

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN:

C/ PEZ GUITARRA, 13. CABO DE PALOS

PETICIONARIO:

NIEVES GARRIDO PÉREZ-CAMPOS Y RAFAEL AMAT TUDURÍ

RAFAEL AMAT TUDURÍ ARQUITECTO S.L.P.

NOVIEMBRE DE 2017

COAMUREGISTRO COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y ACREDITACIÓN DE REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	07/11/2017 183218/52035 SRG
Autores: RAFAEL AMAT TUDURI	
	El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado.

Índice

1. ANTECEDENTES.....	3
2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	3
3. DISPOSICIONES GENERALES	3
3.1. NATURALEZA.....	3
3.2. NORMATIVA DE REFERENCIA.....	4
4. SITUACIÓN URBANÍSTICA.....	4
5. PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	7
6. SOLUCIÓN EDIFICATORIA-JUSTIFICACIÓN.....	7
6.1. EDIFICABILIDAD MÁXIMA.....	8
6.2. JUSTIFICACIÓN DE LA NO ALTERACIÓN DE USOS NI INCREMENTO DE APROVECHAMIENTOS	9
6.3. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE	9
7. CESIONES.....	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
8. CONCLUSIÓN	10

ANEXOS

COAMUREGISTRO COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y ACREDITACIÓN DE REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	07/11/2017 183218/52035 SRG
Autores: RAFAEL AMAT TUDURI	
	El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado.

1. Antecedentes

Por encargo de Dña. Nieves Garrido Pérez-Campos con NIF 00788980B y de D. Rafael Amat Tudurí, con NIF: 01472731H y domicilio en Plaza de San Agustín, 11, 4ºB de Cartagena, el Arquitecto que suscribe, D. Rafael Amat Tudurí, Arquitecto colegiado en el COAMU con nº 471, con domicilio social en C/ Jara, 31, 1ªA del municipio de Cartagena, con fecha de febrero de 2017 se procedió al desarrollo del Estudio de Detalle de la parcela sita en C/ Pez Guitarra, nº 13, de Cabo de Palos, a realizar en conformidad con el PGMOU de Cartagena de 1987 vigente desde la anulación del PGMOU de diciembre de 2011 por la sentencia del Tribunal Supremo STC 2822/2016 de 15 de junio, y demás circunstancias especificadas en esta Memoria y documentos restantes del mismo. Con este documento se quiere proceder a la modificación del Estudio de Detalle realizado con anterioridad ajustando las superficies a las que están inscritas en el registro de la propiedad.

2. Ámbito de aplicación

Las determinaciones del presente Estudio de Detalle tienen como ámbito de aplicación la parcela que se grafía en los planos que se acompañan, sita en la calle Pez Guitarra, nº 13 de Cabo de Palos, propiedad de Dña. Nieves Garrido Pérez-Campos y de D. Rafael Amat Tudurí y cuya referencia catastral es: **3176613YG0637N0001UK**

La superficie total del ámbito de actuación es de **496,40 m2**, según inscripción en el Registro de la Propiedad. Sus lindes son, al Norte con parcela urbana edificada, al Este con parcelas urbanas edificadas y fondo de saco de calle Punta Negrete, al sur con Mar Mediterráneo y al Oeste con calle Pez Guitarra., todo ello de acuerdo con el plano de zonificación del P.G.M.O. que se acompaña.

3. Disposiciones Generales

3.1. Naturaleza

El presente documento de planeamiento tiene la consideración de Estudio de Detalle con el contenido y alcance en la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

Su tramitación se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 166 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia y su aprobación definitiva le conferirá los efectos que se determinan en dicho artículo y demás concordantes de la legislación actual de aplicación, así como

COAMU COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS REGIÓN DE MURCIA	REGISTRO Y ACREDITACIÓN DE DOCUMENTOS PROFESIONALES	07/11/2017 183218/52035 SRG
	Autores: RAFAEL AMAT TUDURI	

RAFAEL AMAT TUDURÍ ARQUITECTO, S.L.P.



El Colegio Acredita la firma digital de los autores
 El presente documento ha sido registrado y acreditado.

Disposiciones generales de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena.

3.2. Normativa de referencia

La redacción y tramitación de los Estudios de Detalle se regula conforme a lo especificado en los artículos 139, 144, 146, 154, 166 y 169 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia así como lo establecido en el Plan General de Cartagena, artículos 1.1.5 de las Normas Urbanísticas con las siguientes determinaciones:

Los Estudios de Detalle han de respetar las determinaciones del Plan General, y en su caso de los Planes Parciales y Planes Especiales.

En ningún caso podrán reducir la anchura de los viales ni las superficies destinadas a espacios libres, ni como consecuencia de las previsiones sobre alineaciones originar aumentos de volumen.

Las ordenaciones que pueden realizar no pueden implicar aumento de la ocupación del suelo ni de las alturas máximas, ni incremento de la densidad de viviendas.

4. Situación urbanística

Los parámetros urbanísticos que definen el aprovechamiento resultante son los correspondientes a la normativa E1 (Ac1) definidos en el Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena y que se transcriben a continuación:

3.C.- Tipo de ordenación con volumetría específica (E)

Este tipo de ordenación se caracteriza por la existencia de un índice de edificabilidad asignado a la superficie en que rige dicho tipo de ordenación pero su distribución la efectúa mediante un plan de conjunto que puede ser un Estudio de Detalle, un Plan Especial de Reforma Interior o un Plan Parcial, que se realicen en desarrollo de este Plan General o sean recogidos por éste.

La distribución de la edificabilidad neta se fija mediante la asignación a cada parcela destinada a la edificación privada del índice de edificabilidad bruta correspondiente, que asigna este Plan a través de conjunto, o bien resulta ya distribuida la edificabilidad neta por este Plan General.

La ordenación que señala el plan de conjunto establece el diseño urbano propio del área, respetando las condiciones volumétricas y uso asignado.

El Plan de conjunto podrá optar por ordenar la edificación según los parámetros del tipo ordenación de edificación aislada o con alineación a vial o

COAMU REGISTRO COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y ACREDITACIÓN DE REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	07/11/2017
	183218/52035
Autores: RAFAEL AMAT TUDURI	

RAFAEL AMAT TUDURÍ ARQUITECTO, S.L.P



El Colegio Acredita la firma digital de los autores
El presente documento ha sido registrado y acreditado.

bien adoptando soluciones mixtas complejas sin que, en ninguno de los casos, pueda superarse el volumen del área.

4.2.8. VOLUMETRIA ESPECÍFICA.

Se señalan por este Plan General los siguientes tipos:

E1:

Se aplica a las zonas o parcelas en las que la edificación no pueda ajustarse exactamente a una norma en todos sus parámetros y son condicionantes de la nueva construcción las edificaciones del entorno así como condicionantes jurídicos anteriores.

Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente la parcela acorde con la edificación de la manzana o entorno. Son condicionantes de la ordenación:

- El índice de edificabilidad asignado, exceptuándose el resto de parámetros de la norma de referencia.

En estos casos el número de plantas fijado en los callejeros se tendrá en cuenta únicamente para fijar la edificabilidad.

- Las características particulares de la manzana, de manera que los nuevos edificios armonicen completando la ordenación. El número de plantas de las nuevas construcciones no puede exceder de 10.

- Las limitaciones jurídico-urbanísticas que tuviere la parcela: servidumbres, haber utilizado parte del volumen de la parcela para otra edificación del titular ...

- Tender a una aproximación tipología de la ordenación que señala la norma de referencia.

Los Estudios de Detalle exigibles se realizarán por parcelas o solares concretos, salvo en el caso en que se hubiere edificado toda la manzana mediante un proyecto de conjunto, en el que el Estudio de Detalle deberá referirse a la totalidad de la manzana.

En los planos de ordenación C se señalan dos supuestos:

- Volumetría específica en área de ordenación determinada. Con la sigla E1 y entre paréntesis la norma de referencia a que deben adaptarse al menos en edificabilidad y uso. (Ejemplo: E1(Vc3).

- Volumetría específica en edificación aislada. Con la sigla E1 y entre paréntesis el índice de edificabilidad asignada en m²/m². La norma de referencia es la Ac 4.

Cuando una parcela o solar pueda edificarse según todos los parámetros de la Norma de referencia, por carecer de algún condicionante derivado de las construcciones colindantes, la edificación se ajustará a aquella sin precisar Estudio de Detalle.

En cuanto a la norma Ac1 se determina:

4.2.5. Ac.- AISLADA COLECTIVA

1.- Definición:

Responde a aquellas áreas de suelo urbano con un uso residencial colectivo en edificación aislada, bien sea en bloques o en edificaciones agrupadas horizontalmente, tanto si se sitúan en una misma parcela o en varias, si se cumplen las condiciones que se establecen en el apartado 3.b de las determinaciones de carácter general de este título.

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 libres públicos así como a los nuevos linderos en el caso de que se agrupen parcelas.

3.- Volumen:

Se establecen los siguientes parámetros:

Ac1.- (Grado 1º):

- Parcela mínima: 400 m².
- Forma de la parcela: deberá poder inscribirse en ella un círculo de 16 mts., de diámetro mínimo.
- Separación a linderos: 2/3 de la altura y siempre que no sea inferior a 3 mts., que se aplicará dicho valor como separación mínima.
- Índice de edificabilidad: 0,4 m²/m².
- Altura máxima: 2 plantas.
- Ocupación máxima 40%.

5. Procedencia de la redacción y objeto del Estudio de Detalle

Es la norma de aplicación, del Plan General Municipal de Ordenación, para este solar E1 (Ac1) "Volumetría Especifica" la que determina la necesidad de la redacción de un Estudio de Detalle, si la edificación que se pretende no puede realizarse cumpliendo las especificaciones de la norma que le sirve de referencia o en cualquiera de los casos en que la solución volumétrica resulte compleja y, por tanto, sea preceptiva la realización del mencionado documento.

En el caso que nos ocupa la parcela que constituye el ámbito de aplicación tiene una edificabilidad y alturas permitidas en función de la norma Ac1.

La escasa profundidad de la parcela, poco más de ocho metros, determina la imposibilidad de agotar la edificabilidad permitida y, ajustándose a los retranqueos especificados la imposibilidad de poder crear espacios habitables, lo que supone por sí mismo la justificación de la necesidad de la redacción de este documento.

Es por tanto objeto del presente Estudio de Detalle la ordenación del volumen edificatorio que permita la creación de espacios habitables y agotar la edificabilidad permitida.

6. Solución edificatoria-justificación

La solución edificatoria teórica debe responder a las siguientes consideraciones:

- Los retranqueos a los linderos Sur y Norte, serán los especificados en la norma Ac1, para ajustar este cumplimiento con a las parcelas edificadas existentes.
- En el lindero Este, se permitirá la alineación a vial al fondo de saco de la calle Punta Negrete, y el adosado a aquellas parcelas cuyos colindantes permitan este adosado, como es el caso de la parcela situada en los planos como colindante "B" que con este documento permite el adosado, por ser de la misma propiedad. El resto de linderos a colindantes mantendrán los retranqueos especificados en la norma Ac1.
- El retranqueo a la calle Pez Guitarra será el mismo que se ha mantenido en las edificaciones existentes en este lado del vial, y que es de 1 metro en Planta Baja, permitiéndose el vuelo en Planta Alta hasta la alineación exterior.
- Debido a los importantes desniveles longitudinales de las rasantes de la calle Pez Guitarra se establecen como rasantes de la parcela

RAFAEL AMAT TUDURÍ ARQUITECTO, S.L.P

	REGISTRO COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y ACREDITACIÓN DE REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	07/11/2017 183218/52035 SRG
Autores: RAFAEL AMAT TUDURI		
El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado.		

dividen la longitud en tres tramos. Estas plataformas, lejos de ser arbitrarias, se establecen como continuidad de las plataformas existentes en el otro lado del vial, de forma que sean una continuidad de estas según se indican en planos.

- Al lindero Sur, existe la prohibición de edificación dentro de los límites marcados por la servidumbre de protección, marcada en los planos correspondientes.
- A los límites marcados por los retranqueos, y con el objeto de ocupar el mínimo de extensión de parcela se limita la extensión de la zona edificable a 6m con respecto a la alineación del colindante "B" y que viene a coincidir con la edificación que hay al otro lado de la calle Pez Guitarra y de la que hemos hecho reflejo en los niveles de plataformas.
- Contraprestando la solución de no ocupar gran parte de la parcela se permitirá un ático retranqueado cuyos límites están marcados como se indica: 1m de retranqueo a calle Pez Guitarra y colindante B (Este), retranqueo según normativa Ac1 en olindante "A" (Norte) y a Sur, que recae en la parcela de la propiedad se limitará al retranqueo establecido en la edificación del colindante "B" que son 4 m desde la alineación a calle Punta Negrete.

La nueva área delimitada por los nuevos retranqueos permite la creación de espacios habitables y el agotamiento de la edificabilidad permitida. Dentro de la envolvente volumétrica determinada, la única limitación es la edificabilidad máxima permitida.

6.1. Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima permitida viene determinada por la superficie de la parcela real existente y que viene determinada por las mediciones realizadas recientemente y que vienen reflejadas en la certificación catastral que se adjunta.

De esta manera la parcela con la que se determina la edificabilidad máxima es la correspondiente a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en este caso de 496,40 m².

