

**ESTUDIO DE DETALLE EN LA UA 2 CO**

**SITUACION: C/ PERONIÑO, MADRESELVAS, NARDOS Y AMARILIS –  
CARTAGENA**

**PROMOTORES D. MARCELINO PAREDES GARCÍA Y  
D. JACINTO PAREDES GARCÍA**

**1 ANTECEDENTES.-**

Por encargo de D. Marcelino Paredes García, con D.N.I. 22.794.884 y D. Jacinto Paredes García con D.N.I. 22.803.242, propietarios de los terrenos incluidos en la U.A. nº 2 CO del Barrio de la Concepción de Cartagena, procedo a la redacción del presente Estudio de Detalle.

En sesión celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día 30 de Junio de 1.998, se adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente la Modificación Puntual del Plan General Nº 70, en la unidad de Actuación 2CO, en el Barrio de la Concepción promovido por D. Marcelino Paredes García.

En sesión celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día 4 de Diciembre de 1.998, se adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente la citada Modificación.

El Consejo Asesor de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de 27 de abril de 1.999, dictaminó favorablemente su aprobación definitiva.

Con fecha 10/10/2003 el Excmo. Ayuntamiento Pleno ha aprobado definitivamente el proyecto de obras de urbanización de esta Unidad de Actuación.

## **2 AMBITO DE APLICACIÓN.-**

Las determinaciones del presente Estudio de Detalle tienen como ámbito de aplicación la manzana 1 de la UA 2 CO que se grafía en los planos que se acompañan, sita al Norte de la Unidad de Actuación , que linda con las calles: NorEste Amarilis; SurEste Nardos; SurOeste Peroniño; NorOeste Madreselvas. Es propiedad de los Señores Paredes García, todo ello de acuerdo con el plano de zonificación del P.G.M.O. que se acompaña.

El estudio de Detalle se refiere exclusivamente a la manzana 1 descrita en los planos anexos, cuya superficie es de 2.363 m<sup>2</sup>.

## **3- UNIDAD DE ACTUACION Nº 2 CO:**

Queda representada a escala 1:2000 en el plano de información, plano nº 1 en el que se reproduce la zonificación y ordenación establecidas por el planeamiento para el ámbito de actuación urbanística que supone dicha U.A.

Según se expresa, la U.A. queda integrada por las parcelas cuya superficie, zonificación y aprovechamiento se especifican a continuación:

<b>TABLA DE EDIFICABILIDAD DE LA U.A. 2 C.O.</b>			
<b>Manzana</b>	<b>Superficie m<sup>2</sup></b>	<b>Norma y Edificabilidad m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>Superficie Edificable m<sup>2</sup></b>
<b>1</b>	2.363	E1 (2,50) 5 plantas	5.918,32 M2
<b>2</b>	2.646,92	Esp.Libres 0	0
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b>			<b>5.918,32 M2</b>

#### **4 SITUACION URBANISTICA.-**

Los parámetros urbanísticos que definen el aprovechamiento resultante son los correspondientes a la normativa E1 (2,5) 5 plantas, definidos en el Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena y que se transcriben a continuación:

##### **3.C.- Tipo de ordenación con volumetría específica (E)**

*Este tipo de ordenación se caracteriza por la existencia de un índice de edificabilidad asignado a la superficie en que rige dicho tipo de ordenación pero su distribución la efectúa mediante un plan de conjunto que puede ser un Estudio de Detalle, un Plan Especial de Reforma Interior o un Plan Parcial, que se realicen en desarrollo de este Plan General o sean recogidos por éste.*

*La distribución de la edificabilidad neta se fija mediante la asignación a cada parcela destinada a la edificación privada del índice de edificabilidad bruta correspondiente, que asigna este Plan a través de conjunto, o bien resulta ya distribuida la edificabilidad neta por este Plan General.*

*La ordenación que señala el plan de conjunto establece el diseño urbano propio del área, respetando las condiciones volumétricas y uso asignado.*

*El Plan de conjunto podrá optar por ordenar la edificación según los parámetros del tipo ordenación de edificación aislada o con alineación a vial o bien adoptando soluciones mixtas complejas sin que, en ninguno de los casos, pueda superarse el volumen del área.*

#### 4.2.8. VOLUMETRIA ESPECIFICA.

*Se señalan por este Plan General los siguientes tipos:*

*E1:*

*Se aplica a las zonas o parcelas en las que la edificación no pueda 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.  
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 titula.*
- *Tender a una aproximación tipología 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 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<sup>2</sup>/m/. La norma de referencia es la Ac4.

