

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA 37.1

U.A. 4.1 - P.P. “SECTOR LOS URRUTIAS 1”

LOS URRUTIAS - CARTAGENA

PROMOTOR : PROMOCIONES PEÑALVER GARCERÁN S.L.

MEMORIA

OBJETO.-

Es objeto del presente documento la redacción de un Estudio de Detalle para así cumplir con las determinaciones establecidas tanto por el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Cartagena como por el Plan Parcial del Sector “Urrutias1”, con la finalidad de realizar una actuación de conjunto en la parcela 37.1 de la Unidad de Actuación 4.1.

PROMOTOR.-

Es promotor del presente Estudio de Detalle la sociedad mercantil PROMOCIONES PEÑALVER GARCERAN S.L., con CIF número B-78384799 y



ANTONIO VALLEJO ALBEROLA - ARQUITECTO

domicilio social en calle Hinojo nº 2 de El Algar - Cartagena, como adjudicataria de la parcela 37.1, en virtud del acuerdo adoptado por la Comisión Municipal de Gobierno, en sesión celebrada el 28 de Febrero de 2.003, sobre la aprobación definitiva de Cambio de Sistema, Programa de Actuación y Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación nº 4.1 de Los Urrutias; Dicha parcela está inscrita en el Registro de la Propiedad de La Unión, Sección 1ª, tomo 1.066, libro 544, folio 3, finca nº 42.656, inscripción 1ª.

Su legitimación viene otorgada por el artículo 127 de la Ley 1/2.001 del Suelo de la Región de Murcia, que establece que los Estudios de Detalle podrán ser elaborados por los particulares.

NATURALEZA Y AMBITO.-

El presente documento de planeamiento tiene la consideración de Estudio de Detalle con el contenido y alcance previsto en la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia. Su tramitación se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 142 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia y su aprobación definitiva le conferirá los efectos que se determinan en dicho artículo y demás concordantes de la legislación urbanística actual de aplicación, así como los que se enumeran en el apartado 002, Disposiciones Generales, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Cartagena.

El ámbito del presente Estudio de Detalle es el definido en el plano que se acompaña al presente documento, el cual comprende una parcela de suelo urbano cuya descripción es la siguiente:

URBANA.- Trozo de terreno de superficie 4.699,93 m². destinada a uso residencial; Norma Au (UR) de la Unidad de Ejecución nº 4.1 de El Plan Parcial Los Urrutias, término municipal de Cartagena. Linda: al Norte, con Espacio Libre público; al sur, con calle Firmanento y parcela de servicios técnicos; al este con



Espacio Libre público y parcela de servicios técnicos, y al oeste, con terrenos de la mercantil Chumypa, S.L.

CONDICIONES URBANISTICAS.-

La clasificación de los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle es de suelo urbano y tiene una tipología regulada por la ordenanza Au(UR) tal y como se señala en el plano adjunto, y con las determinaciones que se especifican en el apartado 4.4.1 y 4.4.1.1 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, y que se transcriben a continuación:

4.4.1. Tipo de ordenación de edificación aislada (A).

Este tipo de ordenación se caracteriza porque la edificación se relaciona con la parcela que la soporta y con las edificaciones de las parcelas colindantes.

Sus parámetros específicos son:

- *Forma y dimensiones de la parcela.*
- *Ocupación máxima en planta y altura máxima.*
- *Separaciones mínimas a linderos privados o públicos.*
- *Índice de edificabilidad sobre parcela.*
- *Separación mínima entre las edificaciones.*

En este tipo de ordenación se puede admitir la edificación pareada o agrupada a linderos en los siguientes supuestos:

1.- *Si existe acuerdo entre propietarios de fincas colindantes con la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad de la carga consistente en realizar las construcciones adosadas a lindero común.*

2.- *Se permite la agrupación de parcelas para agrupar edificaciones en los siguientes casos:*



a) Si se trata de edificaciones pareadas, de proyecto unitario y se construyen simultáneamente.

b) Si se concentra la superficie edificable correspondiente a varias parcelas de modo que la edificación resultante que se pretende construir en los terrenos de su propiedad, tenga adscrita comunitariamente el espacio libre que resulte de la actuación.

En situación b deberá cumplirse:

1.- La superficie de la actuación no podrá ser inferior al resultado de multiplicar la parcela mínima por el número de viviendas de la comunidad, en caso de estar la actuación destinada a implantar un uso de viviendas, rigiéndose análogamente para otros usos.

