

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Junta de Gobierno Local de fecha 25.02.05
se aprobó inicialmente el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia.



Cartagena,

30.09.05

El Secretario

1.- ANTECEDENTES Y DATOS GENERALES

Objeto y definición del trabajo

El presente ESTUDIO DE DETALLE se realiza sobre la parcela residencial 2a de la Unidad de Actuación nº 3 de Los Barreros de Cartagena, que tiene por objeto ordenar volumétricamente la parcela resultante, de acuerdo con las limitaciones de la normativa vigente del P.G.M.O. y en consideración a las circunstancias condicionantes del entorno próximo.

El encargo ha sido realizado por D. Ramón Pérez Albaladejo, mayor de edad con DNI.- 22.974.801 en nombre y representación de la mercantil AGROURBANA CARTHAGO SL con CIF.- B-30.697.106 y con domicilio social en Finca Los Roses, La Aparecida, Cartagena (Murcia).

Antecedentes de la parcela

Con fecha Octubre de 2.000 la mercantil GARCÍA Y MESEGUER, SA solicita se inicie el procedimiento de gestión de la UA-3 de Los Barreros, posteriormente con fecha 7 de Marzo de 2.001 el Ayuntamiento de Cartagena aprueba por decreto se inicie el expediente de Reparcelación de la UA-3 y requiriendo a los propietarios a formular el correspondiente proyecto de Reparcelación.

Con fecha de entrada en el Registro General del Ayuntamiento de Cartagena 23 de Noviembre de 2.001 la mercantil GARCIA Y MESEGUER SA solicita la gestión de la UA-3 por el sistema de Concertación Indirecta de acuerdo con la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, como propietario del aproximadamente 35,00% del suelo de la UA-3/BA.

El 9 de Abril de 2001 la mercantil AGROURBANA CARTHAGO SL, compra aproximadamente un 52,50% de la UA-3/BA.

Las dos mercantiles juntas disponen del 87,50% de toda la UA-3/BA y acuerdan iniciar el proceso de gestión conjuntamente.

Con fecha 29 de Enero de 2002 la Comisión de Gobierno acordó la aprobación inicial de Inicio de Gestión Urbanística de la UA-3/BA, recibíendose esta notificación el 20 de Mayo de 2002 en la mercantil GARCIA Y MESEGUER SA.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 28.06.06 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia.



Cartagena,

14.07.06

El Secretario

Las dos mercantiles acuerdan conjuntamente lo siguiente:

- Delimitar la Unidad de Actuación conforme al plano que se adjunta, excluyendo de la UA-3/BA 4 fincas urbanas existentes en la calle Buenos Aires presentando propuesta de Redelimitación de esta UA.
- Presentan posteriormente el correspondiente Programa de Actuación con el fin de ser los urbanizadores del suelo comprendido en dicha UA-3/BA.

Con fecha 2 de Julio de 2.002 se solicita nueva Delimitación de la UA-3/BA con el fin de excluir de dicha unidad ciertas parcelas que se encuentran edificadas y que cuentan con todos los servicios urbanísticos propios del suelo urbano consolidado y posteriormente el 20 de Septiembre de 2.002 acordándose por la Comisión Municipal de Gobierno APROBACION INICIAL DEL PROYECTO DE DELIMITACION DE LA UA Nº 3 DE LOS BARREROS.

Aprobándose en la sesión ordinaria celebrada por la Comisión Municipal de Gobierno el 13 de Diciembre de 2002 la APROBACION DEFINITIVA DEL PROYECTO DE DELIMITACION DE LA UA Nº 3 de los Barreros.

El día 2 de Julio de 2.003 se presenta ante el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena copia del Programa de Actuación de la UA nº 3/BA conforme a lo dispuesto en la vigente Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia.

Con fecha veintisiete de febrero de dos mil cuatro, se nombra a la mercantil AGROURBANA CARTHAGO SL y GARCIA Y MESEGUER SA urbanizadora de la UA nº 3/BA, según sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena; y se aprueba inicialmente el Programa de Actuación de la UA nº 3 de Los barreros, sometiéndolo a información pública por plazo de 20 días.

Con fecha 2 de Julio de 2.004 se aprueba Inicialmente el proyecto de Reparcelación estando pendiente de su aprobación definitiva.

El proyecto de urbanización se encuentra aprobado Inicialmente en la sesión ordinaria del veintinueve de octubre de dos mil cuatro y definitivamente el veintiuno de marzo de dos mil cinco.

Con fecha 25 de febrero de 2005 se aprobó inicialmente el presente Estudio de Detalle en la parcela 2ª de la UA-3/BA con unas consideraciones expuestas en el Informe de los Servicios Técnicos de Planeamiento, con carácter previo al sometimiento del expediente a información pública. El presente proyecto recoge dichas consideraciones que obran en el Informe Técnico.



Antecedentes de Planeamiento

Las previsiones y determinaciones del planeamiento que afectan a la parcela de referencia se hayan especificadas en el Plan General, cuyas características principales se relacionan a continuación:

- Clasificación del suelo: Urbano
- Servicios urbanísticos: Se encuentra aprobado un proyecto de urbanización de la UA-3/BA.
- Norma de edificación: E1 (Vc2)

2.- NORMAS DE EDIFICACION

Ordenación vigente

La normativa de aplicación son las definidas por las Ordenanzas Reguladoras del P.G.M.O.U que se transcriben a continuación:

DEFINICION.-

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.

CONDICIONANTES DE LA ORDENACION

El índice de edificabilidad asignado, exceptuándose el resto de parámetros de la norma de referencia. En estos casos el número de plantas fijado en los callejeros se tendrá en cuenta únicamente para fijar la edificabilidad.

En estos casos el número de plantas fijado en los callejeros se tendrá en cuenta únicamente para fijar la edificabilidad

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 tuviere 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 realizaran 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 la sigla E1 y entre paréntesis la norma de referencia a que deben adaptarse al menos en edificabilidad y uso (Ejemplo E1 (Vc3)).
- Volumetría específica en edificación aislada. Con la sigla E1 y entre paréntesis el índice de edificabilidad asignada en m^2/m^2 . La norma de referencia es la Ac4.

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.

NORMA DE REFERENCIA

- Parcela mínima: 120 m^2
- Ancho mínimo lindero frontal: 7 mts.
- Índice de edificabilidad: 2,1 m^2/m^2
- 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 la edificabilidad de 0,3 m^2/m^2 .

En manzana con profundidad no mayor de 15 m, el índice de edificabilidad será de 3 m^2/m^2 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.

Justificación

Nos apoyamos en el punto anterior para formular el presente Estudio de Detalle sobre una parcela en la que no se adaptará a todos los parámetros de la Norma de Referencia.

* Se está tramitando paralelamente al presente expediente otro Estudio de Detalle de la parcela vecina "2b" por parte de su promotor y sobre el que nos adosamos por el lindero común.

Esta edificación vecina esta compuesta por 5 alturas descompuesta en planta baja con soportal y cuatro plantas de viviendas no retranqueadas entre sí.

* La volumetría propuesta en el presente Estudio de Detalle se adosa a la volumetría vecina, siendo coincidentes en alturas.

Se subsanan las consideraciones expuestas en el informe técnico de Planeamiento de fecha 21/02/2005 en lo referente a:

- Se ajustan las alturas fijadas para la calle Alicante; de acuerdo con su anchura y con un retranqueo en las plantas IV y V en la calle Alicante.
- Se adecuaran los acabados exteriores en la diferencia de alineaciones propias del presente estudio de y entre los dos estudios de detalle: El de la parcela 2b cuyo promotor es García Meseguer, S.A. nº expediente municipal PLED-2.004/22 y la parcela 2a objeto del presente estudio detalle.
- Se establece condición común entre los dos estudios detalle (parcela 2a y 2b) la continuidad del soportal, previsto por el Plan General en su línea de cornisa.
- Se aporta nuevo plano "Ordenación propuesta en conjunto.- Parcelas 2a + 2b" que recoge la ordenación y plantas prevista en la manzana completa.



3.- FUNDAMENTOS LEGALES DE INDOLE JURIDICA

Según determina la normativa legal recogida en el texto del Plan General Municipal de Ordenación, los ESTUDIOS DE DETALLE podrán formularse con la finalidad de:

- 1.- Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuviesen señaladas en el suelo urbano por el planeamiento citado, y reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes, contemplando las que ya estuviesen señaladas en el suelo urbano por el planeamiento citado, y reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes previstas de acuerdo igualmente con las condiciones al respecto establecidas.
- 2.- Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en los Planes Parciales
- 3.- Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de las Normas Urbanísticas dispuestas para el 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.

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

- 1.- Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones
- 2.- Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuarán, además un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el plan y de los que se obtienen en el Estudio de Detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el nº 3 del artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.
- 3.- Planos a escala adecuada y con mínimo a 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencia precisas a la nueva ordenación y en relación con la anterior existente.

La figura de los Estudios de Detalle, establecida legalmente por el Artículo 120 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia aprobada en el Pleno de la Asamblea Regional en la sesión del 5 de Abril de 2.001, señala que los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuese preciso 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.



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.

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 podrán 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.

4.- FUNDAMENTOS LEGALES DE INDOLE CONCEPTUAL.

Fundamentalmente, el ordenamiento urbanístico vigente, establece que los Estudios de Detalle, tienen por objeto contemplar las determinaciones del Plan, relativas a:

- 1.- Alineaciones y Rasantes
- 2.- Ordenación de volúmenes

El Estudio de Detalle es el último instrumento de Planeamiento en el proceso de concesión de la Ordenación Urbanística.

