

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.- ANTECEDENTES

1.1.- PROMOTOR

El promotor de la edificación objeto del presente ESTUDIO es la Sociedad « GRUPO INMOBILIARIO NOVOHOGAR S.L. », con C.I.F. nº B-53124020, representada por

D. JOSE MARIA SENDRA ARNAU , D.N.I Nº 73.905.800-S , domiciliado en C/ Cesar Casanovas Girada, EDIFICIO JARDIN BOTANICO LOCAL -11 Torrevieja (Alicante).

Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 22.09.06 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, 05.10.06
El Secretario

1.2.- DATOS RESPECTO DEL SOLAR

En los documentos gráficos figura el plano de emplazamiento (nº 1), con situación en

P.P. SECTOR "LOS URRUTIAS-1"
UNIDAD DE EJECUCION-2
MANZANA AU (UR)-24
PARCELA-18
CARTAGENA (MURCIA)

1.3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Es objeto del presente documento la redacción de un estudio de detalle para así cumplir con las determinaciones establecidas tanto por el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Cartagena como por el Plan Parcial del Sector "Urrutias 1", con la finalidad de realizar una actuación de conjunto en la **Parcela 18** de la Unidad de Ejecución 2.

El ámbito del presente Estudio de Detalle es el definitivo en el plano que se adjunta, el cual comprende una parcela de suelo urbano cuya descripción es la siguiente:

URBANA.-
Parcela 18 – Manzana 24 Au (UR)
Superficie: 13.530,23 m²

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 14.12.06 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, 20.12.06
El Secretario

1.4. *CONDICIONES URBANÍSTICAS.*

La clasificación de los terrenos objeto del presente estudio de Detalle es de suelo urbano y tiene una tipología regulada por la ordenanza AU(UR) tal y como señala el plano adjunto y con las determinaciones que se especifican en apartado 4.4.1 y 4.4.1.1 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial y que se transcriben a continuación:

1.5 *MORMAS PARTICULARES DE ZONA SEGÚN PLAN PARCIAL.*

4.4.1. Tipo de ordenación de edificación aislada (A)

Este tipo de ordenación se caracteriza porqué la edificación se relaciona con la parcela que la soporta y con las edificaciones de las parcelas colindantes.

Sus parámetros específicos son:

- Forma y dimensiones de la parcela.
- Ocupación máxima en planta y altura máxima.
- Separaciones mínimas a linderos privados o públicos.
- Índice de edificabilidad sobre la parcela.
- Separación mínima entre las edificaciones.

En este tipo de ordenación se puede admitir la edificación pareada o agrupada a linderos en los siguientes supuestos:

1. – Si existe acuerdo entre propietarios de fincas colindantes con la consiguiente inscripción en el registro de la Propiedad de la carga consistente en realizar las construcciones adosadas a lindero común.
2. – Se permite la agrupación de parcelas para agrupar edificaciones en los siguientes casos:
 - a) Si se trata de edificaciones pareadas, de proyecto unitario y se construye simultáneamente.
 - b) Si se concentra la superficie edificable correspondiente a varias parcelas de modo que la edificación resultante que se pretende construir en los terrenos de su propiedad, tenga adscrita comunitariamente el espacio libre que resulte de la actuación.
En este caso deberá cumplirse:
 - 1.- La superficie de actuación no podrá ser inferior al resultado de multiplicar la parcela mínima por el número de vivienda de la comunidad, en caso de estar la actuación destinada a implantar un uso de viviendas, rigiéndose análogamente para otros usos.
 - 2.- Deberá formularse Estudio de Detalle de la actuación que será notificado a los propietarios de las fincas colindantes.
 - 3.- El espacio común que resulte de la actuación deberá escriturarse en régimen de pro indiviso.

En la agrupación de edificaciones se respetará siempre el retranqueo como separación mínima a la alineación a vía o espacios libres públicos. En este tipo de ordenación, la superficie edificable permitida en cada parcela puede desarrollarse en una o más edificaciones principales o destinarse parte para construcciones o edificaciones auxiliares, para estas construcciones no rigen las determinaciones sobre separaciones entre edificaciones en una misma parcela que se señalan por estas Normas, respetándose en todo caso, los retranqueos que se fijan con respecto a vial o espacio libre público, o linderos nuevos.

