

# MEMORIA.

## 1 ANTECEDENTES.

Por encargo de Promociones Sierra Minera S. A., como propietario del terreno de la manzana, sobre el que se redacta el presente Estudio de Detalle, se ha procedido a su elaboración a fin de posibilitar que la edificación en tipología de alineación a vial de **Norma Vc1** prevista por el Plan Parcial Los Nietos, pueda adaptar mejor la edificabilidad total prevista de la manzana a los condicionantes de servidumbres de vistas y paso en sus medianeras Norte y Este.

### 1.01 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle abarca la Manzana 8 de la U.E. 2.1, del Plan Parcial Los Nietos, de suelo calificado como urbano y regulado por la Norma Vc1. Su forma es prácticamente rectangular, con un aumento de fondo por su medianera Norte en su mitad de Levante.

La manzana 8 tiene una superficie de 3.266,85 m<sup>2</sup>, siendo su topografía plana.  
Sus límites son los siguientes:

Norte - Limite quebrado del P.P. ....de 92,00 m. de medianera.  
Este - Limite del P.P. ....de 37,00 m. de medianera.  
Sur - Calle Sargo.....de 92,00 m de fachada.  
Oeste - Calle Santa Isabel.....de 32,00 m de fachada.

El Planeamiento anterior, colocaba el límite de edificación de la Manzana 8 en una línea paralela a la calle Sargo distante de las construcciones existentes más cercanas: 5 m., con lo que se pretendía resolver las servidumbres existentes en las propiedades colindantes. Estas servidumbres en realidad existen tanto en el límite Norte como en el Este, siendo la solución de las mismas el motivo del presente Estudio de Detalle.

	<b>VISADO</b>	25/01/2006
	Normal	125743/84952
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		SRG
Autores: SALVADOR HERNANDEZ ESQUIVA		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

## 2 MEMORIA INFORMATIVA.

### 2.01 CONDICIONES QUE FIJA EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR LOS NIETOS - P.G.M.O. CARTAGENA

ESTUDIOS DE DETALLE.

#### Finalidad.

La formulación de Estudios de Detalle tendrá por finalidad los supuestos contenidos en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

#### Documentación:

Los documentos que integran los Estudios de Detalle se ajustan a las determinaciones del artículo 66 del Reglamento de Planeamiento.

### 2.02 DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLAN PARCIAL LOS NIETOS P.G.M.O. CARTAGENA.

La ordenanza señalada en la parcela donde se desarrolla el Estudio de Detalle es *VcI*

#### ORDENANZA *VcI*

*De aplicación la norma *VcI* del Plan General de Cartagena, con las particularidades específicas para este Plan Parcial, que son las siguientes:*

#### *Vc.- VIAL COLECTIVO (P.P. Los Nietos)*

##### **1.- Definición:**

*Responde a aquellas zonas de uso residencial colectivo, agrupada entre medianeras, situada con relación a la calle formando manzanas.*

##### **2.- Ordenación:**

*La edificación se ordena siguiendo la alineación exterior, formando manzanas cerradas, con o sin pitio de manzana, debiendo adosar la edificación a los linderos laterales, sin perjuicio de los entrantes permitidos, de carácter voluntario, con las condiciones establecidas en el apartado 3.3.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.*

	<b>VISADO</b>	25/01/2006
	Normal	125743/84952
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		SRG
Visado Telemático		
Autores: SALVADOR HERNANDEZ ESQUIVA		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

*Con las condiciones que se señalan a continuación para cada norma, y mediante Estudios de Detalle que abarquen manzanas completas, podrán desarrollarse edificaciones de topología específica, estableciendo las vías interiores precisas para el acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establece en el propio estudio de detalle, de uso y propiedad privada.*

*Los estudios de detalle no podrán alterar los conceptos y parámetros fundamentales de las Normas de aplicación, como son el uso, la edificabilidad y el n° máximo de plantas.*

### **3.- Volumen:**

*Vc1-8 .- Grado 1.- (P.P.Los Nietos.)*

- Parcela mínima: 120 m<sup>2</sup>*
- Ancho mínimo lindero frontal: 7 m.*
- Índice de edificabilidad: 0,859 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*
- Altura máxima: 2 plantas.*
- Ocupación Máxima: 70 %*

## **2.03 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

El único propietario del terreno objeto de este Estudio de Detalle es en la actualidad Promociones Sierra Minera S. A.

## **3 MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

### **3.01 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN Y DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA**

Este Estudio de Detalle se formula para adaptar las determinaciones establecidas en la Modificación del Plan Parcial Los Nietos - P.G.M.O. de Cartagena a la realidad actual.

La modificación creaba un Espacio Libre Privado a lo largo de la medianera Norte, pero con el retranqueo de la edificación no se resuelve el problema de servidumbres de paso de las edificaciones existentes, cuando además estas existen también en la medianera Este, dichas servidumbres están definidas en el apartado Documentación Adjunta, mediante fichas individualizadas donde aparecen sus datos catastrales, su ubicación y una fotografía desde el solar objeto del presente Estudio de Detalle.

