

TEXTO REFUNDIDO

ESTUDIO DE DETALLE SOBRE LA PARCELA 2.b. SITUADA EN LA UNIDAD DE ACTUACION UA3/BA. EN LOS BARREROS –CARTAGENA.

PROMOTOR: GARCIA Y MESEGUER 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 Texto Refundido del Estudio de Detalle, aprobado definitivamente en sesión ordinaria celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día tres de Marzo del dos mil cinco, y encargado por Don Pedro García Pérez con DNI. Nº 22.862.247 en representación de GARCIA Y MESEGUER S.A. con CIF A-30.656.748, sobre **la parcela 2.b de la Unidad de Actuación UA3/BA** de Los Barreros-Cartagena.

La superficie es la siguiente:

PARCELA 2b: 740,87 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 respetarán 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 estuvieran 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 (Vc2) siendo la norma de referencia la Vc2.

En el punto 4.2.8. (volumétrica específica):

E1: 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.
- Las características particulares de la manzana, de manera que los nuevos edificios armonicen completando la ordenación. El número de plantas de las nuevas construcciones no puede exceder de 10
- Las limitaciones jurídico-urbanísticas que tuviera la parcela: servidumbres, haber utilizado parte del volumen de la parcela para otra edificación del titular....
- Tender a una aproximación tipológica 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 las siglas E1 y entre paréntesis la norma de referencia a que deben adaptarse al menos en edificabilidad y uso. (Ejemplo E1(Vc3)). En nuestro caso es E1 (Vc2)
- Volumetría específica en ordenación aislada. La norma de referencia es la Ac4.

Cuando una parcela o solar puede 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.





NORMA DE REFERENCIA Vc2;

- Parcela mínima: 120 m².
- Ancho mínimo lindero frontal: 7 m.
- mts., de diámetro mínimo.
- Ocupación máxima: 70%
- Altura máxima: 3 plantas.
- Índice de edificabilidad: 2,1 m²/m² (salvo que en los planos de ordenación se grafíe entre paréntesis, un índice específico).

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 m²/m².

En manzanas con profundidad no mayor de 15 m el índice de edificabilidad será de 3 m²/m² 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 m² por plaza para garajes unifamiliares y 25 m² por plaza para aparcamientos colectivos.

3.- SUPERFICIES.

La edificabilidad máxima posible sobre rasante, fijada para esta parcela por el Plan General es la siguiente:

PARCELA SUP. 740,87X2,1 = 1.555,82 m² + Aparcamientos obligatorios.

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.

La propuesta se origina por la imposibilidad de conseguir un producto, adecuado a la demanda del mercado, por aplicación directa de la Norma de Referencia. Su configuración supone edificar 518,00 m² por planta. Para poder agotar la edificabilidad con las tres plantas permitidas, nos obligaría, dada la poca longitud de fachada del solar, a edificar viviendas de superficie muy superior a la demanda del mercado de la zona.

La escasa longitud de fachada nos obliga, igualmente, a la propuesta de un retranqueo en plantas de pisos; con ello podemos conseguir que las viviendas tengan como mínimo una longitud de fachada mayor a 4,00 m. medida mínima fijada por el P.G.M.O.U.

Para poder agotar la edificabilidad asignada se propone una 5ª planta de pisos, retranqueada, que entendemos quedará totalmente integrada ya que la diferencia de rasante entre la parcela que nos ocupa y la parcela medianera es aproximadamente de 2,50 m.

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	Norma de referencia	Según Estudio de Detalle
Parcela mínima.	120 m ²	740,87 m ²
Ancho mínimo lindero frontal	7,00 m	12,61 m y 10,73 m.
Ocupación	100%	100%
Altura máxima	3 plantas	6 plantas
Índice de edificabilidad	2,1 m ² /m ²	2,1 m ² /m ²



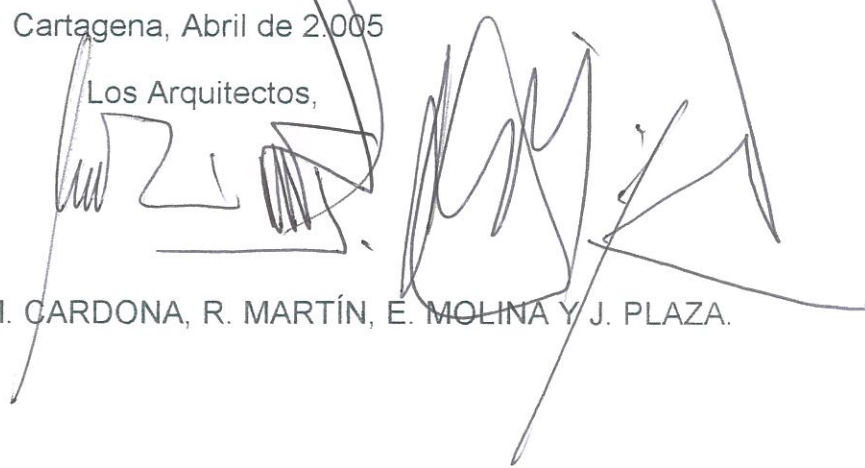
7.- CONCLUSIÓN.

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 el trámite de gestión correspondiente.