2.- Deberá formularse Estudio de Detalle de la actuación, que será notificado a los propietarios de las fincas colindantes.

3.- El espacio común que resultare de la actuación se deberá escriturar en régimen de pro indiviso.

En la agrupación de edificaciones se respetará siempre el retranqueo como separación mínima a la alineación a vía o espacios libres públicos. En este tipo de ordenación, la superficie edificable permitida en cada parcela puede desarrollarse en una o más edificaciones principales o destinarse parte para construcciones o edificaciones auxiliares, para estas construcciones auxiliares no rigen las determinaciones sobre separaciones entre edificaciones en una misma parcela que se señalan por estas Normas, respetándose en todo caso, los retranqueos que se fijan con respecto a vial o espacio libre público, o linderos nuevos.

La separación entre edificaciones de una misma parcela ha de establecerse cumpliendo la siguiente relación:

$$\frac{H_1 + H_2}{3}$$



con mínimo de 3 mts. siendo H la altura del edificio.

A su vez, el apartado 4.4.1.1 dice:

4.4.1.1.- AISLADA UNIFAMILIAR (Urrutias) Au (UR)

1.- Definición:

Responde a aquellas áreas de suelo urbano con un uso residencial unifamiliar en edificación aislada con jardines, pudiéndose agrupar viviendas como resultado de agrupar parcelas según lo establecido en el apartado 4.4.1., pero sin llegar a perder la tipología de vivienda unifamiliar con acceso independiente.

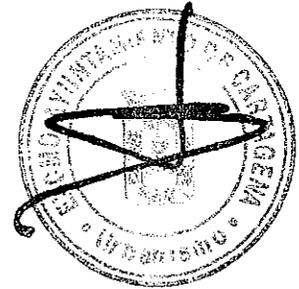
2.- Ordenación:

Las edificaciones deberán ser aisladas respecto a los viales y espacios libres públicos y a otros predios colindantes, respetándose, en todo caso, los retranqueos mínimos a viales o espacios libres públicos así como a los nuevos linderos en el caso de que se agrupen parcelas.

3.- Volumen:

Se establecen los siguientes parametros:

- Parcela mínima: 400 m²
- Forma de parcela: Deberá quedar inscrito en ella un círculo de 13 mts. de diametro.
- Altura máxima: 2 plantas (7 mts.)
- Índice de edificabilidad: 0,4371 m²/m²
- Separación a linderos: 2/3 de la altura y siempre que no sea inferior a 3 mts., que se aplicará dicho valor como separación mínima.
- Ocupación máxima: No se fija.



Se permite, en proyecto unitario, la agrupación de la edificabilidad en uno o varios cuerpos de edificación, siempre que se respete el acceso independiente de las viviendas; deberá adscribirse comunitariamente el espacio libre que resulte de la actuación.

Las manzanas 22, 43 y 48 podrán adosarse al lindero señalado en el plano de zonificación debiendo evitar producir medianeras.

Para actuaciones de conjunto que incluyan más de una vivienda, deberá redactarse estudio de detalle. Se fija un número máximo de viviendas de 1 vivienda cada 230 m² de parcela.

Los estudios de detalle fijarán las siguientes condiciones:

- a) *Anchura mínima de viales interiores de acceso rodado a a las edificaciones será de 7 metros*
- b) *La longitud máxima de fachada para cada volumen edificado será de 37,50 m.*
- c) *El criterio de ordenación será la búsqueda de la máxima permeabilidad evitando la aparición de barreras arquitectónicas.*

4.- Usos

Usos característicos: Vivienda Unifamiliar o bloque de viviendas con acceso independiente para cada una de las viviendas.

Parámetros según la Norma

La edificabilidad a reordenar, por aplicación de la Norma y del apartado descritos anteriormente, resulta ser la siguiente:



Superficie Parcela 4.699,93 m².
Edificabilidad 0,4371 m²/m².... 2.054,34 m².

PROPUESTA DE EDIFICACIÓN.-

Se propone un conjunto residencial constituido por agrupaciones de viviendas de caracter unifamiliar, dispuestas en dos plantas sobre rasante, con acceso independiente a cada una de ellas, con fachada paralela a los viales peatonales compatibles, quedando las edificaciones retranqueadas a viales y separadas de los linderos según lo establecido por el planeamiento, quedando espacios libres privados y comunitarios.