Cuando una parcela o solar pueda edificarse según todos los parámetros de Norma de referencia, por carecer de algún condicionante derivado de las construcciones colindantes, la edificación se ajustará a aquella sin precisar Estudio de Detalle.

En cuanto a la norma Ac4 se determina:

## AISLADA COLECTIVA

### 1.- Definición:

Responde a aquellas áreas de suelo urbano con un uso residencial colectivo en edificación aislada, bien sea en bloques o en edificaciones agrupadas horizontalmente, tanto si se sitúan en una misma parcela o en varias, si se cumplen las condiciones que se establecen en el apartado 3.b de las determinaciones de carácter general de este título.

### 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 parámetros:

#### Ac4.- (Grado 4º):

- Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.
- Forma de la 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## **5 PROCEDENCIA DE LA REDACCION Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.-**

Es la norma de aplicación, del Plan General Municipal de Ordenación, para este solar E1 (2,5) 5 plantas "Volumetría Especifica" la que determina la necesidad de la redacción de un Estudio de Detalle, si la edificación que se pretende no puede realizarse cumpliendo las especificaciones de la norma que le sirve de referencia o en cualquiera de los casos en que la solución volumétrica resulte compleja y, por tanto, sea preceptiva la realización del mencionado documento.

En el caso que nos ocupa la parcela que constituye el ámbito de aplicación tiene una edificabilidad, ya definida, de 5.918,32 m<sup>2</sup> que debe ser desarrollada en función de la norma Ac4 y de las 5 de las alturas permitidas.

La voluntad de los dos propietarios de alterar los parámetros definidos en la Norma Ac4 y de dividir la manzana en dos parcelas de idéntica edificabilidad y superficie constituyen la razón de ser del Estudio de Detalle planteado.

Es por tanto objeto del presente Estudio de Detalle la ordenación del volumen edificatorio que permita agotar la edificabilidad de la manzana 1 de la UA 2 CO, disponiendo dos parcelas la 1.1 y la 1.2 y definiendo la envolvente máxima de su futuro desarrollo.

## **6 DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.-**

La solución edificatoria teórica debe responder a las siguientes consideraciones:

- a) Cada una de las parcelas tiene una superficie en planta de  $2.363 \text{ m}^2/2 = 1.181,5 \text{ m}^2$
- b) Cada una de las parcelas tiene una edificabilidad de  $\underline{5.918,32} \text{ m}^2/2 = 2.959,16 \text{ m}^2$
- c) La edificación podrá ocupar toda la parcela en planta baja.
- d) La medianería que queda entre ambas edificaciones, en planta baja, se tratará como fachada.
- e) La edificación se retranqueará, a partir de la planta primera, un mínimo de 5 metros en todas las fachadas y en la medianería
- f) La altura máxima será, de acuerdo con el apartado 3.1.5.4. de las Normas de Edificación del P.G.O.U.) igual a  $P \times 3,3 + 2 = 18,50$  metros y 5 plantas (baja mas cuatro)

Es por ello, por lo que la solución edificatoria adoptada en este Estudio de Detalle ordena los volúmenes de la parcela de la que son propietarios los Señores Paredes García con los criterio definidos.

Todo ello sin perjuicio de lo que preceptúa el Art. 582 del Código Civil sobre apertura de huecos y vistas.

Dentro de la envolvente volumétrica así determinada, la única limitación es la edificabilidad máxima permitida.

## **7 JUSTIFICACIÓN DE LA NO ALTERACIÓN DE USOS.-**

La solución volumétrica adoptada en el presenta Estudio de Detalle no altera los usos previstos en el P.G.M.O. ya que se trata de vivienda colectiva y los usos compatibles, según el Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena.

Tampoco su aprovechamiento supera el permitido por la Modificación de Plan General aprobada definitivamente , que corresponde con el determinado según la ordenanza E1.

