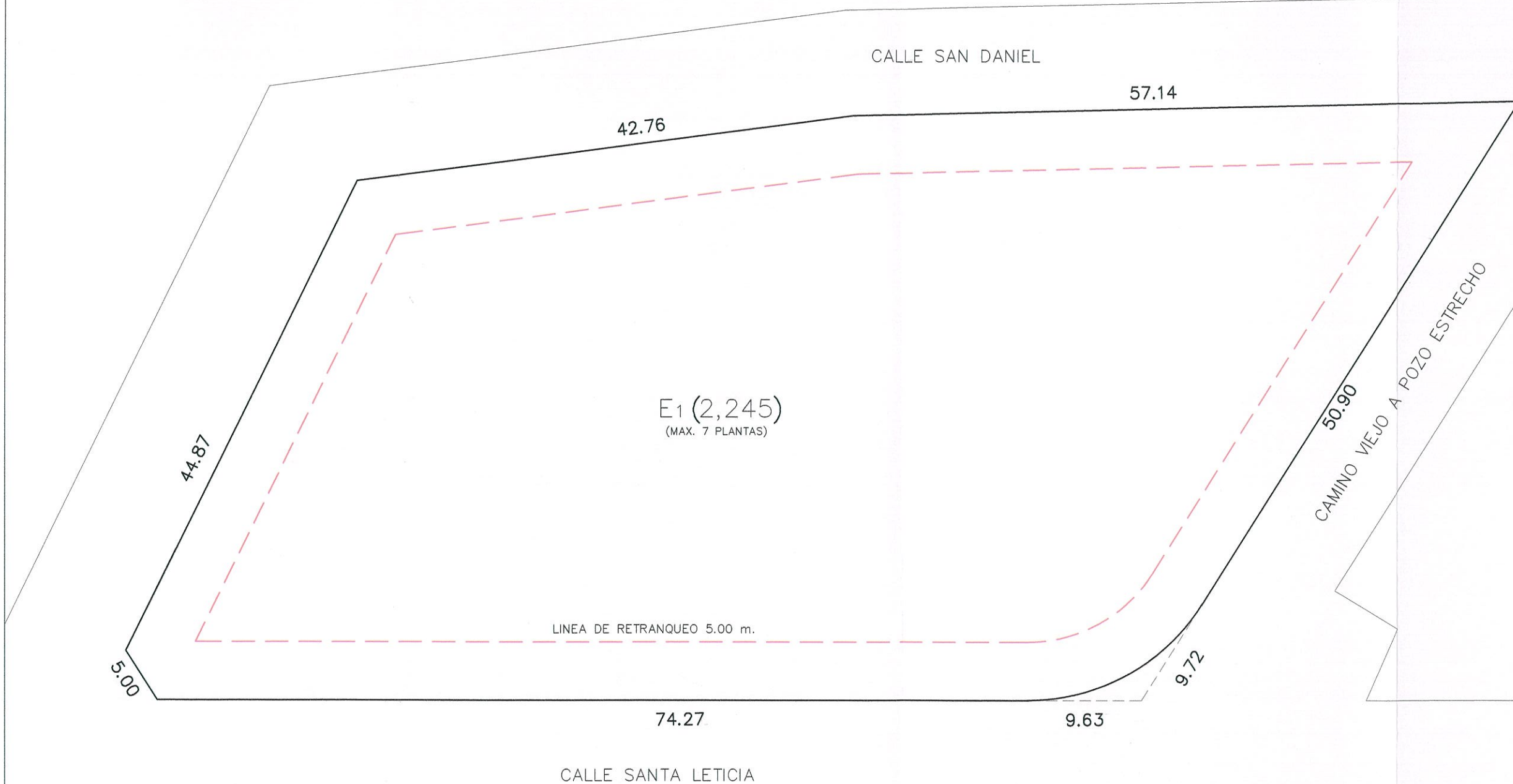
ESCALA:	1/1000
FECHA:	MARZO/04
PL N°:	2
ARQUITECTOS	

PROPIEDAD : M.CARDONA R.MARTIN E.MOLINA J.PLAZA
 LA PROPIEDAD

CMMP ARQUITECTOS


PARAMETROS URBANISTICOS SEGUN NORMA DE REFERENCIA (Ac4)

PARCELA MINIMA 1000 m2.
 SEPARACION A LINDEROS 5.00 m.
 OCUPACION MAXIMA 40%
 ALTURA MAXIMA 10 PLANTAS (EN ESTE CASO 7 PLANTAS)
 INDICE DE EDIFICABILIDAD 2,245 m2/m2.



