

Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 11.01.07 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, 30.01.07
El Secretario

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES.

El solar situado entre las calles Badajoz y Pedro Díaz. Bda. "Las Cuatrocientas", según la cédula urbanística, tiene una Norma de aplicación en la que la edificación se ordena siguiendo las alineaciones exteriores de las calles formando manzanas cerradas o abiertas pero adosadas a los linderos laterales.

Dado que la empresa promotora pretende hacer tres bloques de edificaciones independientes con dos calles peatonales privadas entre ellos, se precisa la redacción de este Estudio de Detalle tal y como establece el P. G. O. U. de Cartagena.

2.- OBJETO Y ENCARGO.

El objeto de este Estudio de Detalle es establecer las alineaciones exteriores e interiores de las calles peatonales privadas que se pretende realizar, los volúmenes máximos de las edificaciones, así como las alturas máximas de las mismas sin que ello suponga ningún incremento de las condiciones máximas permitidas, -edificabilidad, ocupación, altura máxima etc...etc...- según la Norma que le sea de aplicación, que en este caso es la Vc1.

El encargo de este estudio de detalle ha sido realizado D. Juan Castejon Ardid, con D.N.I Nº 22.903.538 y domicilio en Polígono Lo Tacon Km 8, de la carretera Cartagena-Alicante en La Unión y lo hace en representación de la empresa promotora PROMOCIONES SIERRA MINERA S.A. con C.I.F. Nº A-30607790.

3.- DESCRIPCIÓN DEL SOLAR.

SUPERFICIE Y EMPLAZAMIENTO.

El solar tiene una superficie de 3.683,41 m², en su topografía existe un desnivel entre C/ Badajoz y Pedro Diaz de 2,10 ml en sentido Norte-Sur, y su fachadas son de 48,32 ml al Norte y 59,69 ml al Sur, presentando irregularidad en las medianeras Este y Oeste.

Los linderos de la misma son:

Norte; calle Badajoz.

Sur; calle Pedro Diaz.

Este y Oeste ; medianeras con otras edificaciones existentes.

En el presente Estudio de Detalle los espacios privados se han denominado calles Este y Oeste, según su orientación, teniendo una superficie la calle situada al Este de 433,80 m² y la situada al oeste de 465,54 m².

ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones existentes de esta parcela son las que se definen en los planos que se acompañan del Planeamiento de Cartagena, siendo estas los linderos con las calles que anteriormente citábamos. Las rasantes urbanísticas son las que reflejadas en la reciente medición de planimetría y altimetría realizada de esta parcela.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACION.

NORMA Vc1.

Los parámetros urbanísticos que le son de aplicación a esta parcela son los de la Norma Vc1 del P. G. O. U. de Cartagena, siendo estos los siguientes:

- a) Definición: responde a aquellas áreas de suelo urbano con uso residencial colectivo de barrios ó poblados que surgen del proceso de desarrollo urbano y ensanche de la ciudad.
- b) Ordenación: la edificación se ordena siguiendo la alineación exterior formando manzanas cerradas, con o sin patio de manzana, y manzanas abiertas con patios a fachada, debiéndose adosar la edificación a los linderos laterales (si los hubiese).
- c) Volumen:
 - Parcela mínima: 120 m².
 - Ancho mínimo de lindero frontal: 7 m.
 - Índice de edificabilidad: 1,4 m²/m².
 - Altura máxima: 2 plantas.
 - Ocupación máxima: 70%.



4.- CONDICIONES Y LIMITACIONES.

El estudio de detalle no podrá alterar los conceptos y parámetros fundamentales de las Normas de Edificación como son: los usos, la edificabilidad y el nº de plantas sobre rasante.

Se establece un espacio libre interior privado, con un ancho mínimo de 7 m.

La afección de dicho espacio libre privado a los viales públicos (separación a las

esquinas, giros, etc) se justifica de acuerdo con la normativa al respecto.

El tratamiento del espacio libre privado no interrumpe la continuidad de la acera, excepto el correspondiente vado. Solo se utiliza para dar acceso peatonal a las viviendas.