Se trata de una propuesta funcional con una solución volumetrica que cumple con las determinaciones urbanísticas y que se ajusta a las pretensiones del promotor y a la demanda de mercado de la zona.

DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

Parámetros de Ordenación

Como resultado del contenido de los parámetros según la Norma, la edificación que se plantea en el Estudio de Detalle es la siguiente:

Superficie Parcela 4.699,93 m².
Edificabilidad 0,4371 m²/m².... 2.054,34 m².
Nº Viviendas.. 1 Viv. por cada 230 m².de parcela = 20 Viviendas



La edificabilidad se distribuye en dos plantas, correspondiendo:

	Bloque I	Bloque II	Bloque III	Total
Planta Baja	423,75 m ²	423,75 m ²	363,40 m ²	1.210,90 m ²
Planta Piso	295,10 m ²	295,10 m ²	253,20 m ²	843,40 m ²
Total	718,85 m ²	718,85 m ²	616,60 m ²	2.054,30 m ²
Nº de Viviendas	7	7	6	20

Situación Urbanística.-

Normativa de Aplicación	Plan General Municipal de Ordenación Urbana Plan Parcial "Sector Urrutias 1" U.A. nº 4.1
Clasificación del Suelo	Urbano
Zonificación	Aislada Unifamiliar (Urrutias) Au (UR)

Condiciones de Volumen.-

Parametro	S/ Norma	S/ Estudio de Detalle
Tipo de Edificación	Unifamiliar Aislada o Agrupada	Unifamiliar Agrupada
Retranqueo de fachada a vial publico (m)	2/3 de la altura minimo 3,00 m.	Mínimo 4,70 m.
Separación a linderos (m)	2/3 de la altura minimo 3,00 m.	Mínimo 4,70 m.
Separación entre Edificaciones (m)	$\frac{H1 + H2}{3}$ de altura minimo 3,00 m.	Mínimo 4,70 m.
Parcela minima (m ²)	Unifamiliar Aislada 400 m ² . Unifamiliar Agrupada 230 m ² .	Unifamiliar Agrupada 230 m ² .
Numeros de plantas	2 plantas sobre rasante	2 plantas sobre rasante
Altura de cornisa (m)	7,00	7,00
Coefficiente edificabilidad m ² ./m ² .	0,4371	0,4371
Usos	Caracteristico: Vivienda Unif. Compatibles: Bloque Viviendas	Vivienda Unifamiliar Agrupada en hilera



CONCLUSION.-

Con lo anteriormente expuesto se consigue una propuesta de edificación acorde con el entorno, al tiempo que se posibilita la gestión urbanística, con escrupuloso respeto y cumplimiento de la legislación vigente.

Con el resto de la documentación que se acompaña, se da por concluida la redacción del presente Estudio de Detalle, que se cursa ante la superioridad, para su aprobación definitiva.

Cartagena, Febrero de 2.004

El Arquitecto



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Comisión de Gobierno de fecha 07-05-2004 se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena, 14 MAYO 2004

El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 2 AGO. 2004 aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