### 8 ESTUDIO COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTOS.-


	PLAN GENERAL	ESTUDIO DE DETALLE
Nº PLANTAS ORDENANZA DE REFERENCIA	5	5
Nº DE PLANTAS MÁX CON ESTUDIO DE DETALLE	10	5
VUELOS	1m	1m
LONGITUD MAX VUELOS CERRADOS	50%	50%
LOGITUD MAX VUELOS	2/3	2/3
EDIFICABILIDAD MAX	5.918,32 m <sup>2</sup>	5.918,32 m <sup>2</sup>
PARCELA MINIMA	1000 M <sup>2</sup>	1.181,5 m <sup>2</sup>

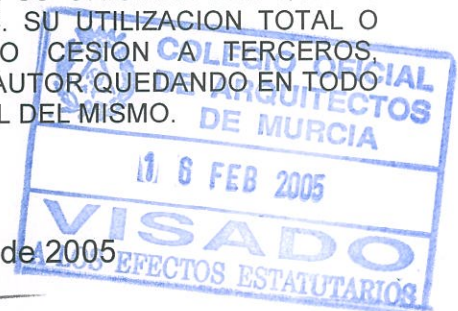
### CONCLUSION.-

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 sita en la U.A. nº 2 CO del Barrio de la Concepción de Cartagena.

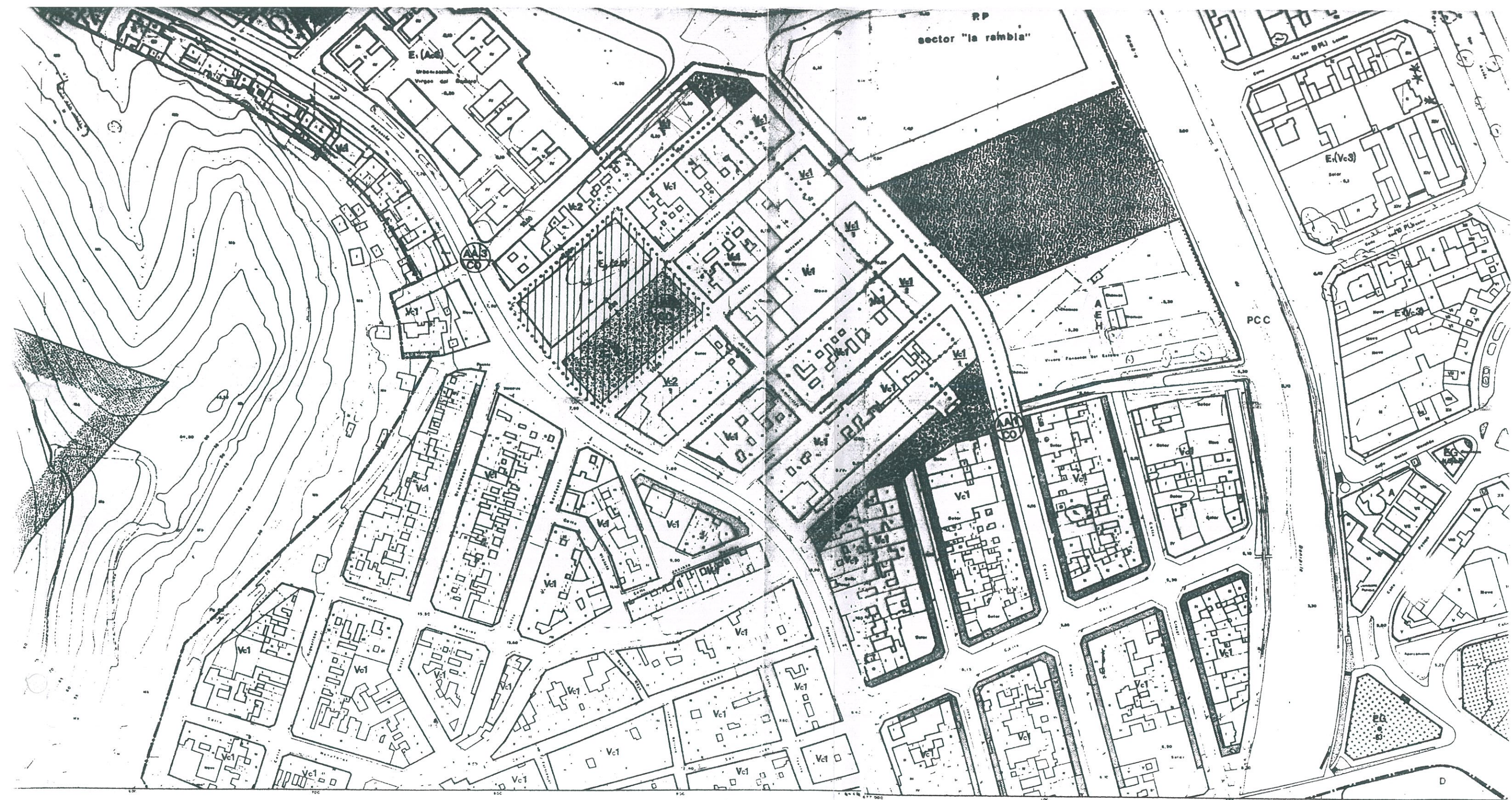
NOTA FINAL EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. FULGENCIO AVILES INGLES. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