Se justificará la adscripción de dicho espacio libre privado a las edificaciones a las cuales da acceso.

Los servicios serán privados y conectarán con las redes públicas en la fachada con los viales públicos, donde se situarán los contadores.

El objeto del Estudio de Detalle que se presenta es la ordenación volumétrica de la manzana completa introduciendo un espacio libre privado de acceso peatonal para el acceso a las edificaciones que a él recaen.

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La construcción que se pretende realizar según varias opciones de diseño vistas, es la de tres edificios separados entre sí por dos calles privadas que se plantean. El objeto de estas calles es el de proporcionar accesos a los portales de los bloques, consiguiendo con ello, no tener que realizar un gran patio de manzana, - más propio del centro de la ciudad que de esta zona exterior- ya que no serviría de nada y no nos permitiría agotar la edificabilidad máxima.

Por otro lado se hace más permeable la zona y el acceso a los espacios libres y peatonales que hay en las inmediaciones, es más inmediato y agradable.

Con el cuadro comparativo que realizamos en este apartado se justifica que la edificabilidad, la altura y la ocupación máxima permitida no se supera con los volúmenes planteados.

CUADRO COMPARATIVO DEL APROVECHAMIENTO

	SEGÚN NORMA Vc1	SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE
Superficie de parcela	120 m ²	3.683,41 m ²
Edificabilidad – 1,4 m ² /m ²	5.156,77 m ²	5.156,77 m ²
Ocupación máxima – 70%	2.578,38 m ²	2.578,38 m ²
Altura máxima	2 plantas	2 plantas

Volumen A Edificabilidad	1.218,51 m ² .
Volumen B Edificabilidad	2.665,11 m ² .
Volumen C Edificabilidad	1.273,14 m ² .
TOTAL EDIFICABILIDAD.....	5.156,76 m².

Se podrá traspasar edificabilidad entre los 3 bloques que forman el conjunto urbanístico, ya que son parte de la misma parcela; sin que en ningún caso superen la máxima edificabilidad permitida por la ordenanza de aplicación al conjunto.

Como se puede comprobar en la realización de este Estudio de Detalle, la creación de este espacio libre interior privado que se pretende en el solar parcela no supone aumento de los parámetros máximos permitidos por la Norma de aplicación.

6.- CONCLUSIÓN

Con la documentación incluida en este Estudio de Detalle (Memoria y Planos) queda perfectamente justificada la viabilidad y necesidad de la apertura de las calles privadas planteadas.

Cartagena, Diciembre de 2006.

El Arquitecto.



[Handwritten signature in blue ink]

Fdo.: Juan Antonio Senin Alvarez.

Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 11.01.07 se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, 30.01.07
El Secretario

