

# INDICE

## I.- MEMORIA.

### 1.- ANTECEDENTES Y DATOS GENERALES.

- 1.1.-Agentes
- 1.2.-Objeto y definición del trabajo.
- 1.3.-Antecedentes de los terrenos.
- 1.4.-Antecedentes de planeamiento.

### 2.- NORMAS DE EDIFICACION.

- 2.1.- Ordenación vigente según PGOU.
- 2.2.- Ordenación vigente según Plan Parcial.
- 2.3.- Justificación.

### 3.- FUNDAMENTOS LEGALES DE INDOLE JURIDICA.

### 4.- FUNDAMENTOS LEGALES DE INDOLE CONCEPTUAL.

### 5.- TIPOLOGIA.

### 6.- ALINEACIONES Y RASANTES.

### 7.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

### 8.- DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

- 8.1.- Estudio comparativo de aprovechamiento.
- 8.2.- Cuantificaciones.

### 9.- JUSTIFICACION.

- 9.1.- Justificación del art. 125 del TRLSRM.

### 10.- CONCLUSION.

## II.- ANEXOS

ANEXO 1.- NOTA SIMPLE

ANEXO 2.- ESCRITO DE AUTORIZACIÓN DE TODOS PROPIETARIOS.

## III.- PLANOS.

### LISTADO DE PLANOS.

- Plano nº 1.- Situación del sector C.C.-1-1.
- Plano nº 2.- Emplazamiento de la parcela 9.1.
- Plano nº 3.- Ordenación del sector C.C.-1-1.
- Plano nº 4.- Cedula urbanistica de la parcela 9.1.
- Plano nº 5.- Envoltente maxima de planta baja y piso.
- Plano nº 6.- Usos propuestos de parcela.
- Plano nº 7.- Avance volumetrico maximo (No Vinculante).

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 10.12.10 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, a..... de 04.01.11 de 20..  
EL SECRETARIO DE GERENCIA

DILIGENCIA: Por Acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 22.02.11 se aprobó DEFINITIVAMENTE el PROYECTO DE PLANEAMIENTO, de cuyo expediente forma parte el documento en que se consigna la presente. Cartagena a, 01.03.11 de 20\_\_

EL SECRETARIO



**VISADO**  
Normal

16/11/2010  
161656/55377

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia HS

Autores: BERNARDINO GARCIA GARCIA

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 10.12.10 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento.  
Cartagena, a..... 04.01.11 de 20.. .  
EL SECRETARIO DE GERENCIA

## I.- MEMORIA

### 1.- ANTECEDENTES Y DATOS GENERALES.

#### 1.1.-Agentes

Promotor: **GRUPO UPPER, S.Coop.** con CIF: F-30.612.907 y domicilio social en Avenida Luxemburgo parcelas 1-6 del Polígono Industrial Cabezo Beaza, Cartagena, representada por D. Luis Antonio Navarro Berlanga con DNI nº 22.938.499-R.

Arquitecto: Bernardino Arquitectos, S.L.P. con C.I.F.: B-30.731.160, representada por D. Bernardino García García con domicilio en C/Comedias, 1, 3º, 30.201 Cartagena, teléfono 968.12.40.15, Colegiado nº 699 del Colegio de Arquitectos de Murcia.

#### 1.2.-Objeto y definición del trabajo.

El objeto del presente proyecto es la determinación de las obras correspondientes a la construcción de diversas naves de almacenamiento situadas en planta baja y unas oficinas situadas en planta piso, toda la edificación proyectada se encuentra situada en la parcelas 313, 314, 315 y 316 del Polígono Industrial de los Camachos Sur, 2º Etapa, C.P. 30.369, en Cartagena (Murcia).

El encargo de la redacción del Proyecto ha sido conferido por D. Luis Antonio Navarro Berlanga con DNI nº 22.938.499-R. en nombre y representación de **GRUPO UPPER, S.Coop.** cuyo CIF: F-30.612.907 y domicilio social en Avenida Luxemburgo parcelas 1-6 del Polígono Industrial Cabezo Beaza, Cartagena.

Se dispone de autorización para tramitar el presente estudio de detalle por parte de todos los propietarios de la parcela 9.1.