La separación entre edificaciones de una misma parcela ha de establecerse cumpliendo la siguiente relación:

$$\frac{H_1 + H_2}{3}$$

Con un mínimo de 3 metros, siendo H la altura del edificio.
A su vez, el apartado 4.4.1.1. dice:

4.4.1.1. – AISLADA UNIFAMILIAR (Urrutias) Au (UR)

1. Definición:

Responde a aquellas áreas de suelo urbano con uso residencial unifamiliar en

Edificación aislada con jardines, pudiéndose agrupar viviendas como resultado de agrupar parcelas según lo establecido en el apartado 4.4.1. pero sin llegar a perder la tipología de vivienda unifamiliar con acceso independiente.

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 públicos así como a los nuevos linderos en el caso de que agrupen parcelas,

2. Volumen:

Se establece los siguientes parámetros:

- Parcela mínima. 400 m²
- Forma de parcela: deberá quedar inscrito en ella un círculo de 13 metros de diámetro.
- Altura máxima: 2 plantas (7 metros).
- Índice de edificabilidad: 0.4371 m²/ m²
- Separación a linderos: 2/3 de la altura y siempre que nos sea inferior a 3 metros, que se le aplicará dicho valor como separación mínima.
- Ocupación máxima: no se fija.

Se permite, en proyecto unitario, la agrupación de la edificabilidad en uno o varios cuerpos de edificación, siempre que se respete el acceso independiente de las viviendas; deberá adscribirse comunitariamente el espacio libre que resulte de la actuación.

Para actuaciones de conjunto que incluyan más de una vivienda, deberá redactarse estudio de detalle.

Se fija un número máximo de viviendas 1-vivienda cada 230 M2 de parcela.

Los estudios de detalle fijarán las siguientes condiciones:

- a) Anchura mínima de viales interiores de acceso rodado a las edificaciones será de 7 metros.
- b) La longitud máxima de fachada para cada volumen edificado será de 37,50 m.
- c) El criterio de ordenación de ordenación será la búsqueda de la máxima permeabilidad evitando la aparición de barreras arquitectónicas.

1.6 USOS DE LA PARCELA

Usos característicos: Viviendas Unifamiliares o bloque de viviendas con acceso independiente para cada una de las viviendas.

Parámetros según la Norma

La edificabilidad a reordenar, por aplicación de la Norma y del apartado, descrito anteriormente resulta ser la siguiente:

PARCELA 18: 13.530,23 M²

INDICE DE EDIFICABILIDAD: 0,4371 M² /M²

SUPERFICIE EDIFICABLE: 5.914,06 M²

Propuesta de edificación

VIVIENDAS UNIFAMILIARES AGRUPADAS A ALINDEROS.

Cada parcelas dispondrá de acceso rodado y peatonal independiente y espacios libres privados.

Las viviendas dispuestas en dos plantas tendrán las fachadas paralelas a los viales respetándose los retranqueos viales y linderos según lo establecido por el planeamiento,

Se trata de una propuesta funcional con una solución volumétrica que cumple con las determinaciones urbanísticas y que se adjunta a las pretensiones del promotor y a la demanda de mercados de la zona.



1.7 DETERMINACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

Parámetros de Ordenación

Como resultado del contenido de los parámetros según la Norma, la edificación que se plantea en el Estudio de Detalle es la siguiente:

Parámetros de ordenación

Como resultado del contenido de los parámetros según la Norma, la edificación que se plantea en el Estudio de detalle es la siguiente:

Situación Urbanística.-

Normativa de aplicación	P.G.M.O DE CARTAGENA P.P. SECTOR LOS URRUTIAS-1.		
Clasificación del Suelo	URBANIZABLE	Calificación/Zonificación	ZONA AU (UR)

Condiciones de Volumen.-

S/ESTUDIO DE DETALLE		PARAMETRO	S/ NORMAS
Parcelación	Parcela Mínima (m ²)	400	13.530,23
	Long. Fachada (m)		
	Diámetro inscrito (m)	13 m	13 m
	Fondo Mínimo (m)		
Uso	Uso Característico	Vivienda Unifamiliar	Viviendas Unifamiliares Agrupadas
	Uso Compatible	Bloque de Viviendas	Unifamiliar Agrupadas
Altura	Nº de plantas	2 P	2 P
	Altura Cornisa	7.00	Máx. 7.00
Volumen	Coefficiente Edif. (m ² /m ²)	0,4371	
	Edificabilidad (m ² /m ²)	5.722,08	5.722,08
	Fondo Máximo (m)		
	Vuelo Máximo (cm)		
	Long. Máx. vuelos		
Situación	Retranqueos Fachada (m)	2/3 H	2/3 H (mínimo 3m)
	Idem. otros Lindes (m)		
	Separación Bloques (m)	$\frac{H_1 + H_2}{3}$	$\frac{H_1 + H_2}{3}$
	Nº Máx. Viviendas	59,14	59
Ocupación	Ocupación (%)	No se fija	--