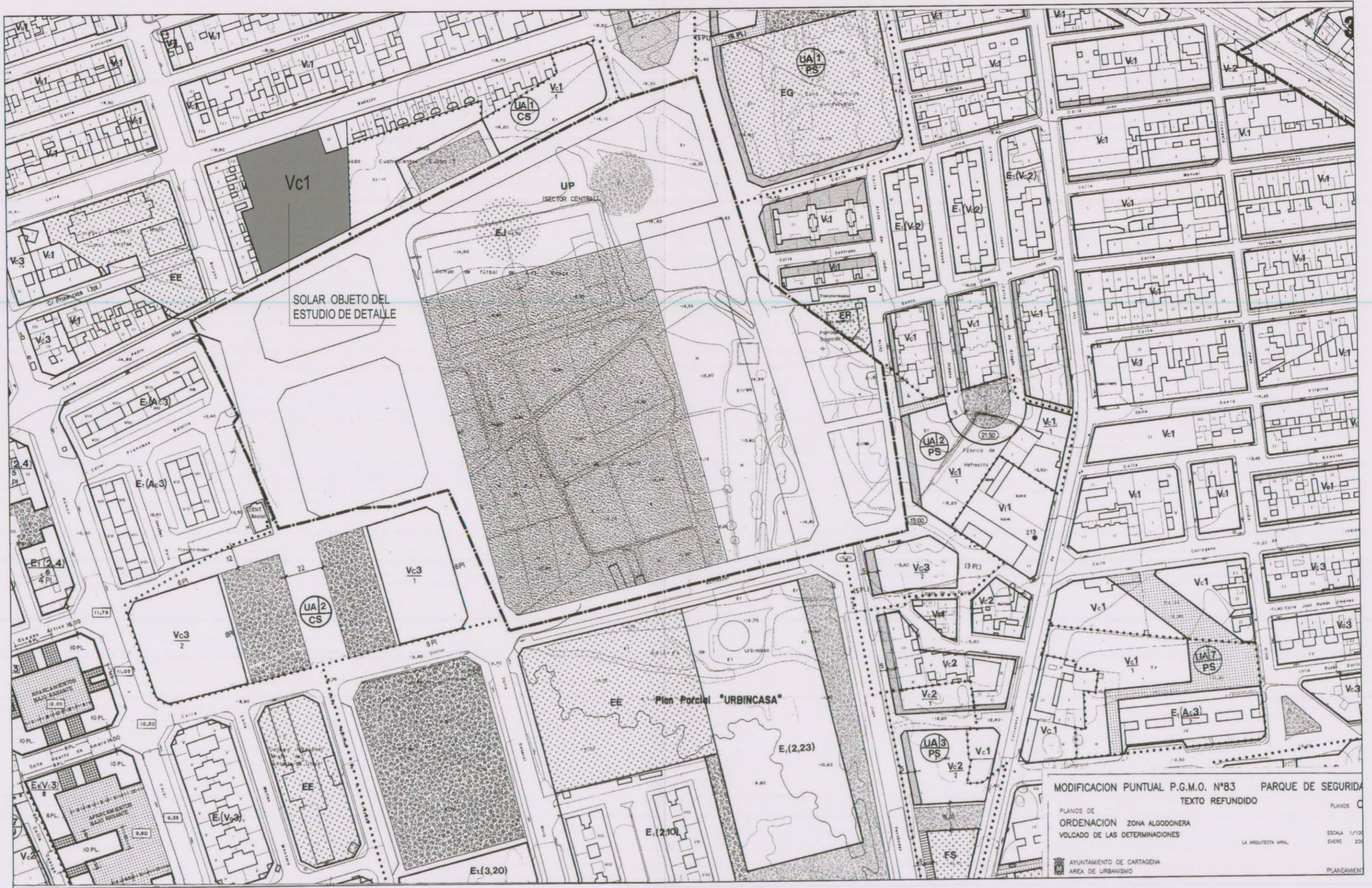
[Handwritten signature in blue ink]

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 27.04.07 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