Datos estadísticos:

Proyecto de:	Estudio de Detalle de la parcela 9.1.
Tipo de promoción:	Privada.
Nº de finca registral:	60.068
Propietarios parcela:	Grupo Upper, S.Coop ..... 55,635 % Promotora Camino de la Plata, S.A..... 7,3935 % Moreno y Roldan Agente Urbanizador, S.L..... 7,3935 % Aldaban Iniciativas, S.L ..... 14,7890 % Patrimonial Davert, S.L ..... 14,7890 %

Datos registrales de la finca:

Registro: nº 2  
Nº finca : 60.068  
Tomo: 3.090  
Libro : 1.093  
Folio : 59

GERENCIA MUNICIPAL  
**urbanismo**  
cartagena

DILIGENCIA: Por Acuerdo de Plenc del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 22.02.11 se aprobó DEFINITIVAMENTE el PROYECTO DE PLANEAMIENTO, de cuyo expediente forma parte el documento en que se consigna la presente. Cartagena, a..... de 01.03.11 de 20 ..  
EL SECRETARIO

	<b>VISADO</b> Normal	16/11/2010 161656/55377
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia HS		
Autores: BERNARDINO GARCIA GARCIA		
Visado Telemático		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		
-2-		

### 1.3.-Antecedentes de los terrenos.

El solar se encuentra situado en suelo urbano y le son de aplicación las Ordenanzas municipales siguientes:

- \* Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena
- \* Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena.
- \* Plan Parcial "Sector CC1.1" de Cartagena Centro.

El Excmo. Ayuntamiento de Cartagena Aprobó Definitivamente el 14 de diciembre de 2.006, el Plan Parcial Sector CC1.1 de Cartagena Centro, publicándose el 28 de febrero de 2.008.

#### Programa de Actuación:

El Excmo. Ayuntamiento de Cartagena Aprobó Definitivamente el Programa de Actuación el 15 de octubre de 2.007, tramitado por el sistema de Concertación In directa y por la que obtuvo la condición de urbanizador del sector CC.1.1 la UTE urbanizadora CC.1 formada por las empresas: Promotora Camino de la Plata, S.A. ; Moreno y Roldan Agente Urbanizador, S.L. ; Aldaban Iniciativas, S.L. ; y Patrimonial Davert, S.L

#### Reparcelación de la Unidad de Actuación:

El Excmo. Ayuntamiento de Cartagena Aprobó Definitivamente el Proyecto de Reparcelación el 20 de febrero de 2.009 y se formalizo el día 18 de febrero de 2.010, incribiéndose las fincas resultantes en el registro de la propiedad.

#### Proycta de Urbanización:

El Proyecto de Urbanización de aprobó Inicialmente el 29 de febrero de 2.008 con un presupuesto de ejecución de 66.622.145,31 €.

Las coordenadas de la parcela según la cedula urbanistica es:

Num	X	Y
1:	678.311,78	4.166.940,95
2:	678.262,67	4.166.934,68
3:	678.268,11	4.166.892,03
4:	678.269,37	4.166.882,11
5:	678.275,44	4.166.834,49
6:	678.324,55	4.166.840,76

Tiene forma rectangular y una superficie de suelo de 5.000 m2

Linderos:

Norte: Parcela 66  
Sur : Calle "D"  
Este: Parcela 9.2  
Oeste : Parcelas 65 y 66 y calle de acceso.



#### 1.4.-Antecedentes de Planeamiento.

Las previsiones y determinaciones del planeamiento que afectan a la parcela de referencia se hayan especificadas en el Plan Parcial, cuyas características principales se relacionan a continuación:

- Clasificación del suelo: Urbano
- Servicios urbanísticos: En proyecto de Urbanización (pendientes de ejecutar)
- Superficie máxima edificable: 14.069,79 m<sup>2</sup>
- Norma de edificación: E<sub>1</sub> Ac4 (P.P.CC1.1)
  - Sistema de ordenación ..... E<sub>1</sub>
  - Uso característico ..... AC
  - Grado asignado ..... 4

#### 2.- NORMAS DE EDIFICACION.

Según el tipo de ordenación que establece el Plan Parcial, se señala que para la parcela objeto del presente Estudio de Detalle pertenece un Tipo de ordenación, volumetría específica (E).