Posee tan solo una función de complementariedad, y su naturaleza jurídica queda reducida a la de simple acto administrativo, en el que concurren y tienen contenido el Derecho de Propiedad. Realmente podríamos decir que entra más en el campo de suponer la obtención y realización de previsiones contenidas, o al menos esbozadas, en planeamientos de mayor rango.

En el caso que nos ocupa, se refiere a la ordenación de los volúmenes edificables, que el propio planeamiento señala o determina por aplicación de sus Normativas.



5.- TIPOLOGIA

La edificación proyectada responderá a la tipología de uso residencial colectivo de barrios y poblados.

Los estudios de edificación realizados en la parcela "2a" disponen de un retranqueo de la planta de vivienda en la calle Alicante de aproximadamente 3,50 m en la cuarta y quinta planta, según planos.

Partiendo pues que en su ámbito, el Estudio de Detalle puede establecer alineaciones y rasantes en el suelo urbano, el estudio en cuestión supone una función creadora, si bien limitada a las Vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma, cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquel con el fin de completarlas, o bien a aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

Según ello y a tenor del contenido, clasificación y determinaciones que establece el Artículo 14 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en su texto refundido (R.D. 1346/1.976), el presente Estudio considera principalmente el establecimiento complementario de alineaciones y rasantes de sistema interior consecuentemente a la ordenación de volúmenes que se prevea, sin aumento de los mismos.

6.- ALINEACIONES Y RASANTES

La edificación se ordena siguiendo la alineación exterior, formando manzanas cerradas, con o sin patio de manzana adosándose la edificación a los linderos laterales.

No se establecen retranqueos obligatorios situando la línea de edificación en la alineación del vial, sin perjuicio de los entrantes permitidos de carácter voluntario.

Según consta en la cedula urbanística de la parcela y en el plano de ordenación del P.G.O.U. existe un soportal de 5 m de ancho, de uso público en planta baja, en la calle Alicante y en la zona verde de la UA-3

Las rasantes facilitarán la escorrentía de aguas pluviales a la vía pública exterior.

7.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Los diversos condicionantes que conforman el presente Estudio de Detalle, resultantes de criterios de promoción y de aplicación de Normas, con llevan a proponer las alineaciones límites de emplazamiento que gráficamente se establecen en los planos como envolventes máximas de la edificación, sin querer decir con ello que sea obligatorio ajustarse en todo a las mismas, es decir, que a partir de estas podrán disponer retranqueos de la edificación.



Esquemas dispositivos, en los que cumplimentándose las previsiones básicas del planeamiento, tengan cabida la volumetría y tipologías apropiadas y requeridas por la promoción para su desarrollo y edificación.

La solución edificatoria teórica debe responder a las siguientes consideraciones:

1.- Limitaciones de edificabilidad que se obtiene como consecuencia de las parcelas resultantes de la manzana, reflejadas en la figura de planeamiento del Estudio de Detalle.

2.- Alineación de fachadas exteriores para la confirmación de un espacio urbano adecuado, permitiéndose los retranqueos donde lo requiera la solución volumétrica.

En función de lo anteriormente expuesto, la solución edificable total adoptada en este Estudio de Detalle es el de ordenar el volumen de la siguiente forma:

- Repartir la superficie edificable y volumen máximo, según planos, con limitaciones máximas en edificabilidad.
- El resto de los espacios libres dentro de la parcela serán de uso privativo, a excepción del soportal de planta baja que será de uso público.

Es por tanto objeto del presente Estudio de Detalle la ordenación de los volúmenes edificatorios, que agotando la edificabilidad permitida como suma de las permitidas, proporcione una solución edificatoria acorde con las directrices de ordenación previstas para la zona, sin perder las circunstancias del entorno próximo.

8.- DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Este Estudio de Detalle determina la posibilidad de la ordenación volumétrica de la solución concreta edificatoria que se pretende con definición de las envolventes en las que deben quedar inscritas las edificaciones por encima de la rasante.

Así pues, se fijan como determinaciones de este Estudio de Detalle:

- a) Las alturas de cada uno de los cuerpos de edificación que se grafían en el plano de determinaciones
- b) Las envolventes superficiales que determinan la limitación en planta de las alturas de los cuerpos de edificación. De esas envolventes superficiales solo pueden sobresalir los vuelos permitidos por el Plan General.
- c) El tratamiento de todas las fachadas que será tratamiento de fachada principal
- d) Resto de parámetros: Los del Plan General.



Estudio Comparativo de Aprovechamientos

CUADRO COMPATATIVO DE APROVECHAMIENTOS		
Parcela	P. General	E. D.
Superficie	3.184,34 m ²	3.184,34 m ²
Uso	Residencial	Residencial
Ocupación	No se Fija	No se Fija
Sup. Edificable Máxima	6.687,11 m ²	6.687,11 m ²
Separación lindero frontal	No se Fija	No se Fija
Separación resto linderos	No se Fija	No se Fija
Índice	2,1 m ² /m ²	2,1 m ² /m ²
Altura máxima	10 plantas	6 plantas

Soportal de uso publico

Según el Art. 3.1.4.5 "Superficie edificada total" quedan excluidas del cómputo total de la superficie edificable lo siguiente:

"Los soportales y plantas diáfanos porticadas de uso público que no podrán ser objeto de cerramiento sin que suponga rebasar la superficie edificable"

Cuantificaciones

Superficie y edificabilidad, según ordenación vigente.

- Superficie total de parcela..... = 3.184,34 m²
- Edificabilidad (m²/m²)..... = 2,10 m²/m²
- Superficie edificable máxima..... = 6.687,11 m²

Superficie y edificabilidad, según ordenación propuesta

- Superficie total de parcela..... = 3.184,34 m²
- Edificabilidad (m²/m²)..... = 2,10 m²/m²
- Superficie edificable máxima..... = 6.687,11 m²



9.- JUSTIFICACION

Con la disposición y solución volumétrica adoptada en el presente Estudio de Detalle no altera los usos previstos en el P.G.M.O., tampoco su aprovechamiento supera el permitido, ya que se trata de un parámetro limitativo de la solución edificatoria.

Este Estudio de Detalle cumple en su solución las determinaciones del P.G.M.O.

La tramitación del Estudio de Detalle se ajustará a lo establecido en el Art. 142 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

10.- CONCLUSION

Con lo expuesto en la presente memoria y planos que se acompañan, se da por finalizada la redacción del presente Estudio de Detalle sobre la parcela residencial 2a ubicada en la Unidad de Actuación nº 3 de Los Barreros, recogiéndose las determinaciones del Estudio de Detalle, con asignación de las parcelas resultantes y sus parámetros.

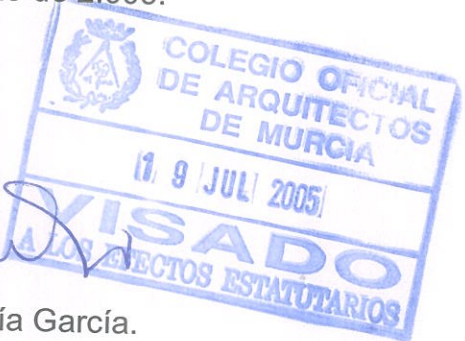
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Junta de Gobierno Local de fecha 25.02.05
se aprobó Inicialmente el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia.



Cartagena, 30.09.05
El Secretario

En Cartagena a 18 de Julio de 2.005.
El Arquitecto.-

D. Bernardino García García.



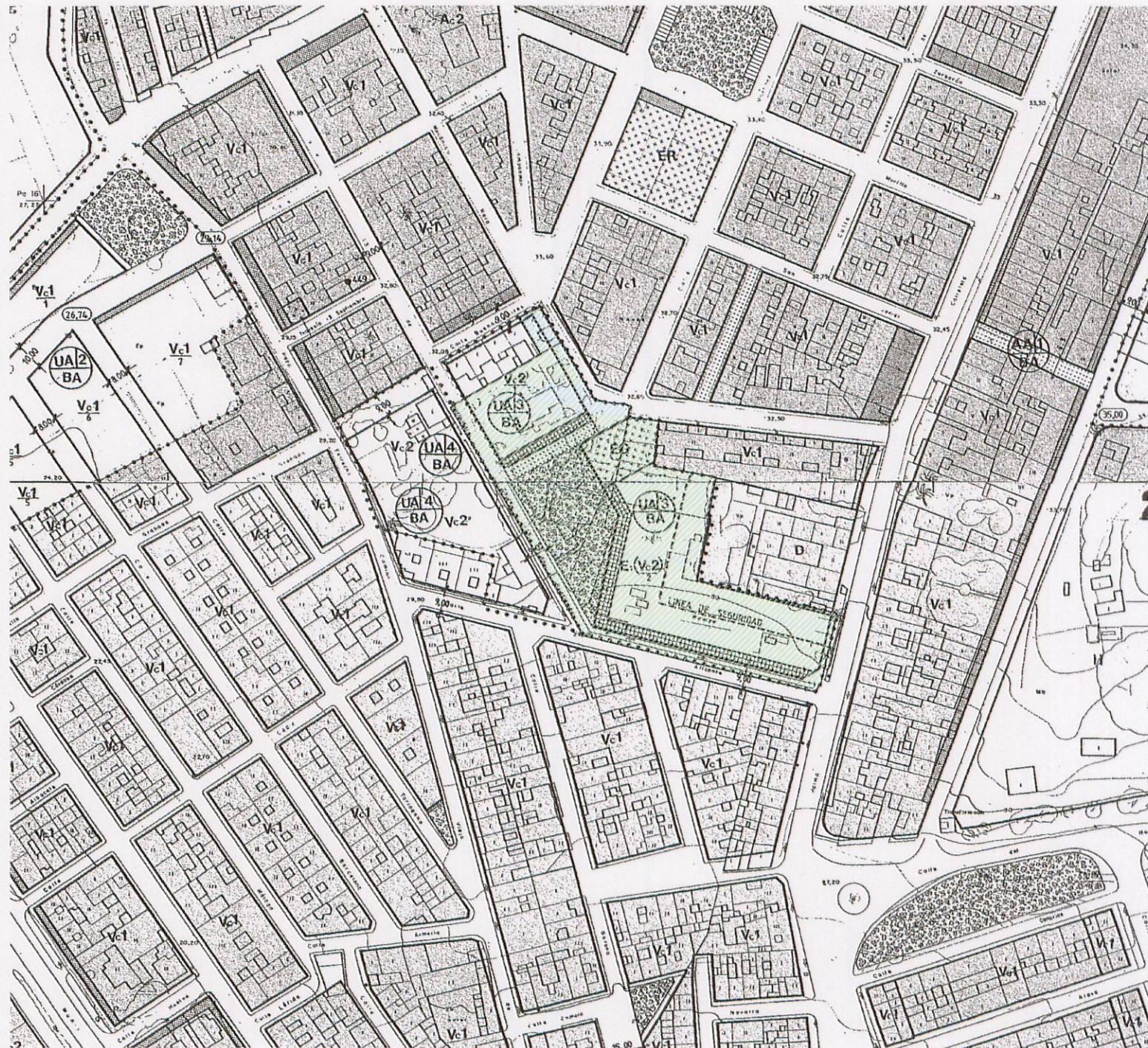
Bernardino G. García
ARQUITECTURA Y URBANISMO,S.L.