Cartagena, 11 Febrero de 2005

  
Fulgencio Avilés Inglés, Arquitecto

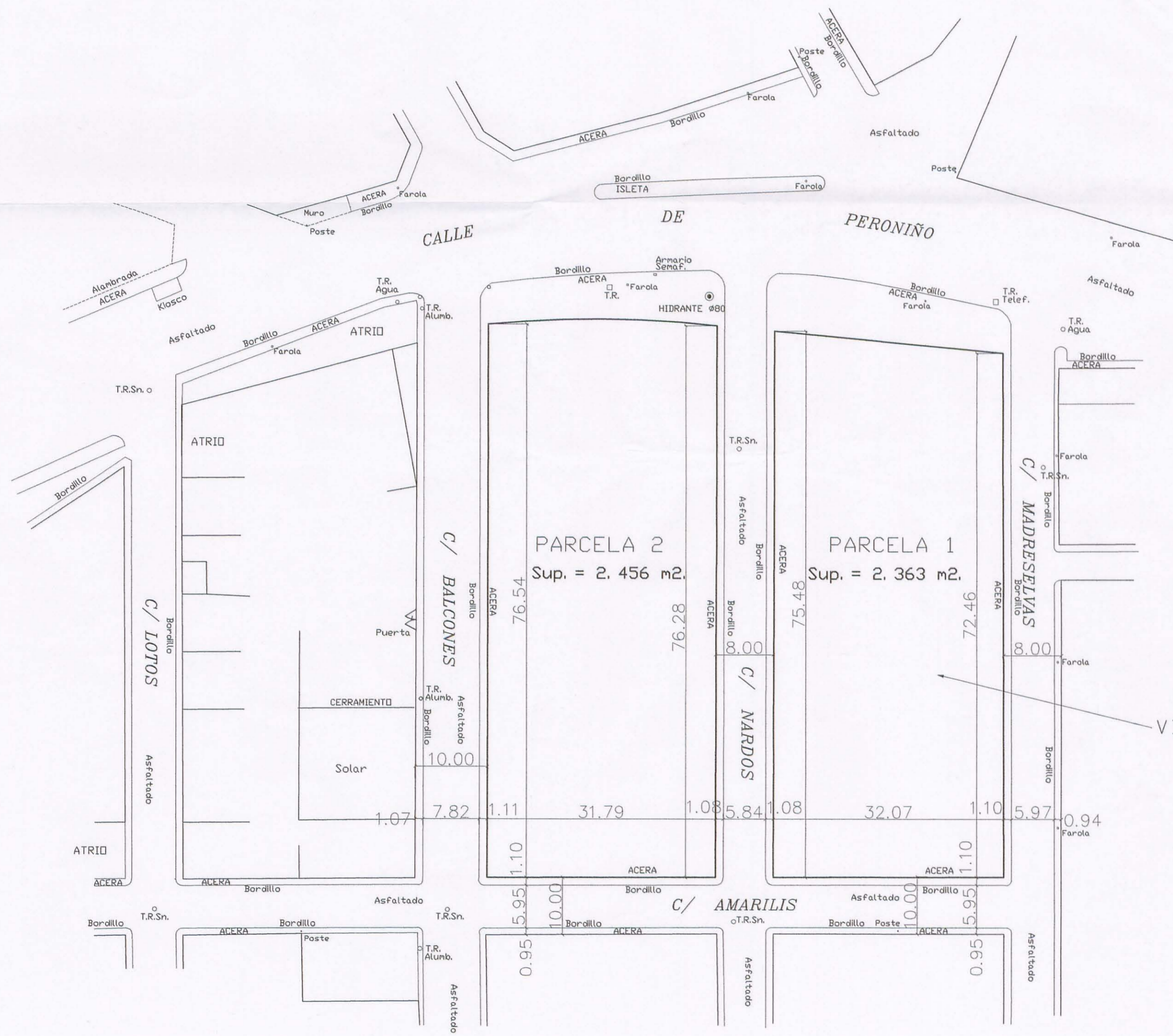
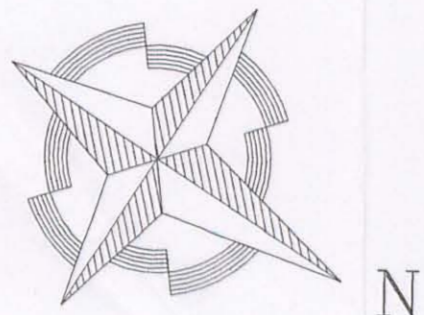






