





PROMOTOR	ESTUDIO DE DETALLE QUE MODIFICA Y SUSTITUYE AL ANTERIOR DE REFERENCIAS 456/07-005/07 EXP. MUNICIPAL PLED 2007/8. EXP. COLEGIO ARQUITECTOS 141359		
	TORRES Y RAMIREZ INGENIEROS S.L.		
EMPLAZAMIENTO	AV. DE JUAN CARLOS I. MEDIA SALA		
ARQUITECTOS	CARTAGENA		
	REFERENCIAS	FECHA	DOCUMENTACION
PEDRO SANCHEZ LOPEZ	456.1/07	Julio 2007	-Doc. n° 1. Memoria. Anexo
FRUTOS RAMIREZ HERNANDEZ	005.1/07		

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Pleno de fecha 29. 11. 07 se aprobó  
DEFINITIVAMENTE el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la  
presente diligencia. 12. 12. 07  
Cartagena,  
El Secretario.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Junta de Gobierno Local de fecha 14. 09. 07  
se aprobó INICIALMENTE el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la  
presente diligencia. 05. 10. 07  
Cartagena,  
El Secretario.

## CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

### DOCUMENTO N° 1. MEMORIA

#### 1.1.- ANTECEDENTES. DISPOSICIONES GENERALES

- 1.1.1.- ANTECEDENTES.
- 1.1.2.- NATURALEZA Y AMBITO.
- 1.1.3.- LEGISLACION VIGENTE DE APLICACIÓN. NORMATIVA DE REFERENCIA.
- 1.1.4.- PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR. NORMATIVA DE REFERENCIA.

#### 1.2.- JUSTIFICACION Y ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE

- 1.2.1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION.
- 1.2.2.- ALCANCE DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

#### 1.3.- ORDENACION QUE SE PROYECTA. PROPUESTA

- 1.3.1.- OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.
- 1.3.2.- DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 1.3.3.- COMPARACION CON LAS DETERMINACIONES Y LIMITACIONES DEL PLAN GENERAL.
- 1.3.4.- CUADRO COMPARATIVO.

### DOCUMENTO N° 2. PLANOS RELACION DE PLANOS

**HOJA 01.-** SITUACION. EMPLAZAMIENTO DEL SOLAR. E. GRAFICA.

**HOJA 02.-** PROPIEDAD SUELO INICIAL. ALINEACIONES DEFINITIVAS SEGÚN P.G.M.O.U. CARTOGRAFIA MUNICIPAL DIGITALIZADA. E. 1/200.

**HOJA 03.-** PLANO DE CESIONES AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA. DEFINICION DE SOLAR RESULTANTE EDIFICABLE. CARTOGRAFIA MUNICIPAL DIGITALIZADA. E. 1/200.

**HOJA 04.-** ORDENACION PROYECTADA. PROPUESTA. PLANTA BAJA. CARTOGRAFIA MUNICIPAL DIGITALIZADA. E. 1/200.

**HOJA 05.-** ORDENACION PROYECTADA. PROPUESTA. PLANTAS 1ª, 2ª, 3ª Y 4ª. CARTOGRAFIA MUNICIPAL DIGITALIZADA. E. 1/200.

**HOJA 06.-** ORDENACION PROYECTADA. PROPUESTA. ALZADOS Y SECCIONES. E. 1/200

**HOJA 07.-** ORDENACION PROYECTADA. VOLUMETRIA. VOLUMEN MAXIMO EDIFICABLE Y ENTORNO. E. 1/200.



PEDRO SANCHEZ LOPEZ.. FRUTOS RAMIREZ HERNANDEZ. ARQUITECTOS  
ESTUDIO DE DETALLE QUE MODIFICA Y SUSTITUYE AL ANTERIORMENTE REDACTADO EN SOLAR  
SITUADO EN LA AV. DE JUAN CARLOS I  
MEDIA SALA. CARTAGENA

