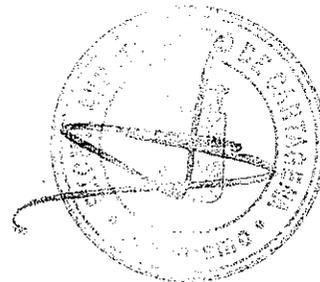


**PROYECTO:** ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA Vc1/1 DE LA U. A. 1 DEL PLAN PARCIAL  
FINCA BERISO. BARRIO JOSE MARIA DE LA PUERTA. CARTAGENA

**EMPLAZAMIENTO:** CALLE BRUNETE, CALLE FERNAN NÚÑEZ Y CALLE MONTEVIDEO

**PROMOTOR:** ESLABON INMOBILIARIA S.A. Representante: Juan Castejon Ardid

**ARQUITECTO:** JUAN ANTONIO SENIN ALVAREZ



## **MEMORIA**

### **1.- ANTECEDENTES.**

La parcela Vc1/1 de la U. A. 1 del Plan Parcial Finca Beriso según la cedula urbanística del proyecto de reparcelacion, tiene una Norma de aplicación en la que la edificación se ordena siguiendo las alineaciones exteriores de las calles formando manzanas cerradas o abiertas pero adosadas a los linderos laterales.

Dado que la empresa promotora pretende hacer dos bloques de edificación independientes con un espacio libre interior privado como acceso peatonal a las viviendas, de se precisa la redacción de este Estudio de Detalle tal y como establece el P. G. O. U. de Cartagena.

### **2.- OBJETO Y ENCARGO.**

El objeto de este Estudio de Detalle es establecer las alineaciones exteriores a los viales existentes y al espacio libre interior privado que se pretende realizar, los volúmenes máximos de las edificaciones, así como las alturas máximas de las mismas sin que ello suponga ningún incremento de las condiciones máximas permitidas, -edificabilidad, ocupación, altura máxima etc...etc...- según la Norma que le sea de aplicación, que en este caso es la Vc1.

El encargo de este estudio de detalle ha sido realizado D. Juan Castejon Ardid, con DNI N° 22.903.538 y domicilio en Polígono Lo Tacon Km 8, de la carretera Cartagena-Alicante en La Union y lo hace en representación de la empresa promotora ESLABON INMOBILIARIA S.A. con CIF N° A-30611073.

### 3.- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.

#### SUPERFICIE Y EMPLAZAMIENTO.

La Parcela Vc1/1 de la U. A. 1 del Plan Parcial Finca Beriso según su cedula urbanística tiene una superficie de 2692m<sup>2</sup>, su topografía tiene una pendiente de 3.50m en sentido Noroeste-Sureste y sus fachadas son de 53.45m a norte, 53.45m a sur; de 50.77m al este y de 51.24m al oeste

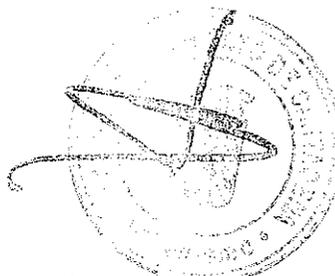
Los linderos de la misma son:

Norte; calle Montevideo.

Sur; calle Fernan Núñez.

Este; calle Brunete.

Oeste; Espacio Libre. Juego de niños.



Una vez terminada la urbanización se ha levantado un plano topográfico de la parcela y se visto que las medidas reales de la parcela varían sensiblemente respecto a las del proyecto de urbanización, por lo que para la justificación de los volúmenes utilizaremos estas últimas.

De la superficie de la parcela se destinan: 390.00m<sup>2</sup> al espacio libre interior privado; 118.00m<sup>2</sup> para espacios libres privados dentro de la propia parcela, y el resto para los bloques de edificación con las dimensiones y formas que se indican en el documento planos de este proyecto.

#### ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones existentes de esta parcela son las que se definen en los planos que se acompañan del Planeamiento de Cartagena, siendo estas los linderos con las calles que anteriormente citábamos. Las rasantes son las conseguidas en la reciente medición de planimetría y altimetría realizada de esta parcela.

#### PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACION.

##### NORMA Vc1.

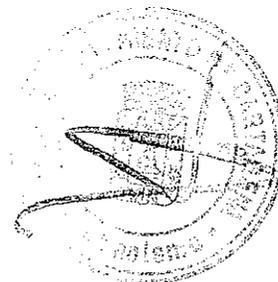
Los parámetros urbanísticos que le son de aplicación a esta parcela son los de la Norma Vc1 del P. G. O. U. de Cartagena, siendo estos los siguientes:

- a) Definición: responde a aquellas áreas de suelo urbano con uso residencial colectivo de barrios ó poblados que surgen del proceso de desarrollo urbano y ensanche de la ciudad.

b) 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 los linderos laterales (si los hubiese).

c) Volumen:

- Parcela mínima: 120m<sup>2</sup>
- Ancho mínimo de lindero frontal: 7m.
- Índice de edificabilidad: 1,4m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 2 plantas.
- Ocupación máxima: 70%.



#### **4.- CONDICIONES Y LIMITACIONES.**

El estudio de detalle no podrá alterar los conceptos y parámetros fundamentales de las Normas de Edificación como son: los usos, la edificabilidad y el nº de plantas sobre rasante.

Se establece un espacio libre interior privado, con un ancho mínimo de 8 m.

La afección de dicho espacio libre privado a los viales públicos (separación a las esquinas, giros, etc) se justifica de acuerdo con la normativa al respecto.

El tratamiento del espacio libre privado no interrumpe la continuidad de la acera, excepto el correspondiente vado. Solo se utiliza para dar acceso peatonal a las viviendas.

Se justificará la adscripción de dicho espacio libre privado a las edificaciones a las cuales da acceso.

Los servicios serán privados y conectarán con las redes públicas en la fachada con los viales públicos, donde se situarán los contadores.

El objeto del Estudio de Detalle que se presenta es la ordenación volumétrica de la manzana completa introduciendo un espacio libre privado de acceso peatonal para el acceso a las edificaciones que a él recaen.

#### **5.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

La construcción que se pretende realizar según varias opciones de diseño vistas, es la de dos edificios simétricos separados entre sí por el espacio libre interior privado que se plantea. El objeto de este espacio libre es el de proporcionar acceso a los portales de los bloques que no lo tienen desde las calles circundantes, consiguiendo con ello, no tener que realizar un gran patio de manzana, -mas propio del centro de la ciudad que de esta

zona exterior- ya que no serviría de nada y no nos permitiría agotar la edificabilidad máxima.

Por otro lado se hace mas permeable la zona y el acceso a los espacios libres y peatonales que hay en las inmediaciones es mas inmediato y agradable.

Con el cuadro comparativo que realizamos en este apartado se justifica que la edificabilidad y ocupación máxima permitida no se supera con los volúmenes planteados.

### CUADRO COMPARATIVO DEL APROVECHAMIENTO

	SEGÚN NORMA Vc1	SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE
Superficie de parcela	120m2	2692m2
Edificabilidad – 1,4 m2/m2	3769m2	3769 m2
Ocupación máxima – 70%	1884.40m2 m2	1884.40m2
Altura maxima	2 plantas	2 plantas

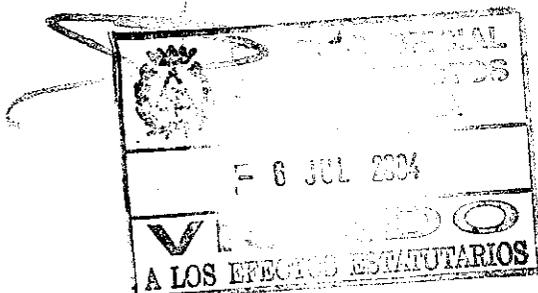
Como se puede comprobar la realización de este Estudio de Detalle la creación de este espacio libre interior privado que se pretende en la parcela no supone aumento de los parámetros máximos permitidos por la Norma de aplicación.