Cartagena, Abril de 2.005

Los Arquitectos,



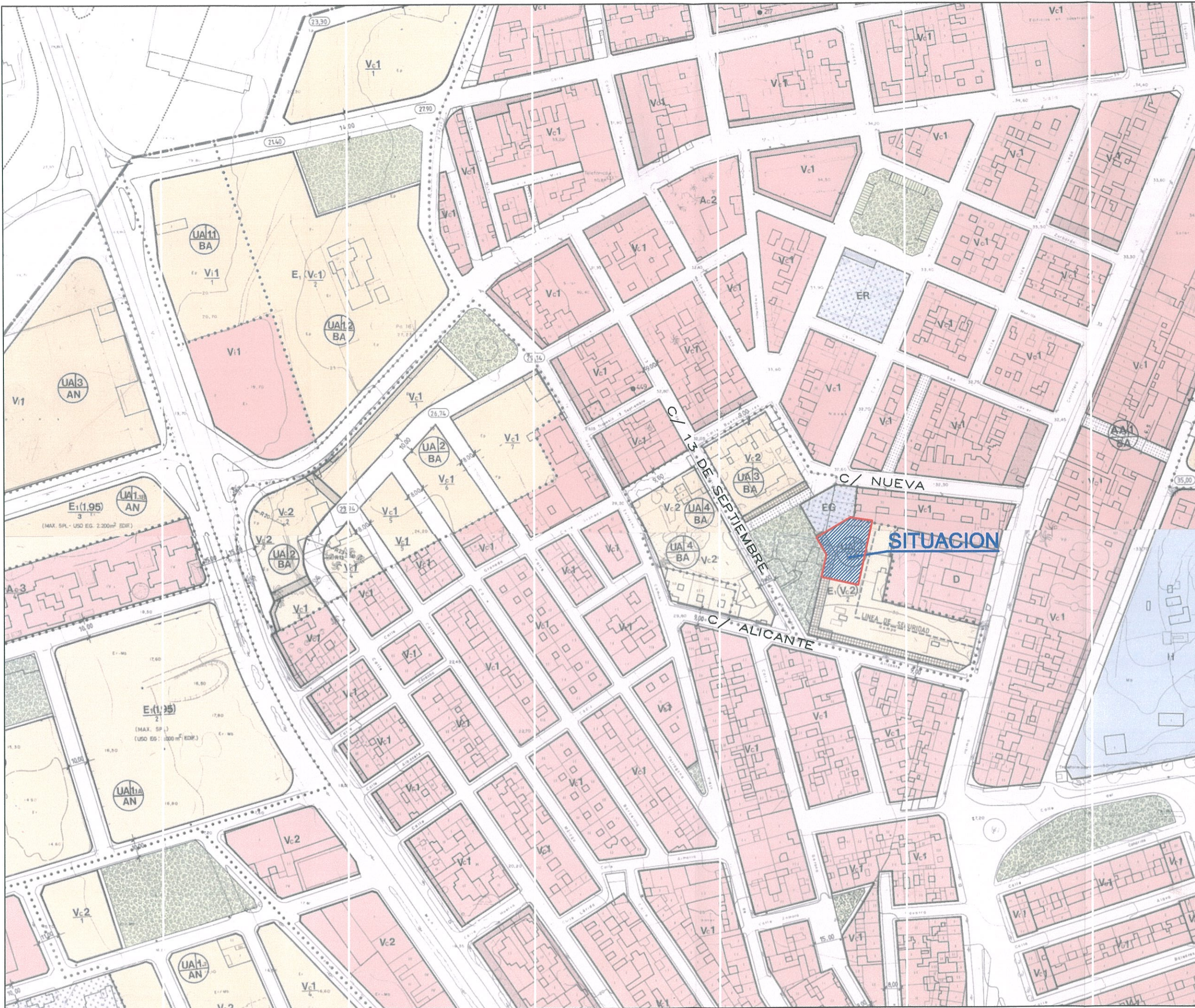
D.J. GARCÍA, M. CARDONA, R. MARTÍN, E. MOLINA Y J. PLAZA.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 03.03.05 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 27 5. 2005
Cartagena,

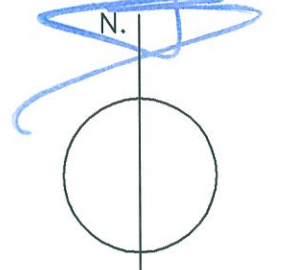


El Secretario.





Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 03.03.05 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia. **27 SET. 2005**
Cartagena,
El Secretario.



COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE MURCIA
23 MAY 2005
VISADO
A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS
TEXTO REUNIDO

CLIENTE :
GARCIA Y MESEGUER S.A.

PROYECTO : ESTUDIO DE DETALLE
SOBRE LA PARCELA 2.b DE LA U.A3/BA
LOS BARREROS-CARTAGENA.

PLANO :
ZONIFICACION

ESCALA: 1/2000

FECHA: ABRIL/05

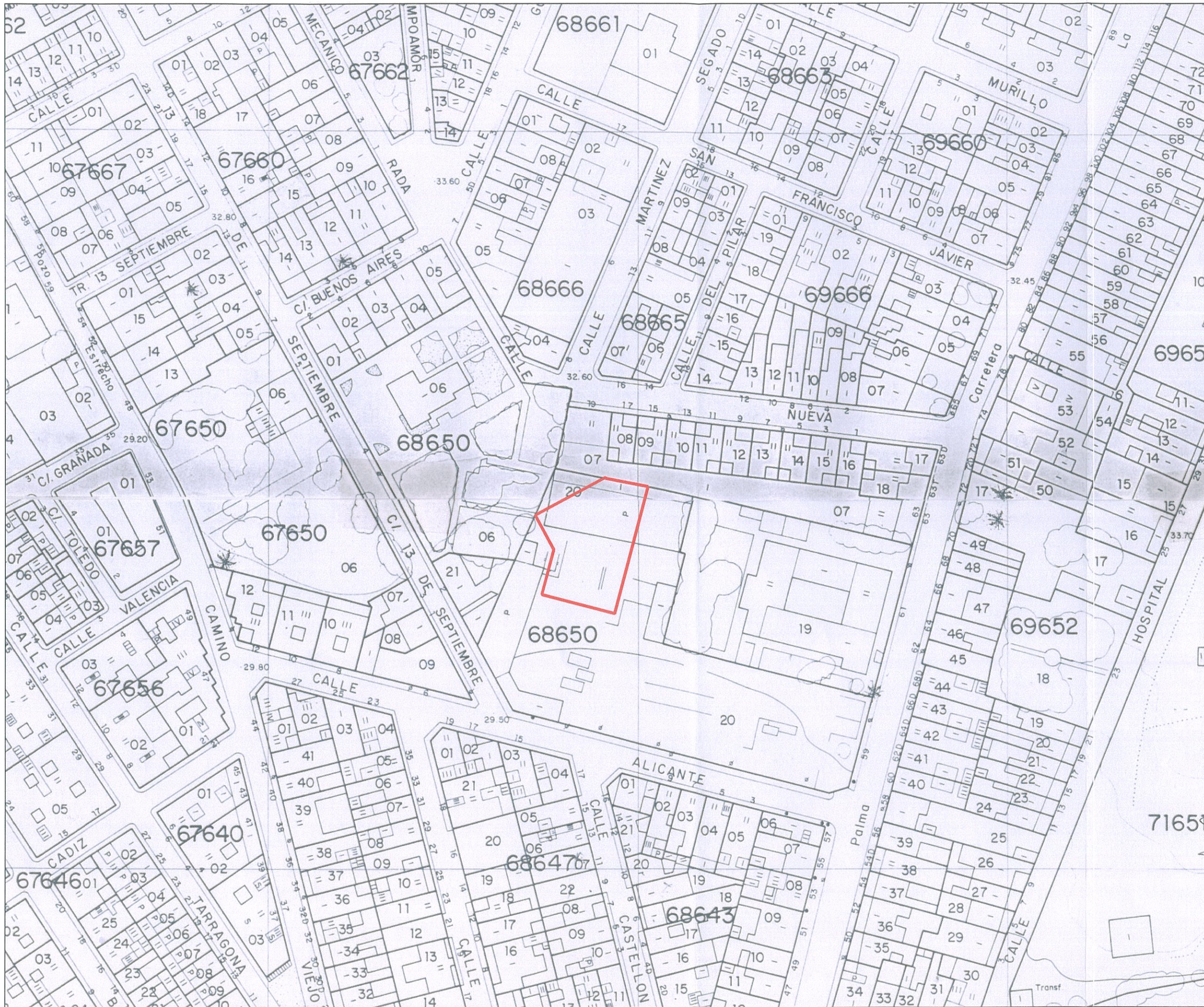
PL N°:

ARQUITECTOS
[Signatures]

D.L. GARCIA M.CARDONA R.MARTIN E.MOLINA J.PLAZA
LA PROPIEDAD

CMPM ARQUITECTOS





Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 03.03.05 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. Cartagena, 27 SET. 2005



El Secretario.



TEXTO REFUNDIDO

CLIENTE : GARCIA Y MESEGUER S.A.

PROYECTO : ESTUDIO DE DETALLE SOBRE LA PARCELA 2.b DE LA U.A3/BA LOS BARREROS-CARTAGENA.

PLANO : CATASTRAL

ESCALA: 1/1000

FECHA: ABRIL/05

PL N°:

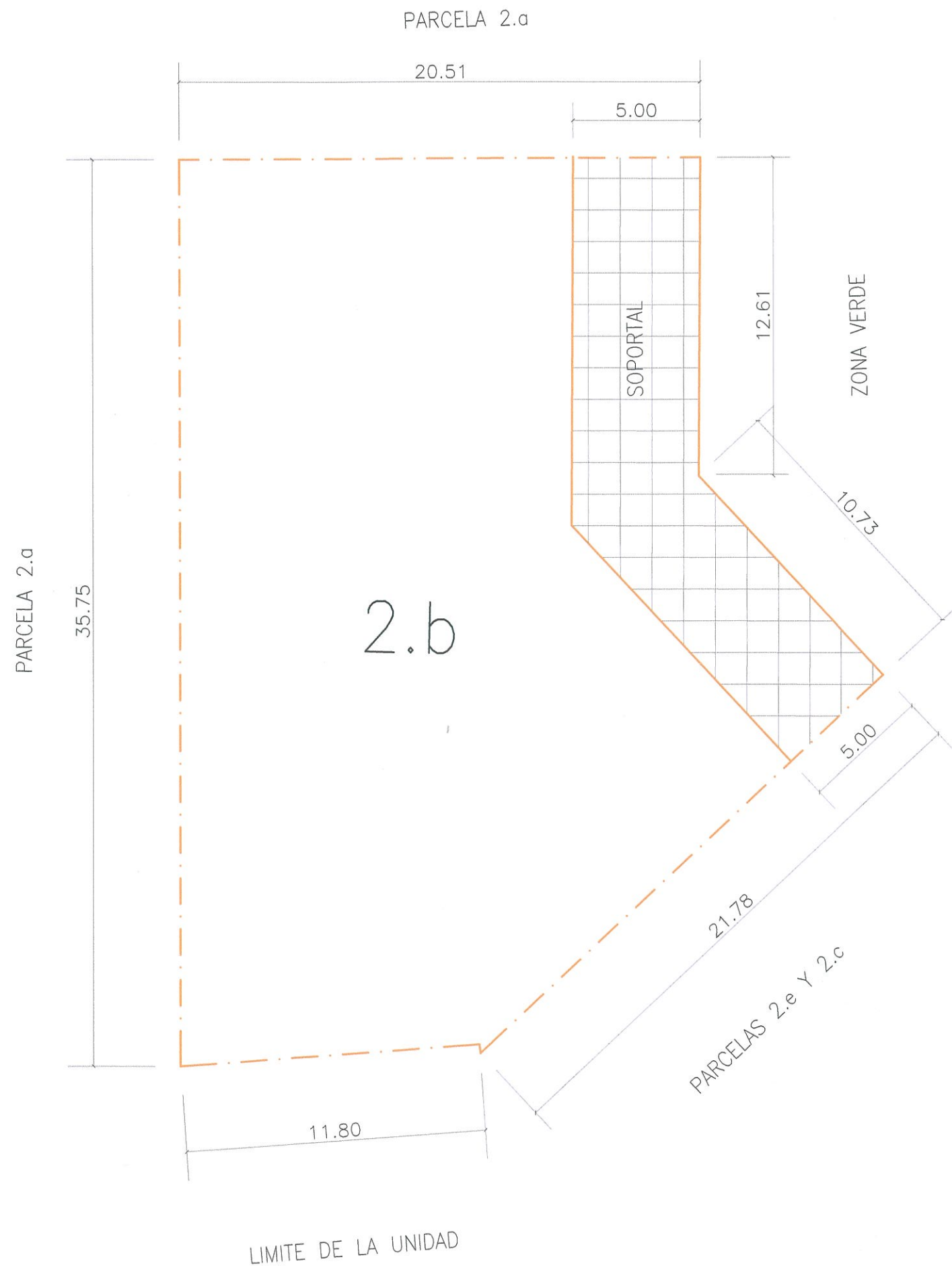
ARQUITECTOS

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

LA PROPIEDAD

CMPM ARQUITECTOS





SUP. DE LA PARCELA 740,87 m2.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 03/03/05 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la
 presente diligencia. **27 SET. 2005**
 Cartagena, **El Secretario.**



[Handwritten signature]
 N.



TEXTO REFUNDIDO

CLIENTE :
GARCIA Y MESEGUER S.A.

PROYECTO : ESTUDIO DE DETALLE
 SOBRE LA PARCELA 2.b DE LA U.A3/BA
 LOS BARREROS-CARTAGENA.