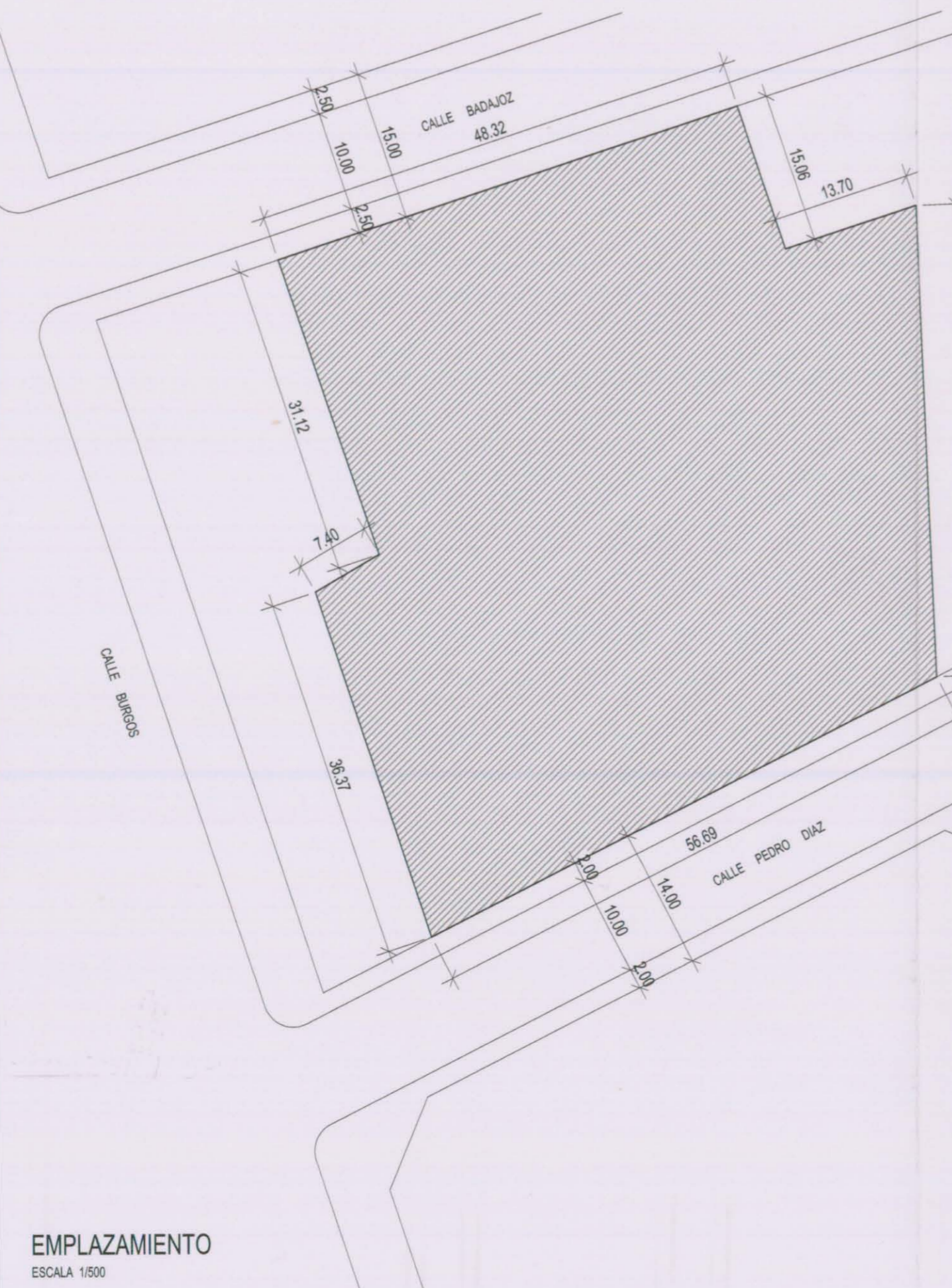


Cartagena, 09.05.07
El Secretario.

[Handwritten signature in blue ink]



MODIFICACION PUNTUAL P.G.M.O. N°83 PARQUE DE SEGURIDAD
 TEXTO REFUNDIDO
 PLANOS DE ORDENACION ZONA ALGODONERA VOLCADOS DE LAS DETERMINACIONES
 AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA AREA DE URBANISMO
 ESCALA 1/1000
 PLANTEAMIENTO



SITUACION
 ESCALA 1/2000



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 27.04.07 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
 Cartagena, 09.05.07
 El Secretario.

[Signature]

Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 11.01.07 se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
 Cartagena, 30.01.07
 El Secretario



[Signature]

SUPERFICIE SOLAR 3.683,41 m2

EMPLAZAMIENTO
 ESCALA 1/500

ESTUDIO DE DETALLE	
PLANO: SITUACION Y EMPLAZAMIENTO	
SITUACION: CALLE BADAJOZ Y CALLE PEDRO DIAZ BARRIADA "LAS CUATROCIENTAS" CARTAGENA	FECHA: DICIEMBRE-06 EXPEDIENTE: 17-2006
OBSERVACIONES:	ESCALA PLANO 1/2000 1 1/500

PROMOTOR
 JUAN CASTEJON ARDID
 en represent. de PROMOCI. "SIERRA MINERA, S.A."