### 8.- CONCLUSIÓN

Con la documentación incluida en este Estudio de Detalle queda perfectamente justificada la viabilidad y necesidad de la apertura de la calle privada planteada de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



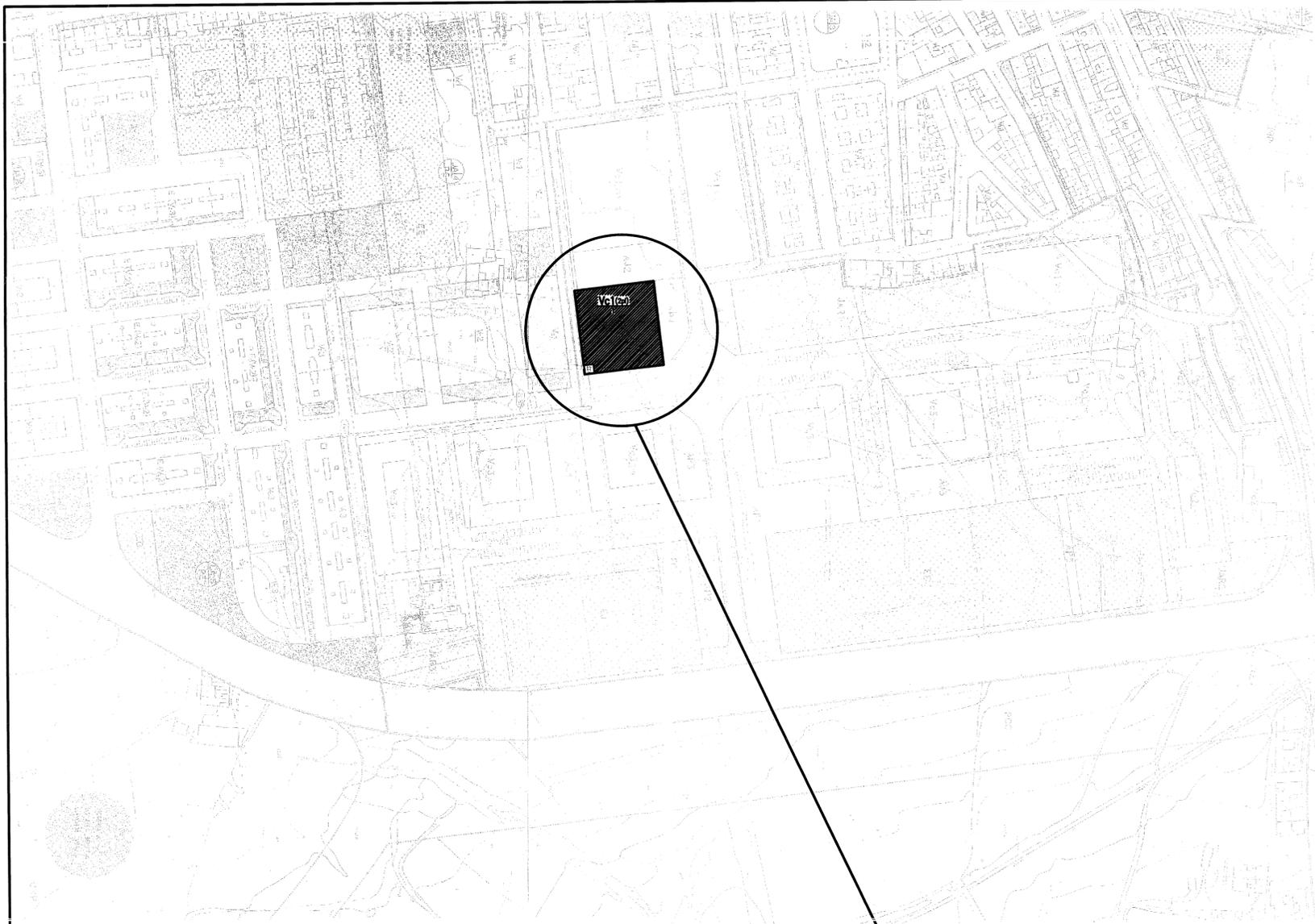
29 JUL. 2004  
Cartagena,  
El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 15-10-2004 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. (M.ª M.ª y Planos) 2004  
El Secretario