PLANO :
PARCELA

ESCALA: **1/200**

FECHA: **ABRIL/05**

PL N°: **3**

ARQUITECTOS
[Signatures]
 D. GARCIA M. CARDONA R. MARTIN E. MOLINA J. PLAZA

LA PROPIEDAD

CMP ARQUITECTOS

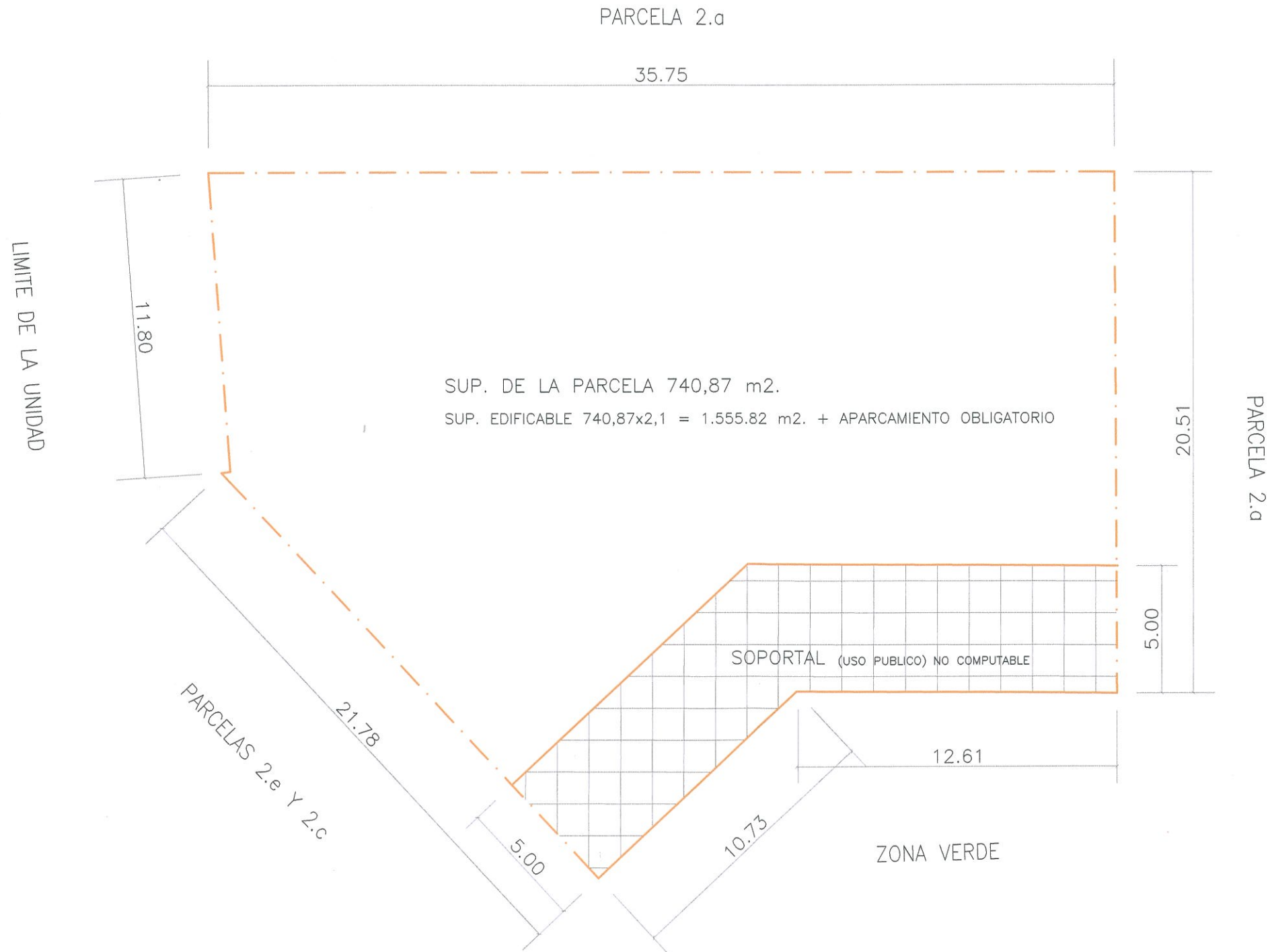


PARAMETROS URBANISTICOS SEGUN NORMA DE REFERENCIA (Vc2)

- PARCELA MINIMA 120 m2.
- ANCHO MINIMO LINDERO FRONTAL 7,00 m.
- INDICE DE EDIFICABILIDAD 2.1 m2/m2.
- ALTURA MAXIMA 3 PLANTAS
- OCUPACION MAXIMA 70%
- CUANDO LA PLANTA BAJA SE DESTINE A UN USO NO RESIDENCIAL, SE PERMITIRA LA OCUPACION TOTAL DE LA MISMA Y UN AUMENTO DE LA EDIFICABILIDAD DE 0,3 m2/m2.

PARAMETROS URBANISTICOS SEGUN ESTUDIO DE DETALLE

- PARCELA MINIMA 740,87 m2.
- ANCHO MINIMO LINDERO FRONTAL 23.34 m.
- INDICE DE EDIFICABILIDAD 2.1 m2/m2.
- ALTURA MAXIMA 6 PLANTAS
- OCUPACION MAXIMA 100%
- USO DE LA PLANTA BAJA A NUCLEOS DE COMUNICACION VERTICAL, APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS Y USOS DISTINTOS A RESIDENCIAL



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 03.03.05 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 27 SET. 2005
Cartagena, 27 SET. 2005
El Secretario.



TEXTO REFUNDIDO

CLIENTE :
GARCIA Y MESEGUER S.A.

PROYECTO : ESTUDIO DE DETALLE
SOBRE LA PARCELA 2.b DE LA U.A3/BA
LOS BARREROS-CARTAGENA.

PLANO :
EDIFICABILIDAD SEGUN
NORMA

ESCALA: 1/200

FECHA: ABRIL/05

PL N°:

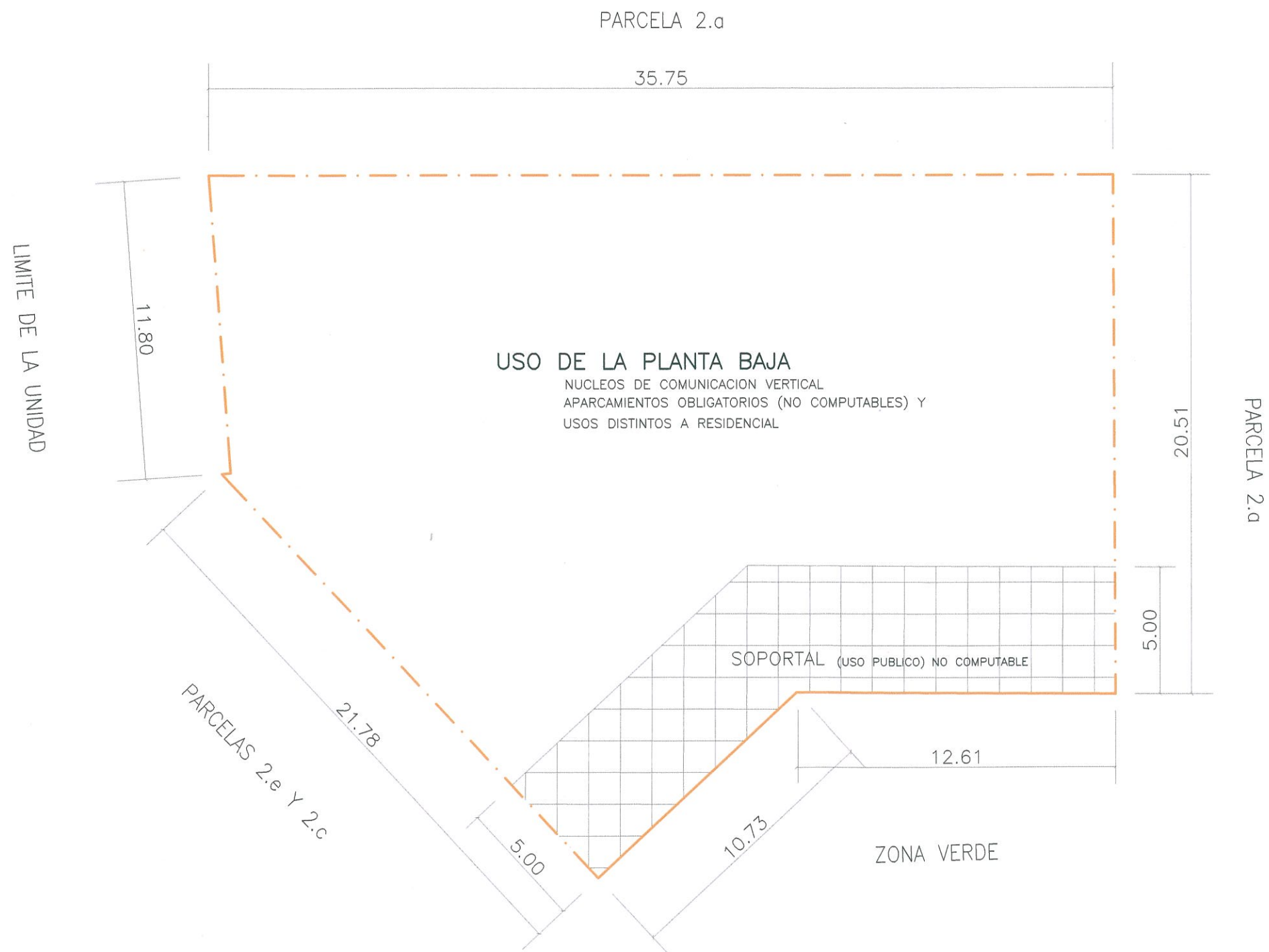
ARQUITECTOS:

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

LA PROPIEDAD

CMMP ARQUITECTOS

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE PARA USO RESIDENCIAL 1.555,82 m2.



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 03.03.05 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia.
Cartagena, 27 SET. 2005



El Secretario.

[Handwritten signature]
N.



TEXTO REFUNDIDO

CLIENTE :
GARCIA Y MESEGUER S.A.

PROYECTO : ESTUDIO DE DETALLE
SOBRE LA PARCELA 2.b DE LA U.A3/BA
LOS BARREROS-CARTAGENA.

PLANO :
PLANTA BAJA
EDIFICABILIDAD SEGUN E. DETALLE

ESCALA: 1/200

FECHA: ABRIL/05

PL N°: 5

ARQUITECTOS
[Handwritten signatures]
D.S. GARCIA M.CARDONA R.MARTIN E.MOLINA J.PLAZA