El índice de edificabilidad viene determinado por la norma Ac1 y es de 0,40 m²/m², por lo que la edificabilidad máxima se establece en:

496,40m² (superficie inscrita) x 0.40 m²/m² = **198,56 m²**

COAMUREGISTRO COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y ACREDITACIÓN DE REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	07/11/2017 183218/52035 SRG
Autores: RAFAEL AMAT TUDURI	
El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado.	

6.2. Justificación de la no alteración de usos ni incremento de aprovechamientos

La solución volumétrica adoptada en el presente Estudio de Detalle no altera los usos previstos en el P.G.M.O. ya que se trata de vivienda colectiva.

Tampoco su aprovechamiento supera al permitido por el P.G.M.O. que corresponde con el determinado según la Ordenanza Ac1, ya que se trata de un parámetro limitativo de la solución edificatoria reconocido en este documento.

Este Estudio de Detalle cumple en su solución las determinaciones del P.G.M.O. y resuelve la problemática que generó su necesidad.

6.3. Determinaciones del Estudio de Detalle

Según lo anterior, las determinaciones quedarán como se indica en el siguiente cuadro:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARÁMETRO	NORMA (Ac1)	ESTUDIO DETALLE
PARCELA MÍNIMA	400,00 M2	496,40 M2
FORMA PARCELA	Ø 16 INSCRITO	
SEPARACIÓN LINDEROS	2/3 ALTURA (NO MENOR 3M)	COLINDANTES "A" y "C": 2/3 ALTURA (NO MENOR DE 3M) COLINDANTE "B": SIN RETRANQUEO FONDO DE SACO: SIN RETRANQUEO C/ PEZ GUITARRA: 1M (Continuación del retranqueo existente en edificaciones situadas en el mismo lado del vial)
ÍNDICE EDIFICABILIDAD	0,4 M2/M2	0,4 M2/M2
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	198,56 M2	198,56 M2
ALTURA MÁXIMA	2 PLANTAS	2 PLANTAS + ÁTICO RETRANQUEADO (Plano Por encima de la planta ático no se permitirá ningún cuerpo edificado de los previstos en el apartado 3.1.5.6 de las NNUU sobre construcciones permitidas por encima de la altura (remates de cajas de escalera y ascensores)
OCUPACIÓN MÁXIMA	40%	40%
VUELOS		PERMITIDOS EN CALLE PEZ GUITARRA HASTA ALINEACIÓN A VIAL

RAFAEL AMAT TUDURÍ ARQUITECTO, S.L.P

COAMU REGISTRO 07/11/2017
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y ACREDITACIÓN DE 183218/52035
 REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES SRG
 Autores: RAFAEL AMAT TUDURI

 El Colegio Acredita la firma digital de los autores
 El presente documento ha sido registrado y acreditado.

7. Cumplimiento de normativa vigente de Costas

Debido a que parte de la parcela está dentro de la Servidumbre de Protección de costas se debe aplicar la normativa vigente que le afecta. La normativa vigente es la Ley 22/1988 de 28 de julio de Costas con las modificaciones introducidas por la Ley 2/2013 de 29 de mayo y el Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014 de 10 de octubre.

Extrayendo los parámetros de la ley que afectan al presente Estudio de Detalle podemos resumir las exigencias y su cumplimiento en los siguientes:

Reglamento General de Costas

Art. 46: *Prohibiciones en la zona de servidumbre de protección*

En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:

- a) *Las edificaciones destinadas a residencia o habitación, incluyendo las hoteleras, cualquiera que sea su régimen de explotación. Se excluirán de esta prohibición las acampadas y los campamentos o campings debidamente autorizados con instalaciones desmontable.*

Art. 47 . Actuaciones sujetas a autorización.

[...] 4. *Sólo se autorizarán los cerramientos relativos a:*

[...]

- b) *Los vallados perimetrales de cierre de parcelas colindantes con el dominio público marítimo-terrestre, que se podrán ejecutar de conformidad con lo determinado en el planeamiento urbanístico municipal, con la salvedad de que solo podrán ser totalmente opacos hasta una altura máxima de un metro.*

[...]

En todo caso deberá quedar libre la zona afectada por la servidumbre de tránsito.

Ley 22/1988 de 28 de julio de Costas con las modificaciones introducidas por la Ley 2/2013 de 29 de mayo

Artículo 25

1. En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:

- a) *Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.*

Ambas disposiciones se CUMPLEN en el presente Estudio de Detalle. No se invade por la edificación principal la zona de servidumbre de protección, según se justifica en planos donde se marcan los límites de esta servidumbre. Así mismo, en el futuro proyecto de edificación, se procederá a pedir la correspondiente autorización de vallado de

	07/11/2017
	183218/52035
COAMU REGISTRO COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y ACREDITACIÓN DE REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	SRG
Autores: RAFAEL AMAT TUDURI	

RAFAEL AMAT TUDURÍ ARQUITECTO, S.L.P.



El Colegio Acredita la firma digital de los autores
El presente documento ha sido registrado y acreditado.