El apartado 4.3.1.1.c) del Plan Parcial dice lo siguiente para este tipo de ordenación:

" Este tipo de ordenación se caracteriza por la existencia de un índice de edificabilidad, asignado a la zona o zonas en los que rige dicho tipo. Son solamente condicionantes de la edificación a realizar en dichas zonas, el índice de edificabilidad asignado, así como las alturas y alineaciones interiores que se grafían en los planos. La ordenación volumétrica podrá realizarse mediante un proyecto unitario que abarque la totalidad de la zona, como parcela indivisible en régimen de propiedad horizontal, o bien mediante un estudio de detalle, si es que se pretende dividir la zona en varias parcelas. Será igualmente preceptiva la tramitación de un estudio de detalle si, una vez realizada parte de la edificación proyectada mediante un proyecto de conjunto, se pretende una modificación del proyecto que implique una distribución diferente de los volúmenes en la parte o de las fases que queden por realizar con respecto al proyecto inicial".

#### 2.1.- ORDENACION VIGENTE SEGÚN PLAN GENERAL

El apartado 4.0.5 del Plan Parcial dice lo siguiente en cuanto a terminología y definición de conceptos:

" Estas Normas urbanísticas se remiten expresamente a la "Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena", en cuanto a todas las definiciones y terminología expresadas en sus Normas Urbanísticas, a tenor de lo señalado en el apartado 1.1.2.2. de las mismas y habida cuenta del espíritu que dimana de dicho Plan, de homogeneización y unificación de la normativa del término municipal. No obstante se adaptan en alguno de sus parámetros por lo que se remiten a añadir las siglas Cc 1.1



En cuanto a las normas generales de edificación se aplicarán los conceptos, definiciones y parámetros que figuran en el título III de las Normas del Plan General, Capítulos 1º, 2º, 3º, 4º y 6º.

## 2.2.- ORDENACIÓN VIGENTE SEGÚN PLAN PARCIAL.

La normativa de aplicación según el Plan Parcial del Sector Cc1.1 se transcribe a continuación:

### E<sub>1</sub> (PPCC1.1.).- VOLUMETRÍA ESPECÍFICA

#### DEFINICION.-

Responde a aquellas zonas para la construcción de edificaciones de carácter mixto, residencial-terciario, con ordenación volumétrica libre.

#### ORDENACIÓN.-

Son solamente condicionantes de la edificación a realizar en dichas zonas el índice de edificabilidad asignado, las alturas, las alineaciones interiores que se grafíen en planos y las condiciones específicas que figuran a continuación. La ordenación volumétrica podrá realizarse mediante un proyecto unitario que abarque la totalidad de la zona regulada por la norma, como parcela indivisible en régimen de propiedad horizontal, o bien mediante estudio de detalle, si es que se pretende dividir la zona en varias parcelas. Será igualmente preceptiva la tramitación de un estudio de detalle si, una vez realizada parte de la edificación proyectada mediante un proyecto de conjunto, se pretende una modificación del proyecto que implique una distribución diferente de volúmenes con respecto al proyecto inicial, en la parte del edificio o en la fase de este que quede por realizar.

Si la proximidad de la parcela a la vía férrea determinara su afección por las zonas de protección, la concesión de licencia podrá quedar sometida, si así lo estima el Ayuntamiento, a la obligación de solicitar informe previo del organismo competente en la materia.

#### VOLUMEN.-

Se establecen los siguientes parámetros:

- Parcela mínima: la establecida en el cuadro de características de la ordenación
- Forma: Las divisiones se realizarán en sentido perpendicular a la fachada en la que se prevén los accesos.
- Edificabilidad: La que viene fijada expresamente para cada manzana en planos y en el cuadro de características de ordenación.
- Altura máxima: 10 plantas.
- Ocupación máxima: 100%.

	<b>VISADO</b>	16/11/2010
	Normal	161656/55377
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		HS
Visado Telemático		
Autores: BERNARDINO GARCIA GARCIA		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		
-5-		

### CONDICIONES ESTÉTICAS.-

Cuando la edificación en las plantas superiores se plantee de tipo abierto, todas las fachadas tendrán la condición de fachada y por tanto, el mismo tratamiento estético. Los tendederos serán inferiores o quedarán ocultos con celosías.