CLIENTE :
 RUSTICAS CARTAGENA S.A.

PROYECTO : ESTUDIO DE DETALLE
 SOBRE DOS PARCELAS SITUADAS
 EN LA UE 1.2 BA (LOS BARREROS)
 CARTAGENA.

PLANO :
 EDIFICABILIDAD SEGUN NORMA
 PARCELA 1

ESCALA: 1/400

FECHA: MAYO/04

PL. N°: 3

ARQUITECTOS
 M. CARDONA R. MARTIN E. MOLINA J. PLAZA

LA PROPIEDAD

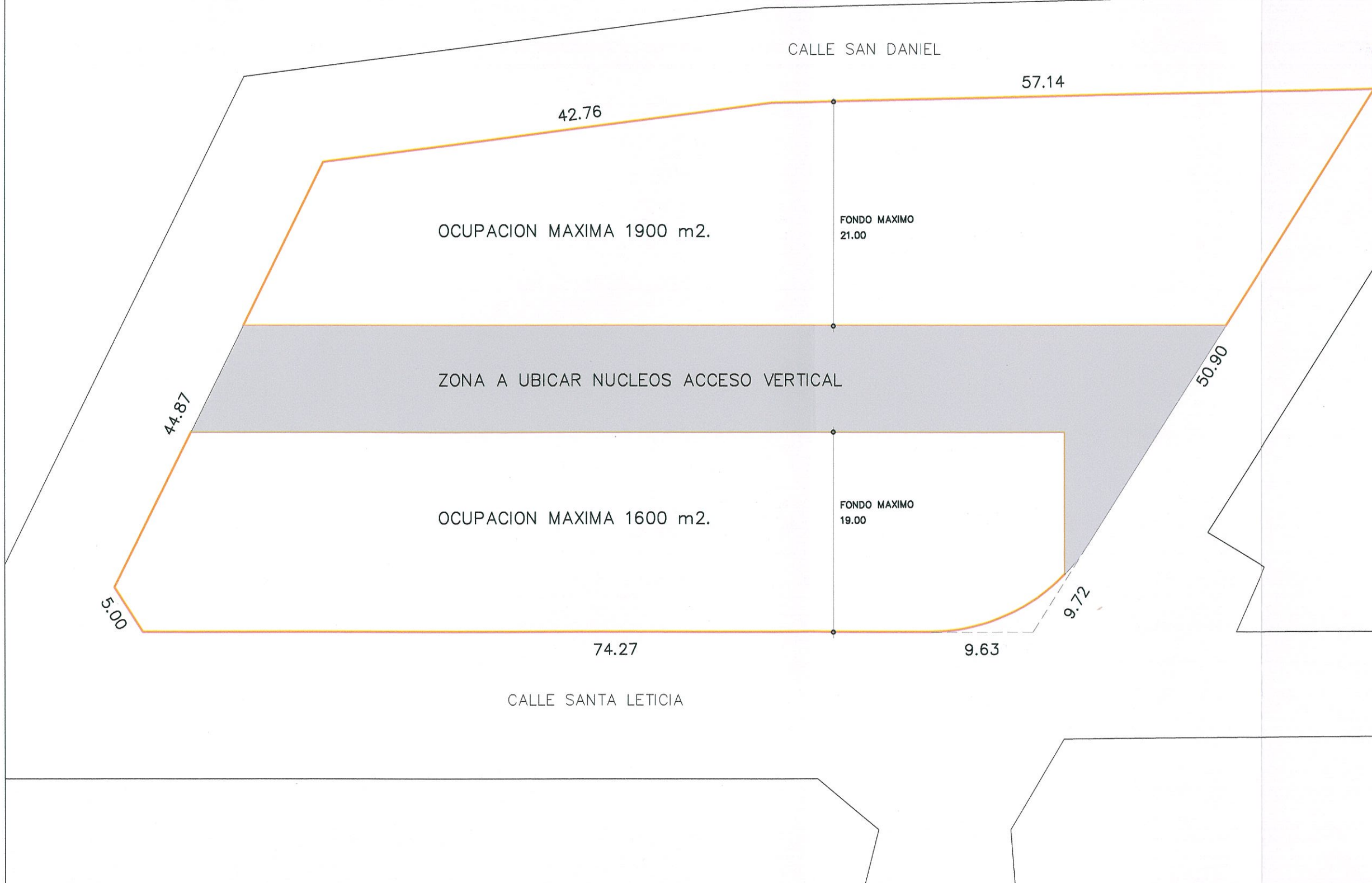
CMMP ARQUITECTOS

PARAMETROS URBANISTICOS SEGUN NORMA DE REFERENCIA (Ac 4)

PARCELA MINIMA 1000 m2.
 SEPARACION A LINDEROS 5.00 m.
 OCUPACION MAXIMA 40%
 ALTURA MAXIMA 10 PLANTAS (EN ESTE CASO 7 PLANTAS)
 INDICE DE EDIFICABILIDAD 2,245 m2/m2.