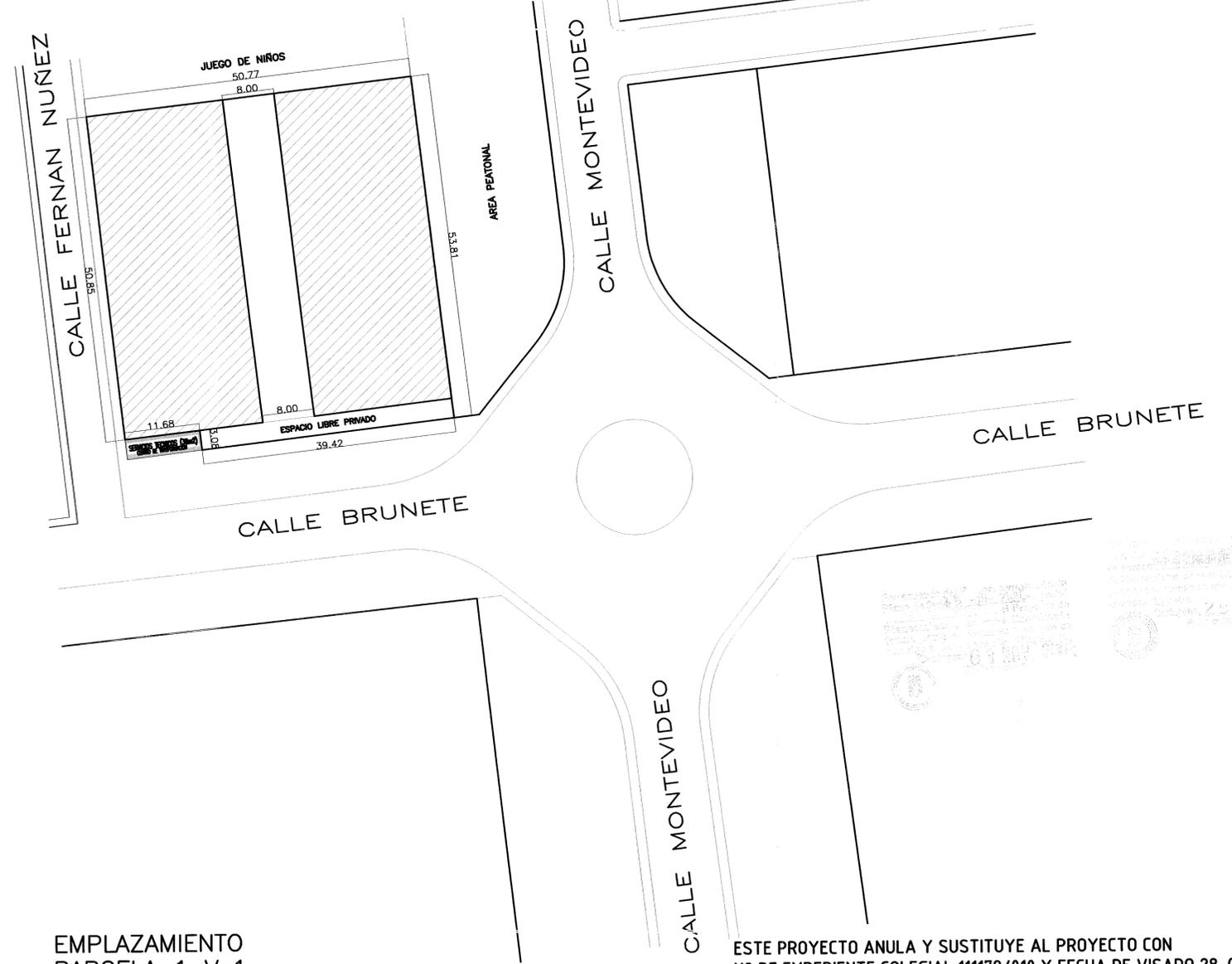
Cartagena, Julio de 2004.  
EL ARQUITECTO.