<b>ESTUDIO DE DETALLE EN UA2 CO</b>			
FECHA FEB-05	PROMOTOR: D. MARCELINO PAREDES GARCIA y D. JACINTO PAREDES GARCIA	ARQUITECTO	PLANO N°
ESCALA 1/2000	EMPLAZAMIENTO: C/NARDOS, C/PERONIÑO, C/AMARILIS y C/MADRESELVAS		
REFERENCIA 404	MUNICIPIO: CARTAGENA	11 FEB 2005	
	PLANO DE: SITUACION		





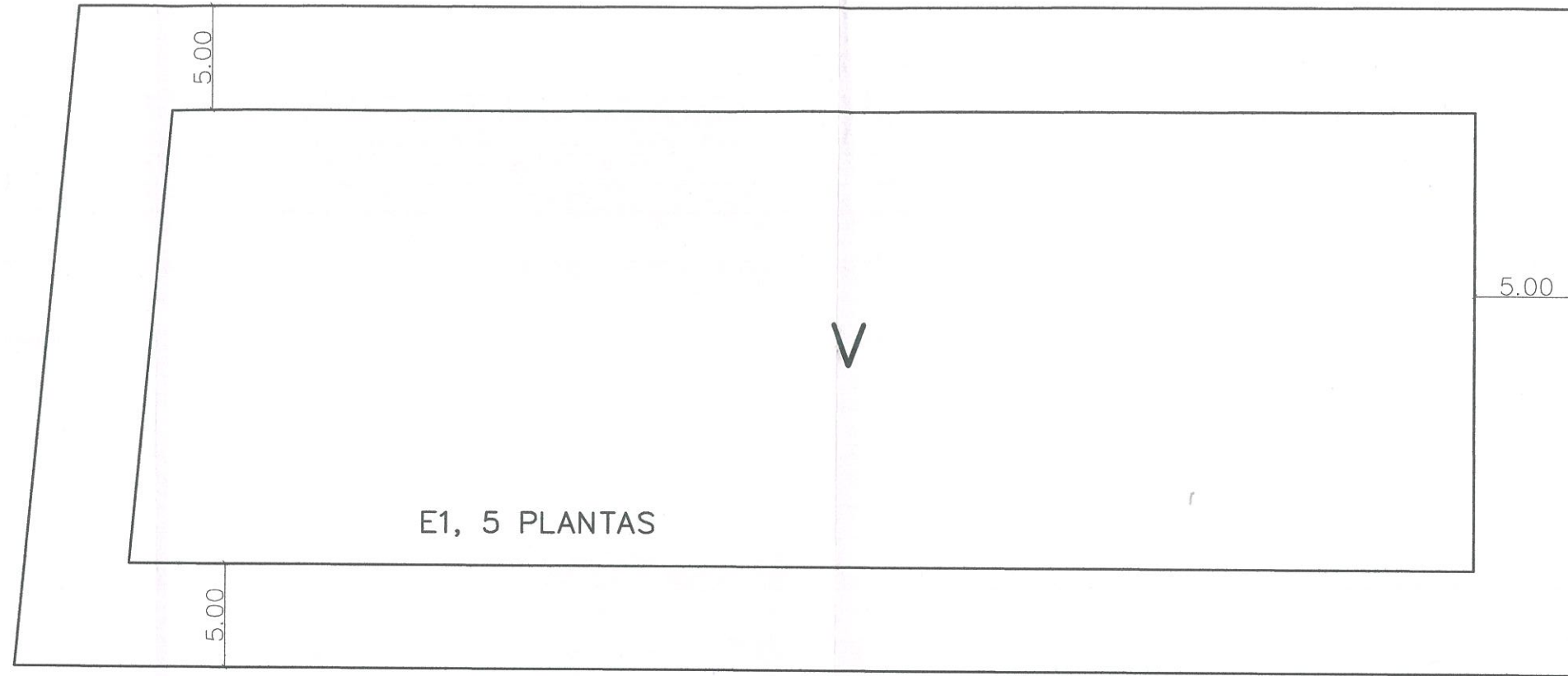
VIVIENDA COLECTIVA E1(2.5) SUP. = 2.363,00 M2