---

**DOCUMENTO N° 1  
MEMORIA**



## 1.1.- ANTECEDENTES. DISPOSICIONES GENERALES

### 1.1.1.- ANTECEDENTES

#### a.- PROMOTOR.

NOMBRE. TORRES Y RAMIREZ INGENIEROS S.L.  
CIF. B-30563068.  
DIRECCION. CALLEJÓN DE BRETAÚ Nº 1-1º. 30201. CARTAGENA  
REPRESENTANTE. FRUTOS RAMIREZ MORENO.  
DNI. 22887693

#### b.- PROYECTO.

ESTUDIO DE DETALLE EN SOLAR SITUADO EN LA AV. DE JUAN CARLOS I.  
EMPLAZAMIENTO. AV. DE JUAN CARLOS I Y PLAZA A C/ DIAMANTE.  
ZONA. MEDIA SALA.  
MUNICIPIO. CARTAGENA.  
PROVINCIA. MURCIA.

#### d.- OBJETO.

El objeto del presente Estudio de Detalle es dar cumplimiento a las determinaciones contenidas en el P.G.M.O.U. de Cartagena en el solar de su ubicación y los artículos correspondientes del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

El presente Estudio de Detalle modifica y sustituye al anteriormente redactado y tramitado en el mismo solar de emplazamiento, por requerimiento del propio Ayuntamiento de Cartagena, según escrito con número de salida 15062 (30-5-07) del Servicio de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo. En el presente Estudio de Detalle venimos a dar cumplimiento de los requerimientos del mencionado escrito.

EXPEDIENTE MUNICIPAL: PLED 2007/8  
COLEGIO DE ARQUITECTOS: EXP. Nº 141359

### 1.1.2.- NATURALEZA Y AMBITO

El estudio de Detalle es una figura de planeamiento urbanístico que puede/debe formularse en desarrollo de los Planes Generales y de otros instrumentos de planeamiento, para completar, adaptar o reajustar sus determinaciones en materia de alineaciones, rasantes y para concretar la disposición de volúmenes edificables de acuerdo con la edificabilidad máxima permitida por las determinaciones del Plan General.

El ámbito del presente Estudio de Detalle se refiere al solar situado en Cartagena, Media Sala, Av de Juan Carlos I y Plaza del Diamante. (Ver planos de situación y emplazamiento).

### 1.1.3.- LEGISLACION VIGENTE DE APLICACIÓN. NORMATIVA DE REFERENCIA

#### TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO DE LA REGIÓN DE MURCIA.

Decreto 1/2005 de 10 de junio  
Art. 120.- Estudios de Detalle.  
Art. 125.- Documentos de los Estudios de Detalle.  
Art. 127.- Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle.  
Art. 142.- Tramitación de los Estudios de Detalle.

#### PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE CARTAGENA.

Apartado 1.1.5.- Estudios de Detalle.

En sus tres apartados de:

Concepto.  
Determinaciones.  
Documentación.

En función de su contenido podrán/deberán formularse Estudio de Detalle con la exclusiva finalidad y las limitaciones que a continuación se determinan:

- a.- Establecer alineaciones y rasantes de acuerdo con las determinaciones del Planeamiento General y en las condiciones que éste fije, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el mismo, de acuerdo igualmente con las condiciones que éste fije. En ningún caso podrán reducirse las anchuras de los espacios destinados a viales ni las superficies destinadas a espacios libres.
- b.- Ordenar los volúmenes edificables de acuerdo con las determinaciones del Plan general. No podrá suponer aumento de las alturas máximas y los volúmenes edificables previstos por el Plan General, ni alterar los usos predominantes asignados por aquel.
- c.- El Estudio de Detalle no podrá alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos la delimitación del ámbito de influencia, identificando a los predios colindantes.

#### **1.1.4.- PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR. NORMATIVA DE REFERENCIA**

El solar objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra afectado por la siguiente normativa:

##### **PLAN GENERAL DE ORDENACION DE CARTAGENA.**

Toda la grafía del Estudio de Detalle en todos sus planos, se ha redactado partiendo de la Cartografía Municipal Digitalizada.