Por lo que parece conveniente el sustituir el espacio libre privado de la medianera Norte por un vial interior de uso público y propiedad privada que posibilite el paso a todas las propiedades, quedando por tanto toda la edificación concentrada en un solar rectangular recayente por todas sus fachadas con calles, (de dominio publico por el Sur y Oeste y propiedad privada y uso público por el Norte y Este).



### 3.01.01 SITUACIÓN DEL PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA, PROCEDENCIA DEL E.D.

La formulación del presente Estudio de Detalle esta prevista en las determinaciones del Plan Parcial Los Nietos - P.G.M.O. de Cartagena en el apartado II. 1.2.

### 3.01.02 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La redacción de este Estudio de Detalle tiene por objeto:

- La apertura de un vial interior comunitario de titularidad particular y uso público, cuyo uso será de acceso a las edificaciones, a partir del sistema viario.
  
- Fijar la ordenación concreta de los volúmenes edificatorios máximos dentro de la parcela en cuestión, en desarrollo de las posibilidades normativas determinadas en el Plan Parcial Los Nietos - P.G.M.O. de Cartagena, modificando la ordenación alineada exteriormente formando manzana cerrada, con patio de manzana; por un volumen edificatorio de igual nº de plantas que el máximo previsto por la norma Vc1, pero centrado en el fondo de la manzana una vez creado un vial interior que separara la edificación futura de las medianeras-fachadas existentes

#### 3.01.02.01 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

El Estudio de Detalle respecto a la ordenación volumétrica tiene una función modificativa de la Norma que desarrolla. Pero al no operar nunca el E. D. de forma autónoma o independiente, pues su naturaleza de planeamiento derivado y no originario le vincula a las determinaciones fundamentales de la Norma desarrollada, tiene un aspecto negativo que concreta los límites que no puede sobrepasar, como son:

- a) *No puede cambiar la calificación del suelo.*
- b) *No puede proponer la apertura de vías de dominio público no previstas en las Normas que desarrollen o contemplen.*
- c) *No puede establecer nuevas Ordenanzas.*
- d) *No puede reducir la superficie destinada a viales o espacios libres.*

	<b>VISADO</b>	25/01/2006
	Normal	125743/84952
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		SRG
Vizado Telemático		
Autores: SALVADOR HERNÁNDEZ ESQUIVA		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

- e) *No puede originar aumento de volumen o densidad al aplicar las Ordenanzas resultado del reajuste o a la actuación realizadas.*
- f) *No puede aumentar el porcentaje de ocupación de suelos, las alturas y volumen máximo de edificación permitida y en su caso la densidad de viviendas e intensidad autorizada del uso del suelo.*
- g) *No puede alterar el uso exclusivo o predominante asignado al ámbito del uso del Estudio de Detalle.*

En consecuencia la ordenación se realiza de la manera siguiente:

La edificabilidad total prevista mediante la aplicación de la Norma Vc1 en la Manzana 8, se distribuye en dos parcelas, una de ellas edificable que absorbe el total de la edificabilidad y la otra, un vial interior particular de uso público, sin edificabilidad, todo ello ubicado en la original Manzana 8 y sin desvirtuar las alineaciones a vial ya que se actúa en manzana completa.

### 3.01.02.02 VIALES INTERIORES.

La apertura del vial interior propuesto se realiza al amparo de lo previsto en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial Los Nietos - P.G.M.O. de Cartagena; su ancho es variable, con un min. de 5 m. y su uso exclusivo para peatones, se plantea como necesario acceso a parte de la edificación, cuya ordenación es objeto de este Estudio de Detalle.

El ancho del mismo se adecua a lo establecido por el artículo nº-4.3.5.2-2 del P.P., donde se establece un ancho mínimo para viales interiores de 5 m.

Su trazado une la calle Sargo con el Espacio Libre Privado fijado en el P.P. en el fondo Norte de la parcela, y junto con este forma un espacio de circulación interior que une las calles Sargo y Santa Isabel, adaptándose su rasante estrictamente a las conexiones con dichas calles.

El vial interior, junto con el mencionado espacio libre privado, tendrá carácter de público, única y exclusivamente a los efectos de ser fachada de viviendas en los futuros proyectos de edificación (asimilándose a un patio abierto a fachada).

La titularidad particular del vial interior se vinculará mediante participación pro indiviso o servidumbres al conjunto de los propietarios.

Al establecerse el grado de servicio de este vial interior y su titularidad privada, se estaría haciendo una estricta interpretación del espíritu de la ley a este respecto.

El vial privado se diferenciará de los públicos en el tratamiento superficial y acabados del mismo. Asimismo se mantendrá la continuidad de las aceras del viario público estableciendo únicamente un vado para el acceso a dicho vial privado.