C.I.F. B-30.731.160
C/. Comedias, Nº 1-3º A - CARTAGENA
TFNO.: 968 12 40 15 - 968 50 95 18

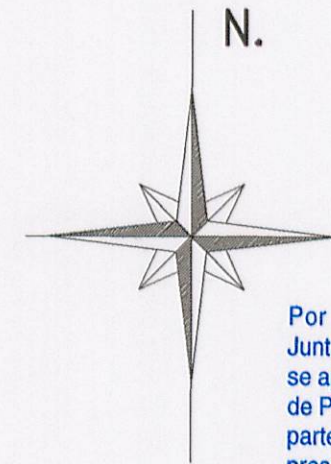
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Junta de Gobierno Local de fecha 28.06.06 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia.



Cartagena, 14.07.06
El Secretario




— LOS BARREROS —



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Junta de Gobierno Local de fecha 25.02.05
 se aprobó Inicialmente el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la
 presente diligencia.



Cartagena, 30.09.05
 El Secretario

 SITUACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION 3/BA

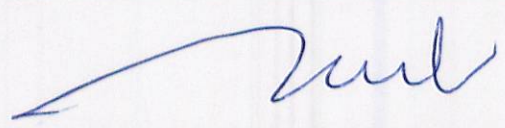
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 28.06.06 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la
 presente diligencia.

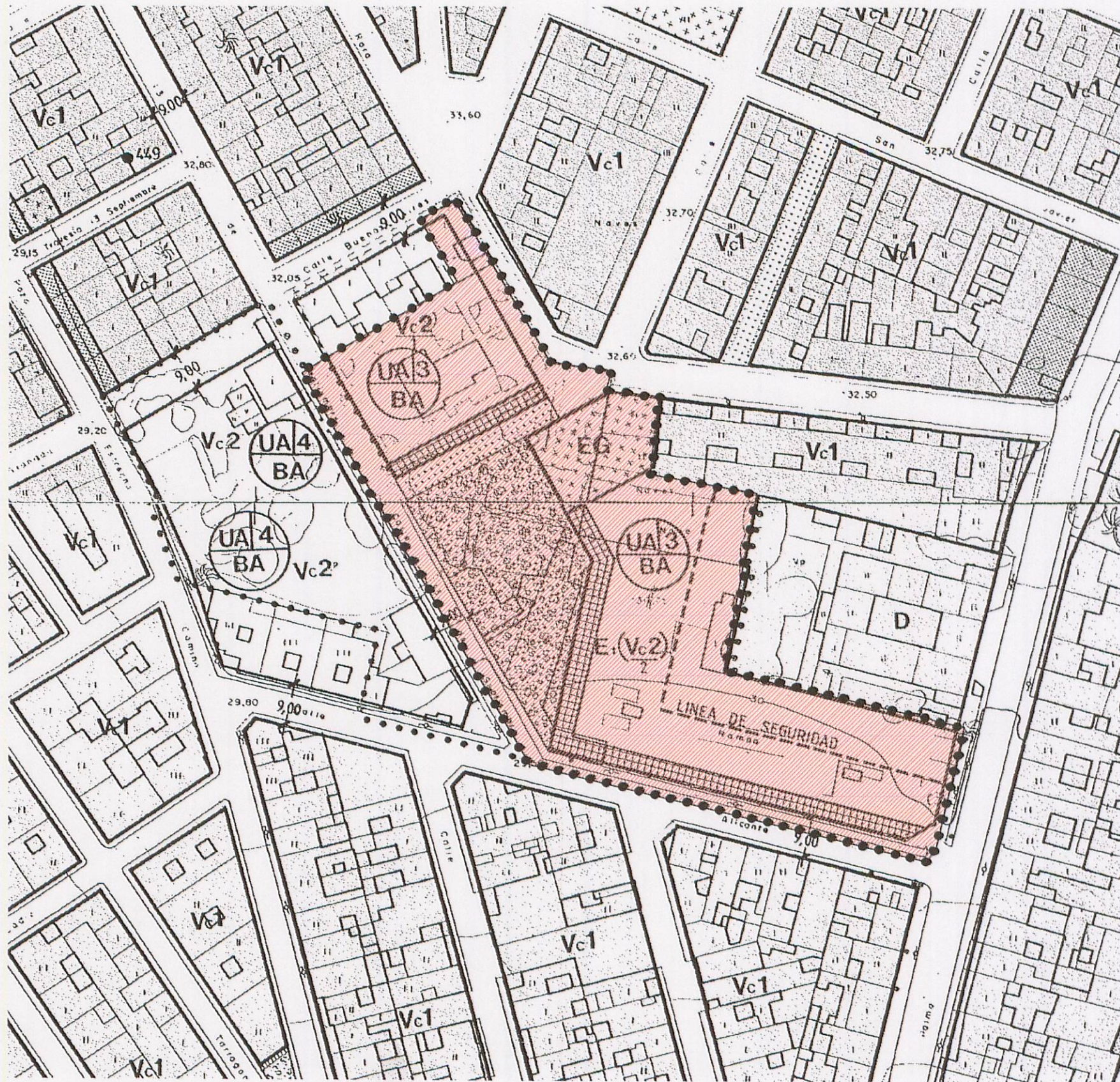


Cartagena, 14.07.06
 El Secretario.



SITUACION.—
 ESCALA 1/2.000.

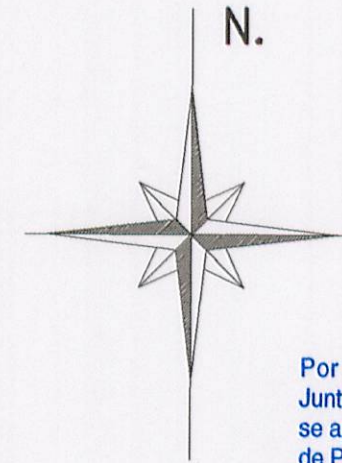
PLANO Nº 1	PLANO : SITUACION SITUACION: U.A3/BA. LOS BARREROS. CARTAGENA.	ESCALA: 1/2000.
PROMOTOR: AGROURBANA CARTHAGO,S.L.	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 2a DE LA U.A.-3/BA.	FECHA: JULIO-2.005
REFERENCIA: 485/04	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.	



EMPLAZAMIENTO. —

ESCALA 1/2.000.

— LOS BARREROS —

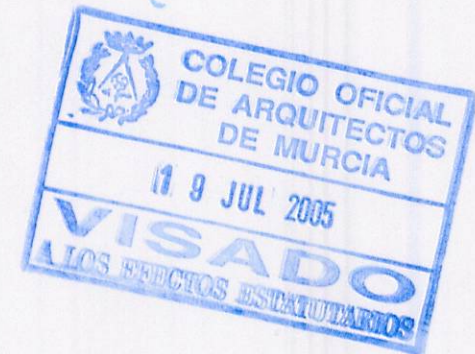


Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Junta de Gobierno Local de fecha 25.02.05 se aprobó inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