PARAMETROS URBANISTICOS SEGUN ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA MINIMA 4.535,30 m2.
 SEPARACION A LINDEROS NO SE FIJAN
 OCUPACION MAXIMA 77%
 ALTURA MAXIMA 7 PLANTAS
 INDICE DE EDIFICABILIDAD 2,245 m2/m2.



NORTE

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA
 - 8 JUL. 2004
VISADO
 A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS

CLIENTE :
RUSTICAS CARTAGENA S.A.

PROYECTO :ESTUDIO DE DETALLE
 SOBRE DOS PARCELAS SITUADAS
 EN LA UE 1.2 BA (LOS BARREROS)
 CARTAGENA.

PLANO :
 EDIFICABILIDAD SEGUN
 ESTUDIO DE DETALLE
 PARCELA 1

ESCALA: 1/400

FECHA: MAYO/04

PL N°: 4

ARQUITECTOS

M.CARDONA R.MARTIN E.MOLINA J.PLAZA

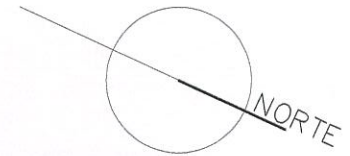
LA PROPIEDAD

CMMP ARQUITECTOS

C/ RONDA N°5, 3°B DISTRITO 30201
 Telefono: 968-506317/39
 Fax: 968-120912 e-mail: rogellomartin@ono.com CARTAGENA

PARAMETROS URBANISTICOS SEGUN NORMA DE REFERENCIA (Ac4)

- PARCELA MINIMA 1000 m2.
- SEPARACION A LINDEROS 5.00 m.
- OCUPACION MAXIMA 40%
- ALTURA MAXIMA 10 PLANTAS (EN ESTE CASO 3 PLANTAS)
- INDICE DE EDIFICABILIDAD 2,245 m2/m2.



CALLE SUBIDA MEDIA SALA

CALLE SAN HUBERTO
75.98

LINEA DE EDIFICACION

E₁ (2,245)
(MAX. 3 PLANTAS)

23.06

6.34

35.09

24.74

31.11

ZONA VERDE

CAMINO VIEJO A POZO ESTRECHO

CLIENTE :
RUSTICAS CARTAGENA S.A.

PROYECTO : ESTUDIO DE DETALLE
SOBRE DOS PARCELAS SITUADAS
EN LA UE 1.2 BA (LOS BARREROS)
CARTAGENA.