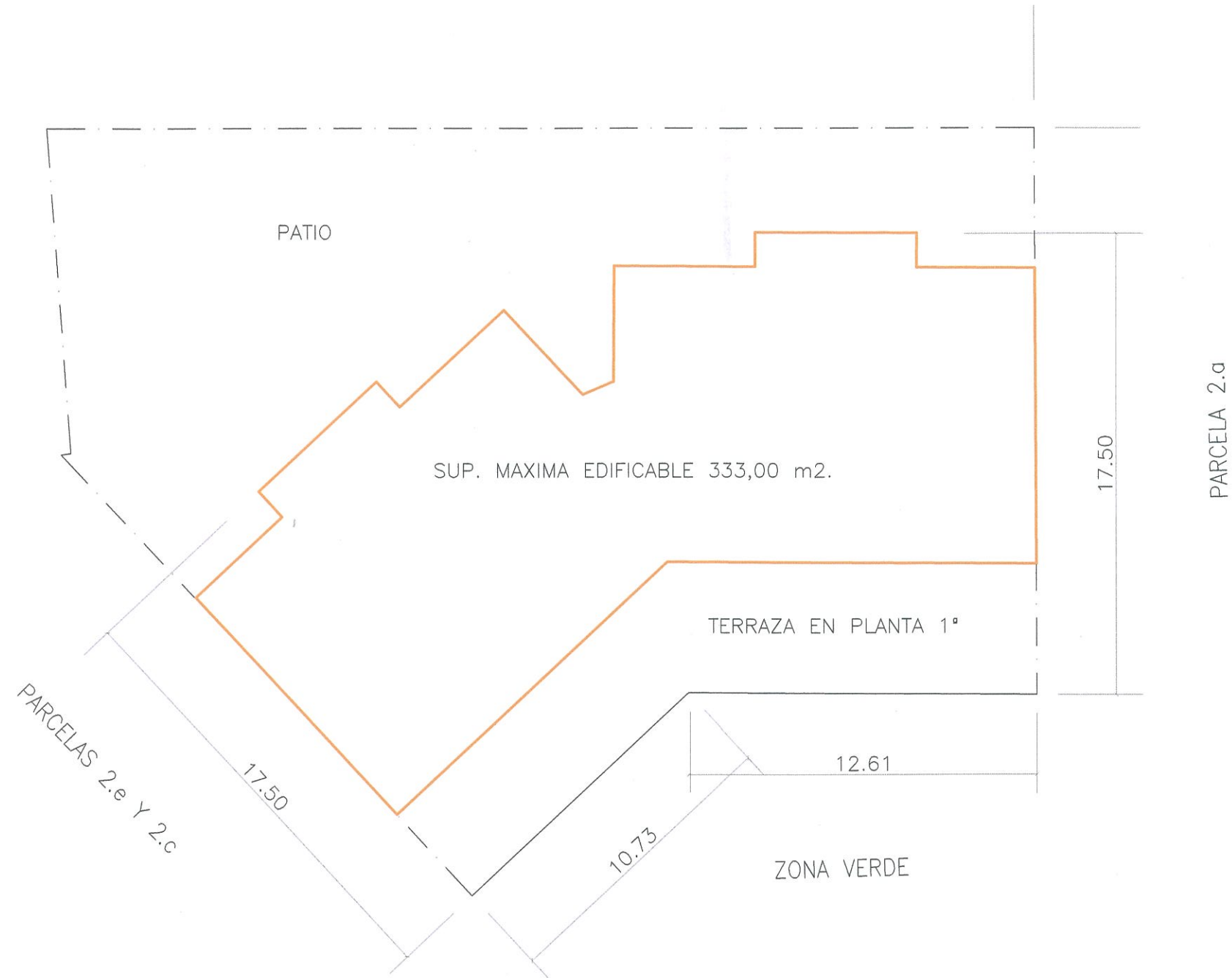
LA PROPIEDAD

CMMP ARQUITECTOS

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE PARA USO RESIDENCIAL 1.555,82 m2.

PARCELA 2.a

LIMITE DE LA UNIDAD



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 03.03.05 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia. 27 SET. 2005
Cartagena.



El Secretario.



TEXTO REFUNDIDO

CLIENTE :
GARCIA Y MESEGUER S.A.

PROYECTO : ESTUDIO DE DETALLE
SOBRE LA PARCELA 2.b DE LA U.A3/BA
LOS BARREROS-CARTAGENA.

PLANO :
PLANTAS 1º A LA 4º
EDIFICABILIDAD SEGUN E. DETALLE

ESCALA: 1/200

FECHA: ABRIL/05

PL N°:

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

LA PROPIEDAD

CMP ARQUITECTOS

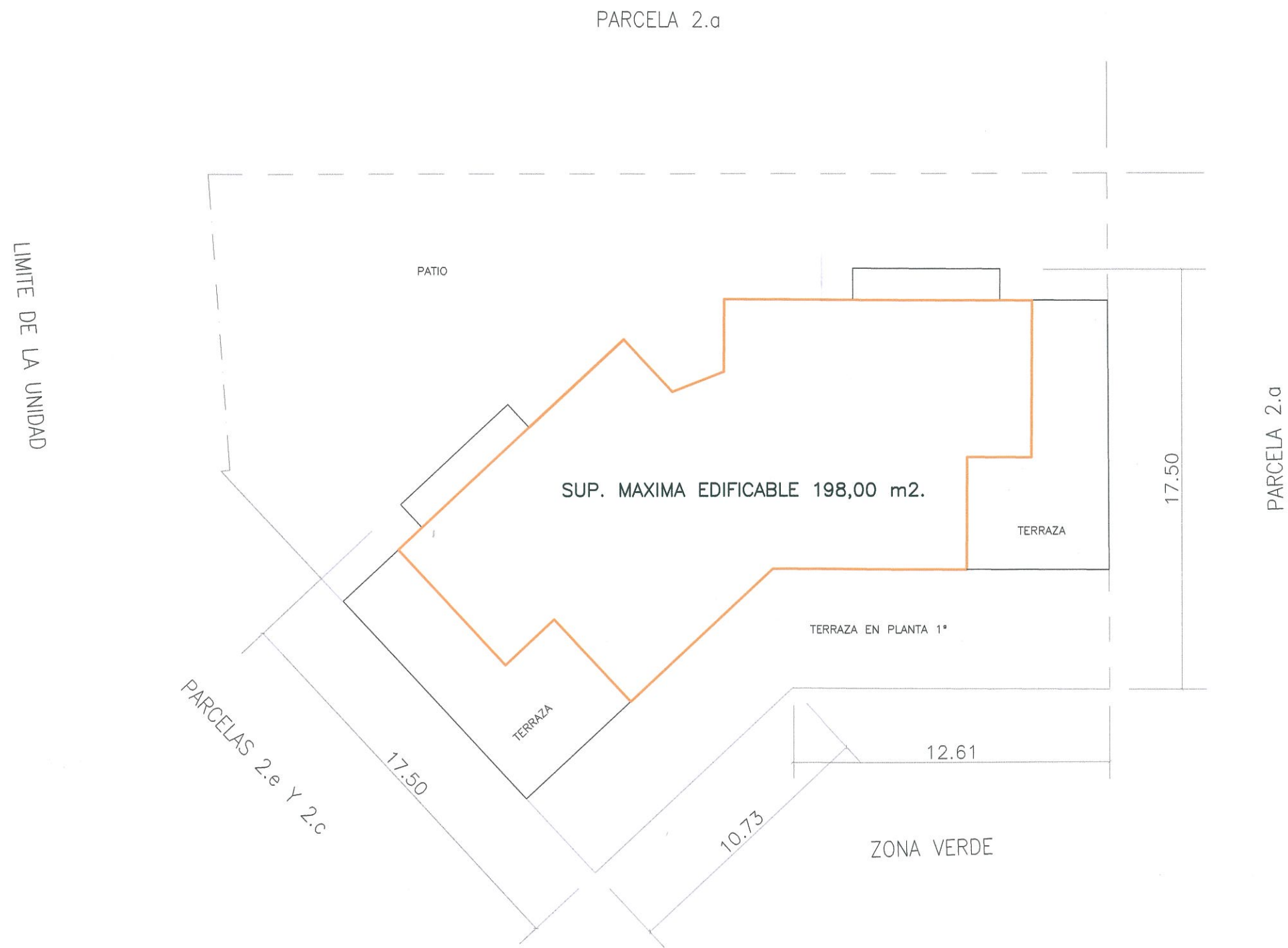
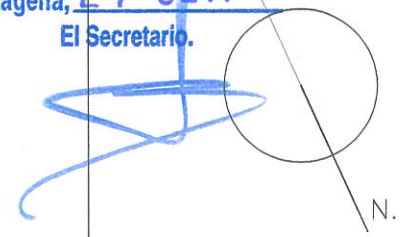


Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 03.03.05 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, **27 SET. 2005**

El Secretario.



TEXTO REFUNDIDO

CLIENTE :
GARCIA Y MESEGUER S.A.

PROYECTO : ESTUDIO DE DETALLE
SOBRE LA PARCELA 2.b DE LA U.A3/BA LOS BARREROS-CARTAGENA.