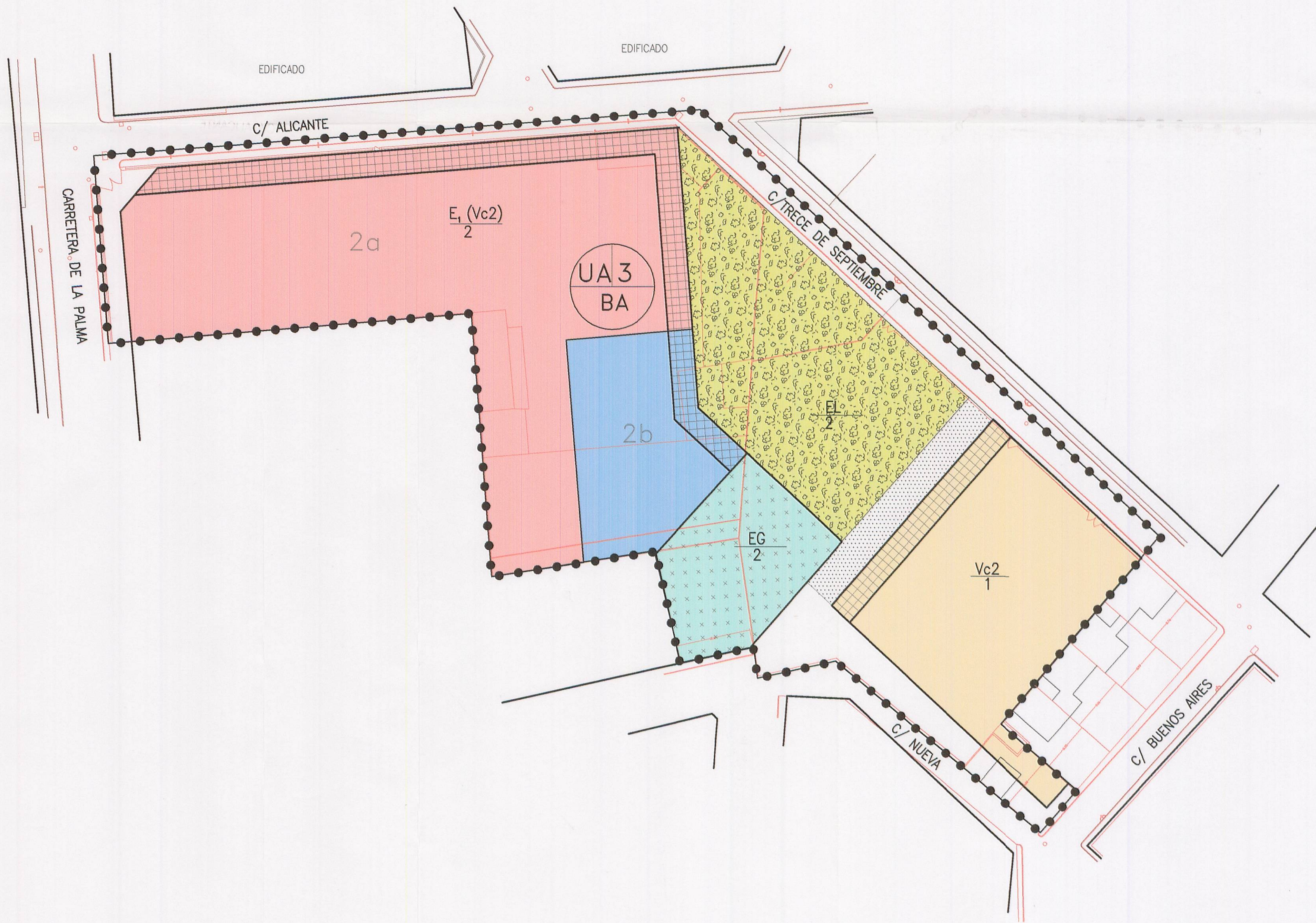
Cartagena, 30.09.05
El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28.06.06 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena, 14.07.06
El Secretario.



PLANO N° 2	PLANO : EMPLAZAMIENTO DE LA U.A.-3/BA.	ESCALA: 1/1000.
PROMOTOR: AGROURBANA CARTHAGO,S.L.	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 2ª DE LA U.A.-3/BA.	FECHA: JULIO-2.005
REFERENCIA: 485/04	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.	

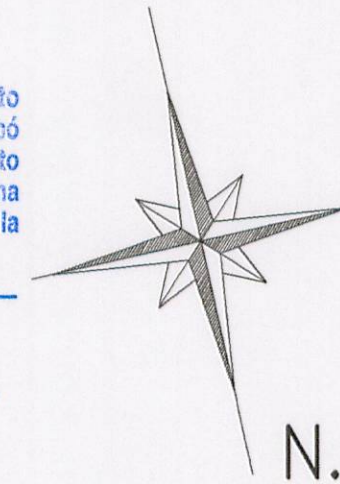


ORDENACION QUE SE EJECUTA.-

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 28.06.06 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia.
Cartagena, 14.07.06



El Secretario.



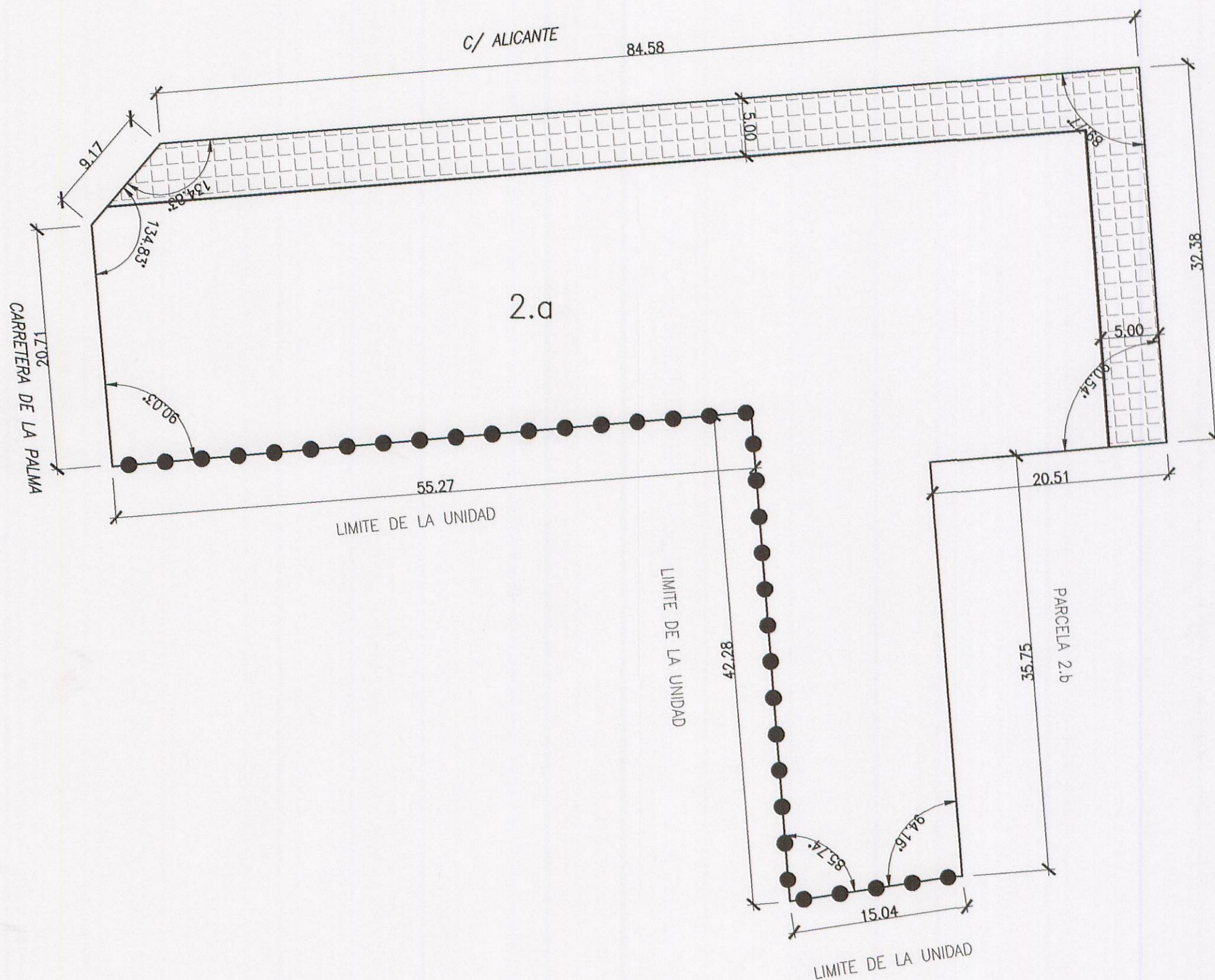
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Junta de Gobierno Local de fecha 25.02.05
se aprobó inicialmente el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia.



Cartagena, 30.09.05
El Secretario



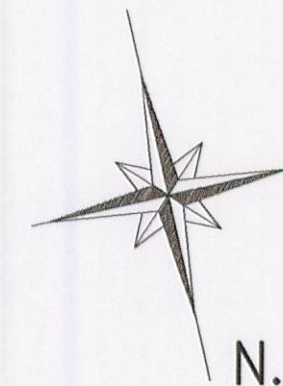
PLANO N° 3	PLANO : EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA 2a. SITUACION: U.A3/BA. LOS BARREROS. CARTAGENA.	ESCALA: 1/500.
PROMOTOR: AGROURBANA CARTHAGO,S.L.	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 2a DE LA U.A.-3/BA.	FECHA: JULIO-2.005
REFERENCIA: 485/04	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.	