##### **CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Urbano

##### **NORMA DE REFERENCIA.**

###### **E1 (Vc2) Altura máxima 5 plantas.**

- a.- E1. Volumetría Específica. Plan General de Ordenación de Cartagena. Apartado 4.2.8.
- b.- Norma Vc2. Parámetros de parcela:
  - Parcela mínima: 120 m<sup>2</sup>.
  - Ancho mínimo lindero frontal: 7 m.
  - Índice de edificabilidad: 2,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Con lo que la edificabilidad total a aplicar en el presente caso será de 2,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Altura máxima: 5 plantas.
  - Ocupación máxima: No procede su aplicación.

##### **ALINEACIONES.**

El Plan General determina un cambio de alineaciones, de las inicialmente existentes y definidas por las edificaciones existentes, a las definitivas determinadas en el propio Plan general, con las consiguientes superficies sobrantes de Cesión Obligatoria al Ayuntamiento de Cartagena y destinadas a superficies de uso y dominio público.

Ambas alineaciones se han definido partiendo de la Cartografía Municipal Digitalizada, de donde se deducen las correspondientes superficies resultantes:

SUPERFICIE DE SUELO INICIAL: 3.653,00 M<sup>2</sup>

SUPERFICIE DE SOLAR NETO EDIFICABLE: 2.952,00 M<sup>2</sup>

##### **INDICE DE EDIFICABILIDAD. APLICACIÓN DEL APARTADO 3.1.4.2 DEL PLAN GENERAL**

En el presente Estudio de Detalle la planta baja se destinará a uso no residencial, por lo tanto:



**PEDRO SANCHEZ LOPEZ.. FRUTOS RAMIREZ HERNANDEZ. ARQUITECTOS**  
**ESTUDIO DE DETALLE QUE MODIFICA Y SUSTITUYE AL ANTERIORMENTE REDACTADO EN SOLAR**  
**SITUADO EN LA AV. DE JUAN CARLOS I**  
**MEDIA SALA. CARTAGENA**

---

**PLANTA BAJA. USO OBLIGATORIO: NO RESIDENCIAL.**  
**INDICE DE EDIFICABILIDAD A A APLICAR: 2,4 M2/M2**

Igualmente las alineaciones exteriores son rectificadas por las determinaciones del Plan General y el suelo de aplicación del E. de D. no está afectado por ninguna Unidad de Actuación, por lo que es de aplicación el apartado 3.1.4.2 del Plan General en su punto cuarto, que dice ".....el índice de edificabilidad se podrá aplicar sobre la totalidad de la superficie de la parcela primitiva.....".

De lo que se deduce:

**SUPERFICIE PARCELA PRIMITIVA: 3.653,00 M2**  
**INDICE DE EDIFICABILIDAD DE APLICACIÓN: 2,4 M2/M2**  
**EDIFICABILIDAD TOTAL MAXIMA APLICABLE: 8.767,20 M2**

**SUPERFICIES DE CESIONES AL AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA.**

Según se ha detallado y debido a la modificación de alineaciones, las superficies resultantes de la diferencia de la alineación primitiva a la alineación final definida por el Plan General, son superficies de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Cartagena, para superficies de uso y dominio público.

En función de las definiciones de alineaciones en la Cartografía Municipal Digitalizada, las superficies resultantes son las siguientes:

**SUPERFICIE PARCELA PRIMITIVA: 3.653,00 M2**  
**SUPERFICIE DE SOLAR NETO FINAL RESULTANTE: 2.952,00 M2**  
**SUPERFICIES DE CESION AL AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA:**  
En Av. De Juan Carlos I. Sup. de cesión ..... 535,00 m2  
En p. del Diamante. Sup. de cesión ..... 166,00 m2  
**SUPERFICIE TOTAL DE CESION..... 701,00 m2**

## 1.2.- JUSTIFICACION Y ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE

### 1.2.1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION

Los Estudios de Detalle constituyen la figura de planeamiento reconocida por la legislación urbanística de aplicación, como la competente para la definición de Rasantes, Alineaciones, y Ordenación de Volúmenes Edificables, dentro del marco legal definido por la mencionada normativa urbanística de aplicación en cuanto a aprovechamientos, edificabilidades y usos, y sin capacidad de modificar estos parámetros y definiciones.