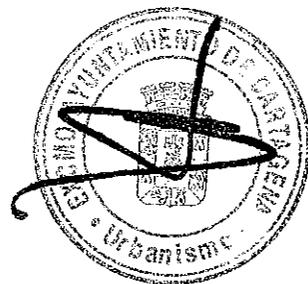
Cartagena, 13 SEP 2004
El Secretario



ANEXOS

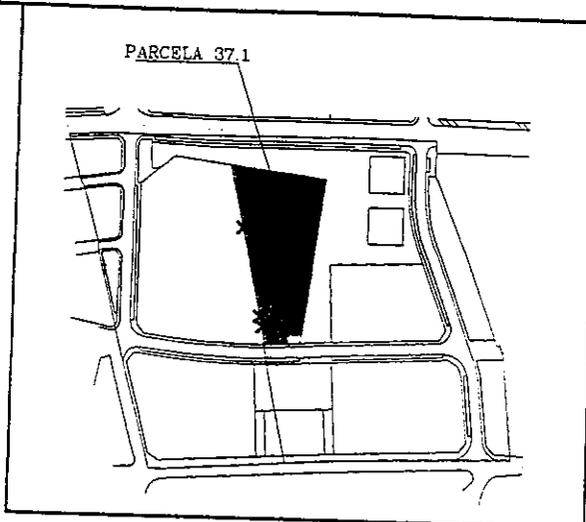
1.-Cédula Urbanística

2.- Titulo de Adjudicación

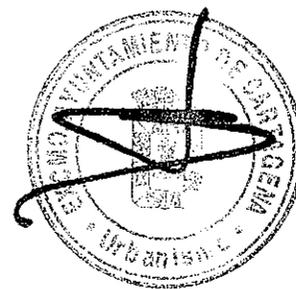
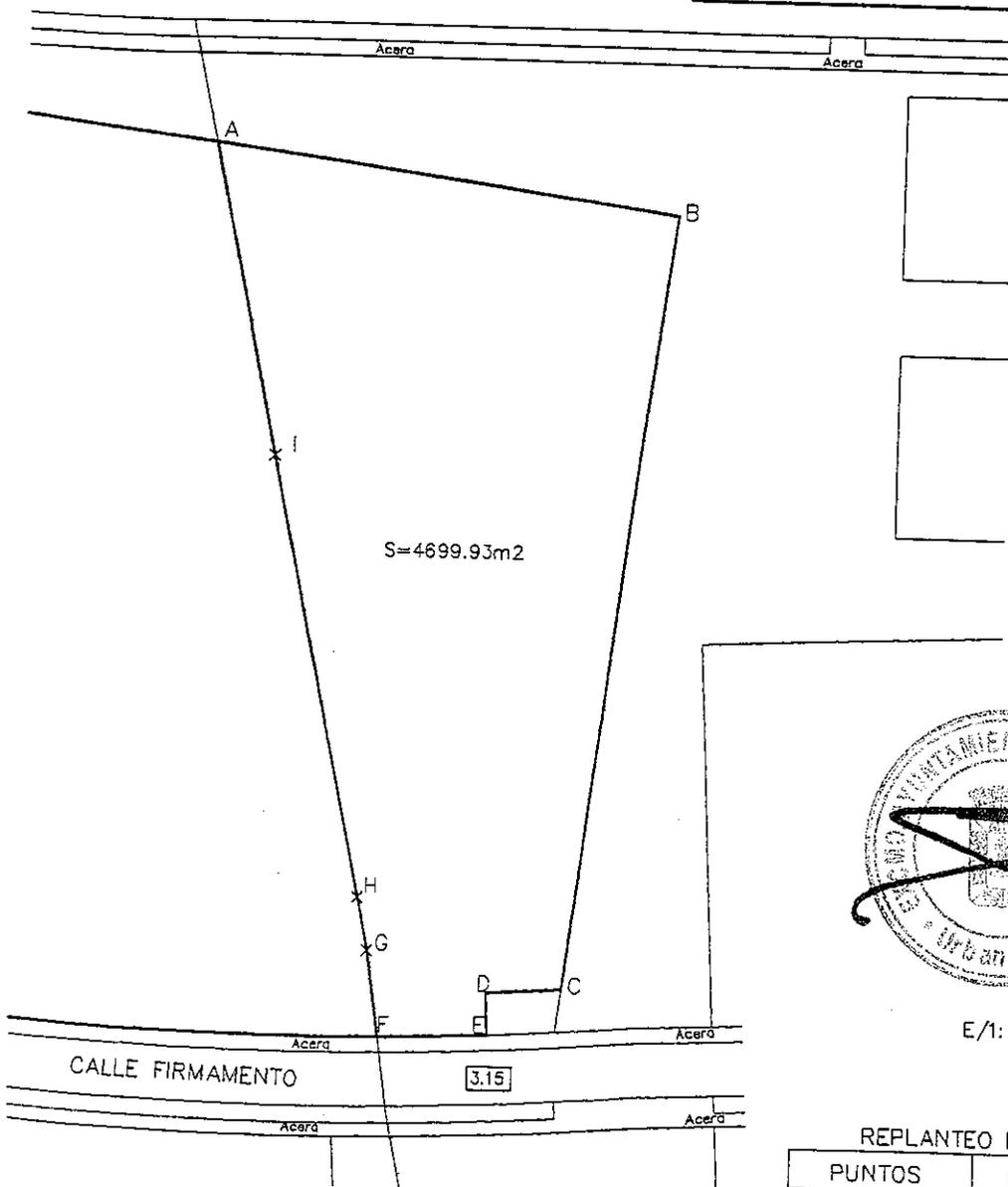