PLANO :
PLANTAS 5ª
EDIFICABILIDAD SEGUN E. DETALLE

ESCALA: **1/200**

FECHA: **ABRIL/05**

PL N°:

ARQUITECTOS
[Handwritten signatures]

D.º J. GARCIA M. CARDONA R. MARTIN E. MOLINA J. PLAZA

LA PROPIEDAD

CMP ARQUITECTOS

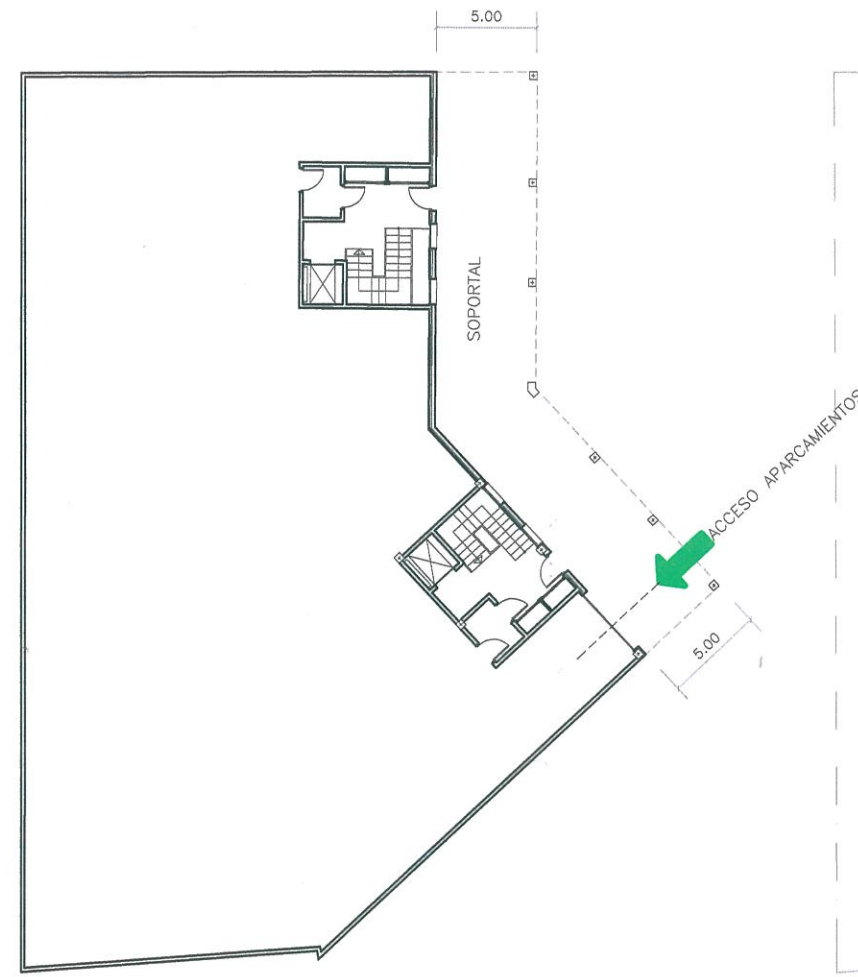


Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 03.03.05 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la
 presente diligencia. **Cartagena 27 SET. 2005**

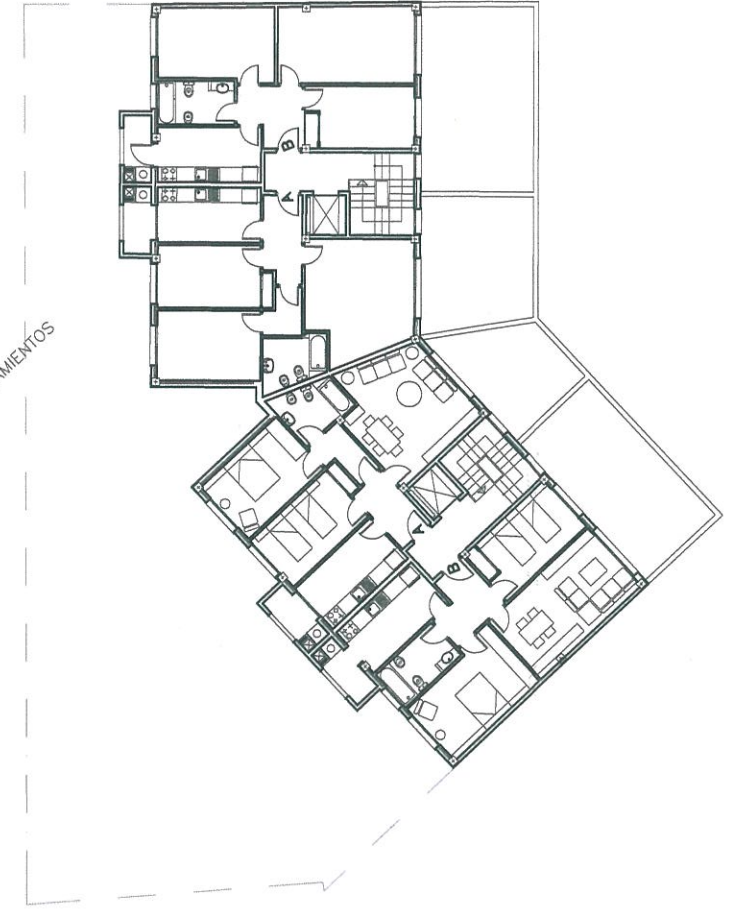


El Secretario.