Las características del solar objeto del Estudio de Detalle vienen fundamentalmente condicionadas por los siguientes factores:

- Por la aplicación de la norma **E1 (Vc2) Altura máxima 5 plantas** con la especificación de Volumetría Específica.
- Por el cambio de alineaciones y la correspondiente cesión de parte de los terrenos al Ayuntamiento.

–Por la aplicación del coeficiente de edificabilidad a la superficie de la parcela primitiva.

–Por la aplicación del total de la edificabilidad resultante sobre el solar final resultante, lo que conlleva necesariamente la reordenación de los volúmenes edificables.

La aplicación de la normativa del Plan General en relación con los factores enunciados, hace necesaria la redacción del presente Estudio de Detalle, para la ordenación volumétrica de la edificabilidad resultante, y el ajuste de las alineaciones y superficies de los terrenos de cesión al Ayuntamiento de Cartagena. Todo ello basado en la cartografía municipal digitalizada.

### 1.2.2.- ALCANCE DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

Por todo lo dicho, el alcance del presente Estudio de Detalle es la concreción y ajuste de las determinaciones del Plan general dentro del ámbito del mismo, en lo que respecta a la alineaciones fijadas por el mismo, la determinación de las superficies de cesión y la ordenación de los volúmenes edificables asignados por la aplicación del Plan. Garantizando la no incidencia en predios colindantes y la aproximación tipológica a la norma de referencia.



## 1.3.- ORDENACION QUE SE PROYECTA. PROPUESTA

### 1.3.1.- OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto y para ello se redacta:

- Ajustar las alineaciones definitivas definidas en el Plan General y según la Cartografía Municipal Digitalizada.
- Definir las superficies sobrantes de suelo después del ajuste de alineaciones y sus correspondientes cesiones al Ayuntamiento con destino a espacios de uso y dominio público.
- Ordenar los volúmenes edificables sobre el solar final resultante en función de la aplicación del apartado 3.1.4.2 del Plan General, para la obtención de la edificabilidad máxima aplicable, respetando dicha edificabilidad máxima resultante de la aplicación del coeficiente 2,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie total de suelo de la parcela primitiva.
- La aproximación tipológica a la ordenación que señala la norma de referencia.
- Garantizar la no incidencia en los predios colindantes y en las edificaciones en ellos existentes.
- Rasantes. Las definidas en el Plan General.

### 1.3.2.- DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

La ordenación propuesta desde el presente Estudio de Detalle conjuga el aprovechamiento de la edificabilidad máxima permitida por las norma de aplicación, con las tipologías de la mencionada norma y el entorno existente, procurando en todos sus aspectos, y en aplicación de la legislación vigente, llevar a cabo dicha sintonización sin perjuicio de predios colindantes ni reducción de viales afectados.

#### EDIFICABILIDAD MAXIMA APLICABLE.

Definida en apartado 1.1.4.

TOTAL. 8.767,0 M<sup>2</sup>.

#### ALTURAS DE LA EDIFICACION.

Serán las definidas en la Norma de Aplicación, esto es CINCO PLANTAS SOBRE RASANTES, tanto a la alineación a Av. De Juan Carlos I como a la alineación a la Plaza a C/Diamante.

En cuanto a la altura máxima en medida de longitud, en aplicación de la fórmula a estos efectos, por el propio Plan general de:

$$H = P \times 3,3 + 2 = 18,50 \text{ M.}$$

Las alturas máximas definidas en el Estudio de Detalle son:

A Av. De Juan Carlos I. 17,59 m.

A P. del Diamante. 18,50 m.

#### ORDENACION DE VOLUMENES.

Planta baja.

Uso obligatorio "No Residencial".

Edificabilidad máxima definida por la envolvente del solar. 2.952,00 m<sup>2</sup>

Plantas 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.