1.8 Conclusión.-

Con lo anteriormente expuesto se consigue una propuesta de edificación acorde con el entorno, al tiempo que se posibilita la gestión urbanística, con escrupuloso respeto y cumplimiento de la legislación vigente.

Con el resto de la documentación que se acompaña, se da por concluida la redacción del presente Estudio de Detalle que se cursa ante superioridad, para su aprobación definitiva.

Torrevieja, 5 DE MAYO DEL 2.006

EL ARQUITECTO



ESTUDIO DE ARQUITECTURA AGORA S.L.
ARMANDO ENRIQUE BONSIGNORE CERMEÑO.



Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 22.09.06 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 05.10.06



Cartagena, _____
El Secretario



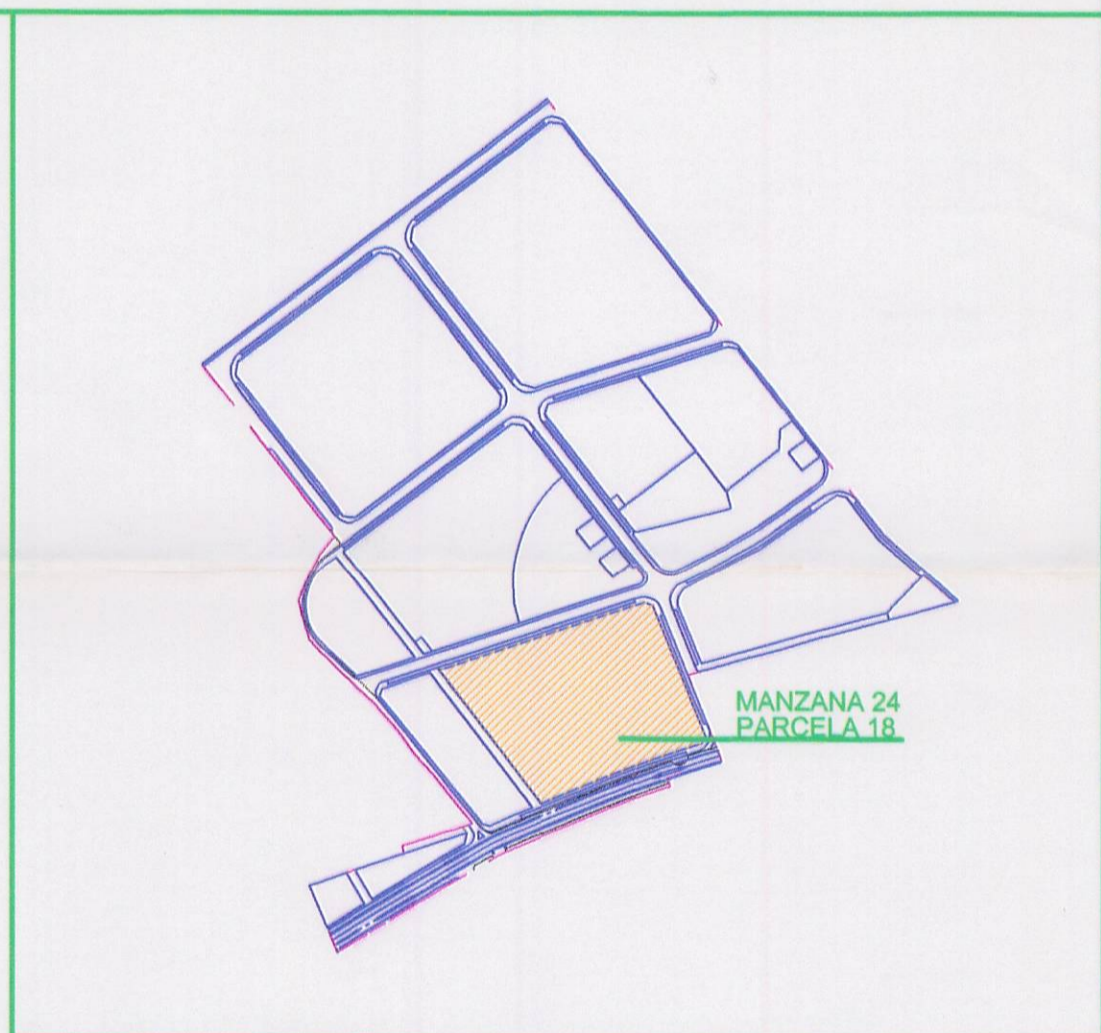
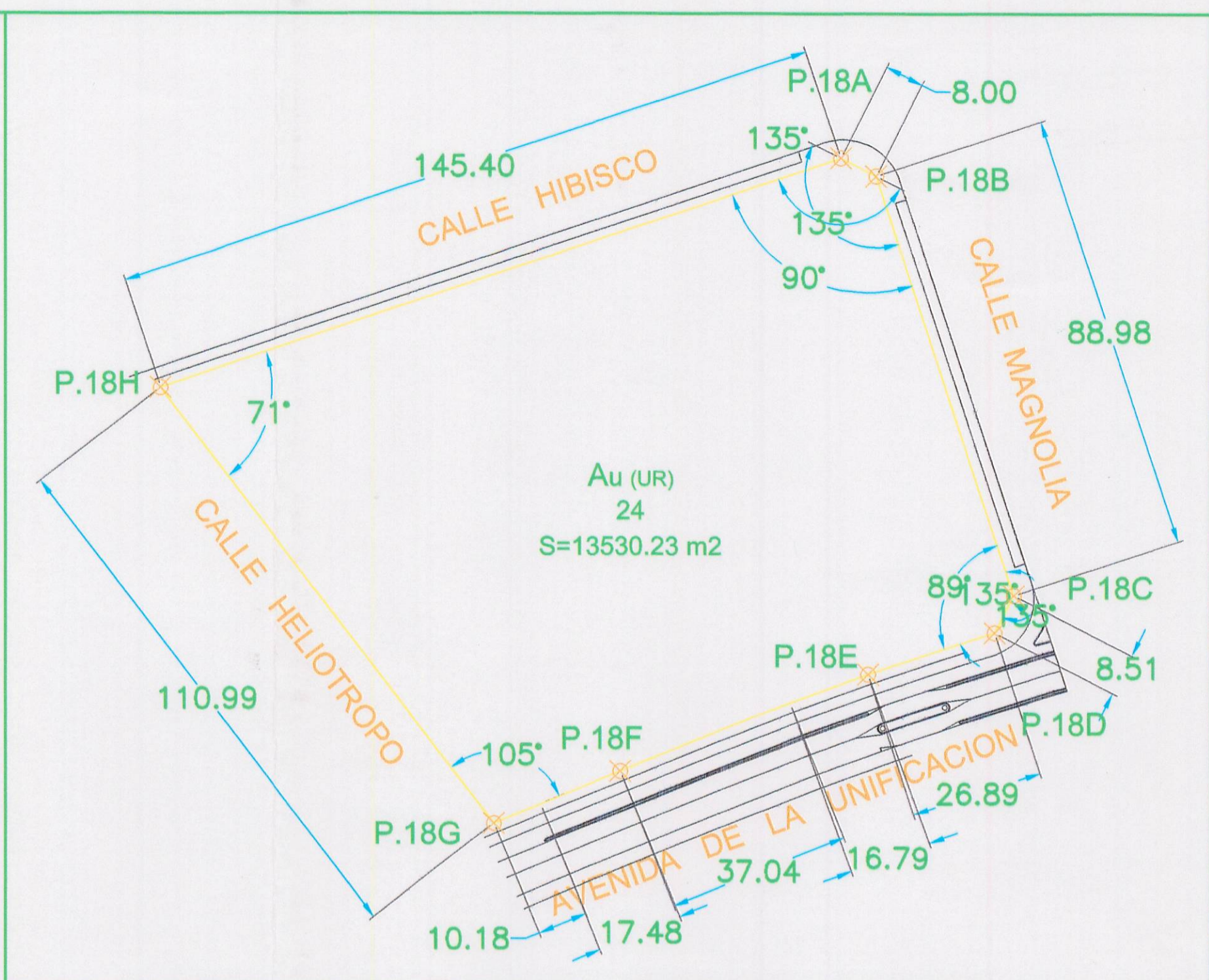
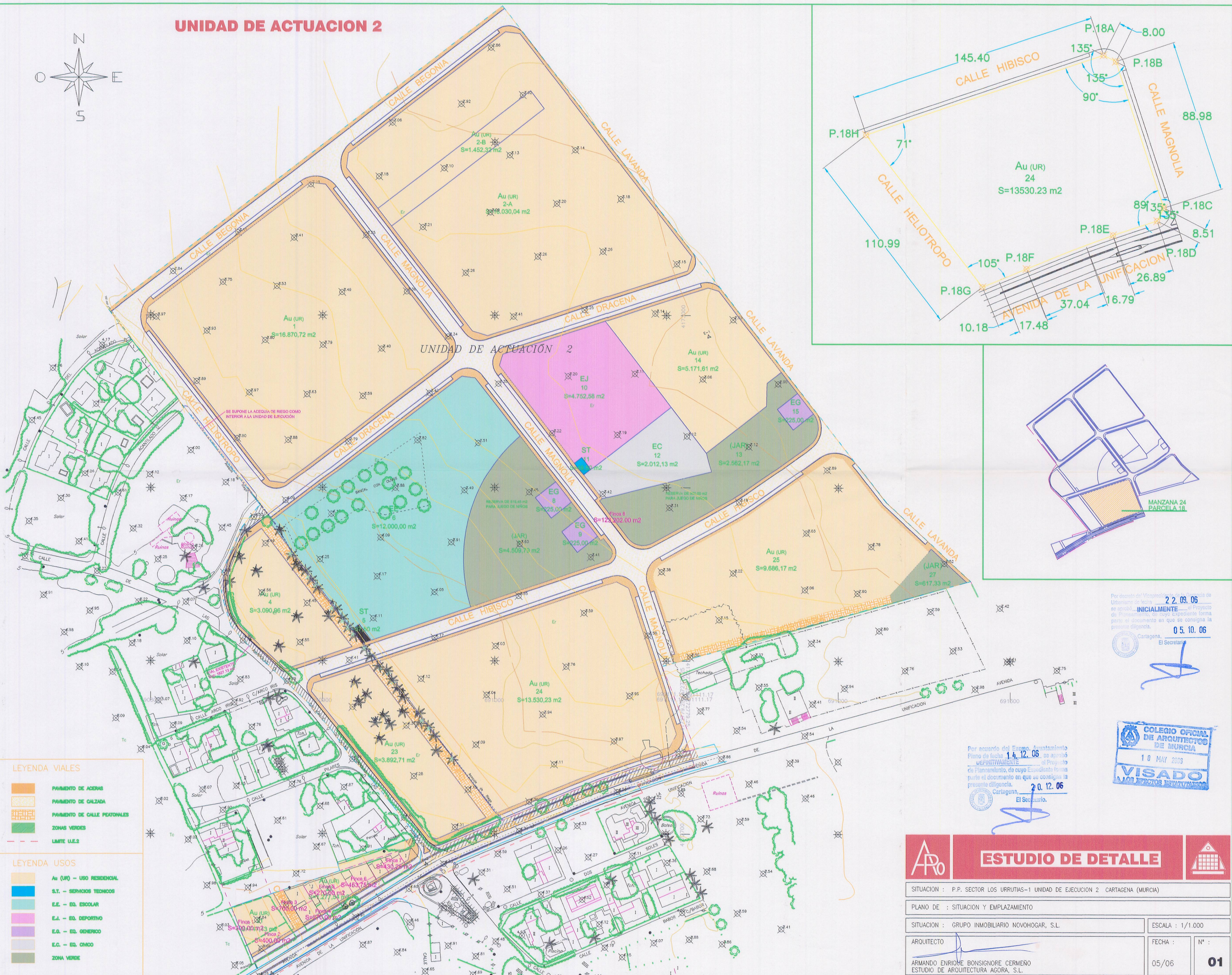
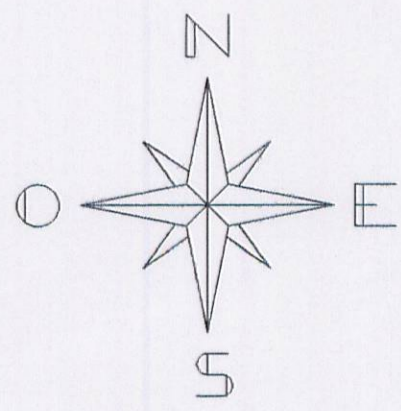
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 14.12.06 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 20.12.06