SECTOR "LOS URRUTIAS"

PARCELA 37.1



AVENIDA DE LA UNIFICACION



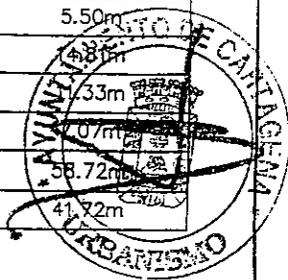
E/1:1000

DATOS DE PARCELA

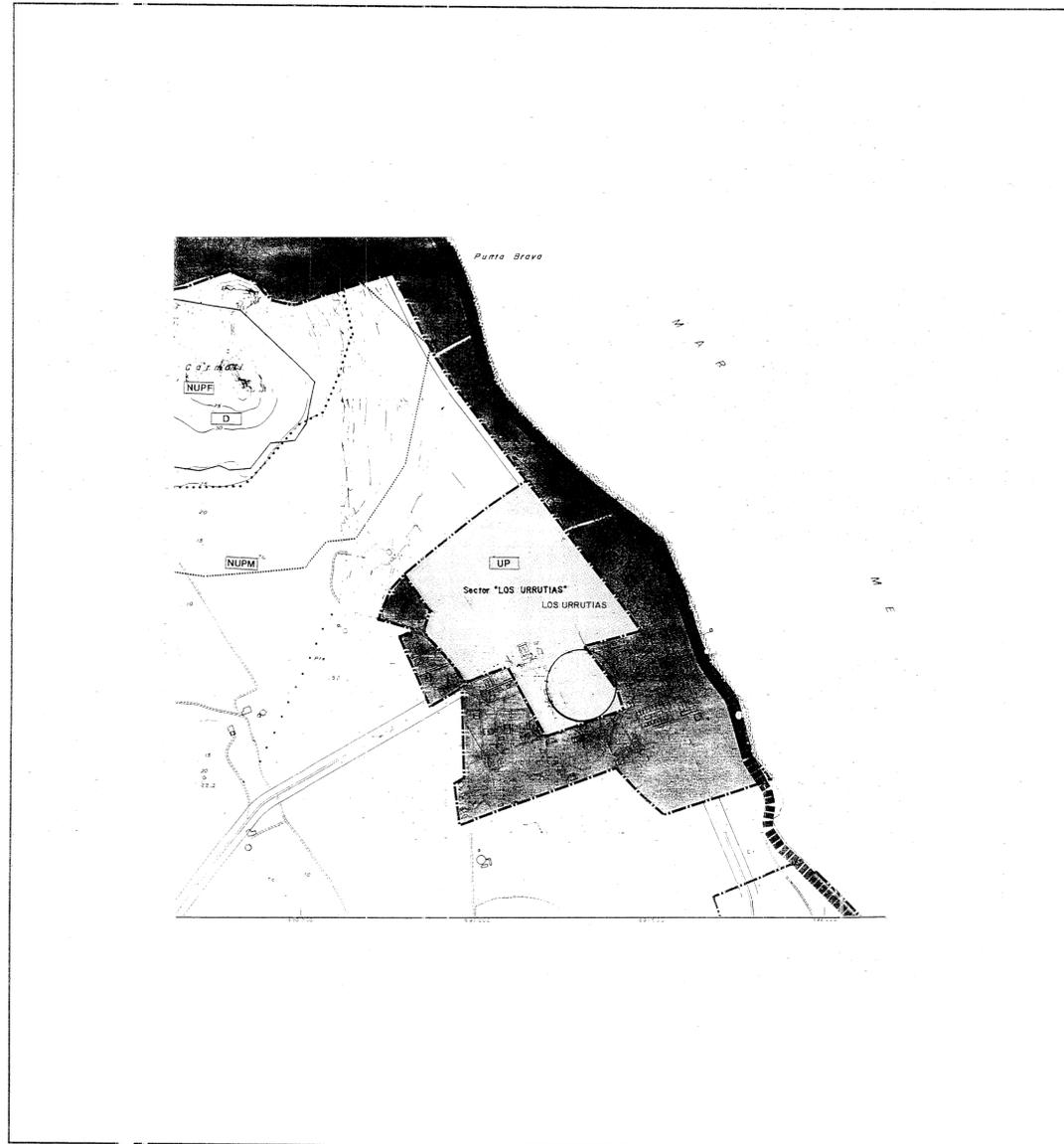
SUPERFICIE: S=4699.93m²
 EDIFICABILIDAD: 0.4371 m²/m²
 MANZANA Num: 37.1
 ORDENANZA: Au(UR)