PARCELA 2.a

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Junta de Gobierno Local de fecha 25.02.05 se aprobó inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena, 30.09.05
El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28.06.06 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena, 14.07.06
El Secretario



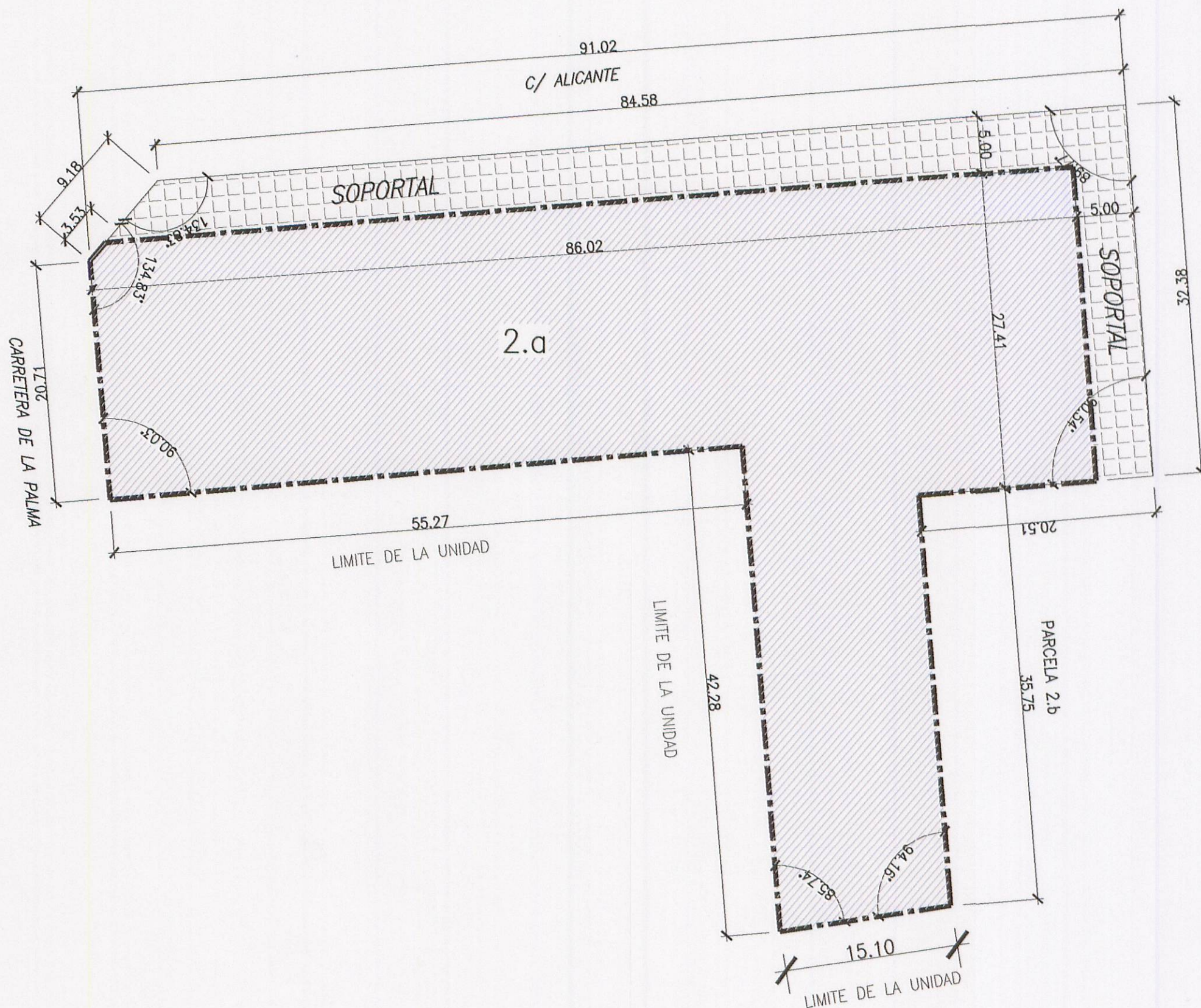
APROVECHAMIENTO POR PARCELA.-

DESIGNACION DEL AMBITO.....	U.A. 3
FINCA N°.....	2.a
ORDENANZA DE APLICACION.....	E ₁ (Vc-2)
USOS.....	Residencial.
SUPERFICIE.....	3.184,34 m ² .
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE PARA RESIDENCIAL...	6.687,114 m ² .
INDICE DE EDIFICABILIDAD.....	2,1 m ² /m ² .
APARCAMIENTOS.....	1 POR VIVIENDA Y 1 POR CADA 100m ² DE L.COMERCIAL y FRACCION.
OCUPACION MAXIMA.....	70 %.
ALTURA MAXIMA.....	3 PLANTAS.

- LINDEROS: - NORTE: LIMITE DE LA U.A
 - ESTE: CARRETERA DE LA PALMA Y LIMITE DE LA U.A
 - OESTE: PARCELAS 2.b Y ZONA VERDE
 - SUR: CALLE ALICANTE



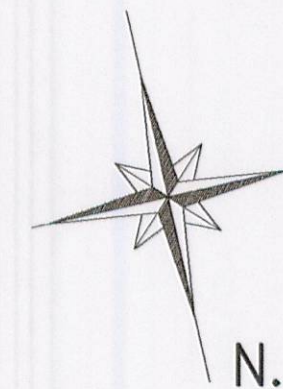
PLANO N° 4	PLANO : CEDULA URBANISTICA DE PARCELA 2.a	ESCALA: 1/400.
PROMOTOR: AGROURBANA CARTHAGO,S.L.	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 2a DE LA U.A.-3/BA.	FECHA: JULIO-2.005
REFERENCIA: 485/04	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.	



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Junta de Gobierno Local de fecha 25.02.05 se aprobó indefinitamente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, 30.09.05
El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28.06.06 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, 14.07.06
El Secretario.

CASETÓN ESCALERA	-----
PLANTA PISO V	-----
PLANTA PISO IV	-----
PLANTA PISO III	-----
PLANTA PISO II	-----
PLANTA PISO I	-----
PLANTA BAJA	-----

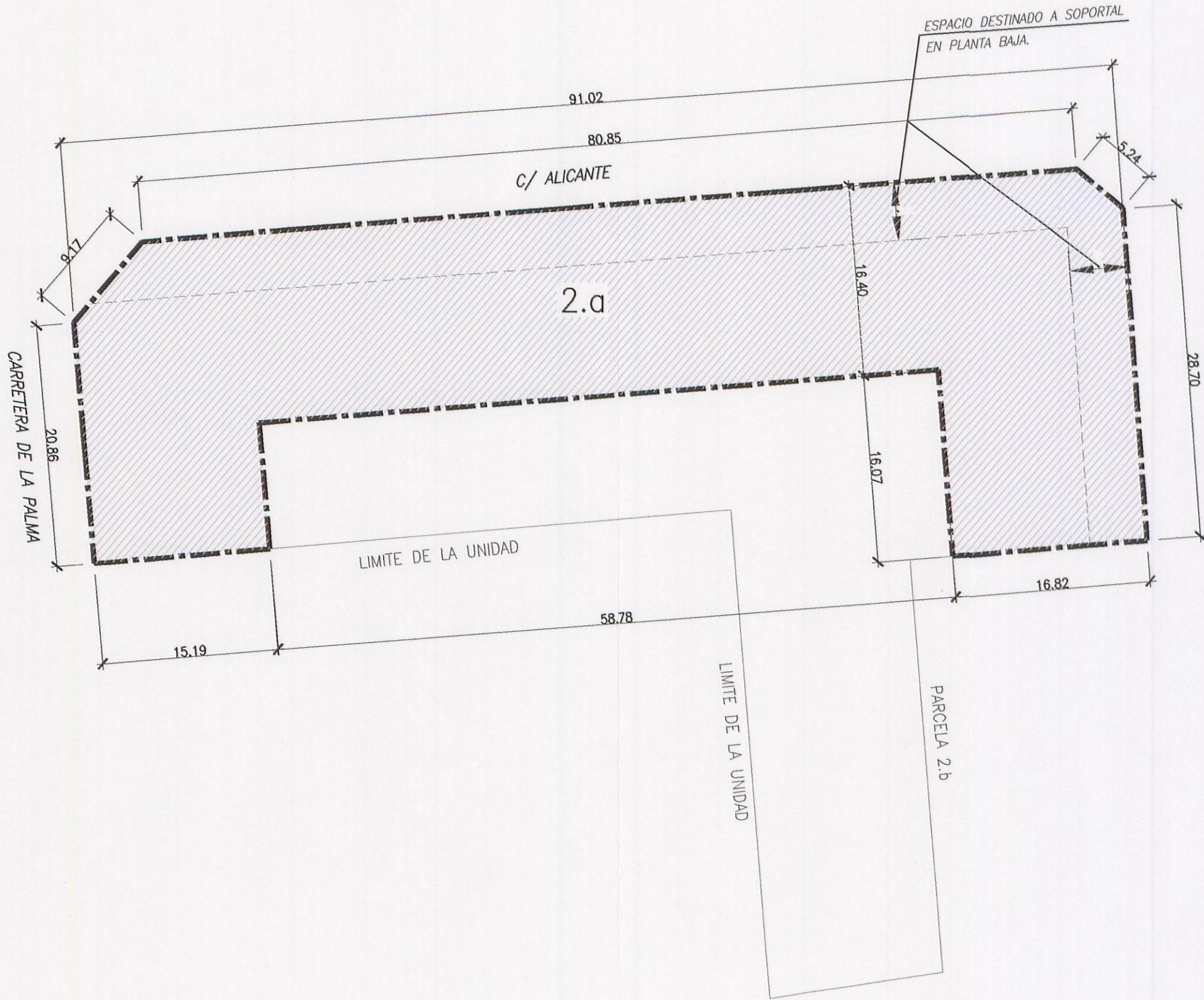
PERFIL DE ENVOLVENTE.-
SIN ESCALA

DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

----- ENVOLVENTE SUPERFICIAL (CON LIMITACION EN PLANTA BAJA).