Cartagena, _____
El Secretario.



UNIDAD DE ACTUACION 2



- LEYENDA VIALES**
- PAVIMENTO DE ACERAS
 - PAVIMENTO DE CALZADA
 - PAVIMENTO DE CALLE PEATONALES
 - ZONAS VERDES
 - LIMITE U.E.2
- LEYENDA USOS**
- Au (UR) - USO RESIDENCIAL
 - S.T. - SERVICIOS TECNICOS
 - E.E. - ED. ESCOLAR
 - E.A. - ED. DEPORTIVO
 - E.G. - ED. GERIATICO
 - E.C. - ED. CIVICO
 - ZONA VERDE

Por decreto del Viceconsejero de la Consejería de Urbanismo de fecha **22.09.06** se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planificación de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. **05.10.06**

Cartagena, El Secretario.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha **14.12.06** se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planificación, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. **20.12.06**

Cartagena, El Secretario.



APRO ESTUDIO DE DETALLE	
SITUACION : P.P. SECTOR LOS URRUTIAS-1 UNIDAD DE EJECUCION 2 CARTAGENA (MURCIA)	
PLANO DE : SITUACION Y EMPLAZAMIENTO	
SITUACION : GRUPO INMOBILIARIO NOVOHOGAR, S.L.	ESCALA : 1/1.000
ARQUITECTO	FECHA : N° :
ARMANDO ENRIQUE BONSIGNORE CERMEÑO ESTUDIO DE ARQUITECTURA AGORA, S.L.	05/06 01

CALLE HELIOTROPO

CALLE MAGNOLIA

AVENIDA DE LA UNIFICACION

MANZANA 24
PARCELA 18

P.P. SECTOR LOS URRUTIAS-1 UNIDAD DE EJECUCION 2 MANZANA Au(UR) 24 PARCELA 18 (MURCIA)	
SUPERFICIE DE PARCELA	13.530,23m2
CALIFICACION DE SUELO	URBANO
RETRANQUEOS	3 M.
USOS	LOS DEL P.G.O.U
ALTURA MAXIMA	2 PLANTAS
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	59 VIV
EDIFICABILIDAD ADJUDICADA	(0,4371m2/m2) 5.914,06m2

ESTUDIO DE DETALLE

SITUACION : P.P. SECTOR LOS URRUTIAS-1 UNIDAD DE EJECUCION 2 CARTAGENA (MURCIA)

PLANO DE : LONGITUD MAXIMA DE FACHADA Y RETRANQUEOS MINIMOS PLANTA BAJA

SITUACION : GRUPO INMOBILIARIO NOVOHOGAR, S.L. ESCALA : 1/250

ARQUITECTO : FECHA : 05/06

ARMANDO ENRIQUE BONSIGNORE CERMEÑO
ESTUDIO DE ARQUITECTURA AGORA, S.L. Nº : **02A**

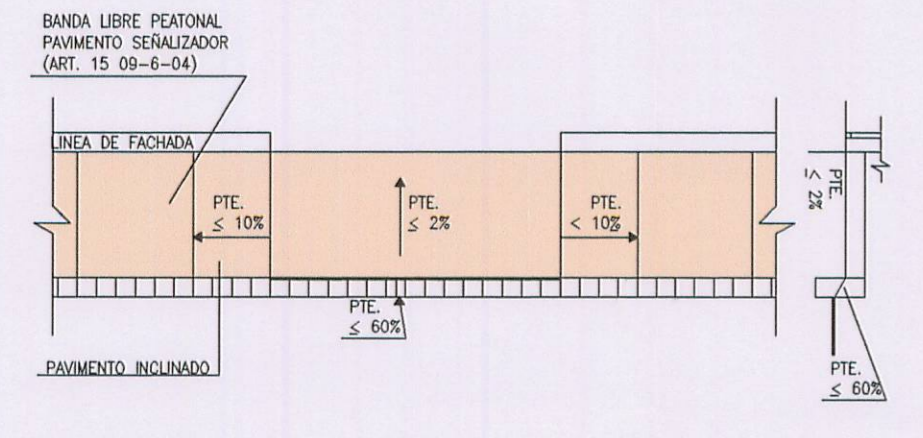
- LINEA DE RETRANQUEOS DE LA EDIFICACION DE LA PARCELA a 3m. EN PLANTA BAJA
- LINEA DE RETRANQUEOS DE LA EDIFICACION DE LA PARCELA
- CALLE INTERIOR PRIVADA DE PARCELA
- VADO- SALIDA DE VEHICULOS DEL RESIDENCIAL
- ACERA REBAJADA
- LETRERO DE ZONA PRIVADA DE PARCELA