Fdo.: JUAN A. SENIN ALVAREZ



PLAN PARCIAL FINCA BERISO  
 BDA. JOSE MARIA DE LA PUERTA. CARTAGENA  
 ESCALA 1/2000

SITUACION



EMPLAZAMIENTO  
 PARCELA 1 Vc1  
 ESCALA 1/500

ESTE PROYECTO ANULA Y SUSTITUYE AL PROYECTO CON  
 Nº DE EXPEDIENTE COLEGIAL 111179/010 Y FECHA DE VISADO 28-04-2044

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA Vc1  
 U. A. 1. PLAN PARCIAL FINCA BERISO

PLANO: SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

SITUACION:  
 PARCELA 1 (Vc1)  
 P. PARCIAL "FINCA BERISO"  
 BARRIO JOSE MARIA DE LA PUERTA. CARTAGENA

FECHA: JULIO-2004  
 EXPEDIENTE: 6-04

OBSERVACIONES:

ESCALA PLANO  
 1/2000 1  
 1/100

**PROMOTOR**  
 D. JUAN CASTEJON ARDID  
 en represent. de ESLABON INMOBILIARIA S.A.

**ARQUITECTO:**  
 JUAN A. SENIN ALVAREZ

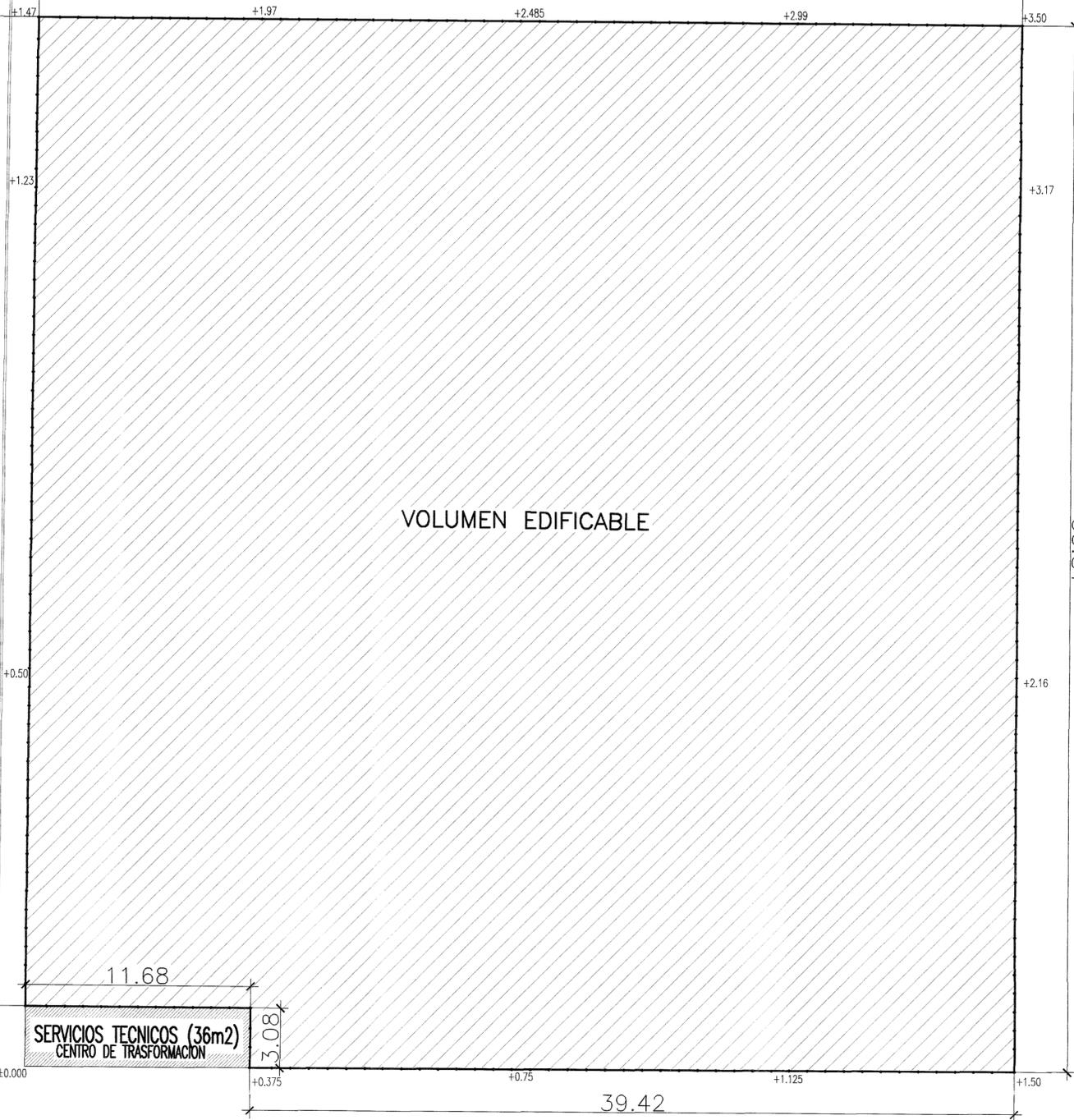
*Juan A. Senin Alvarez*