8. Conclusión

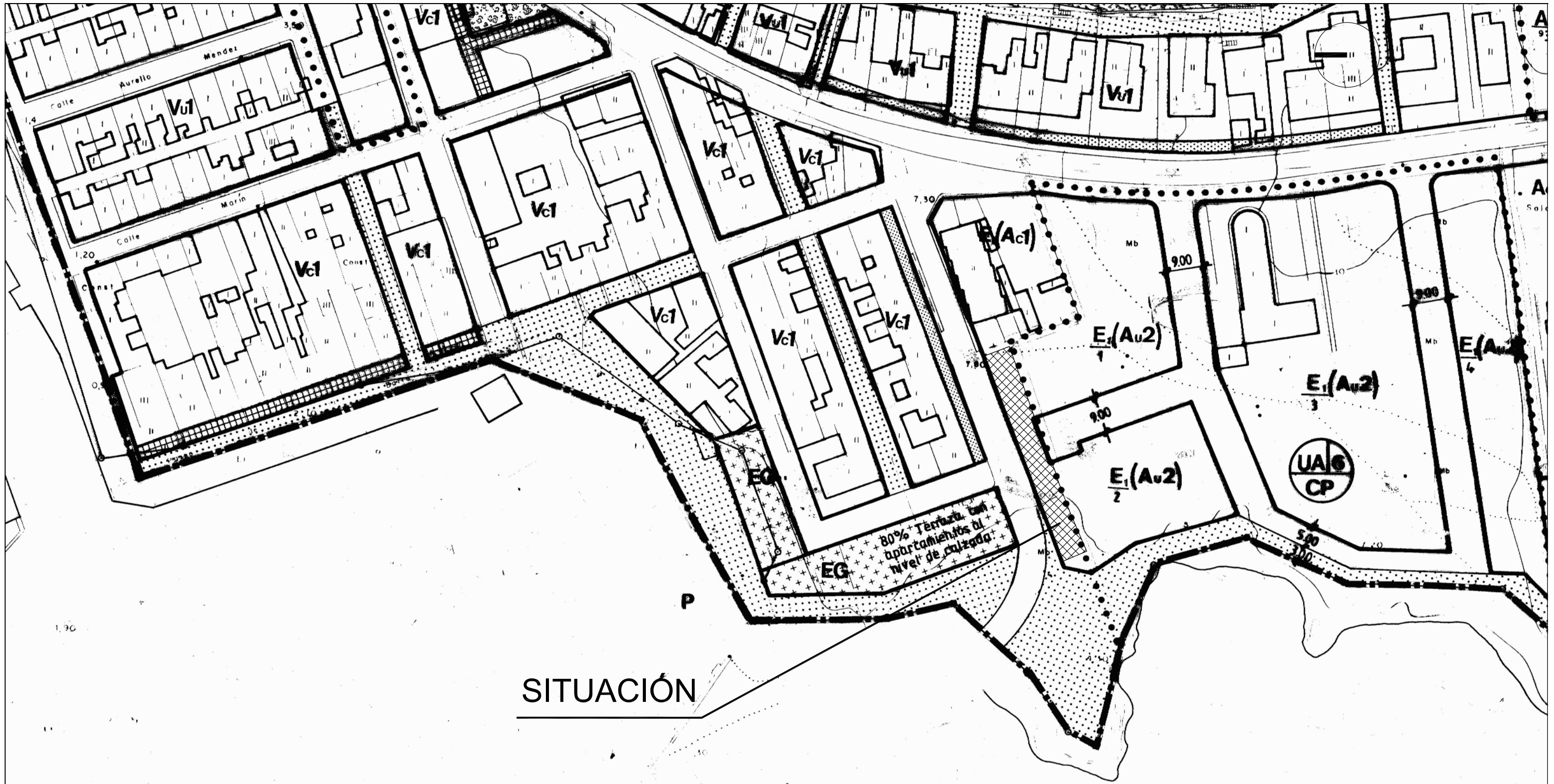
Con lo expuesto en la presente memoria y planos que se acompañan, se da por finalizada la redacción del presente Estudio de Detalle sobre la parcela sita en la calle Pez Guitarra, nº 13. Cabo de Palos, Cartagena.

Cartagena, Noviembre de 2017
RAFAEL AMAT TUDURI ARQUITECTO, SLP

RAFAEL AMAT
arquitecto

RAFAEL AMAT TUDURÍ ARQUITECTO, S.L.P

COAMUREGISTRO COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y ACREDITACIÓN DE REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	07/11/2017 183218/52035 SRG
Autores: RAFAEL AMAT TUDURI	
	El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado.



SITUACIÓN

MODIFICADO:	FECHA
MODIFICACION P.G. Nº 52 (CPI-CP2) CABO DE PALOS	JULIO 1996
MODIFICACION P.G. Nº 53 (ALINEAC. JUNTO IGLESIA) CABO DE PALOS	FEBRERO 1997

Trabajo realizado por CAPTOGESA
Propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena Prohibida su reproducción total o parcial

ENTORNO

LOCALIDAD

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE PEZ GUITARRA 13. CABO DE PALOS

SITUACIÓN : C/ PEZ GUITARRA, 13. CABO DE PALOS - CARTAGENA

PROMOTOR : NIEVES GARRIDO PÉREZ-CAMPOS Y RAFAEL AMAT TUDURÍ

PLANO :
SITUACIÓN EN EL PGMOU
HOJA C 4.3

001m
e: 1/1000

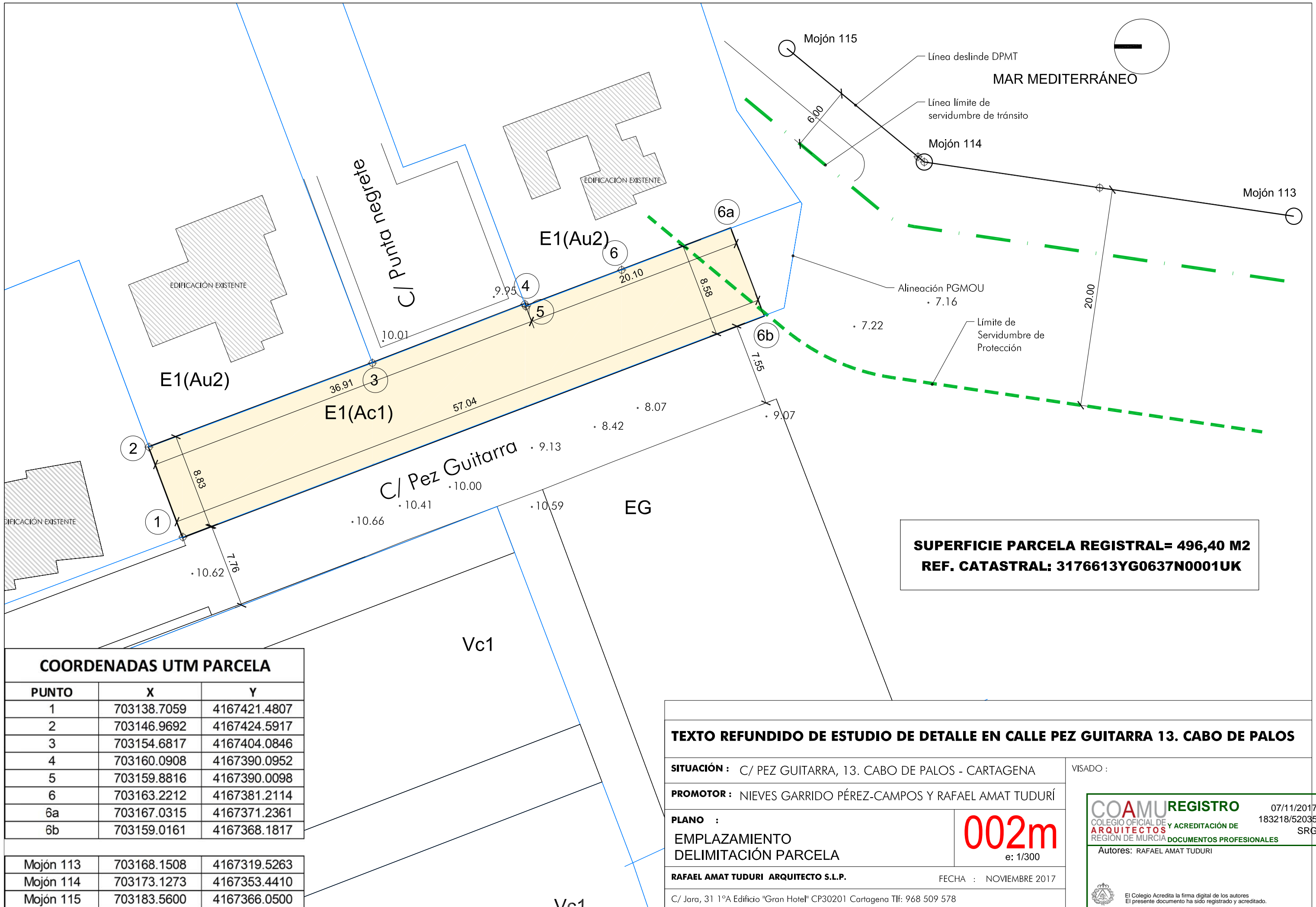
RAFAEL AMAT TUDURI ARQUITECTO S.L.P. FECHA : NOVIEMBRE 2017