- VADO- SALIDA DE VEHICULOS DEL RESIDENCIAL
- ACERA REBAJADA
- LETRERO DE ZONA PRIVADA DE PARCELA

Por parte del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, se aprobó el Proyecto de Plan de Ordenación Urbana de la Zona de Parcelas de la Manzana 24, cuyo Expediente forma parte del expediente en que se consigna la presente diligencia.
Cartagena, 20. 12. 06
El Secretario.

Por parte del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, se aprobó el Proyecto de Plan de Ordenación Urbana de la Zona de Parcelas de la Manzana 24, cuyo Expediente forma parte del expediente en que se consigna la presente diligencia.
Cartagena, 05. 10. 06
El Secretario.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA
14 SEP 2006
VISADO A LOS EFECTOS LEGISLATIVOS





LINEA DE RETRANQUEOS DE LA EDIFICACION DE LA PARCELA a 4m. EN PLANTA PRIMERA

LINEA DE RETRANQUEOS DE LA EDIFICACION DE LA PARCELA

CALLE INTERIOR PRIVADA DE PARCELA

VADO- SALIDA DE VEHICULOS DEL RESIDENCIAL

ACERA REBAJADA

LETRERO DE ZONA PRIVADA DE PARCELA

CALLE MAGNOLIA

VADO- SALIDA DE VEHICULOS DEL RESIDENCIAL

ACERA REBAJADA

LETRERO DE ZONA PRIVADA DE PARCELA

Por acuerdo del Pleno Ayuntamiento de fecha **14.12.06** se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. Cartagena, **20.12.06**
El Secretario

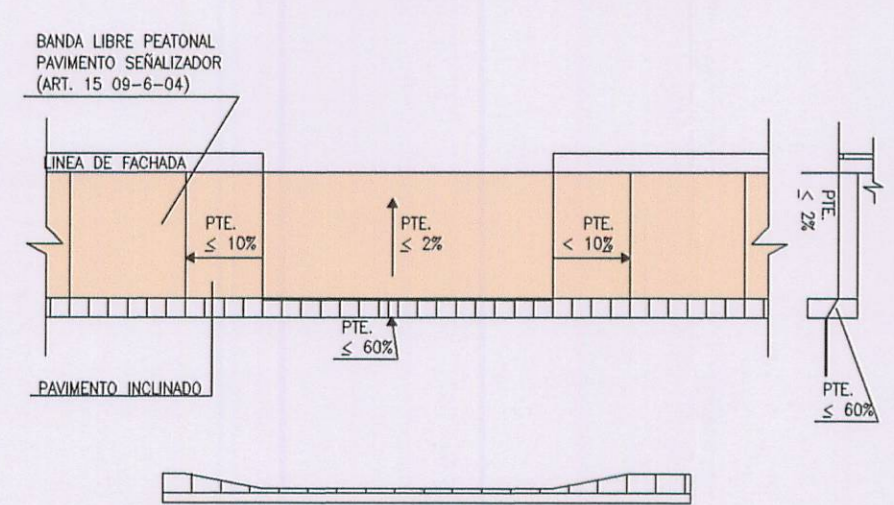
Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha **22.09.06** se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. Cartagena, **05.10.06**
El Secretario