	<b>VISADO</b>	25/01/2006
	Normal	125743/84952
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		SRG
Visado Telemático		
Autores: SALVADOR HERNANDEZ ESQUIVA		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

### 3.01.03 RÉGIMEN JURÍDICO-URBANÍSTICO DEL SUELO.

El E. D., no modifica el carácter de Dominio Público del Sistema Viario circundante grafiado en el Plan Parcial Los Nietos - P.G.M.O. de Cartagena, distribuyéndose la manzana 8 en una parcela de uso privativo denominada 8a, que es donde se concretan las posibilidades edificatorias y en otra zona que no posee capacidad de edificación, denominada 8b, que es el vial comunitario privado.

Sus formas y lindes se grafían en los documentos del E. D., y sus superficies y porcentajes, se recogen en los cuadros que se acompañan.

### 3.01.04 ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD.

La estricta aplicación de la norma Vc1 sobre la manzana 8, de la Unidad de Actuación N° 2.1 del Plan Parcial Los Nietos, nos daría la siguiente edificabilidad en la Parcela en cuestión.

#### CUADRO DE SUPERFICIES:

<b>Superficie de Manzana 8</b>	<b>3.266,85 m<sup>2</sup></b>
<b>Índice de edificabilidad</b>	<b>0,859 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie edificable máxima</b>	<b>2.806,22 m<sup>2</sup></b>

#### SOLUCIÓN PROPUESTA:

La edificación se concentra toda en la nueva parcela denominada 8a, quedando con edificabilidad nula sobre rasante el vial interior de la parcela 8b.

	Superficies	Edificabilidad máxima	Nº de plantas
Parcela 8.a	2.286,62	2.806,22	2
Parcela 8.b (Vial interior)	980,23	0,00	
<b>TOTALES</b>	<b>3.266,85</b>	<b>2.806,22</b>	

	<b>VISADO</b>	25/01/2006
	Normal	125743/84952
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		SRG
Autores: SALVADOR HERNANDEZ ESQUIVA		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

Como se ve en el cuadro anterior la edificabilidad no se ven modificada por el E. D. respecto a la norma de referencia; entrando la modificación solamente en la disposición de la volumetría resultante.

### 3.01.05 OTROS CONDICIONANTES.

El presente Estudio de Detalle no causa perjuicios ni altera las condiciones de ordenación de ninguna finca colindante, al tratarse de una parcela rodeada por medianeras a las que se les respetan sus servidumbres y por viales públicos.

Cumple las condiciones del apartado 3.4.2.3. de las Normas Urbanísticas sobre Accesos a la Edificación ya que:

El vial interior tiene un ancho mínimo de 5 m., y tiene rasante coincidente en su unión con las calles Sargo y Santa Isabel a los que se conecta.

Se dará tratamiento de fachada a la edificación, tanto en la nueva alineación interior como en los paramentos laterales que resulten vistos.

No se incorpora un plano con las instalaciones de calle interior, justificando la conexión con los servicios generales así como el suministro a cada una de dichas edificaciones, ya que la posterior edificación se realizará en una sola Fase, y estas instalaciones serán las propias del edificio.

### 3.02 TRAMITACIÓN.

Este Estudio de Detalle se redacta directamente por los particulares interesados, propietarios. Su aprobación inicial corresponde a la Corporación Municipal de Cartagena. La apertura del trámite de información pública se anunciará en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia y se notificará personalmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.

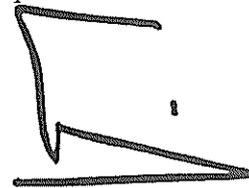
Dentro del periódico de información pública, que durará 15 días (Decreto 3/80 de Creación de Suelo y Agilización de la Gestión Urbanística), el Estudio de Detalle podrá ser examinado por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan.

	<b>VISADO</b>	25/01/2006
	Normal	125743/84952
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		SRG
Visado Telemático		
Autores: SALVADOR HERNANDEZ ESQUIVA		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

A la vista de la información pública, la Corporación Municipal aprobará definitivamente el Estudio de Detalle, si procede, introduciendo en su caso, las modificaciones que resultasen pertinentes. Dicho acuerdo se comunicará a la Comisión Regional de Urbanismo en el plazo de 10 días.

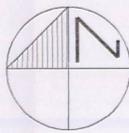
La corporación Municipal interesada ordenará publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín oficial de la Región.

La Unión, Noviembre de 2005  
El Arquitecto.