REPLANTEO DE COTAS

PUNTOS	DISTANCIAS
A - B	62.29m
B - C	102.47m
C - D	10.16m
D - E	5.50m
E - F	4.81m
F - G	1.33m
G - H	0.7m
H - I	58.72m
I - A	41.92m

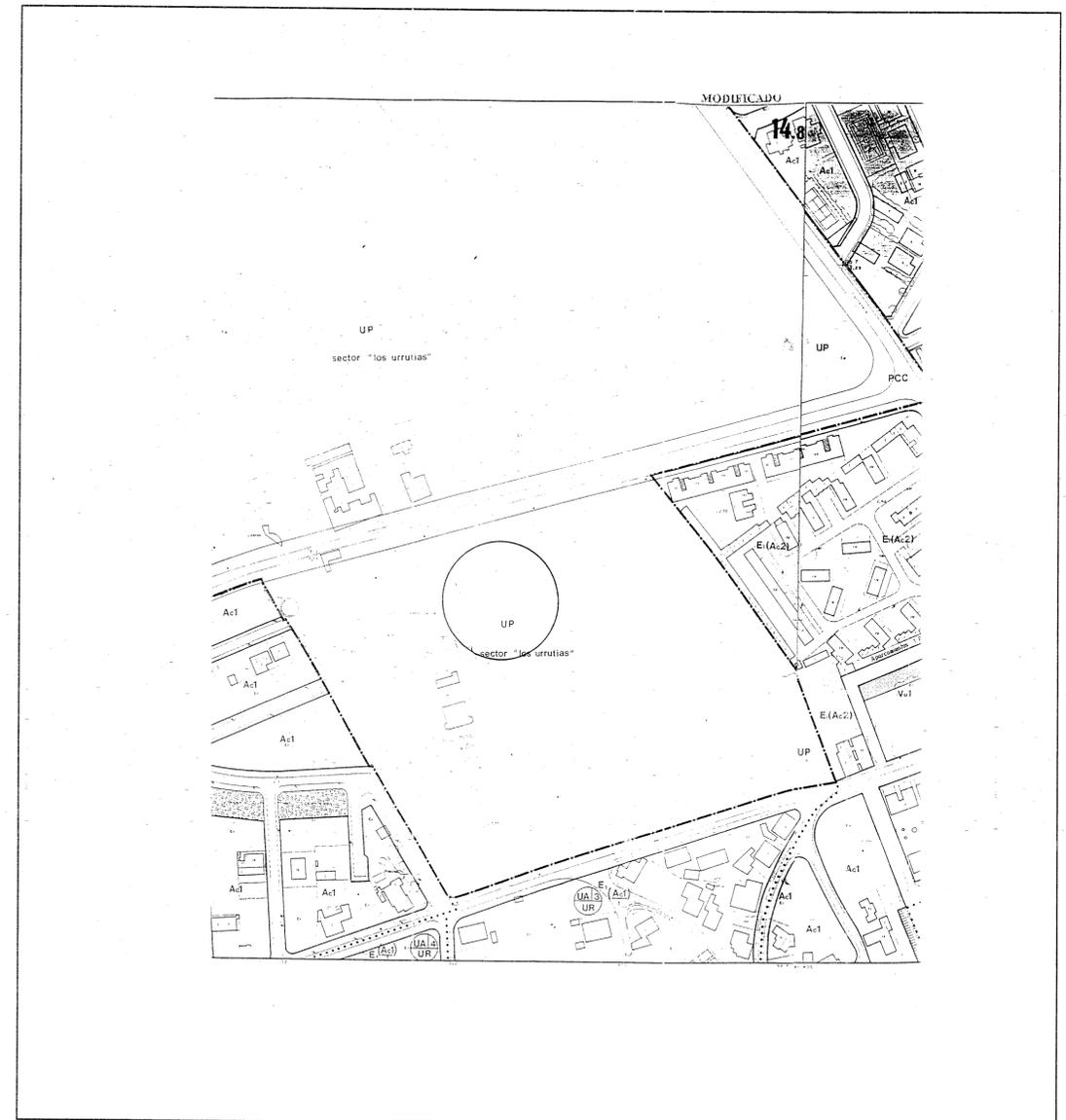


ESTA PARCELA SE ADJUDICA A PROMOCIONES PEÑALVER GARCERAN, S.L.