COLECCION OFICIAL DE PROYECTOS DE MURCIA

14 SEP 2006

VISADO A LOS EFECTOS ESTADUARIOS

DETALLE ACERA REBAJADA



AVENIDA DE LA UNIFICACION

MANZANA 24 PARCELA 18

P.P. SECTOR LOS URRUTIAS-1 UNIDAD DE EJECUCION 2 MANZANA Au(UR) 24 PARCELA 18 (MURCIA)	
SUPERFICIE DE PARCELA	13.530,23m ²
CALIFICACION DE SUELO	URBANO
RETRANQUEOS	3 M.
USOS	LOS DEL P.G.O.U
ALTURA MAXIMA	2 PLANTAS
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	59 VIV
EDIFICABILIDAD ADJUDICADA	(0,4371m ² /m ²) 5.914,06m ²

ARO ESTUDIO DE DETALLE

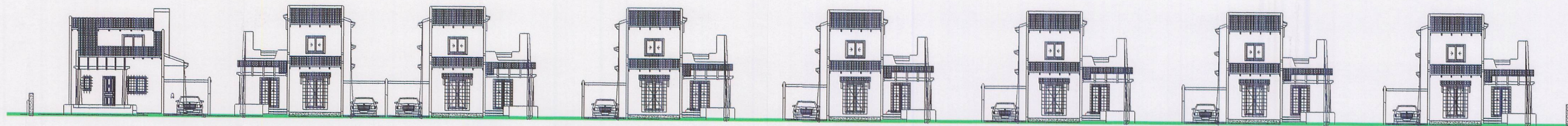
SITUACION : P.P. SECTOR LOS URRUTIAS-1 UNIDAD DE EJECUCION 2 CARTAGENA (MURCIA)

PLANO DE : LONGITUD MAXIMA DE FACHADA Y RETRANQUEOS MINIMOS PLANTA PRIMERA

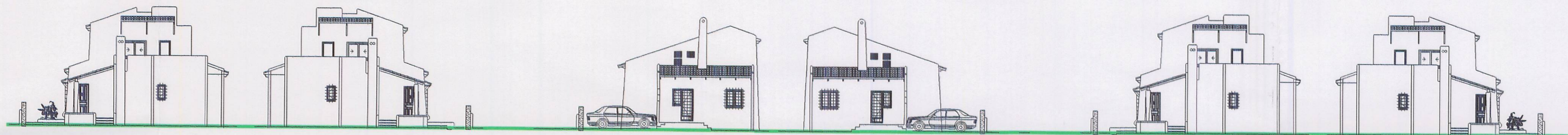
SITUACION : GRUPO INMOBILIARIO NOVOHOGAR, S.L. ESCALA : 1/250

ARQUITECTO : FECHA : 05/06 N° : **02B**

ARMANDO ENRIQUE BONSIGNORE CERMEÑO
ESTUDIO DE ARQUITECTURA AGORA, S.L.



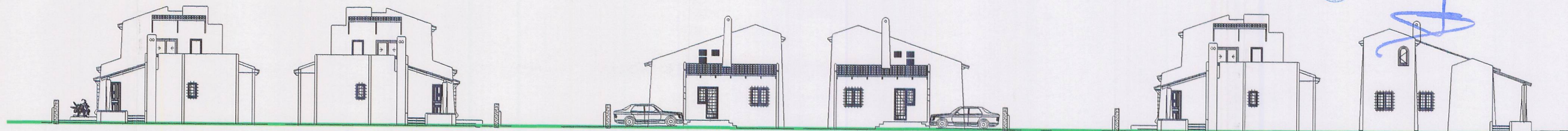
AVENIDA DE LA UNIFICACION



CALLE MAGNOLIA



CALLE HIBISCO



CALLE HELIOTROPO

Por acuerdo del Pleno de fecha 22.09.06 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
 Cartagena, 20.12.06
 El Secretario

Por acuerdo del Pleno de fecha 05.10.06 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
 Cartagena, 05.10.06
 El Secretario



		ESTUDIO DE DETALLE	
SITUACION : P.P. SECTOR LOS URRUTIAS-1 UNIDAD DE EJECUCION 2 CARTAGENA (MURCIA)			
PLANO DE JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA CONDICION DE LA ORDENACION DE LA BUSQUEDA DE LA MAXIMA PERMEABILIDAD EVITANDO LA APARICION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS			
SITUACION : GRUPO INMOBILIARIO NOVOHOGAR, S.L.		ESCALA : 1/200	
ARQUITECTO :		FECHA :	Nº :
ARMANDO ENRIQUE BONSIGNORE CERMEÑO ESTUDIO DE ARQUITECTURA AGORA, S.L.		05/06	03