<b>ESTUDIO DE DETALLE EN UA2 CO</b>			
FECHA <b>FEB-05</b>	PROMOTOR: <b>D. MARCELINO PAREDES GARCIA y D. JACINTO PAREDES GARCIA</b>	ARQUITECTO 	PLANO N° <b>02</b>
ESCALA <b>1/500</b>	EMPLAZAMIENTO: <b>C/NARDOS, C/PERONIÑO, C/AMARILIS y C/MADRESELVAS</b>		
REFERENCIA <b>404</b>	MUNICIPIO: <b>CARTAGENA</b>		
	PLANO DE:	<b>EDIFICABILIDAD SEGUN NORMA AC4</b>	



C/MADRESELVAS

C/PERONIÑO



C/AMARILIS



C/NARDOS

UA 2 CO

Sup. Parcela=2363,00m<sup>2</sup>

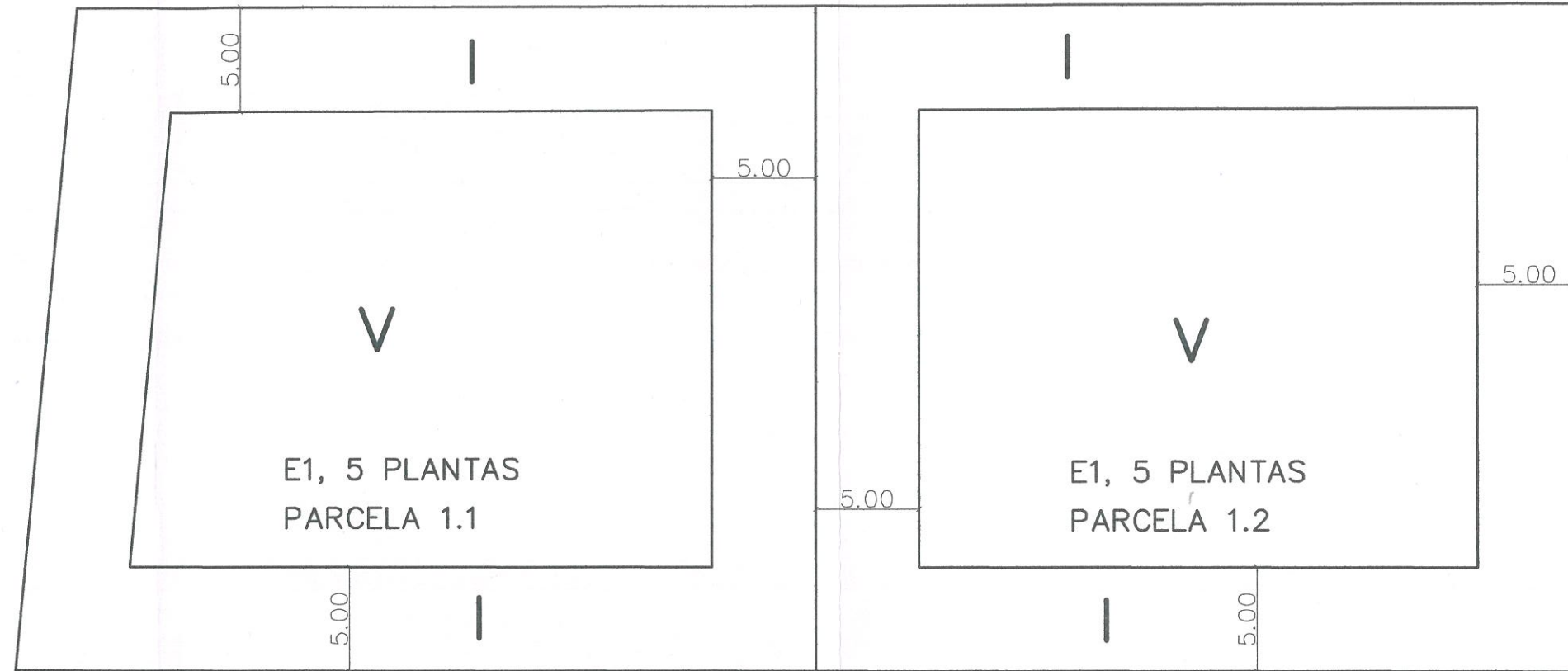
Sup. Edificada=5918,32m<sup>2</sup>

## ESTUDIO DE DETALLE EN UA2 CO

FECHA <b>FEB-05</b>	PROMOTOR: <b>D. MARCELINO PAREDES GARCIA y D. JACINTO PAREDES GARCIA</b>	ARQUITECTO  <b>D. FULGENCIO AVILÉS INGLÉS</b>	PLANO N° <b>03</b>
ESCALA <b>1/300</b>	EMPLAZAMIENTO: <b>C/NARDOS, C/PERONIÑO, C/AMARILIS y C/MADRESELVAS</b>	 <b>VISADO A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS</b>	
REFERENCIA <b>404</b>	MUNICIPIO: <b>CARTAGENA</b> PLANO DE: <b>EDIFICABILIDAD SEGUN NORMA AC4</b>		