CI/COMEDIAS Nº 2-28 A - Tlf. Fax 968/529539 - CARTAGENA

CALLE FERNAN NUÑEZ  
50.85

JUEGO DE NIÑOS

50.77



VOLUMEN EDIFICABLE

AREA PEATONAL

CALLE MONTEVIDEO

CALLE BRUNETE

ALINEACIONES MAXIMAS DE LA EDIFICACION

ESTE PROYECTO ANULA Y SUSTITUYE AL PROYECTO CON  
Nº DE EXPEDIENTE COLEGIAL 111179/010 Y FECHA DE VISADO 28-04-2044

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA Vc1  
U. A. 1. PLAN PARCIAL FINCA BERISO

PLANO: ALINEACIONES EXISTENTES SEGUN  
P.G.O.U. DE CARTAGENA. PL BAJA Y 1ª

SITUACION:  
PARCELA 1 (Vc1)  
P. PARCIAL "FINCA BERISO"  
BARRIO JOSE MARIA DE LA PUERTA. CARTAGENA

FECHA: JULIO -2004

EXPEDIENTE: 6-04

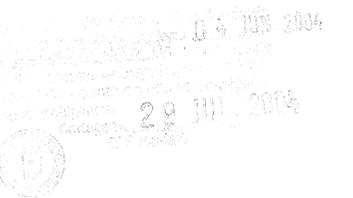
OBSERVACIONES:

ESCALA

1/200

PLANO

2



**PROMOTOR**  
D. JUAN CASTEJON ARDID  
en represent. de ESLABON INMOBILIARIA S.A.  
**ARQUITECTO:**  
JUAN A. SENIN ALVAREZ