SITUACION

E:1/10000



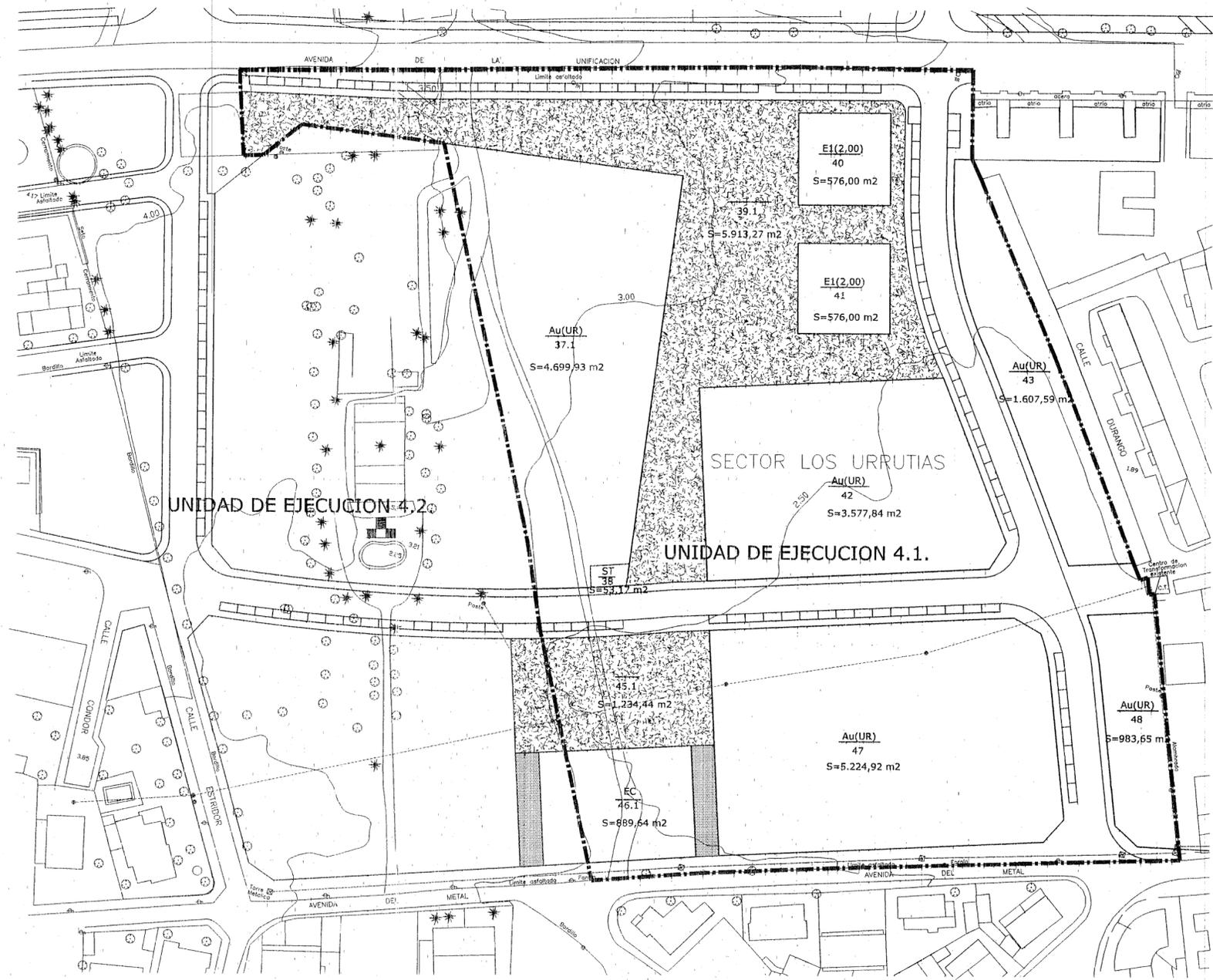
EMPLAZAMIENTO

E:1/2000

Por acuerdo del Comité de 07-05 2004
 Plan de Estudios de 14 Mayo 2004

Por acuerdo del Comité de 14 Mayo 2004

 ARQUITECTO: A. VAL EJO ALBEROLA	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 37.1 U.A. 4.1 DEL P.P.-SECTOR LOS URRUTIAS 1	
	PROMOTOR: PROMOCIONES PENALVER GARCERAN, S.L.	REF: 665
SITUACION Y EMPLAZAMIENTO		
CARTA JEVA Tel: 98600706 Fax: 98627518	SITUACION: LOS URRUTIAS CARTAGENA	Nº PLANO 1
FECHA: FEBRERO 2004	ESCALA: ---	



-  ESPACIO LIBRE PUBLICO
-  EC EQUIPAMIENTO CIVICO
-  ST SERVICIOS TECNICOS
-  Au(UR) EDIFICACION AISLADA (UNIFAMILIAR URRUTIAS)
-  E1(2,00) VOLUMETRIA ESPECIFICA GRADO 1 (NORMA DE REFERENCIA Ac4)
-  x NUMERO DE MANZANA

Por acuerdo de Promotor, Aprobado el Plan de lotes 2 AGO 2004
 Planificación de zona urbanística forma parte de documento que se consigna la 13 SEP 2004
 07-05-2004
 14 MAYO 2004

 ARQUITECTO: A. VALLEJO ALBEROLA CARTAGENA Telf: 968500766 Fax: 968527618	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 37.1	
	U.A. 4.1 DEL P.P.-SECTOR LOS URRUTIAS 1	
	PROMOTOR: PROMOCIONES PEÑALVER GARCERAN, S.L.	REF: 665
	ORDENACION SEGUN REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION 4.1 DEL PLAN PARCIAL - SECTOR URRUTIAS 1	
SITUACION: LOS URRUTIAS CARTAGENA	ESCALA: 1/1000	Nº PLANO 2
FECHA: FEBRERO 2004		



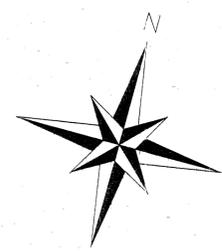