C/ Jara, 31 1ª Edificio "Gran Hotel" CP30201 Cartagena Tlf: 968 509 578

VISADO :

COAMU REGISTRO 07/11/2017
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y ACREDITACIÓN DE 183218/52035 SRG
REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES
Autores: RAFAEL AMAT TUDURI

El Colegio acredita la firma digital de los autores
El presente documento ha sido registrado y acreditado.



SUPERFICIE PARCELA REGISTRAL= 496,40 M2
REF. CATASTRAL: 3176613YG0637N0001UK

COORDENADAS UTM PARCELA		
PUNTO	X	Y
1	703138.7059	4167421.4807
2	703146.9692	4167424.5917
3	703154.6817	4167404.0846
4	703160.0908	4167390.0952
5	703159.8816	4167390.0098
6	703163.2212	4167381.2114
6a	703167.0315	4167371.2361
6b	703159.0161	4167368.1817
Mojón 113	703168.1508	4167319.5263
Mojón 114	703173.1273	4167353.4410
Mojón 115	703183.5600	4167366.0500

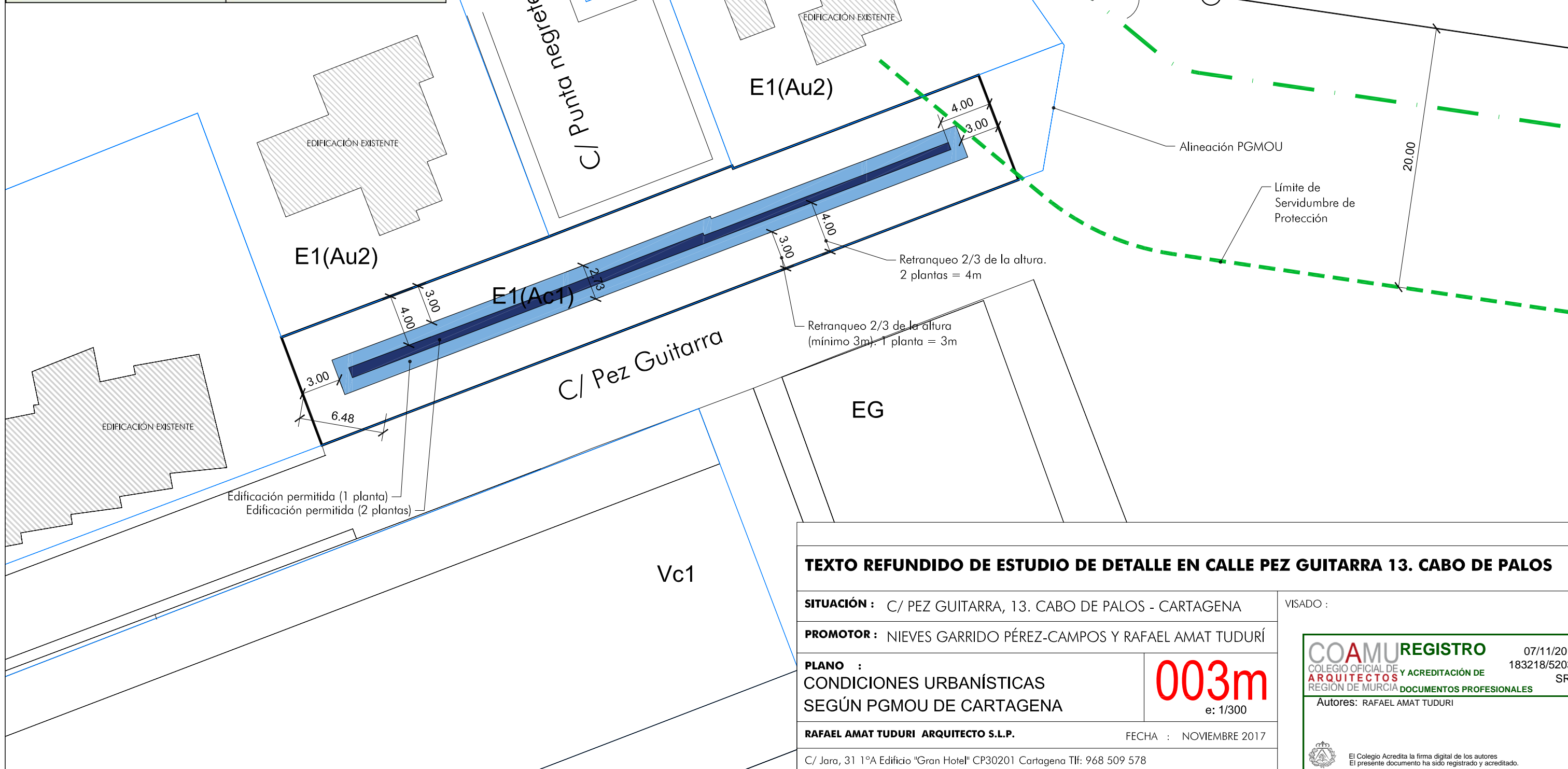
TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE PEZ GUITARRA 13. CABO DE PALOS	
SITUACIÓN : C/ PEZ GUITARRA, 13. CABO DE PALOS - CARTAGENA	VISADO :
PROMOTOR : NIEVES GARRIDO PÉREZ-CAMPOS Y RAFAEL AMAT TUDURÍ	
PLANO : EMPLAZAMIENTO DELIMITACIÓN PARCELA	002m e: 1/300
RAFAEL AMAT TUDURI ARQUITECTO S.L.P.	FECHA : NOVIEMBRE 2017
C/ Jara, 31 1ª Edificio "Gran Hotel" CP30201 Cartagena Tlf: 968 509 578	

COAMUREGISTRO	07/11/2017
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y ACREDITACIÓN DE REGION DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	183218/52035 SRG
Autores: RAFAEL AMAT TUDURI	
El Colegio Acredita la firma digital de los autores. El presente documento ha sido registrado y acreditado.	