PLANO :
EDIFICABILIDAD SEGUN NORMA
PARCELA 2

ESCALA:	1/400
FECHA:	MAYO/04
PL N°:	5
ARQUITECTOS	
	M.CARDONA R.MARTIN E.MOLINA J.PLAZA
LA PROPIEDAD	

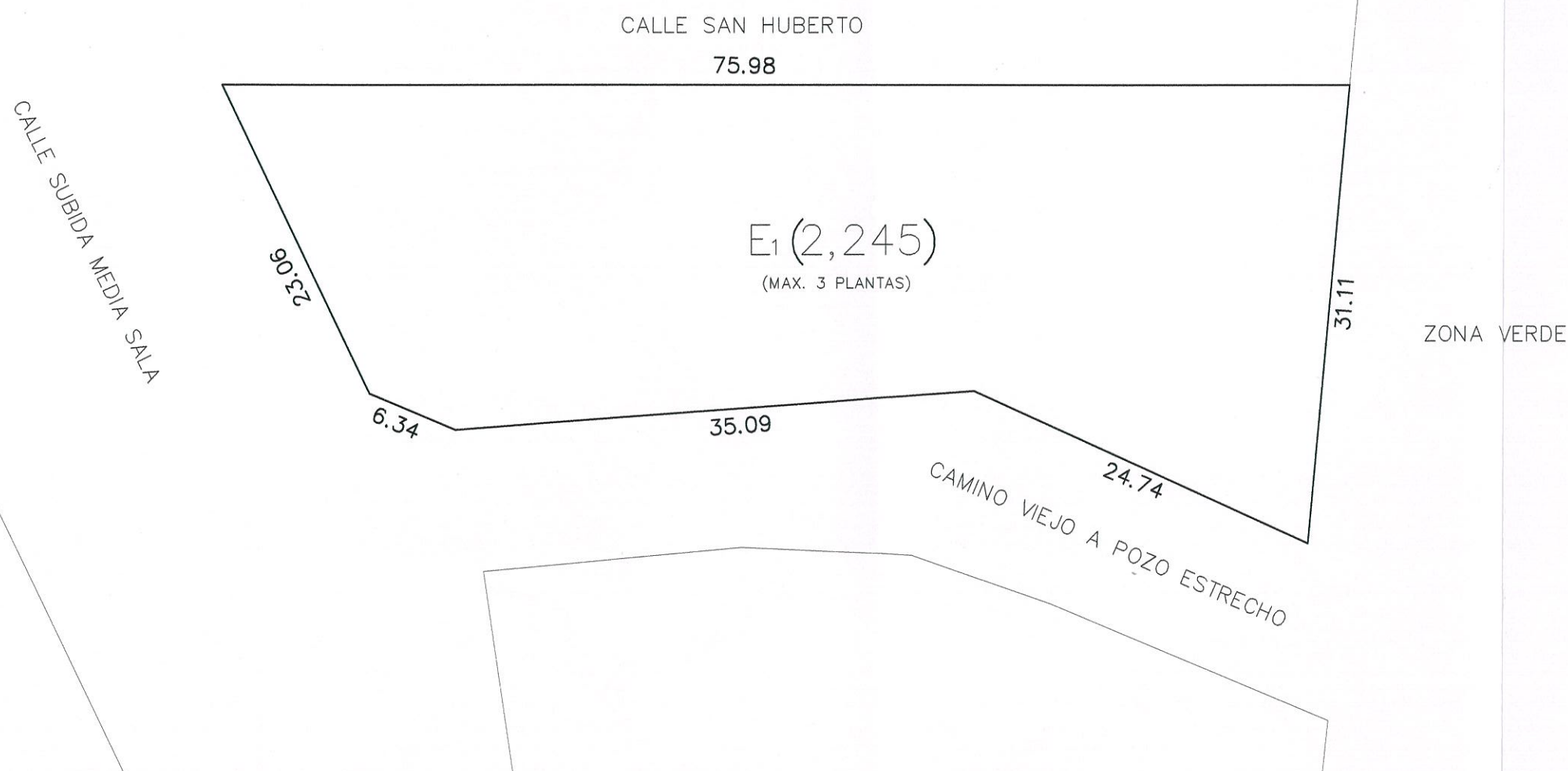
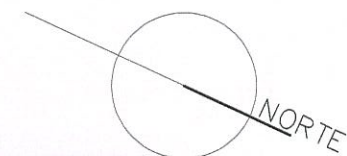
CMMP ARQUITECTOS

PARAMETROS URBANISTICOS SEGUN NORMA DE REFERENCIA

PARCELA MINIMA 1000 m2.
 SEPARACION A LINDEROS 5.00 m.
 OCUPACION MAXIMA 40%
 ALTURA MAXIMA 10 PLANTAS (EN ESTE CASO 3 PLANTAS)
 INDICE DE EDIFICABILIDAD 2,245 m2/m2.

PARAMETROS URBANISTICOS SEGUN ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA MINIMA 4.535,30 m2.
 SEPARACION A LINDEROS NO SE FIJAN
 OCUPACION MAXIMA 100%
 ALTURA MAXIMA 3 PLANTAS
 INDICE DE EDIFICABILIDAD 2,245 m2/m2.



CLIENTE :
RUSTICAS CARTAGENA S.A.

PROYECTO : ESTUDIO DE DETALLE
 SOBRE DOS PARCELAS SITUADAS
 EN LA UE 1.2 BA (LOS BARREROS)
 CARTAGENA.