C/COMEDIAS Nº 2-2ª A - Tlf. Fax 968/529539 - CARTAGENA -

CALLE FERNAN NUÑEZ

50.85

JUEGO DE NIÑOS

21.35

50.77

8.00

21.42

+1.47

+1.97

+2.485

+2.99

+3.50

+1.23

+3.17

+0.50

+2.16

VOLUMEN EDIFICABLE

ESPACIO LIBRE INTERIOR PRIVADO  
ACCESO PEATONAL

VOLUMEN EDIFICABLE

AREA PEATONAL

CALLE MONTEVIDEO

50.85

53.81

11.68

21.58

9.90

RAMPA ACCESO AL SOTANO

8.00

21.50

+0.000

+3.08

+0.375

+0.75

+1.125

+1.50

SERVICIOS TECNICOS (36m2)  
CENTRO DE TRANSFORMACION

ESPACIO LIBRE PRIVADO

39.42

CALLE BRUNETE

ALINEACIONES MAXIMAS DE LA EDIFICACION

ESTE PROYECTO ANULA Y SUSTITUYE AL PROYECTO CON  
Nº DE EXPEDIENTE COLEGIAL 111179/010 Y FECHA DE VISADO 28-04-2044

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA Vc1  
U. A. 1. PLAN PARCIAL FINCA BERISO

PLANO: ALINEACIONES PROPUESTAS POR  
EL ESTUDIO DE DETALLE. PL BAJA Y 1a

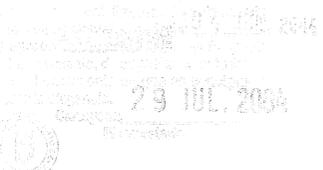
SITUACION:  
PARCELA 1 (Vc1)  
P. PARCIAL "FINCA BERISO"  
BARRIO JOSE MARIA DE LA PUERTA. CARTAGENA

FECHA: JULIO-2004

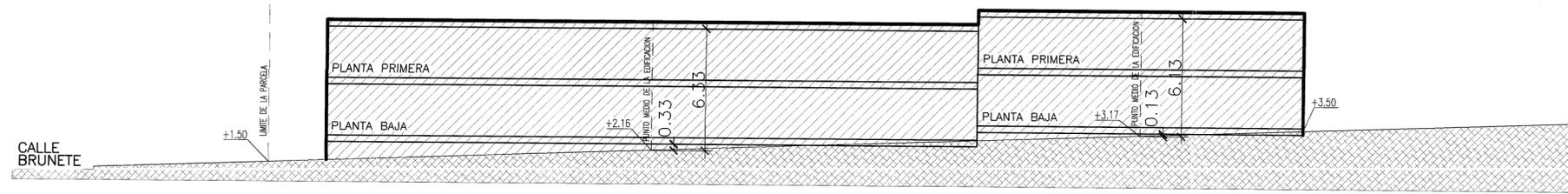
EXPEDIENTE: 6-04

OBSERVACIONES:

ESCALA 1/200  
PLANO 3

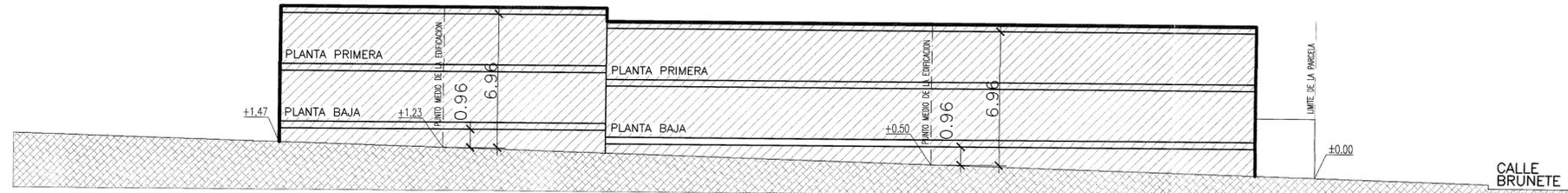


PROMOTOR  
D. JUAN CASTEJON ARDID  
en represent. de ESLABON INMOBILIARIA S.A.  
ARQUITECTO:  
JUAN A. SENIN ALVAREZ  
C/COMEDIAS Nº 2-2º A - Tlf. Fax 968/529539 - CARTAGENA -