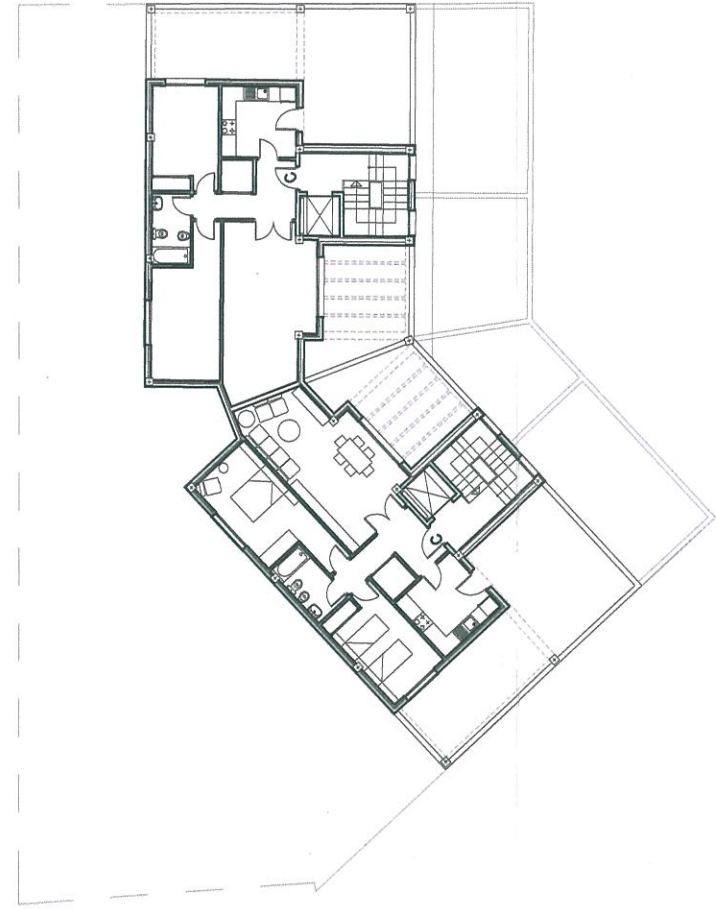
[Handwritten signature]



PLANTA BAJA



PLANTAS 1ª A 4ª



PLANTAS 5ª

TEXTO REFUNDIDO

CLIENTE :
 GARCIA Y MESEGUER S.A.

PROYECTO : ESTUDIO DE DETALLE
 SOBRE LA PARCELA 2.b DE LA U.A3/BA
 LOS BARREROS-CARTAGENA.

PLANO :
 AVANCE EDIFICIO A CONSTRUIR

ESCALA:

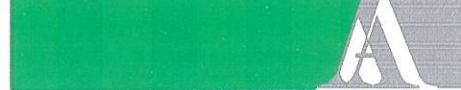
FECHA: ABRIL/05

PL Nº: 8

ARQUITECTOS
[Signatures]
 D. GARCIA M. CARDONA R. MARTIN E. MOLINA J. PLAZA

LA PROPIEDAD

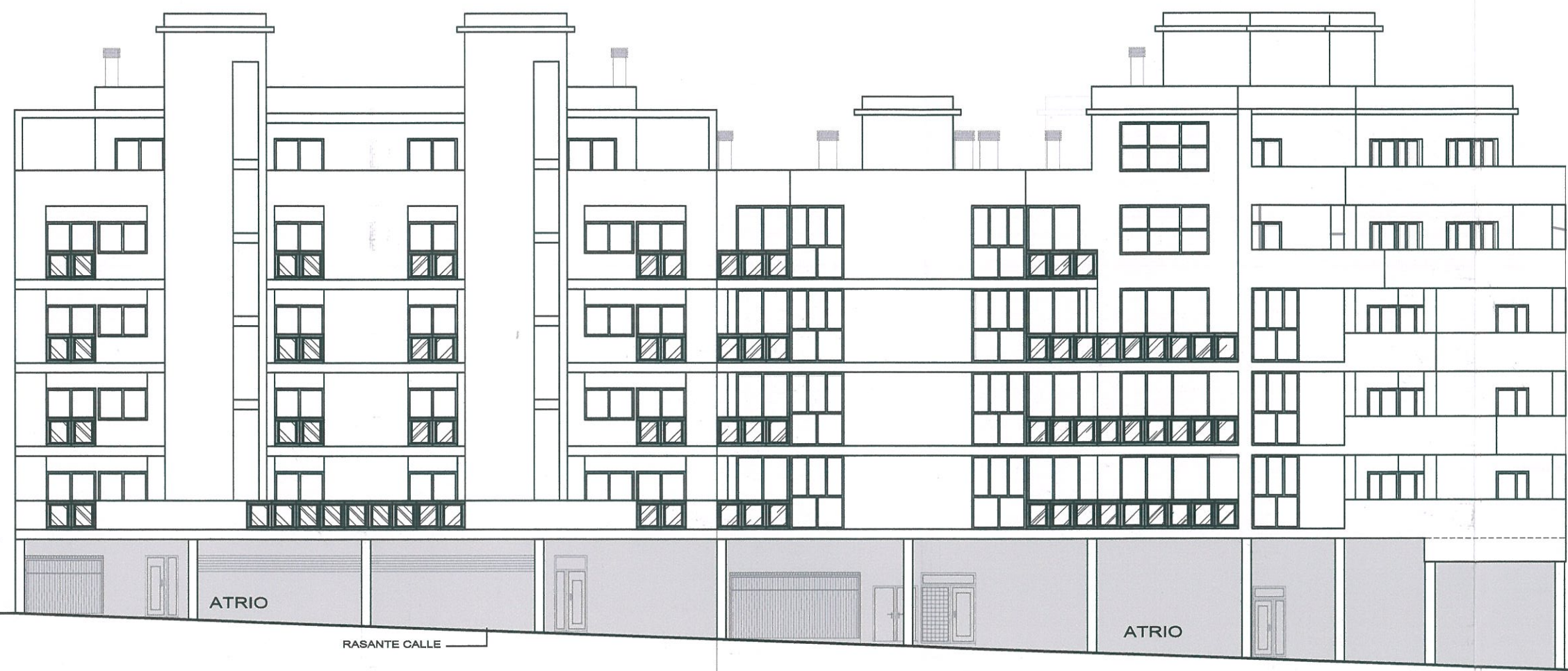
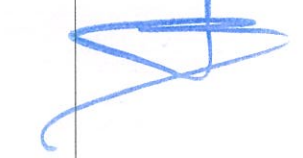
CMMP ARQUITECTOS



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 03.03.05 se aprobó
 DEFINITIVAMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la
 presente diligencia. **27 SET. 2005**



Cartagena,
 El Secretario.



PLANTA 5ª
 PLANTA 4ª
 PLANTA 3ª
 PLANTA 2ª
 PLANTA 1ª
 PLANTA BAJA

TEXTO REFUNDIDO

CLIENTE :
 GARCIA Y MESEGUER S.A.

PROYECTO : ESTUDIO DE DETALLE
 SOBRE LA PARCELA 2.b DE LA U.A3/BA
 LOS BARREROS-CARTAGENA.

PLANO :
 ALZADOS

ESCALA: 1/200

FECHA: ABRIL/05

PL N°:
 ARQUITECTOS
 D.J. GARCIA M.CARDONA R.MARTIN E.MOLINA J.PLAZA
 LA PROPIEDAD

CMMP ARQUITECTOS