NORMA

E1 (Ac1) . Aislada Colectiva Grado 1

PARÁMETRO	NORMA
PARCELA MÍNIMA	400 M2
FORMA PARCELA	Ø 16 INSCRITO
SEPARACIÓN LINDEROS	2/3 ALTURA (NO MENOR 3M)
ÍNDICE EDIFICABILIDAD	0,4 M2/M2
ALTURA MÁXIMA	2 PLANTAS
OCUPACIÓN MÁXIMA	40%



TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE PEZ GUITARRA 13. CABO DE PALOS

SITUACIÓN : C/ PEZ GUITARRA, 13. CABO DE PALOS - CARTAGENA

VISADO :

PROMOTOR : NIEVES GARRIDO PÉREZ-CAMPOS Y RAFAEL AMAT TUDURÍ

PLANO :
CONDICIONES URBANÍSTICAS
SEGÚN PGMOU DE CARTAGENA

003m
e: 1/300

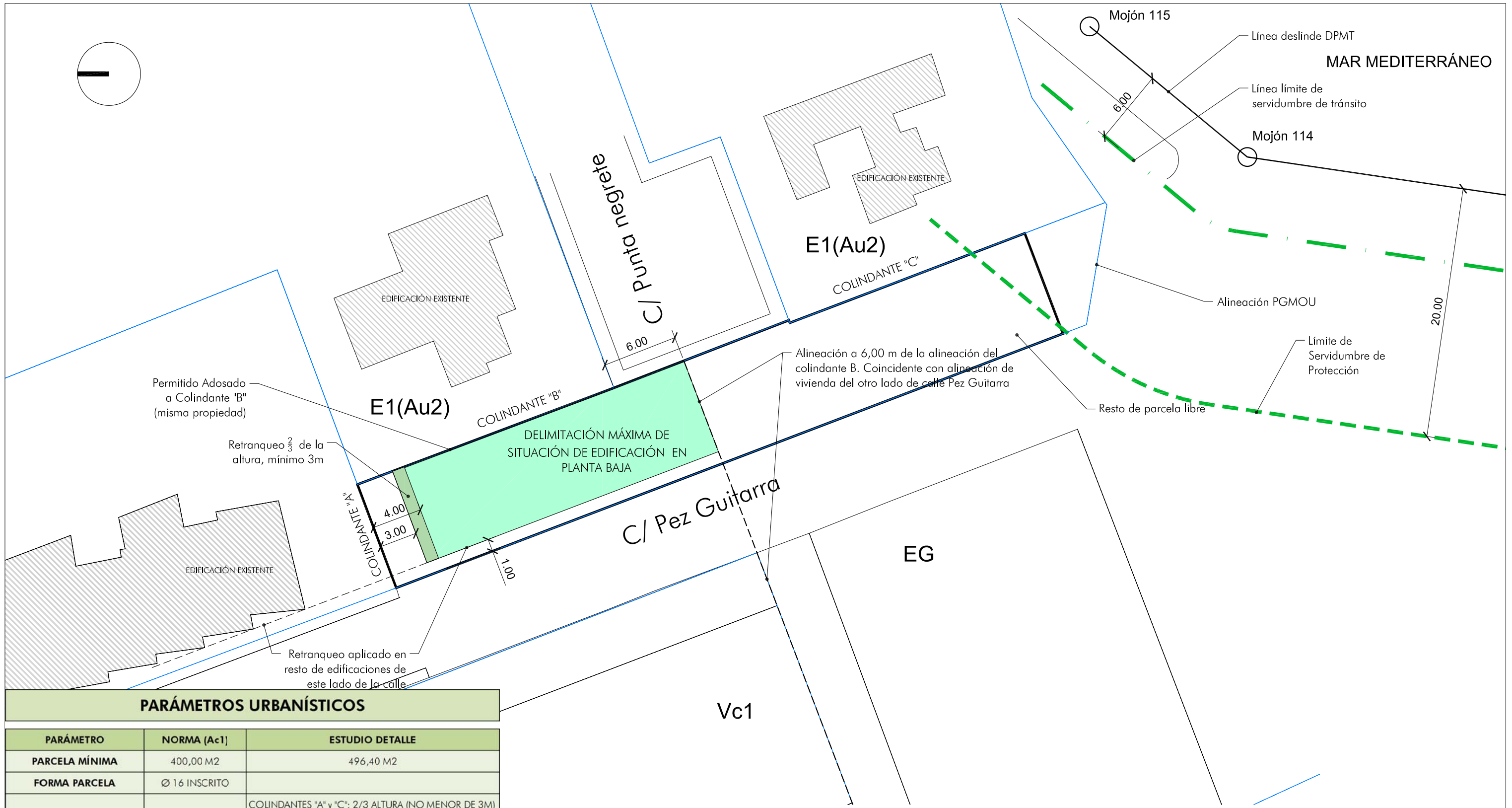
RAFAEL AMAT TUDURI ARQUITECTO S.L.P.

FECHA : NOVIEMBRE 2017

C/ Jara, 31 1ª Edificio "Gran Hotel" CP30201 Cartagena Tlf: 968 509 578

COAMUREGISTRO 07/11/2017
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y ACREDITACIÓN DE 183218/52035 SRG
 REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES
 Autores: RAFAEL AMAT TUDURI

El Colegio acredita la firma digital de los autores. El presente documento ha sido registrado y acreditado.



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARÁMETRO	NORMA (Ac1)	ESTUDIO DETALLE
PARCELA MÍNIMA	400,00 M2	496,40 M2
FORMA PARCELA	Ø 16 INSCRITO	
SEPARACIÓN LINDEROS	2/3 ALTURA (NO MENOR 3M)	COLINDANTES "A" y "C": 2/3 ALTURA (NO MENOR DE 3M) COLINDANTE "B": SIN RETRANQUEO FONDO DE SACO: SIN RETRANQUEO C/ PEZ GUITARRA: 1M (Continuación del retranqueo existente en edificaciones situadas en el mismo lado del vial)
ÍNDICE EDIFICABILIDAD	0,4 M2/M2	0,4 M2/M2
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	198,56 M2	198,56 M2
ALTURA MÁXIMA	2 PLANTAS	2 PLANTAS + ÁTICO RETRANQUEADO (*) Por encima de la planta ático no se permitirá ningún cuerpo edificado de los previstos en el apartado 3.1.5.6 de las NNUU sobre construcciones permitidas por encima de la altura (remates de cajas de escalera y ascensores)
OCUPACIÓN MÁXIMA	40%	40%
VUELOS		PERMITIDOS EN CALLE PEZ GUITARRA HASTA ALINEACIÓN A VIAL

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE PEZ GUITARRA 13. CABO DE PALOS

SITUACIÓN : C/ PEZ GUITARRA, 13. CABO DE PALOS - CARTAGENA

PROMOTOR : NIEVES GARRIDO PÉREZ-CAMPOS Y RAFAEL AMAT TUDURÍ

PLANO :
PROPUESTA DELIMITACIÓN ÁREA EDIFICABLE. PLANTA BAJA

004m2
e: 1/300

RAFAEL AMAT TUDURI ARQUITECTO S.L.P.