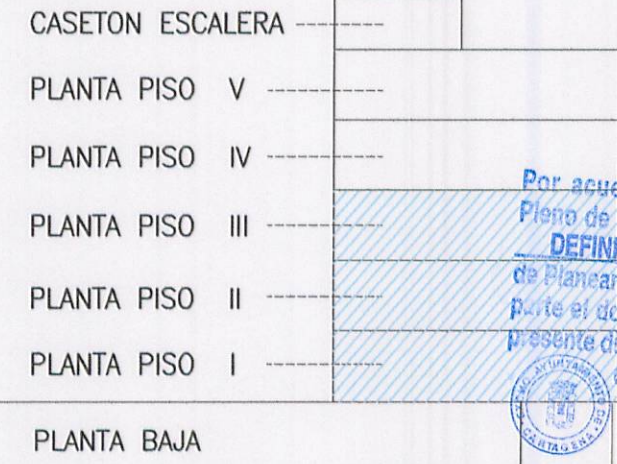
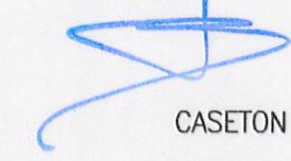
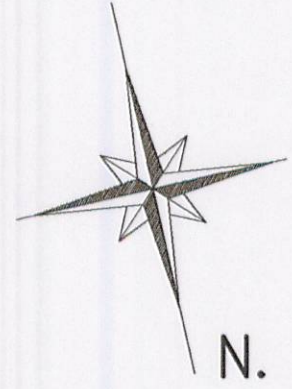
PLANO N° 5	PLANO : ENVOLVENTE EN PLANTA BAJA.-	ESCALA: 1/400.
PROMOTOR: AGROURBANA CARTHAGO,S.L.	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 2a DE LA U.A.-3/BA.	FECHA: JULIO-2.005
REFERENCIA: 485/04	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.	



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Junta de Gobierno Local de fecha 25.02.05
 se aprobó inicialmente el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la
 presente diligencia.



Cartagena, 30.09.05
 El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 28.06.06 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la
 presente diligencia.
 Cartagena, 14.07.06



El Secretario.

PERFIL DE ENVOLVENTE.-
 SIN ESCALA

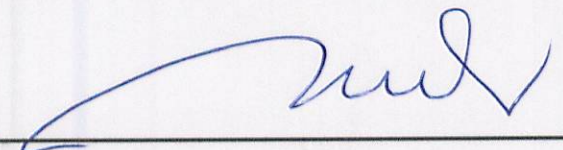


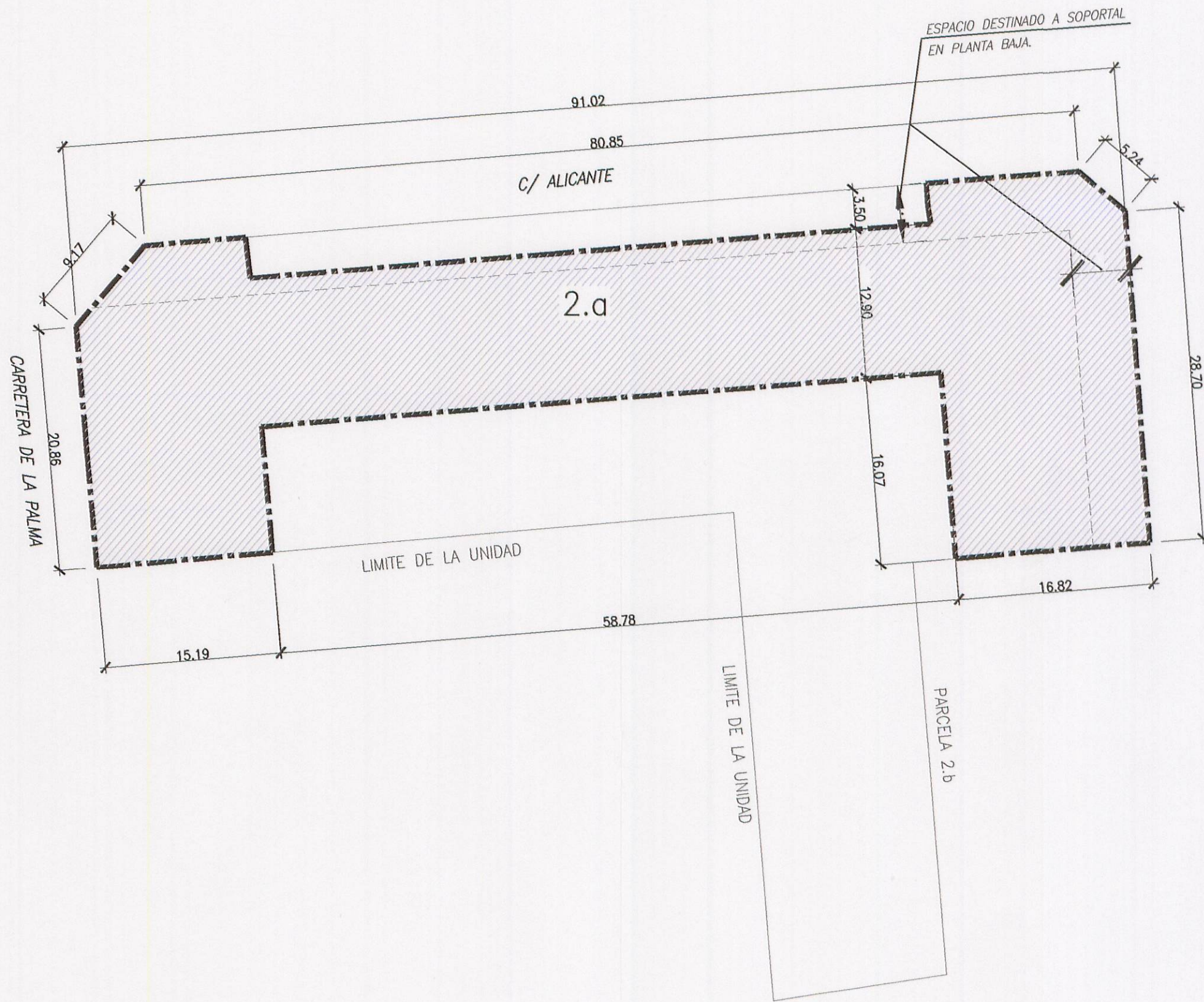
DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

----- ENVOLVENTE SUPERFICIAL (CON LIMITACION EN PLANTAS PISO I, II, III)

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA
 19 JUL 2005

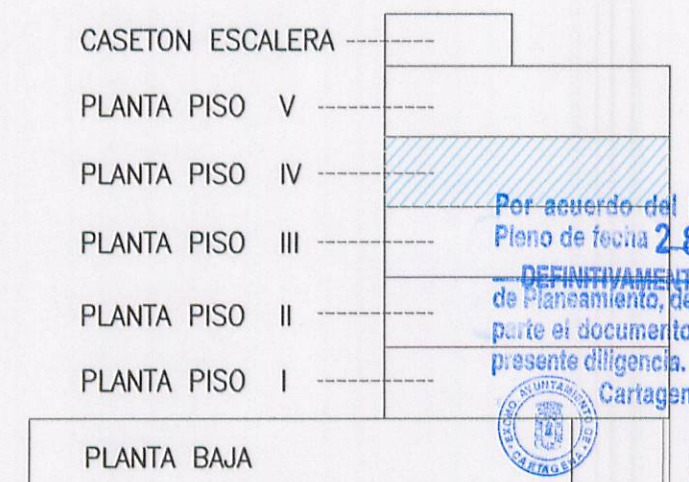
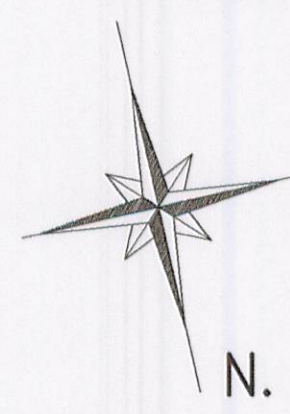
PLANO N° 6	PLANO : ENVOLVENTE EN PLANTAS 1ª, 2ª y 3ª.-	ESCALA: 1/400.
PROMOTOR: AGROURBANA CARTHAGO,S.L.	SITUACION: U.A3/BA. LOS BARREROS. CARTAGENA.	FECHA: JULIO-2.005
REFERENCIA: 485/04	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.	





Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Junta de Gobierno Local de fecha 25.02.05 se aprobó inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena, 30.09.05
El Secretario



Per acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28.06.06 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 14.07.06
Cartagena, El Secretario.