### USOS.-

Son usos compatibles los previstos en el cuadro del Plan General, sin límite de superficie, cuando se sitúen en planta baja, en semisótanos o bajo sótanos y semisótanos, siempre que se garantice que el local está dotado de medidas de seguridad y se facilita adecuadamente la evacuación de las personas. Se permite el uso de oficinas sin límite de superficie, siempre que su acceso sea independiente del de las viviendas, que podrá ser desde la vía pública o desde los elementos comunes en planta baja o planta primera.

No se permite el uso industrial de 3ª categoría.

### NORMA DE APLICACIÓN "PARCELA 9.1"

- Parcela ..... 5.000 m<sup>2</sup>
- Maxima edificable ..... 14.069,79 m<sup>2</sup>
- Altura máxima ..... 10 plantas
- Ocupación ..... 100 %
- Indice edificabilidad ..... 2,8140 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>



### **2.3.- JUSTIFICACIÓN.**

Nos apoyamos en el punto anterior para formular el presente Estudio de Detalle sobre una parcela en la que no se adaptará a todos los parámetros de la Norma de Referencia.

La ordenación volumétrica propuesta actúa sobre la parcela íntegra de donde se pretende dividir la finca 9.1 en dos parcelas que se denominarán 9.1.a. y 9.1.b.

La solución edificatoria teórica debe responder a las siguientes consideraciones:

- a) Edificación aislada, **NO** se adosará a sus lindes entre medianeras, manteniendo un retranqueo mínimo de 5,00 m y **SI** se podrá adosar a sus lindes con los Sistemas Generales de espacio libre.
- b) Las limitaciones de edificabilidad las determina las propias del PGM para los Estudios de Detalle.
- c) La separación entre las envolventes máximas ~~cumplirán la distancia mínima~~ entre edificaciones.



Es por ello, por lo que la solución edificatoria adoptada en este Estudio de Detalle ordena los volúmenes con el siguiente criterio:

- Localiza una edificación de 10 plantas para uso mixto residencial-terciario.
- Dispondrán de la limitación de edificabilidad permitida para el uso residencial-terciario.
- Dentro de estos volúmenes propuestos máximos, se proyectará la edificación con un criterio similar entre ambas edificaciones futuras.

La separación entre los volúmenes edificatorios propuestos se establece en 20,00 m para cumplir con las separaciones entre edificaciones dentro de la misma parcela, según se especifica en el apartado b) 4.3.1.1. "tipos de ordenación del Plan Parcial Sector Cc1.1".

Dentro de los envolventes volumétricos así determinados y con las limitaciones de la altura que en cada uno de los cuerpos de edificación que de grafía y la separación entre edificaciones, emplazamos la única limitación que es la edificabilidad permitida para cada uso.

### **3.- FUNDAMENTOS LEGALES DE INDOLE JURIDICA.**

Según determina la normativa legal recogida en el texto del Plan General Municipal de Ordenación, los ESTUDIOS DE DETALLE podrán formularse con la finalidad de:

- 1.- Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuviesen señaladas en el suelo urbano por el planeamiento citado, y reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes, contemplando las que ya estuviesen señaladas en el suelo urbano por el planeamiento citado, y reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes previstas de acuerdo igualmente con las condiciones al respecto establecidas.
- 2.- Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en los Planes Parciales
- 3.- Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de las Normas Urbanísticas dispuestas para el suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

- 1.- Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones
- 2.- Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuarán, además un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las Normas



determinaciones previstas en el plan y de los que se obtienen en el Estudio de Detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el nº 3 del artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

3.- Planos a escala adecuada y con mínimo a 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y en relación con la anterior existente.

La figura de los Estudios de Detalle, establecida legalmente por el Artículo 120 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia aprobada en el Pleno de la Asamblea Regional en la sesión del 5 de Abril de 2.001, señala que los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuese preciso completar o en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y urbanizable ordenado directamente y en los Planes Parciales y Especiales.

Su contenido tendrá por finalidad:

- a) Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el Planeamiento.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.

Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel, ni reducir la superficie de uso y dominio público.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados.