Uso predominante "Residencial". Usos secundarios los permitidos por la norma.

Edificabilidad máxima en la suma de las cuatro plantas, será la total resultante máxima permitida de 8.767,20 m<sup>2</sup>, menos la que se consuma en Planta baja y siempre sin excederse de la envolvente definida más vuelos permitidos por el P. G.

El diseño y definición formal definitiva de los volúmenes se efectuará en los Proyectos de edificación, tanto básico como de ejecución.

#### ALINEACIONES

Las definidas en el Plan General y con la aplicación de la Cartografía Municipal Digitalizada.



PEDRO SANCHEZ LOPEZ.. FRUTOS RAMIREZ HERNANDEZ. ARQUITECTOS  
ESTUDIO DE DETALLE QUE MODIFICA Y SUSTITUYE AL ANTERIORMENTE REDACTADO EN SOLAR  
SITUADO EN LA AV. DE JUAN CARLOS I  
MEDIA SALA. CARTAGENA

RASANTES.

Las definidas en el Plan General.

URBANIZACION DE LOS SUELOS DE CESION.

El promotor se compromete a la urbanización de las superficies de suelo que se cedan al Ayuntamiento para espacios de uso público.

1.3.3.- COMPARACION CON LAS DETERMINACIONES Y LIMITACIONES DEL PLAN GENERAL.

a.- No se produce aumento de volumen ni edificabilidad máxima permitida, respetándose la determinada por la norma de aplicación del Plan General. Así como tampoco se exceden las alturas máxima permitidas , ni en número de plantas ni en metros.

b.- No se produce reducción de la anchura de los viales ni de la superficie destinada a espacios libres públicos, por el contrario, se incrementan, ya que la solución propuesta contempla la cesión gratuita de los terrenos determinados en el apartado 1.1.4 de la presente memoria y contemplados en el Plan general, así como el compromiso de su urbanización.

c.- No se causa perjuicio ni se alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ya que las medianeras que queden vistas, según el diseño arquitectónico que se realicen en los correspondientes Proyectos de edificación, de producirse tal caso estas medianeras serán tratadas como fachadas.

1.3.4.- CUADRO COMPARATIVO.

La edificabilidad asignada por el Plan General resulta de aplicar el índice de edificabilidad 2,4 m2/m2 definido en la norma urbanística de aplicación (bajo la condición ineludible de que la edificación en planta baja sea obligatoriamente no residencial) sobre la superficie de la parcela primitiva, en función de la aplicación del apartado 3.1.4.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

En cuanto a las alturas se aplica el número de plantas asignado por el Plan general y la formulación definida en el propio Plan para determinar la altura en metros.

Con todo ello resulta el siguiente cuadro comparativo:

	Según P.G.	Según E.D.
Edificabilidad máxima .....	8.767,20 m2	8.767,20 m2
Número máximo de plantas .....	5	5
Máxima altura en P. del Diamante .....	18,50 m	18,50 m
Máxima altura en Av. Juan Carlos I.....	18,50 m	17,59 m

1.3.5.- CONCLUSION.

Con la presente Memoria y la Documentación Gráfica que se acompaña, se consideran cumplimentados todos los requisitos exigidos por la legislación vigente de aplicación. Dándose por concluido el contenido del presente Estudio de Detalle en la Av. De Juan Carlos I y Plaza del Diamante en la Media Sala, en Cartagena.

CARTAGENA, JULIO DE 2007

ARQUITECTOS. PEDRO SANCHEZ LOPEZ Y FRUTOS RAMIREZ HERNENDEZ.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Junta de Gobierno Local de fecha 14.09.07  
se aprobó INICIALMENTE el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la  
presente diligencia.



DOCUMENTO. MEMORIA  
Cartagena, 05.10.07  
El Secretario

*[Handwritten signature]*

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Pleno de fecha 29.11.07  
DEFINITIVAMENTE se aprobó  
el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la  
presente diligencia. 12.12.07  
Cartagena, 6



El Secretario.

C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA  
Exp: 141359/011 Fecha: 10/07/07  
  
VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 54/72