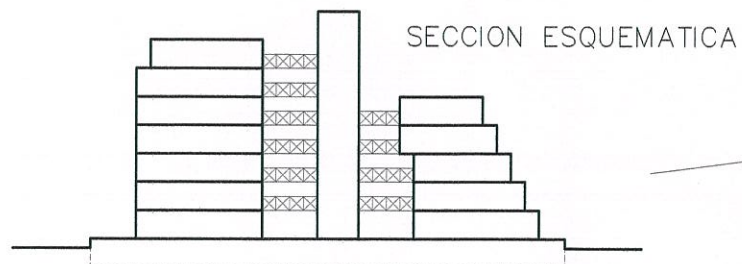
PLANO :
 EDIFICABILIDAD SEGUN
 ESTUDIO DE DETALLE
 PARCELA 2

ESCALA:	1/400
FECHA:	MAYO/04
PL. N°:	6
ARQUITECTOS	M. CARDONA R. MARTIN E. MOLINA J. PLAZA
LA PROPIEDAD	

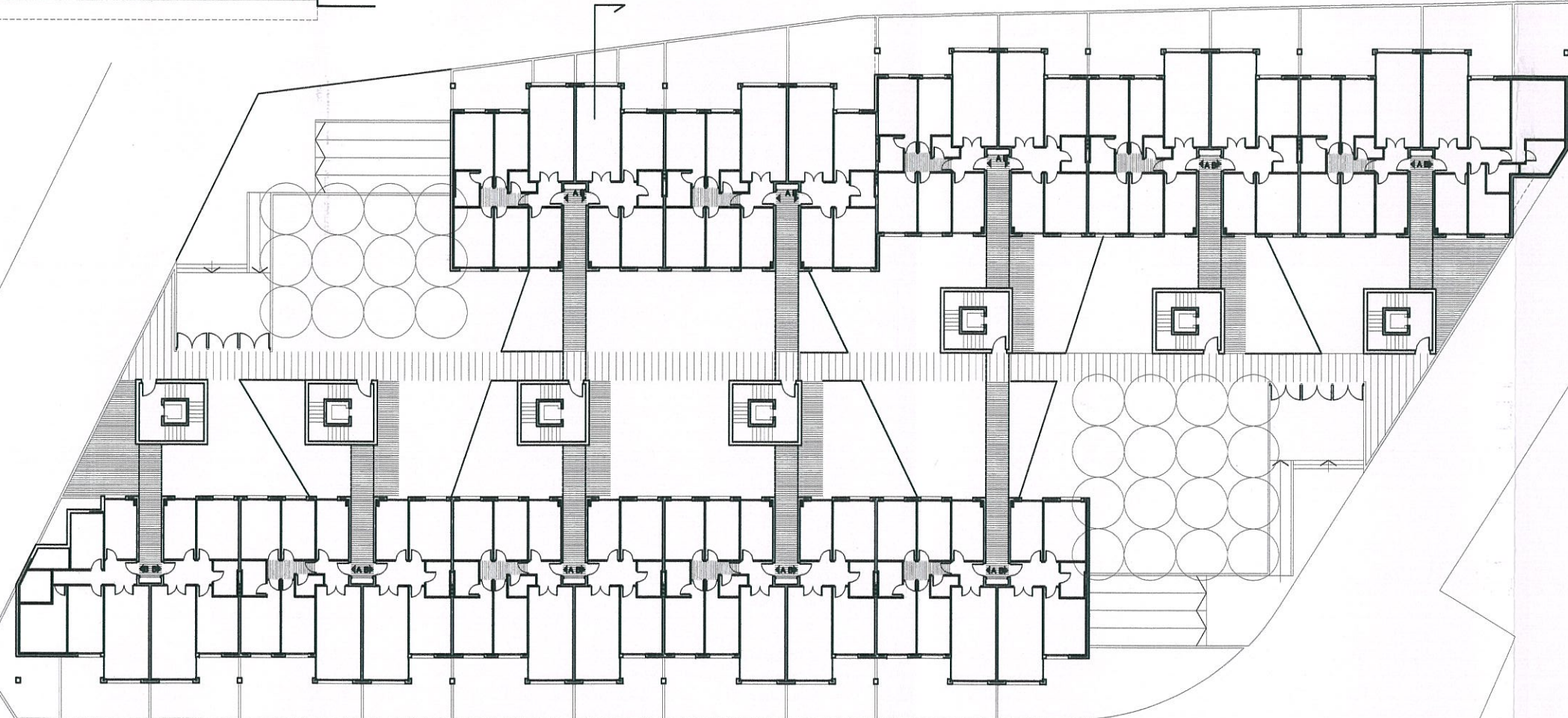
CMMP ARQUITECTOS

AVANCE EDIFICIO A CONSTRUIR

PARCELA N° 1



SECCION ESQUEMATICA



CLIENTE :
RUSTICAS CARTAGENA S.A.