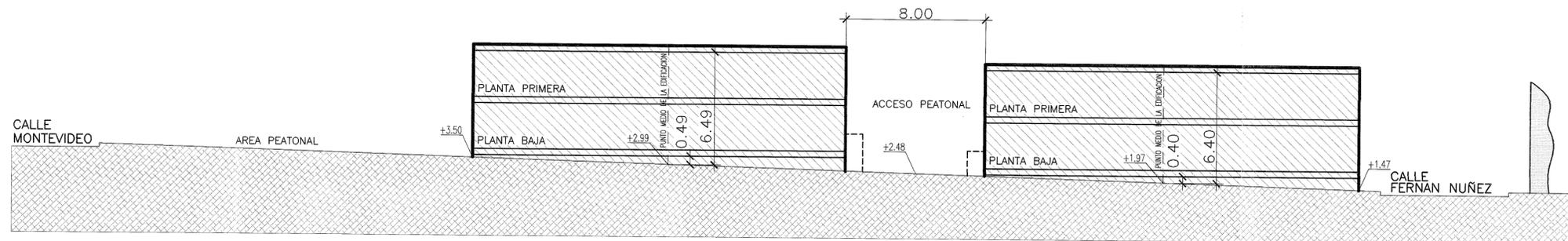
VOLUMEN A AREA PEATONAL

*PL. FERNAN NUÑEZ*



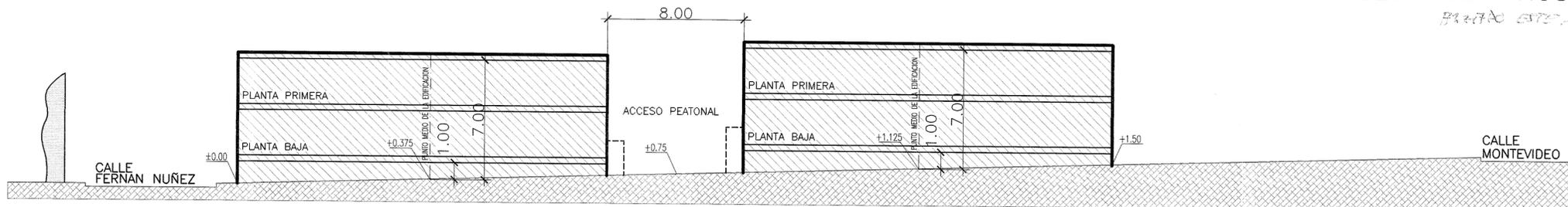
VOLUMEN A FERNAN NUÑEZ

*PL. FERNAN NUÑEZ*



VOLUMEN A JUEGO DE NIÑOS

*PL. FERNAN NUÑEZ*



VOLUMEN A CALLE BRUNETE

*PL. FERNAN NUÑEZ*

 VOLUMEN MAXIMO EDIFICABLE

ESTE PROYECTO ANULA Y SUSTITUYE AL PROYECTO CON  
Nº DE EXPEDIENTE COLEGIAL 111179/010 Y FECHA DE VISADO 28-04-2044

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA Vc1  
U. A. 1. PLAN PARCIAL FINCA BERISO

PLANO: VOLUMETRIAS  
VOLUMENES MAXIMOS EDIFICABLES

SITUACION:  
PARCELA 1 (Vc1)  
P. PARCIAL "FINCA BERISO"  
BARRIO JOSE MARIA DE LA PUERTA, CARTAGENA

FECHA: JULIO-2004  
EXPEDIENTE: 6-04

OBSERVACIONES:

ESCALA: 1/200  
PLANO: 4

PROMOTOR:  
D. JUAN CASTEJON ARDID  
en represent. de ESLABON INMOBILIARIA S.A.  
ARQUITECTO:  
JUAN A. SENIN ALVAREZ

*[Signature]*  
C/COMEDIAS Nº 2-28ª A - Tlf. Fax 968/529539 - CARTAGENA

20 JUL 2004

03 NOV 2004