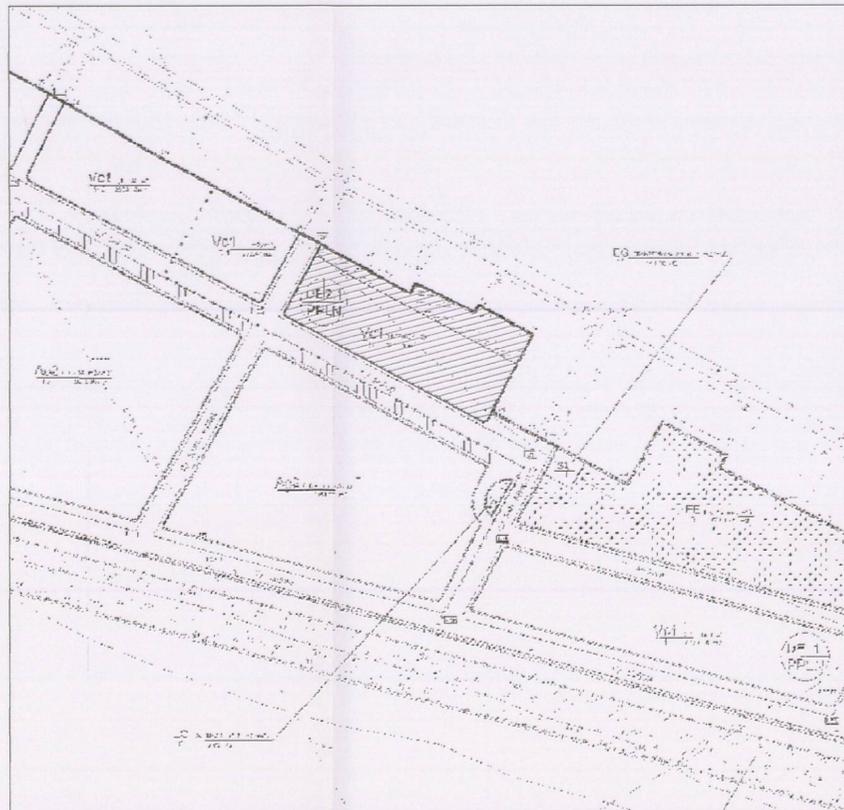


Fdo. Salvador Hernández Esquivá

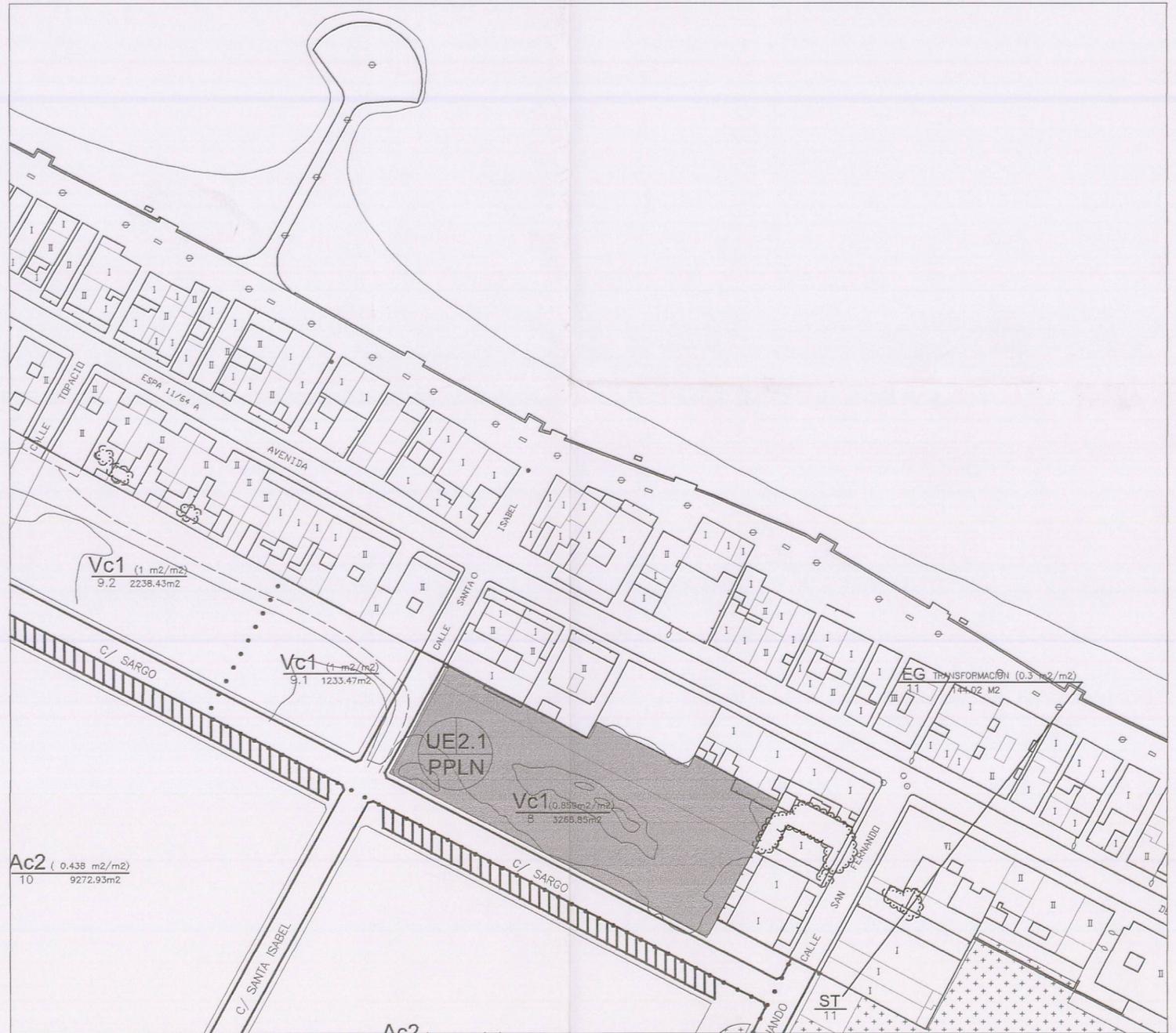
	<b>VISADO</b>	25/01/2006
	Normal	125743/84952
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		SRG
Visado Telemático		
Autores: SALVADOR HERNANDEZ ESQUIVA		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		