#### **4.- FUNDAMENTOS LEGALES DE INDOLE CONCEPTUAL.**

Fundamentalmente, el ordenamiento urbanístico vigente, establece que los Estudios de Detalle, tienen por objeto contemplar las determinaciones del Plan, relativas a:

- 1.- Alineaciones y Rasantes
- 2.- Ordenación de volúmenes

El Estudio de Detalle es el último instrumento de Planeamiento en el proceso de concesión de la Ordenación Urbanística.



Posee tan solo una función de complementariedad, y su naturaleza jurídica queda reducida a la de simple acto administrativo, en el que concurren y tienen contenido el Derecho de Propiedad. Realmente podríamos decir que entra más en el campo de suponer la obtención y realización de previsiones contenidas, o al menos esbozadas, en planeamientos de mayor rango.

En el caso que nos ocupa, se refiere a la ordenación de los volúmenes edificables, que el propio planeamiento señala o determina por aplicación de sus Normativas.

## **5.- TIPOLOGIA.**

La edificación proyectada responderá a la tipología de uso residencial-terciario destinado a residencial colectivo o usos múltiples.

Los diversos condicionantes que conforman el presente Estudio de Detalle, resultantes de criterios de Promoción y de aplicación de las Normas municipales, con llevan a proponer las alineaciones límites de emplazamiento que gráficamente se establecen en los planos como envolventes máximas de la edificación. Sin querer decir con ello que sea obligatorio ajustarse en todo a las mismas, o sea, que a partir de estas podrán disponerse retranqueo de la edificación.

Esquemas dispositivos en los que cumplimentándose las previsiones básicas del planeamiento, relativas a la parcela 9.1, tengan cabida la división de la parcela, la volumetría y tipología apropiadas.

Se prevé la simultaneidad de edificación propuesta con los espacios ajardinados y pasos peatonales en las zonas no edificadas.

Partiendo pues que en su ámbito, el Estudio de Detalle puede establecer alineaciones y rasantes en el suelo urbano, el estudio en cuestión supone una función creadora, si bien limitada a las Vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma, cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquel con el fin de completarlas, o bien a aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

Según ello y a tenor del contenido, clasificación y determinaciones que establece el Artículo 14 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en su texto refundido (R.D. 1346/1.976), el presente Estudio considera principalmente el establecimiento complementario de alineaciones y rasantes de sistema interior consecuentemente a la ordenación de volúmenes que se prevea, sin aumento de los mismos.

PLANEAMIENTO  
URBANÍSTICO  
OFICINA MUNICIPAL  
Urbanismo  
cartagena

	<b>VISADO</b>	16/11/2010
	Normal	161656/55377
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		HS
Visado Telemático		
Autores: BERNARDINO GARCIA GARCIA		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		
-9-		

## **6.- ALINEACIONES Y RASANTES.**

Las alineaciones y rasantes de las vías públicas que limitan y determinan la parcela de referencia 9.1 se hayan totalmente determinadas conforme a los planos de ordenación.

No se establecen retranqueos obligatorios en alineaciones al vial y a los sistemas generales de espacios libres, sin perjuicio de los entrantes permitidos de carácter voluntario.

En cambio se establecen separaciones a linderos en la medianería con la parcela edificable 9.2 situada al este de la 9.1, así como entre las dos edificaciones resultantes del a 9.1.A y la 9.2.B. Se establece un retranque obligatorio mínimo de 5m. de ancho en planta baja y que mantendremos en todas sus plantas.

Las rasantes facilitarán la escorrentía de aguas pluviales que serán canalizadas en interior de parcela y conectadas a la red específica situada en la vía pública exterior.

### **6.1.- SEPARACIÓN A LINDEROS Y ENTRE VOLÚMENES.**

Según el Plan Parcial "Sector CC1.1" Cartagena Centro (Texto Refundido) y concretamente en las normas particulares, se establece como separación a linderos para "Ac4 (PPCC1.1)":

*" - Separación a linderos: 5 mts, cada bloque podrá adosar una de sus fachadas a los linderos públicos en una longitud máxima de 15 metros en las construcciones auxiliares, con una altura máxima de una planta, podrán aosarse a todos los linderos en una longitud máxima de 10 m".*

La separación de 20 m establecida entre los volúmenes 9.1A y 9.1B se justifica para dar cumplimiento en lo establecido en el apartado b)4.3.1.1. "tipos de ordenación del Plan Parcial Sector Cc-1.1" por el que se establece cumpliendo la siguiente relación  $(H1 + H2)/3$ ; siendo H la altura del edificio.