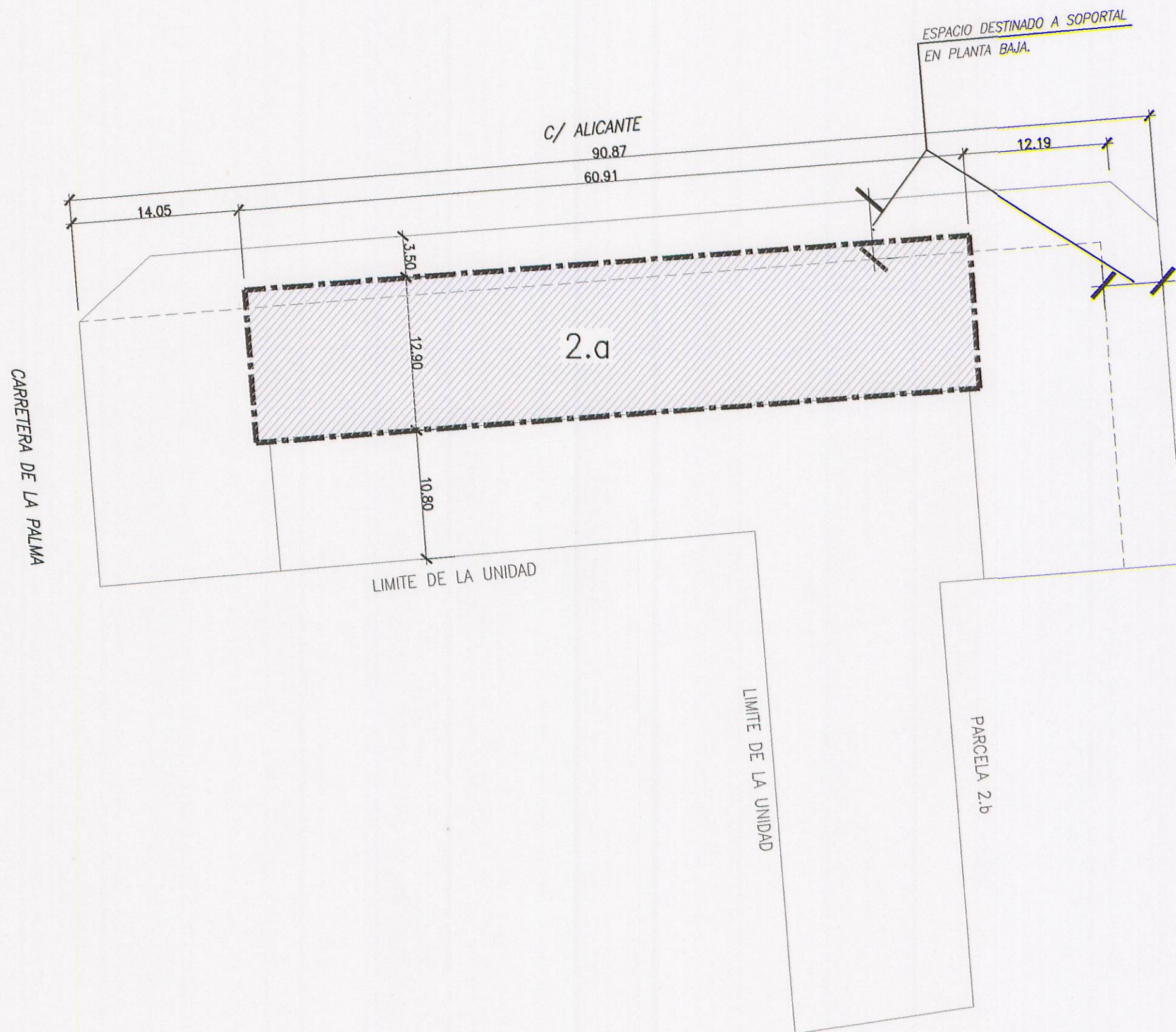
PERFIL DE ENVOLVENTE.-
SIN ESCALA

DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

--- ENVOLVENTE SUPERFICIAL (CON LIMITACION EN PLANTAS PISO IV)

OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA
19 JUL 2005

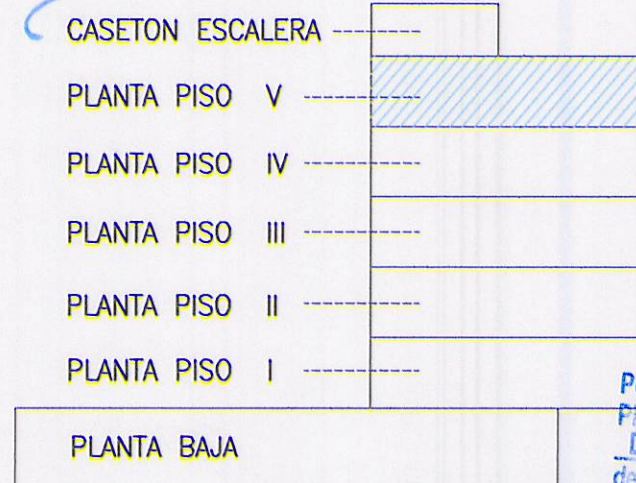
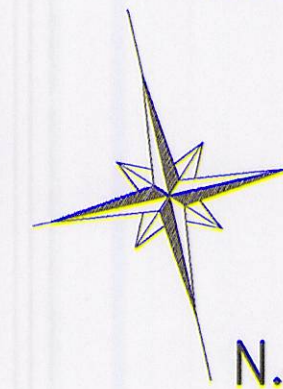
PLANO N° 7	PLANO : ENVOLVENTE EN PLANTAS 4°.-	ESCALA: 1/400.
PROMOTOR: AGROURBANA CARTHAGO,S.L.	SITUACION: U.A3/BA. LOS BARREROS. CARTAGENA.	FECHA: JULIO-2.005
REFERENCIA: 485/04	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.	



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Junta de Gobierno Local de fecha 25.02.05 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, 30.09.05
El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Junta de Gobierno Local de fecha 28.06.06 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, 14.07.06
El Secretario.

PERFIL DE ENVOLVENTE.-
SIN ESCALA

DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

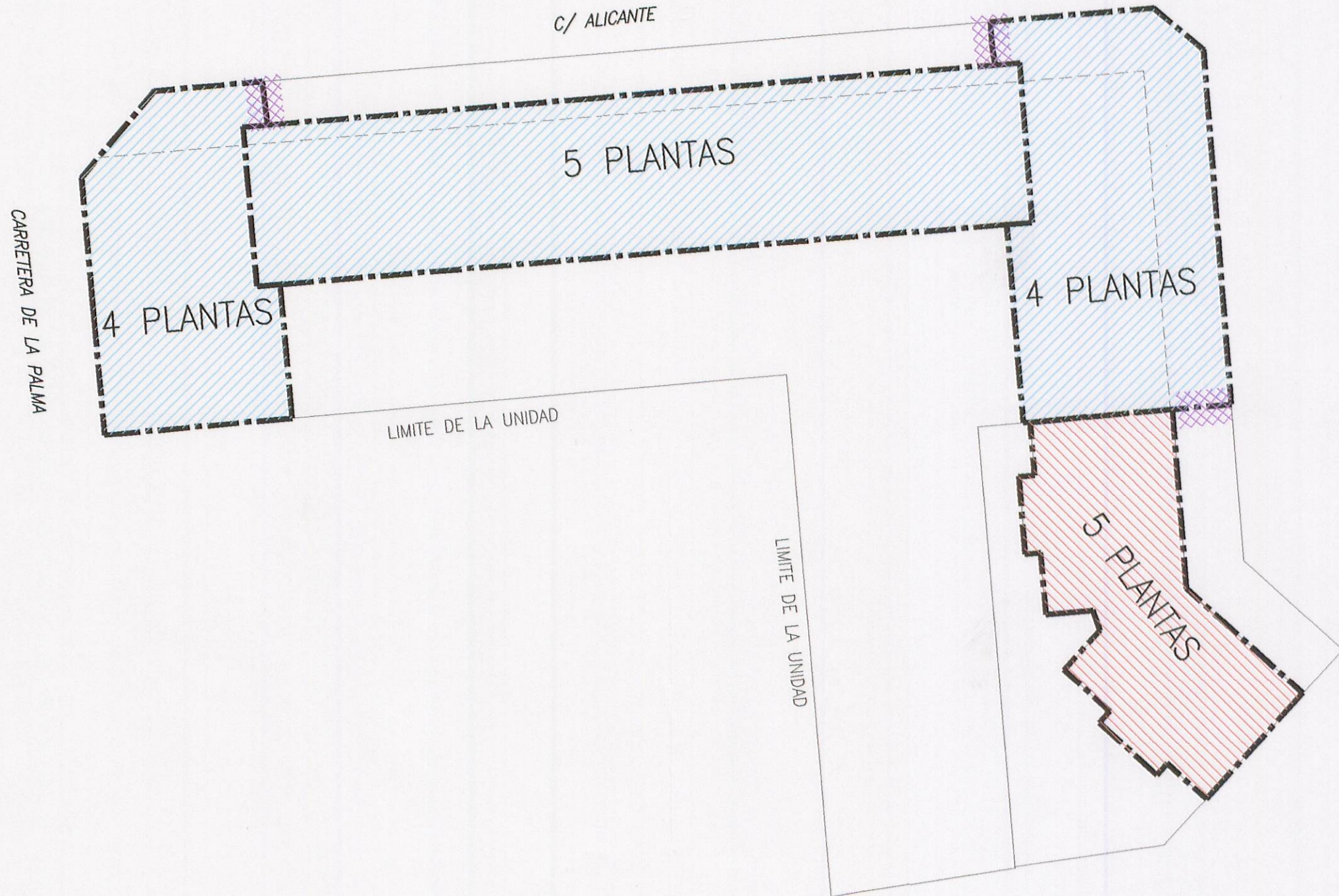
--- ENVOLVENTE SUPERFICIAL (CON LIMITACION EN PLANTA PISO V).

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA

19 JUL 2005

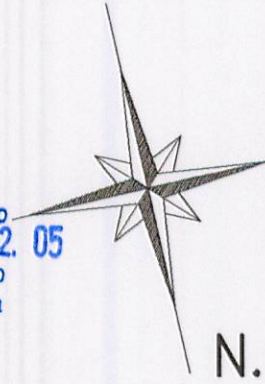
VISADO A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS

PLANO N° 8	PLANO : ENVOLVENTE EN PLANTA 5ª	ESCALA: 1/400
PROMOTOR: AGROURBANA CARTHAGO,S.L.	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 2a DE LA U.A.-3/BA.	FECHA: JULIO-2.005
REFERENCIA: 485/04	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.	



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Junta de Gobierno Local de fecha 25.02.05 se aprobó Inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena, 30.09.05
El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28.05.06 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 14.07.06



Cartagena, 14.07.06
El Secretario.

[Handwritten signature]



ESTUDIO DE DETALLE.
SOBRE PARCELA 2.a DE LA U.A.3/BA.
PROMOTOR: AGROURBANA CARTHAGO, S.L.

ESTUDIO DE DETALLE.
SOBRE PARCELA 2.b DE LA U.A.3/BA.
PROMOTOR: GARCIA Y MESEGUER S.A.

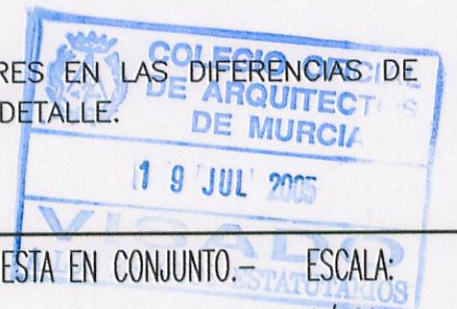
ESQUEMA DE ESTUDIO EN PARCELA.