C/MADRESELVAS

C/PERONIÑO





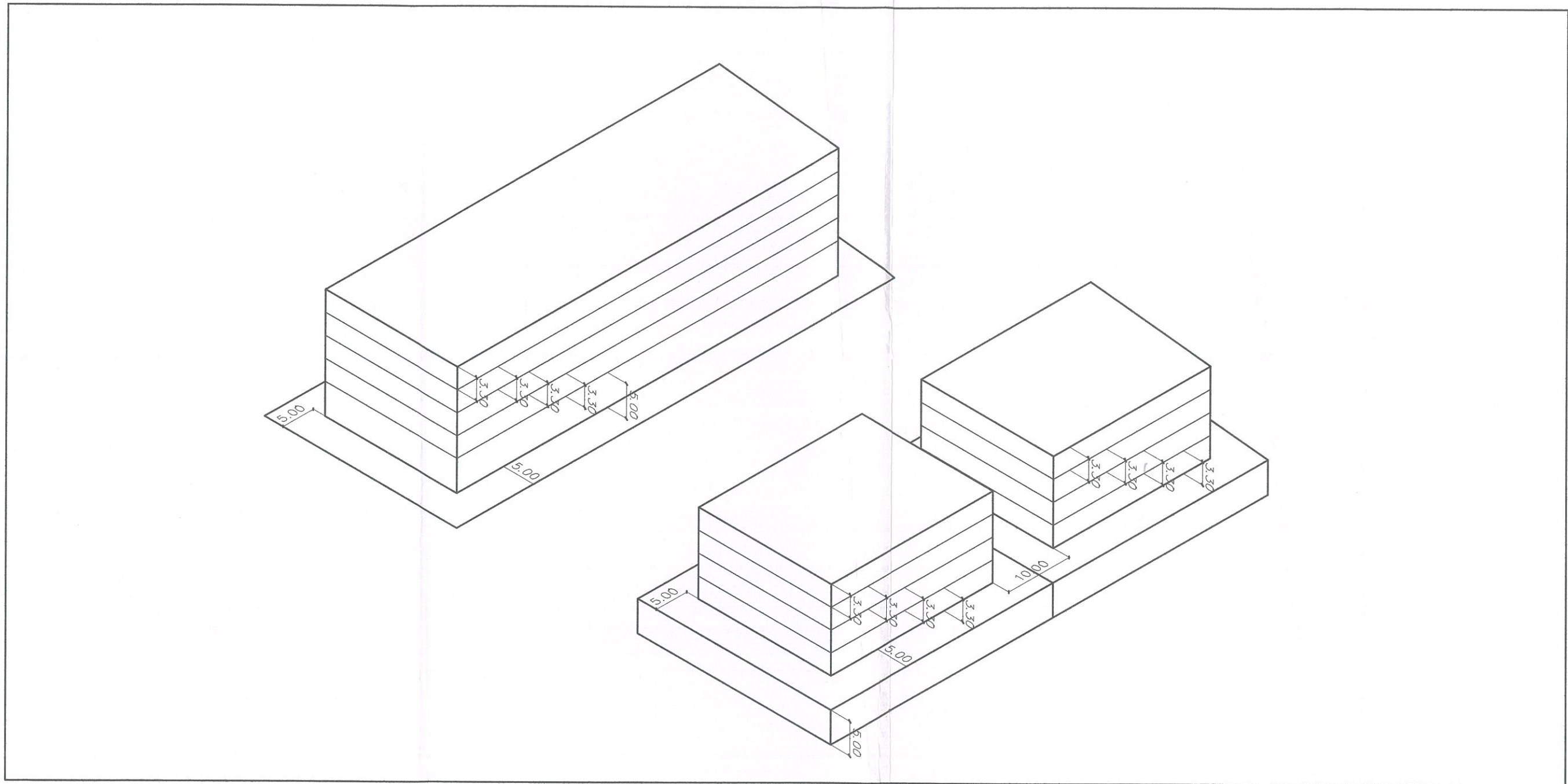
C/AMARILIS

C/NARDOS



UA 2 CO  
 Sup. Parcela 1.1=1181,50m<sup>2</sup>  
 Sup. Edificada Parcela 1.1=2959,16m<sup>2</sup>  
 Sup. Parcela 1.2=1181,50m<sup>2</sup>  
 Sup. Edificada Parcela 1.2=2959,16m<sup>2</sup>

### ESTUDIO DE DETALLE EN UA2 CO

FECHA <b>FEB-05</b>	PROMOTOR: <b>D. MARCELINO PAREDES GARCIA y D. JACINTO PAREDES GARCIA</b>	ARQUITECTO 	PLANO Nº <b>04</b>
ESCALA <b>1/300</b>	EMPLAZAMIENTO: <b>C/NARDOS, C/PERONIÑO, C/AMARILIS y C/MADRESELVAS</b>		
REFERENCIA <b>404</b>	MUNICIPIO: <b>CARTAGENA</b>	<b>14 FEB 2005</b> ETIQUETA <b>VISADO A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS</b>	
	PLANO DE: <b>PROPUESTA DE ENVOLVENTE DE EDIFICACION</b>		



# ESTUDIO DE DETALLE EN UA2 CO

FECHA <b>FEB-05</b>	PROMOTOR: <b>D. MARCELINO PAREDES GARCIA y D. JACINTO PAREDES GARCIA</b>	ARQUITECTO 	PLANO Nº <b>05</b>
ESCALA <b>S/E</b>	EMPLAZAMIENTO: <b>C/NARDOS, C/PERONIÑO, C/AMARILIS y C/MADRESELVAS</b>	 <p><b>COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA</b> 1 FEB 2005 <b>VISADO ALOS EFECTOS ESTATUTARIOS</b></p>	
REFERENCIA <b>404</b>	PLANO DE: <b>COMPARATIVA VOLUMETRICA</b>		