H1 estimada en = 30 m (3 m x 10 plantas)

H2 estimada en = 30 m (3 m x 10 plantas)

No obstante se cumplirá con la separación entre edificaciones dentro de la misma parcela, según el apartado 4.3.1.1. de las normas "Tipos de ordenación del Plan Parcial Sector C.C.-1.1."

## **7.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

Los diversos condicionantes que conforman el presente Estudio de Detalle, resultantes de criterios de promoción y de aplicación de las Normas, con lo que se propone:



las alineaciones límites de emplazamiento que gráficamente se establecen en los planos como envolventes máximas de la edificación, sin querer decir con ello que sea obligatorio ajustarse en todo a las mismas, es decir, que a partir de estas podrán disponer retranqueos de la edificación. Esquemas dispositivos, en los que cumplimentándose las previsiones básicas del planeamiento, tengan cabida la volumetría y tipologías apropiadas y requeridas por la promoción para su desarrollo y edificación.

La solución edificatoria teórica debe responder a las siguientes consideraciones:

- 1.- Limitaciones de edificabilidad que se obtiene como consecuencia de las parcelas resultantes de la manzana, reflejadas en la figura de planeamiento del Estudio de Detalle.
- 2.- Alineación de fachadas exteriores para la confirmación de un espacio urbano adecuado, permitiéndose los retranqueos donde lo requiera la solución volumétrica.

En función de lo anteriormente expuesto, la solución edificable total adoptada en este Estudio de Detalle es el de ordenar el volumen de la siguiente forma:

- Repartir la superficie edificable y volumen máximo, según planos, con limitaciones máximas en edificabilidad.
- El resto de los espacios libres dentro de la parcela serán de uso privativo.

Es por tanto objeto del presente Estudio de Detalle la ordenación de los volúmenes edificatorios, que agotando la edificabilidad permitida como suma de las permitidas, proporcione una solución edificatoria acorde con las directrices de ordenación previstas para la zona, sin perder las circunstancias del entorno próximo.

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

Este Estudio de Detalle determina la posibilidad de la ordenación volumétrica de la solución concreta edificatoria que se pretende con definición de las envolventes en las que deben quedar inscritas las edificaciones por encima de la rasante.

Así pues, se fijan como determinaciones de este Estudio de Detalle:

- a) Las alturas de cada uno de los cuerpos de edificación que se grafican en el plano de determinaciones
- b) Las envolventes superficiales que determinan la limitación en planta de las alturas de los cuerpos de edificación. De esas envolventes superficiales solo pueden sobresalir los vuelos permitidos por el Plan General.
- c) Todas las fachadas exteriores tendrán la misma condición de tratamiento estético. Serán consideradas todas como fachadas principales.
- d) Resto de parámetros: Los del Plan General.



Se aplicará la separación entre edificaciones dentro de la misma parcela, según apartado 4.3.1.1. de las normas "Tipos de ordenación del Plan Parcial Sector C.C.-1.1."

### 8.1.-ESTUDIO COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTO.

CUADRO COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTOS					
Parcela	Plan Parcial Parcela 9.1	E. D.			TOTAL E. DETALLE
		Zona 9.1.A	Zona 9.1.B.	Zona 9.1.C.	
Superficie	5.000,00 m2	2.510,76 m2	2.002,16 m2	487,08 m2	5.000 m2
Uso	Residencial-Terciario	Residencial-Terciario	Residencial-Terciario	Espacio Libre Privado	Residencial- Terciario
Ocupación	100 %	100 %	100 %	0 %	100 %
Sup. Edificable Máxima	14.069,79 m2	7.827,73 m2	6.242,06 m2	0,00 m2	14.069,79 m2
Separación lindero frontal	0,00 m	0,00 m	0,00 m	---	0,00 m
Separación resto linderos	>5,00 m	> 5,00 m	> 5,00 m	---	> 5,00 m
Índice	2,8140 m2/m2	3,1177 m2/m2	3,1177 m2/m2	0,00 m2/m2	2,8140 m2/m2
Altura máxima	10 plantas	10 plantas	10 plantas	0 plantas	10 plantas