NOTA.

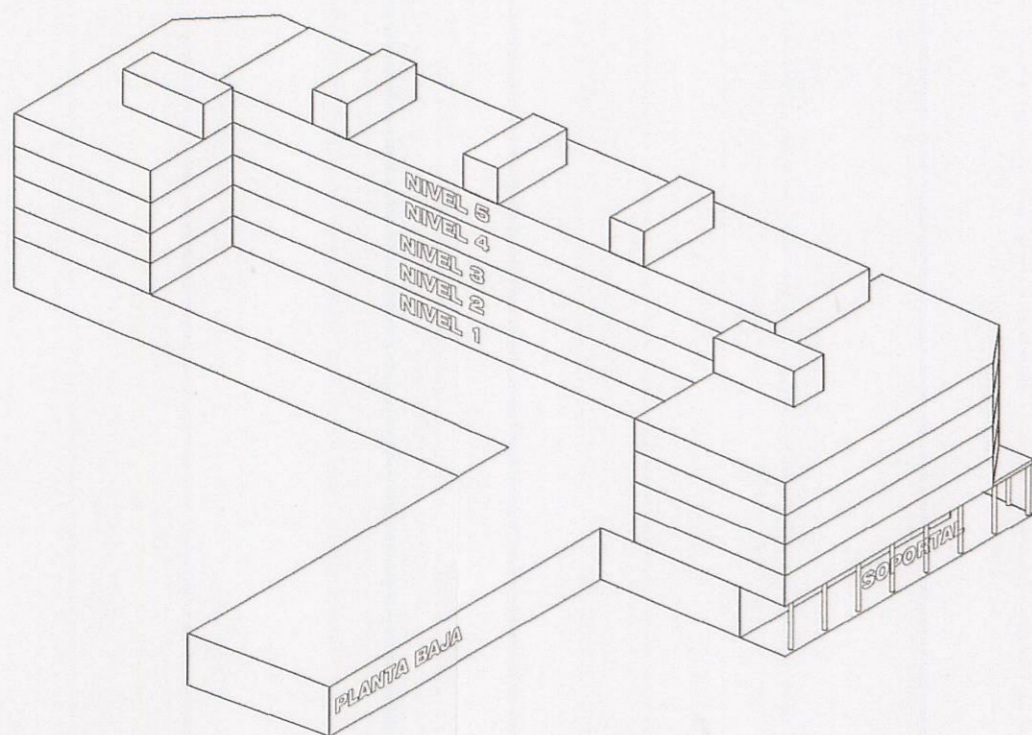
- SE ESTABLECE COMO CONDICIÓN COMÚN ENTRE LOS DOS ESTUDIOS DE DETALLE, LA CONTINUIDAD DEL SOPORTAL PREVISTO POR EL PLAN GENERAL EN SU LINEA DE CORNISA.



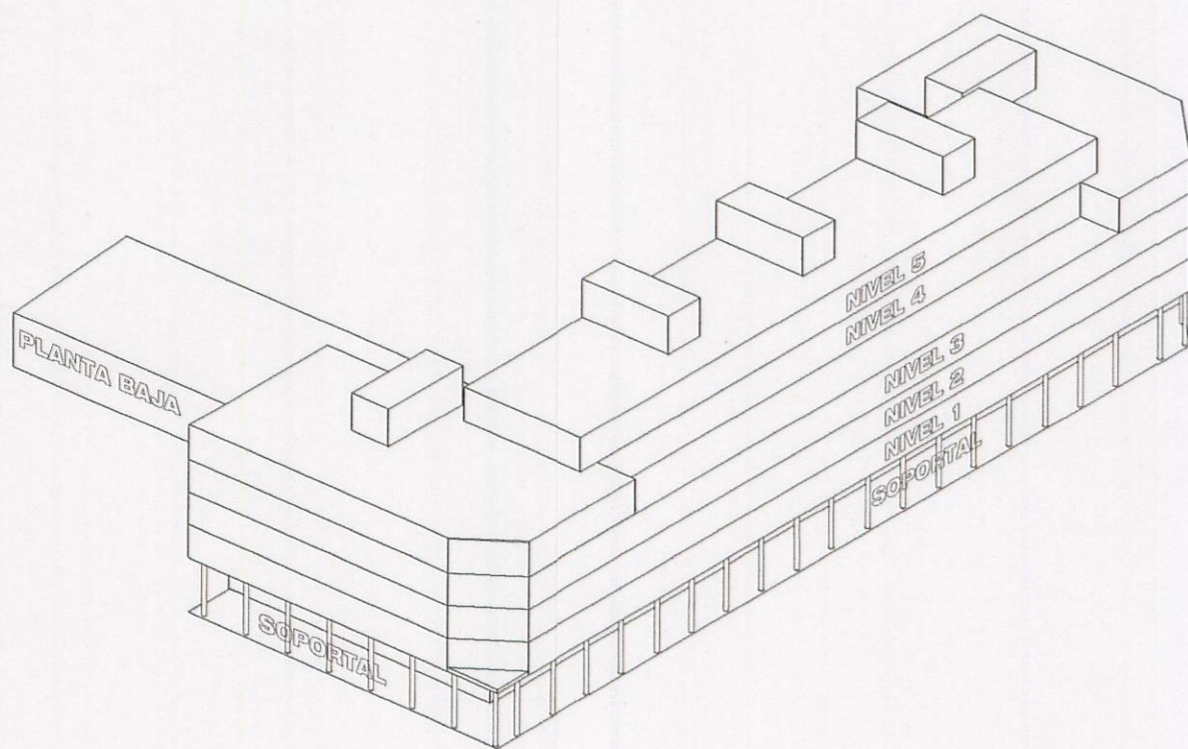
SE ADECUARÁN LOS ACABADOS EXTERIORES EN LAS DIFERENCIAS DE ALINEACIONES DE AMBOS ESTUDIOS DE DETALLE.



PLANO N° 9	PLANO : ORDENACIONES PROPUESTA EN CONJUNTO.- PARCELAS 2.a+2.b.	ESCALA: 1/400.
PROMOTOR: AGROURBANA CARTHAGO,S.L.	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 2a DE LA U.A.-3/BA.	FECHA: JULIO-2.005
REFERENCIA: 485/04	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.	<i>[Handwritten signature]</i>



VISTA-1

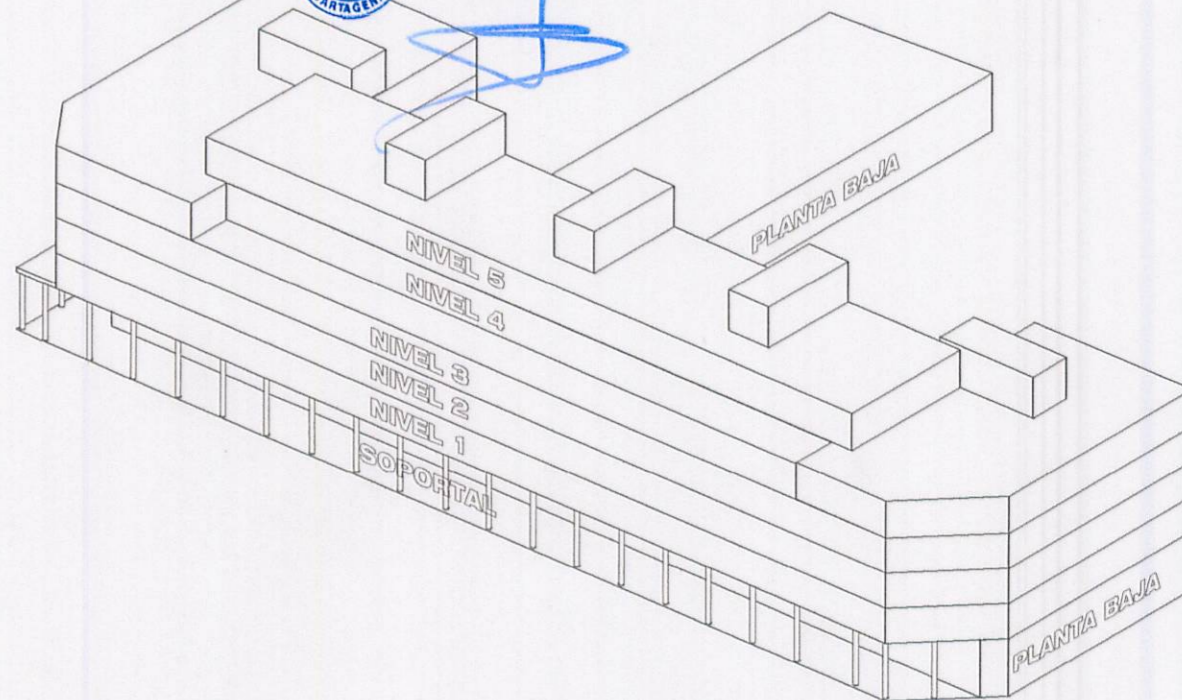


VISTA-3

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Junta de Gobierno Local de fecha 25.02.05
 se aprobó ~~inicialmente~~ el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la
 presente diligencia.



Cartagena, 30.09.05
 El Secretario



VISTA-2

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 28.06.06 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la
 presente diligencia.



Cartagena, 14.07.06
 El Secretario.



PLANO Nº 10	PLANO : ENVOLVENTE EN PERSPECTIVA.-	ESCALA: 1/200.
PROMOTOR: AGROURBANA CARTHAGO,S.L.	SITUACION: U.A3/BA. LOS BARREROS. CARTAGENA.	FECHA: JULIO-2.005
REFERENCIA: 485/04	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.	