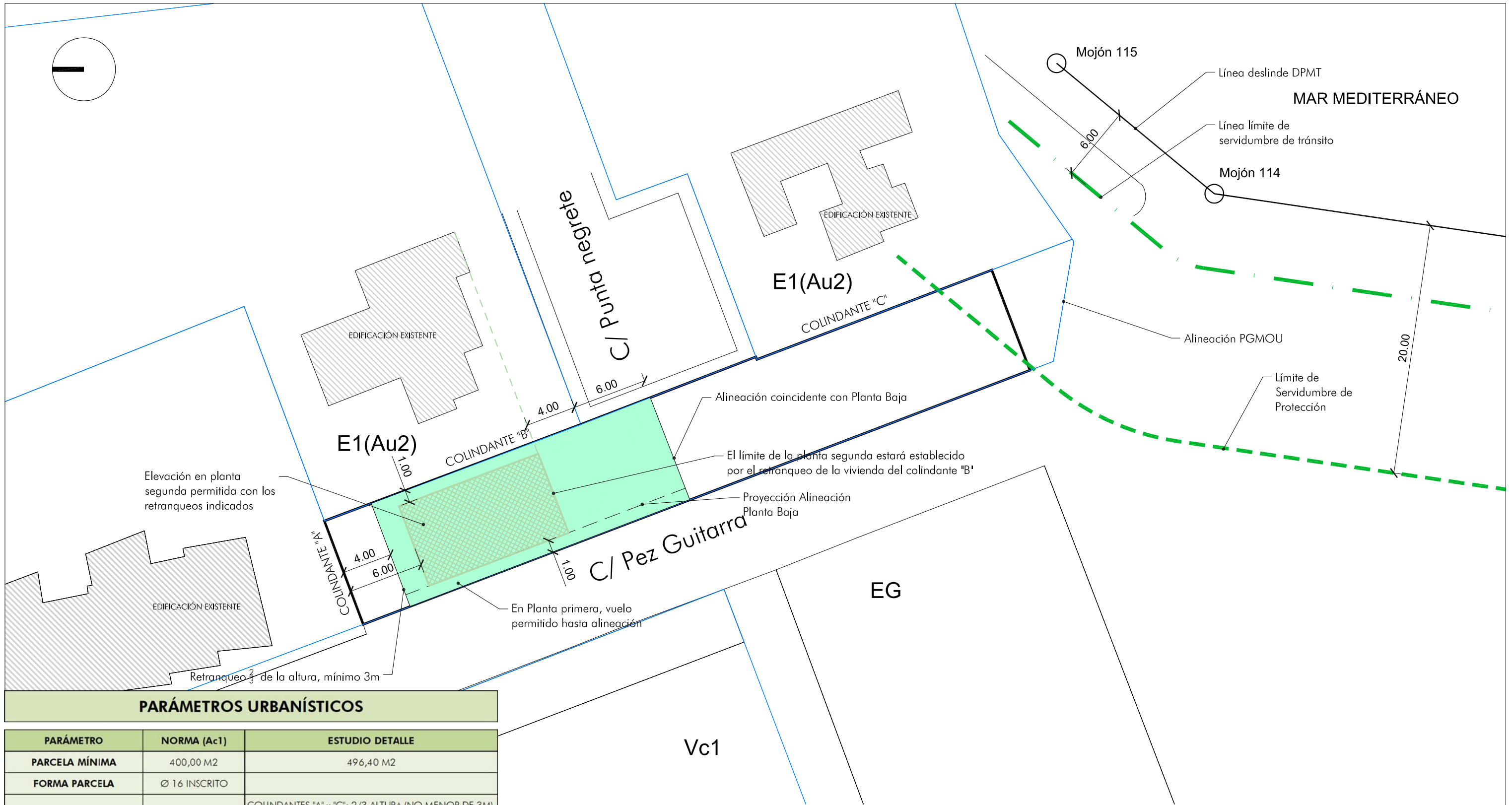
FECHA : NOVIEMBRE 2017

C/ Jara, 31 1ª Edificio "Gran Hotel" CP30201 Cartagena Tlf: 968 509 578

VISADO :

COAMUREGISTRO 07/11/2017
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y ACREDITACIÓN DE 183218/52035 SRG
 REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES
 Autores: RAFAEL AMAT TUDURI

El Colegio Acredita la firma digital de los autores. El presente documento ha sido registrado y acreditado.



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARÁMETRO	NORMA (Ac1)	ESTUDIO DETALLE
PARCELA MÍNIMA	400,00 M2	496,40 M2
FORMA PARCELA	Ø 16 INSCRITO	
SEPARACIÓN LINDEROS	2/3 ALTURA (NO MENOR 3M)	COLINDANTES "A" y "C": 2/3 ALTURA (NO MENOR DE 3M) COLINDANTE "B": SIN RETRANQUEO FONDO DE SACO: SIN RETRANQUEO C/ PEZ GUITARRA: 1M (Continuación del retranqueo existente en edificaciones situadas en el mismo lado del vial)
ÍNDICE EDIFICABILIDAD	0,4 M2/M2	0,4 M2/M2
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	198,56 M2	198,56 M2
ALTURA MÁXIMA	2 PLANTAS	2 PLANTAS + ÁTICO RETRANQUEADO (*) Por encima de la planta ático no se permitirá ningún cuerpo edificado de los previstos en el apartado 3.1.5.6 de las NNUU sobre construcciones permitidas por encima de la altura (remates de cajas de escalera y ascensores)
OCUPACIÓN MÁXIMA	40%	40%
VUELOS		PERMITIDOS EN CALLE PEZ GUITARRA HASTA ALINEACIÓN A VIAL

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE PEZ GUITARRA 13. CABO DE PALOS

SITUACIÓN : C/ PEZ GUITARRA, 13. CABO DE PALOS - CARTAGENA

PROMOTOR : NIEVES GARRIDO PÉREZ-CAMPOS Y RAFAEL AMAT TUDURÍ

PLANO :
PROPUESTA DELIMITACIÓN ÁREA EDIFICABLE. PLANTA PRIMERA

005m2
e: 1/300

RAFAEL AMAT TUDURI ARQUITECTO S.L.P.