### 8.2.-CUANTIFICACIONES.

*Superficie y edificabilidad, según ordenación vigente.*

- Superficie total de parcela..... = 5.000,00 m2
- Edificabilidad (m2/m2)..... = 2,814 m2/m2
- Superficie edificable máxima ..... = 14.069,79 m2

*Superficie y edificabilidad, según ordenación propuesta*

- Superficie total de parcela..... = 5.000,00 m2
- Edificabilidad (m2/m2)..... = 2,814 m2/m2
- Superficie edificable máxima ..... = 14.069,79 m2



	<b>VISADO</b>	16/11/2010
	Normal	161656/55377
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		HS
Visado Telemático		
Autores: BERNARDINO GARCIA GARCIA		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		
-12-		

<b>CUADRO DE APROVECHAMIENTOS</b>				
<b>PARAMETROS</b>	<b>ZONA 9.1.A</b>	<b>ZONA 9.1.B</b>	<b>ZONA 9.1.C</b>	<b>TOTALES</b>
SUPERFICIE:	2.510,76 m2	2.002,16 m2	487,08 m2	5.000,00 m2
USO:	Residencial-Terciario	Residencial-Terciario	Espacio Libre privado	Residencial-Terciario
Sup. Edificable Máxima:	7.827,73 m2	6.242,06 m2	0,00 m2	14.069,79 m2
Ocupación:	100 %.	100 %.	0 %.	100 %.
Separación a lindes	0,00 m y > 5,00 m	0,00 m y > 5,00 m	---	0,00 m y > 5,00 m
Altura máxima:	10 plantas	10 plantas	0 plantas	10 plantas

## **9.- JUSTIFICACION.**

Con la disposición y solución volumétrica adoptada en el presente Estudio de Detalle no altera los usos previstos en el P.G.M.O., tampoco su aprovechamiento supera el permitido, ya que se trata de un parámetro limitativo de la solución edificatoria.

Este Estudio de Detalle cumple en su solución las determinaciones del P.G.M.O.

La tramitación del Estudio de Detalle se ajustará a lo establecido en el Art. 142 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

### **9.1.- JUSTIFICACIÓN DEL ART. 125 DEL TRLSRM**

La reordenación de volúmenes realizada sobre la parcela 9.1 no altera la influencia sobre el entorno.

La parcela 9.1 se encuentra emplazada en un Plan Parcial cuya aprobación definitiva se produjo el 14/12/2006 y que dentro de sus criterios básicos establece la flexibilidad de adaptación a los requerimientos posteriores y al desarrollo del Plan Parcial, dentro de unos límites que garanticen sus previsiones y mantengan el carácter de conjunto.

El Sector C.C.-1.1 en su conjunto está formado por edificaciones en altura rodeadas de amplias zonas verdes.

El volumen propuesto no modifica su influencia sobre el resto del sector, se divide el cuerpo edificatorio en dos porciones más pequeñas creando un corredor visual entre ambos.

Por lo tanto, no se altera la trama urbana prevista en el sector C.C.-1.1.



**10.- CONCLUSIONES.**

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 9.1 del sector C.C.1, Cartagena- Centro, recogiéndose las determinaciones del Estudio de Detalle, con asignación de las parcelas resultantes y sus parámetros.

CARTAGENA, NOVIEMBRE DE 2.010



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 1.0.12.10 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento. Cartagena, a..... de 04.01.11 de 20.. .  
EL SECRETARIO DE GERENCIA

EL ARQUITECTO.-BERNARDINO GARCIA GARCIA,



DILIGENCIA: Por Acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 22.02.11 se aprobó DEFINITIVAMENTE el PROYECTO DE PLANEAMIENTO, de cuyo expediente forma parte el documento en que se consigna la presente. Cartagena a, 04.03.11 de 20\_\_  
EL SECRETARIO

	<b>VISADO</b>	16/11/2010
	Normal	161656/55377
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		HS
Visado Telemático		
Autores: BERNARDINO GARCIA GARCIA		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		
-14-		