ARQUITECTO:
 JUAN A. SENIN ALVAREZ

[Signature]

C/COMEDIAS Nº 2-2º A. Tlf.Fax 968/529539 -CARTAGENA-

C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA
 Exp:138117/010 Fecha:26/12/06

VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 2148

CALLE BADAJOZ

48.32

ACERA

MEDIANERA

15.06

13.70

MEDIANERA

MEDIANERA

31.12

7.40

MEDIANERA

VOLUMEN EDIFICABLE

MEDIANERA

47.17

36.37

MEDIANERA

Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 11.01.07 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, 30.01.07
El Secretario

[Handwritten signature]

56.69 ACERA

CALLE PEDRO DIAZ



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 09.05.07 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, 09.05.07
El Secretario.

[Handwritten signature]

SUPERFICIE SOLAR..... 3.683,41 m2
EDIFICABILIDAD SEGUN NORMA Vc1 (1.4 m2/m2)..... 5.156,76 m2

ESTUDIO DE DETALLE

PLANO:
ALINEACIONES EXISTENTES
SEGUN PGOU DE CARTAGENA

SITUACION:
CALLE BADAJOZ Y CALLE PEDRO DIAZ
BARRIADA "LAS CUATROCIENTAS"
CARTAGENA

FECHA: DICIEMBRE - 2006

EXPEDIENTE: 17-2006

OBSERVACIONES:

ESCALA
1/200

PLANO
2

PROMOTOR
JUAN CASTEJON ARDID
en represent. de PROMOCI. "SIERRA MINERA, S.A."

ARQUITECTO:
JUAN A. SENIN ALVAREZ

[Handwritten signature]

C/COMEDIAS Nº 2-2º A - Tlf.Fax 968/529539 - CARTAGENA -

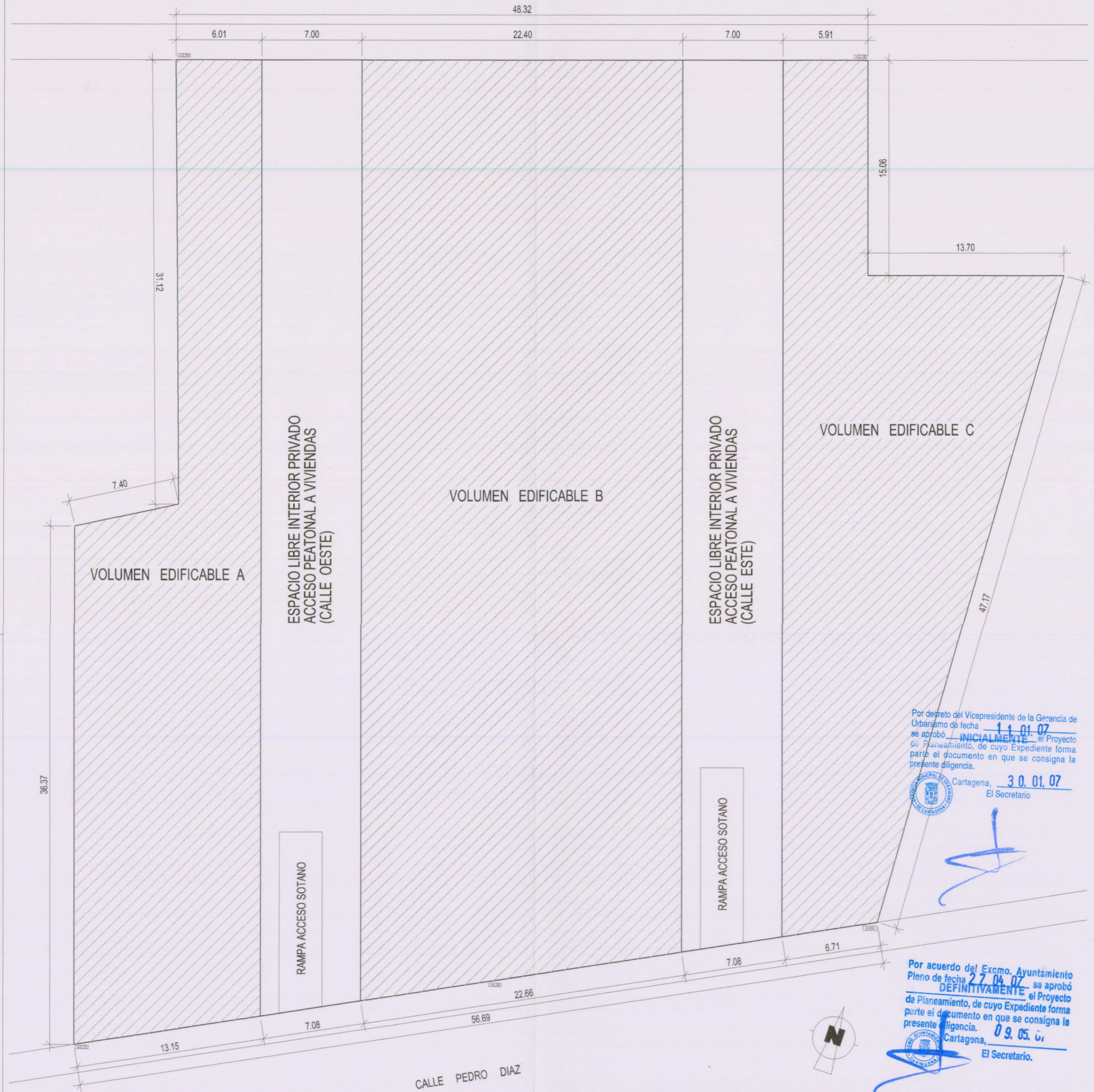
C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA

Exp: 138117/010 Fecha: 26/12/06



VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS

18/48



Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 11.01.07 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, 30.01.07
El Secretario

[Handwritten signature]

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 27.04.07 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, 09.05.07
El Secretario.



VOLUMEN A EDIFICABILIDAD	1218.51 m2
VOLUMEN B EDIFICABILIDAD.....	2665.11 m2
VOLUMEN C EDIFICABILIDAD.....	1273.14 m2
EDIFICABILIDAD TOTAL	5.156,76 m2

ESTUDIO DE DETALLE

PLANO:
ALINEACIONES PROPUESTAS POR EL ESTUDIO DE DETALLE EN PL. BAJA Y 1ª

SITUACION:
CALLE BADAJOZ Y CALLE PEDRO DIAZ BARRIADA "LAS CUATROCIENTAS" CARTAGENA

FECHA: DICIEMBRE-06
EXPEDIENTE: 17-2006

OBSERVACIONES:

ESCALA 1/200 **PLANO** 3

PROMOTOR
JUAN CASTEJON ARDID
en represent. de PROMOC. "SIERRA MINERA, S.A."

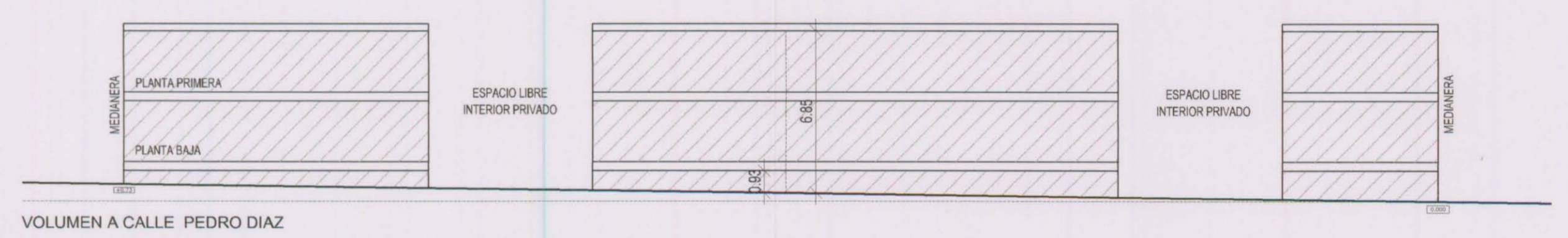
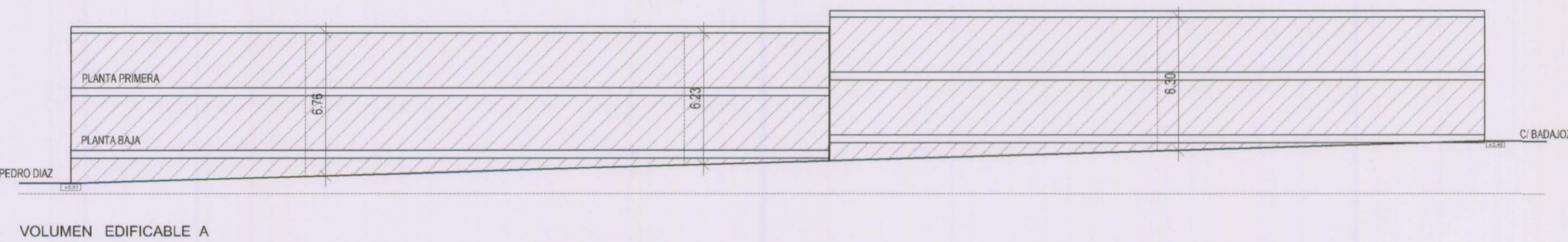
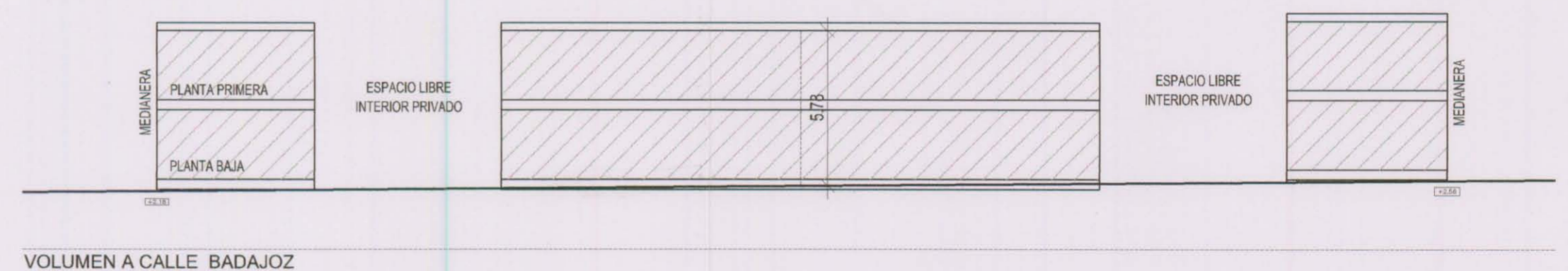
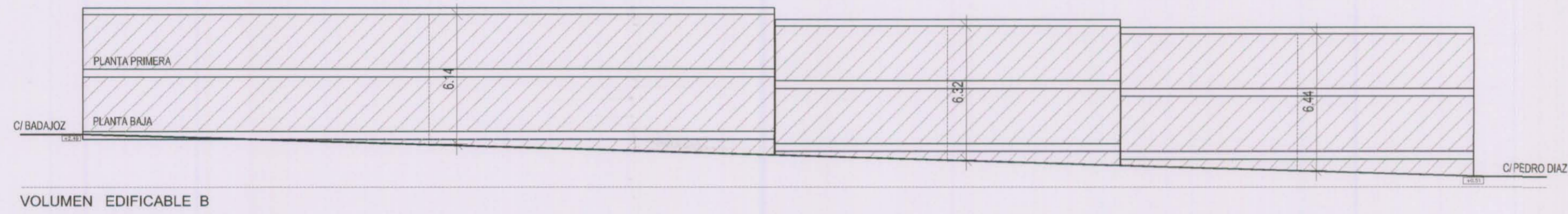
ARQUITECTO:
JUAN A. SENIN ALVAREZ
[Handwritten signature]