MANZANA Vc1-8  
U.E. 2.1 DEL P.P. LOS NIETOS



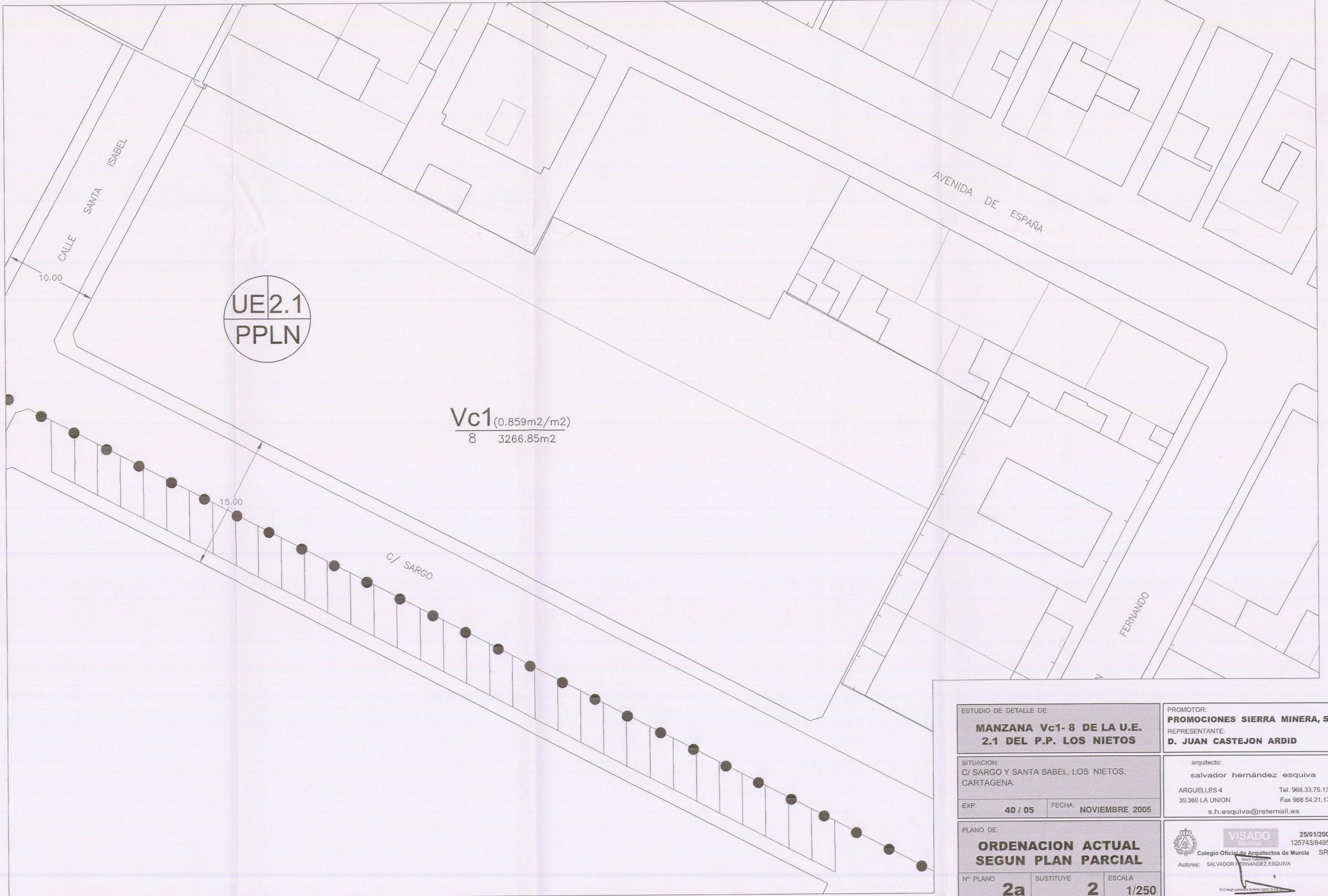
ZONIFICACION E = 1/2.000



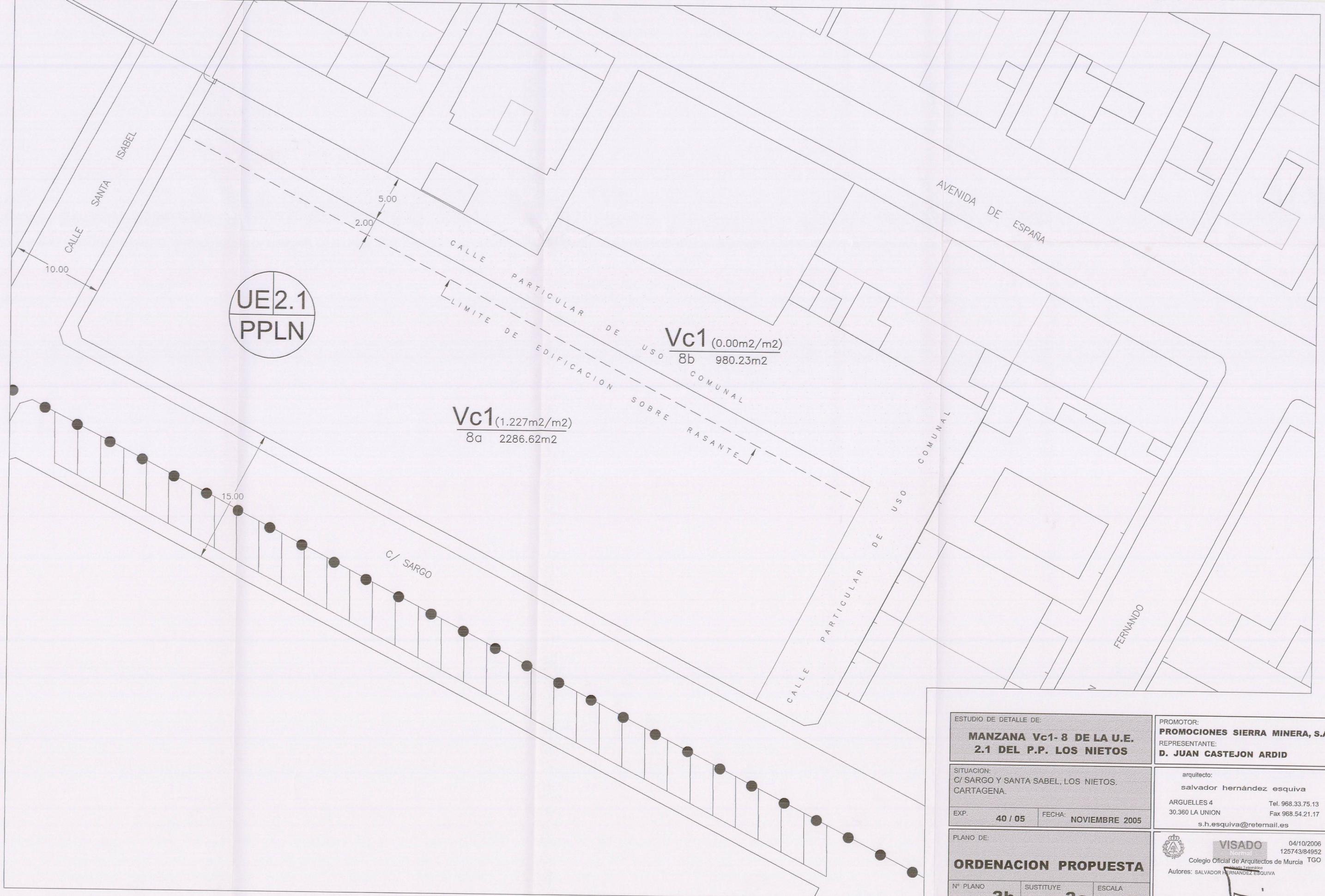
SITUACION E = 1/1.000

ESTUDIO DE DETALLE DE: <b>MANZANA Vc1- 8 DE LA U.E. 2.1 DEL P.P. LOS NIETOS</b>		PROMOTOR: <b>PROMOCIONES SIERRA MINERA, S.A.</b> REPRESENTANTE: <b>D. JUAN CASTEJON ARDID</b>	
SITUACION: C/ SARGO Y SANTA SABEL, LOS NIETOS. CARTAGENA.		arquitecto: <b>salvador hernández esquivá</b> ARGUELLES 4 Tel. 968.33.75.13 30.360 LA UNION Fax 968.54.21.17 s.h.esquivá@retermail.es	
EXP. <b>40 / 05</b>	FECHA: <b>NOVIEMBRE 2005</b>	 <b>VISADO</b> 25/01/2006 Normal 125743/84952 Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG Autores: SALVADOR FERNANDEZ ESQUIVA El Colegio garantiza la firma digital de E.S.	
PLANO DE: <b>SITUACION Y ZONIFICACION</b>			
Nº PLANO <b>1a</b>	SUSTITUYE <b>1</b>	ESCALA 1/1.000 1/2.000	

El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción ó cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