PROYECTO : ESTUDIO DE DETALLE
SOBRE DOS PARCELAS SITUADAS
EN LA UE 1.2 BA (LOS BARREROS)
CARTAGENA.

PLANO :
PARCELA 1
AVANCE EDIFICIO A CONSTRUIR

ESCALA: 1/400

FECHA: MAYO/04

PL N°:

ARQUITECTOS: *[Signatures]*

M.CARDONA R.MARTIN E.MOLINA J.PLAZA

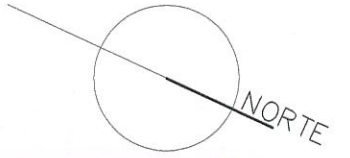
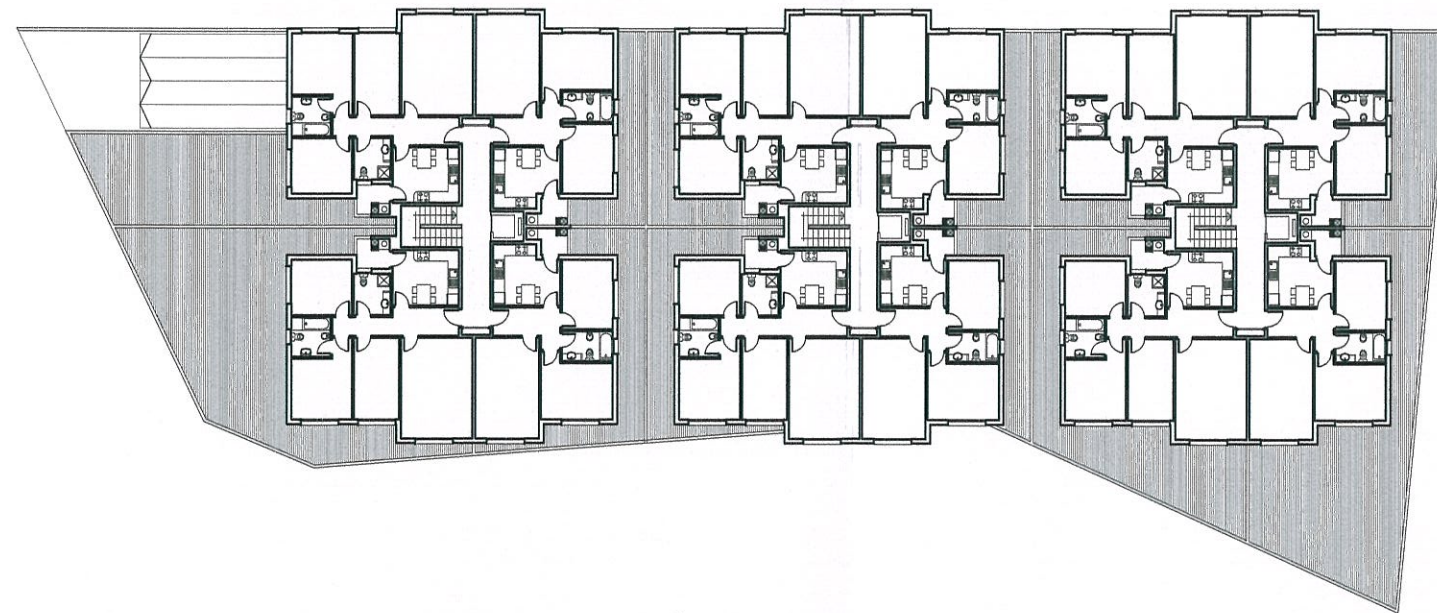
LA PROPIEDAD

CMP ARQUITECTOS



AVANCE EDIFICIO A CONSTRUIR

PARCELA N° 2



CLIENTE :
RUSTICAS CARTAGENA S.A.

PROYECTO : ESTUDIO DE DETALLE
SOBRE DOS PARCELAS SITUADAS
EN LA UE 1.2 BA (LOS BARREROS)
CARTAGENA.

PLANO :
PARCELA 2
AVANCE EDIFICIO A CONSTRUIR

ESCALA: 1/400

FECHA: MAYO/04

PL N°:

ARQUITECTOS

M. CARDONA R. MARTIN E. MOLINA J. PLAZA

LA PROPIEDAD

CMP ARQUITECTOS