UNIDAD DE EJECUCION 4.2.

UNIDAD DE EJECUCION 4.1.

SECTOR LOS URRUTIAS

Por acuerdo del Consejo de Promoción Urbana No. 07.15.2004
 Promoción Urbana No. 07.15.2004
 14 MAYO 2004
 13 SEP 2004

 ARQUITECTO: A.V. VALLEJO ALBEROLA  CARTAGENA C.R. 196000078 FEB 196000078	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 37.1 U.A. 4.1 DEL P.P.-SECTOR LOS URRUTIAS 1		REF: 665
	PROMOTOR: PROMOCIONES PEÑALVER GARCERAN, S.L.		ESCALA: 1/500
	AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE (Sobre Topografía existente)		Nº PLANO
	FECHA: FEBRERO 2004		3
SITUACION: LOS URRUTIAS CARTAGENA			



Por acuerdo de Pleno, Aprobado el 17-05-2004
 Pleno de Febrero 2004
 Pleno de Septiembre 2004
 Pleno de Septiembre 2004
 Pleno de Septiembre 2004

17-05-2004
 14 MAYO 2004

PARCELA 37.1

Superficie parcela	4.699,93 m ²
Tipo edificación	Unif. Agrupada
Índice edificabilidad	0,4371 m ² /m ²
Superficie max. edificable	2.054,30 m ²
Separación a linderos	Mínimo 4,70 m.
Separación entre bloques	Mínimo 4,70 m.
Nº de viviendas	20

 ARQUITECTO: A VALLEJO ALBEROLA  CARTAGENA Telf: 982202114 Fax: 982217114 FECHA: FEBRERO 2004	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 37.1 U.A. 4.1 DEL P.P.-SECTOR LOS URRUTIAS 1		
	PROMOTOR:	PROMOCIONES PERALVER GARCERAN, S.L.	REF: 665
	ALINEACIONES, DISPOSICION Y EDIFICABILIDAD EN PLANTA BAJA		ESCALA: 1/500
	SITUACION:	LOS URRUTIAS CARTAGENA	Nº PLANO 4