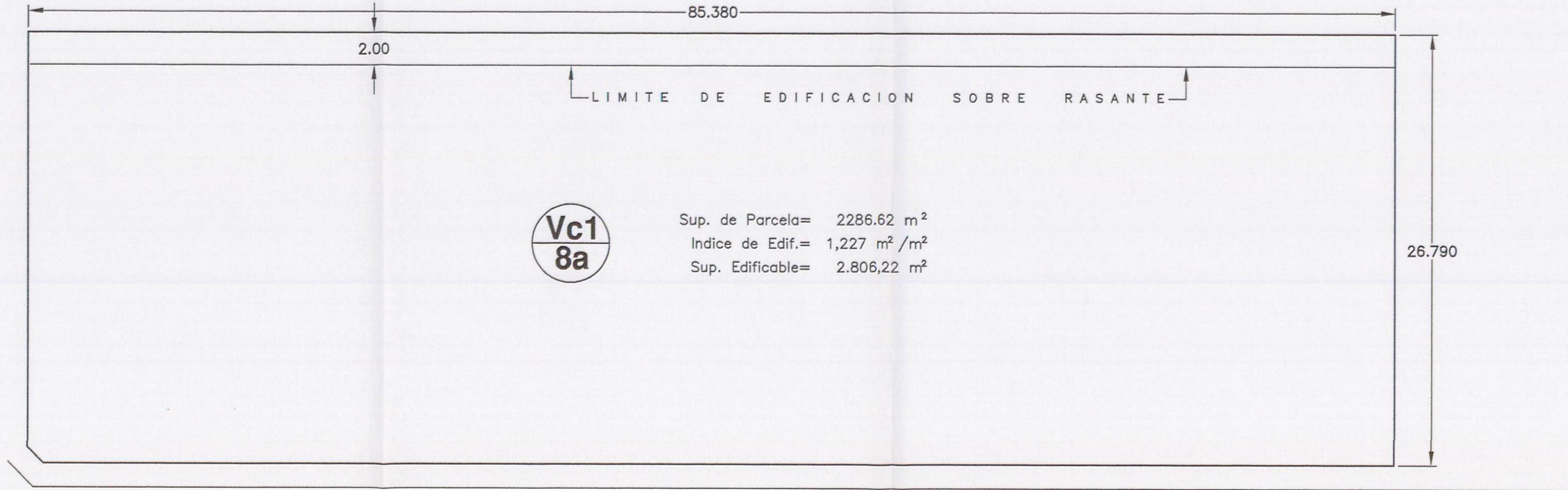


ESTUDIO DE DETALLE DE: <b>MANZANA Vc1- 8 DE LA U.E. 2.1 DEL P.P. LOS NIETOS</b>		PROMOTOR: <b>PROMOCIONES SIERRA MINERA, S.A.</b> REPRESENTANTE: <b>D. JUAN CASTEJON ARDID</b>	
SITUACION: C/ SARGO Y SANTA SABEL, LOS NIETOS. CARTAGENA.		arquitecto: <b>salvador hernández esquivá</b> ARGUELLES 4 Tel. 968.33.75.13 30.360 LA UNION Fax 968.54.21.17 s.h.esquivá@retemail.es	
EXP. <b>40 / 05</b>	FECHA: <b>NOVIEMBRE 2005</b>	 <b>VISADO</b> 25/01/2006 Normal 125743/84952 SRG Autores: SALVADOR HERNÁNDEZ ESQUIVA El Colegio garantiza la firma digital de este documento.	
PLANO DE: <b>ORDENACION ACTUAL SEGUN PLAN PARCIAL</b>	Nº PLANO <b>2a</b>	SUSTITUYE <b>2</b>	ESCALA <b>1/250</b>