C/ COMEDIAS Nº 2-2ª A - Tlf. Fax 968/529539 - CARTAGENA -

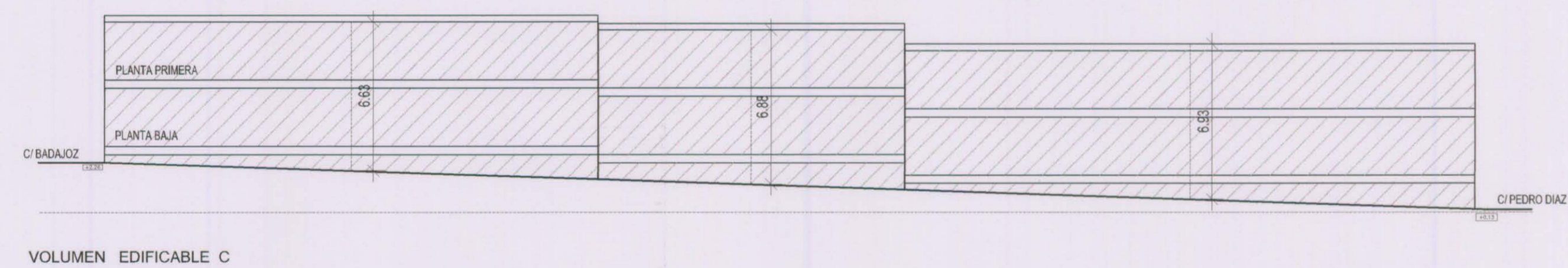
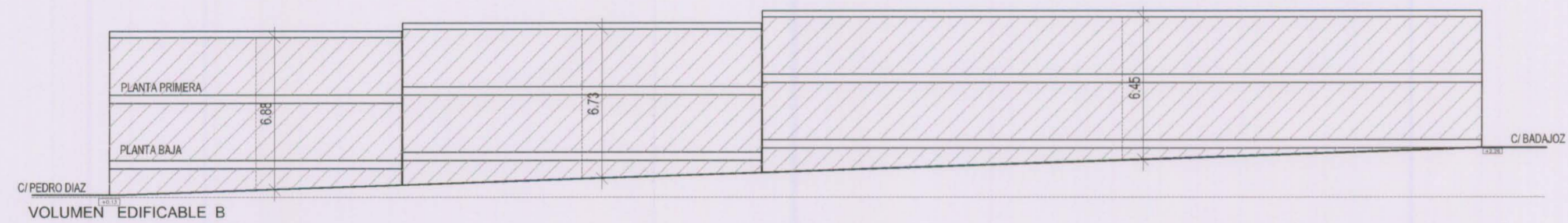
C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA
Exp: 138117/010 Fecha: 26/12/06



VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 15/48



VOLUMENES A ESPACIO LIBRE INTERIOR PRIVADO (CALLE OESTE)



VOLUMENES A ESPACIO LIBRE INTERIOR PRIVADO (CALLE ESTE)

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 27.04.07 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 09.05.07 Cartagena, El Secretario.

Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 11.01.07 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 30.01.07 Cartagena, El Secretario.

ESTUDIO DE DETALLE		PROMOTOR JUAN CASTEJON ARDID en represent. de PROMOCI "SIERRA MINERA, S.A."	
PLANO: VOLUMETRIAS VOLUMENES MAXIMOS EDIFICABLES		ARQUITECTO: JUAN A. SENIN ALVAREZ	
SITUACION: CALLE BADAJOZ Y CALLE PEDRO DIAZ BARRIADA "LAS CUATROCIENTAS" CARTAGENA		FECHA: DICIEMBRE-06	C/O. ARQUITECTOS DE MURCIA Exp:138117/010 Fecha:26/12/06
OBSERVACIONES:		EXPEDIENTE: 17-2006	C/COMEDIAS Nº 23/A - Tlf.Fax: 968/529539 - CARTAGENA - VISADO A EFECTOS ESTADUTARIOS 1248
		ESCALA 1/200	PLANO 4