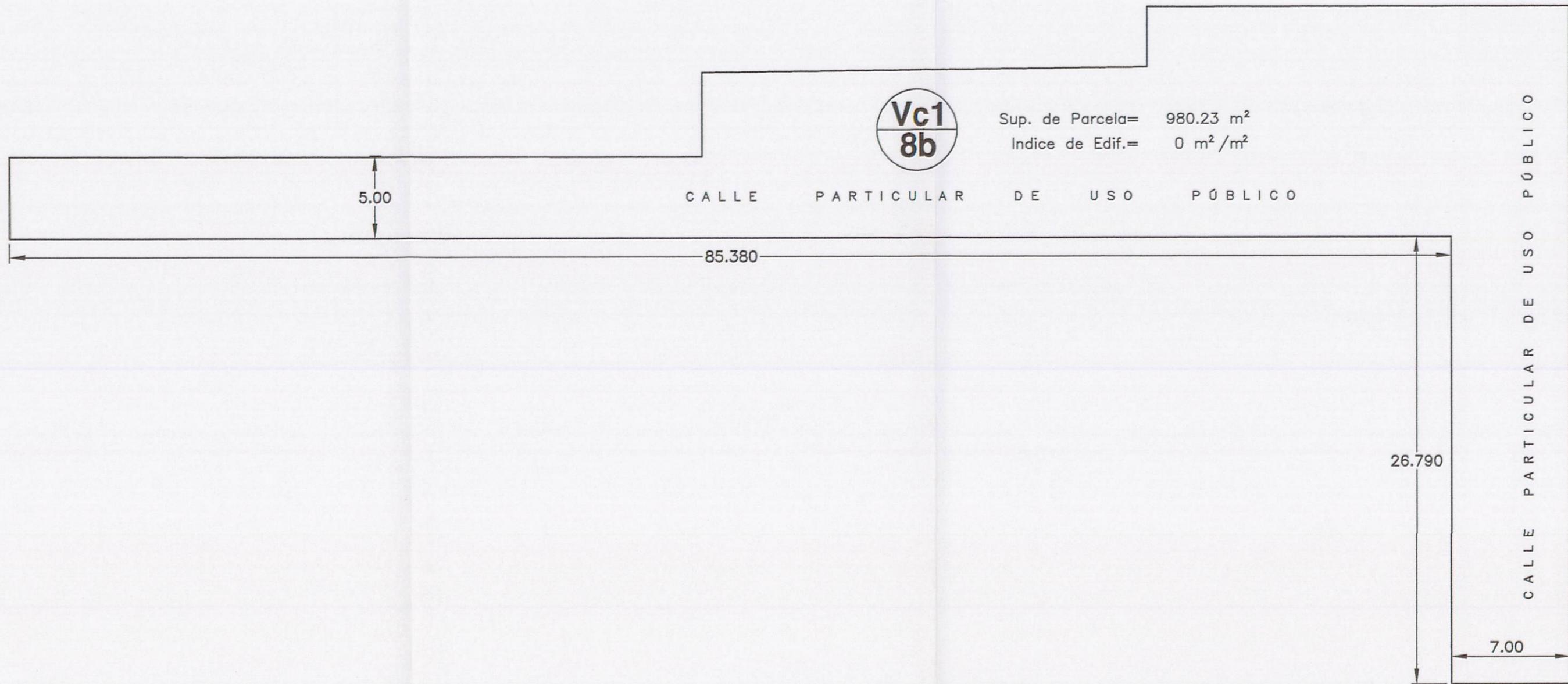
ESTUDIO DE DETALLE DE: <b>MANZANA Vc1- 8 DE LA U.E. 2.1 DEL P.P. LOS NIETOS</b>		PROMOTOR: <b>PROMOCIONES SIERRA MINERA, S.A.</b> REPRESENTANTE: <b>D. JUAN CASTEJON ARDID</b>	
SITUACION: C/ SARGO Y SANTA SABEL, LOS NIETOS. CARTAGENA.		arquitecto: <b>salvador hernández esquivá</b> ARGUELLES 4 Tel. 968.33.75.13 30.360 LA UNION Fax 968.54.21.17 s.h.esquivá@retemail.es	
EXP. <b>40 / 05</b>	FECHA: <b>NOVIEMBRE 2005</b>	 <b>VISADO</b> 04/10/2006 125743/84952 Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO Autores: SALVADOR HERNANDEZ ESQUIVA	
PLANO DE: <b>ORDENACION PROPUESTA</b>	Nº PLANO <b>3b</b>	SUSTITUYE <b>3a</b>	ESCALA <b>1/250</b>

El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



ESTUDIO DE DETALLE DE: <b>MANZANA Vc1- 8 DE LA U.E. 2.1 DEL P.P. LOS NIETOS</b>		PROMOTOR: <b>PROMOCIONES SIERRA MINERA, S.A.</b> REPRESENTANTE: <b>D. JUAN CASTEJON ARDID</b>	
SITUACION: C/ SARGO Y SANTA SABEL, LOS NIETOS. CARTAGENA.		arquitecto:  salvador hernández esquiva  ARGUELLES 4                      Tel. 968.33.75.13 30.360 LA UNION                      Fax 968.54.21.17  s.h.esquiva@retemail.es	
EXP. <b>40 / 05</b>	FECHA: <b>NOVIEMBRE 2005</b>		
PLANO DE:  <b>PARCELA Vc1- 8a</b>		<p><b>VISADO</b>                      25/01/2006 Normal                      125743/84952 Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia                      SRG Autores: SALVADOR HERNANDEZ ESQUIVA</p> <p><small>El Colegio garantiza la firma digital de los autores</small></p>	
Nº PLANO <b>4</b>	SUSTITUYE	ESCALA <b>1/250</b>	

El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción ó cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



ESTUDIO DE DETALLE DE:  
**MANZANA Vc1- 8 DE LA U.E.  
 2.1 DEL P.P. LOS NIETOS**

PROMOTOR:  
**PROMOCIONES SIERRA MINERA, S.A.**  
 REPRESENTANTE:  
**D. JUAN CASTEJON ARDID**

SITUACION:  
 C/ SARGO Y SANTA SABEL, LOS NIETOS.  
 CARTAGENA.

arquitecto:  
**salvador hernández esquivá**  
 ARGUELLES 4 Tel. 968.33.75.13  
 30.360 LA UNION Fax 968.54.21.17  
 s.h.esquivá@retemail.es

EXP. **40 / 05** FECHA: **NOVIEMBRE 2005**

PLANO DE:  
**PARCELA Vc1- 8b**

**VISADO** 25/01/2006  
 Normal 125743/84952  
 Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG  
 Visado Telemático  
 Autores: SALVADOR HERNANDEZ ESQUIVA  
 El Colegio garantiza la firma digital de los autores

Nº PLANO **5** SUSTITUYE ESCALA **1/250**