FECHA : NOVIEMBRE 2017

C/ Jara, 31 1ª Edificio "Gran Hotel" CP30201 Cartagena Tlf: 968 509 578 **REFERENCIA :**

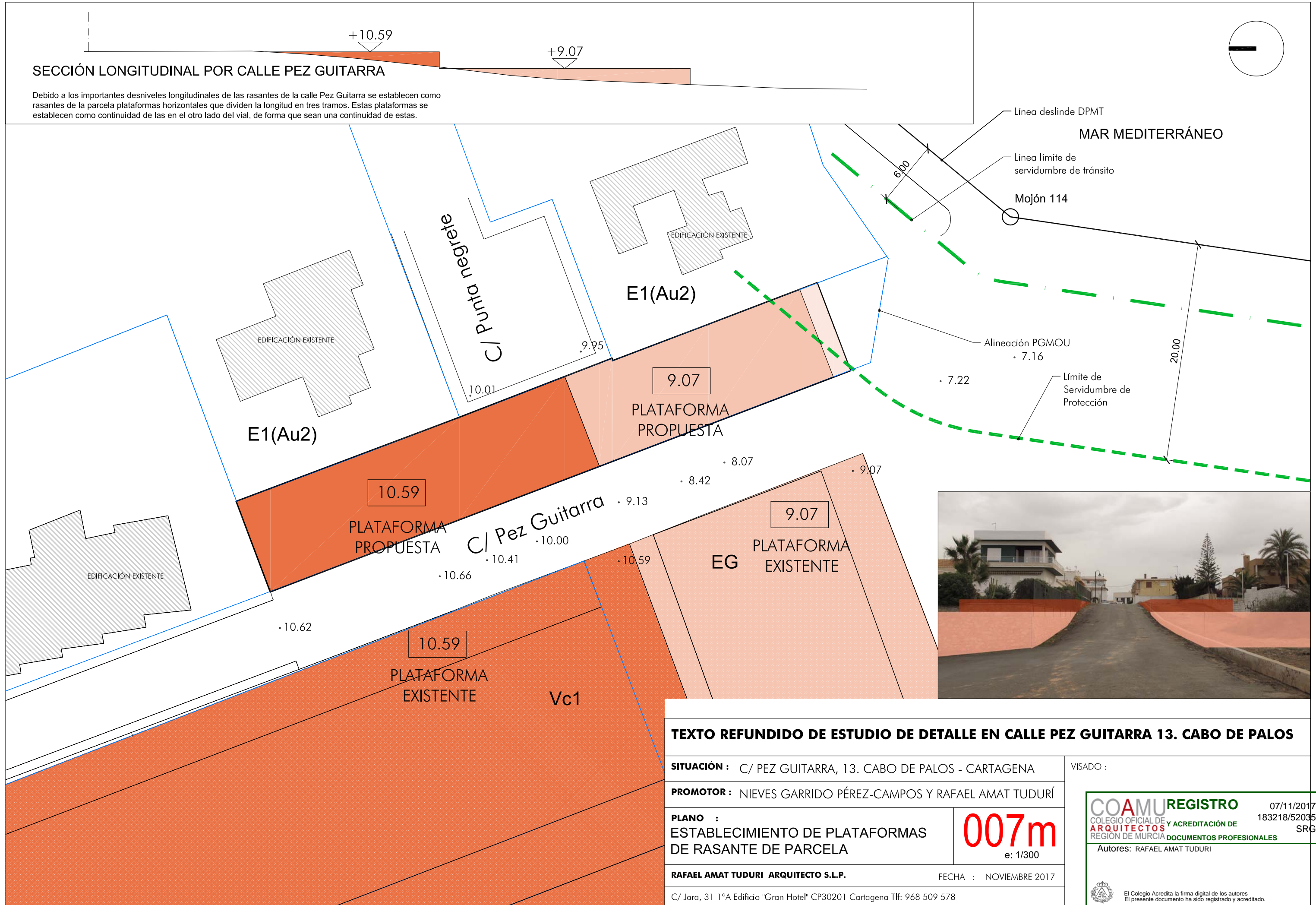
VISADO :

COAMUREGISTRO 07/11/2017
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y ACREDITACIÓN DE 183218/52035 SRG
 REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES
 Autores: RAFAEL AMAT TUDURI

El Colegio Acredita la firma digital de los autores. El presente documento ha sido registrado y acreditado.

SECCIÓN LONGITUDINAL POR CALLE PEZ GUITARRA

Debido a los importantes desniveles longitudinales de las rasantes de la calle Pez Guitarra se establecen como rasantes de la parcela plataformas horizontales que dividen la longitud en tres tramos. Estas plataformas se establecen como continuidad de las en el otro lado del vial, de forma que sean una continuidad de estas.



TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE PEZ GUITARRA 13. CABO DE PALOS

SITUACIÓN : C/ PEZ GUITARRA, 13. CABO DE PALOS - CARTAGENA
PROMOTOR : NIEVES GARRIDO PÉREZ-CAMPOS Y RAFAEL AMAT TUDURÍ
PLANO : ESTABLECIMIENTO DE PLATAFORMAS DE RASANTE DE PARCELA
RAFAEL AMAT TUDURI ARQUITECTO S.L.P. FECHA : NOVIEMBRE 2017

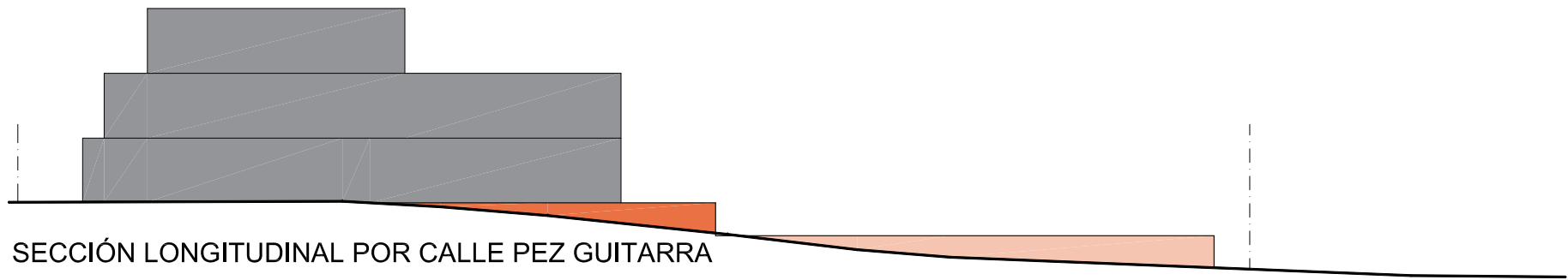
007m
e: 1/300

C/ Jara, 31 1ª Edificio "Gran Hotel" CP30201 Cartagena Tlf: 968 509 578

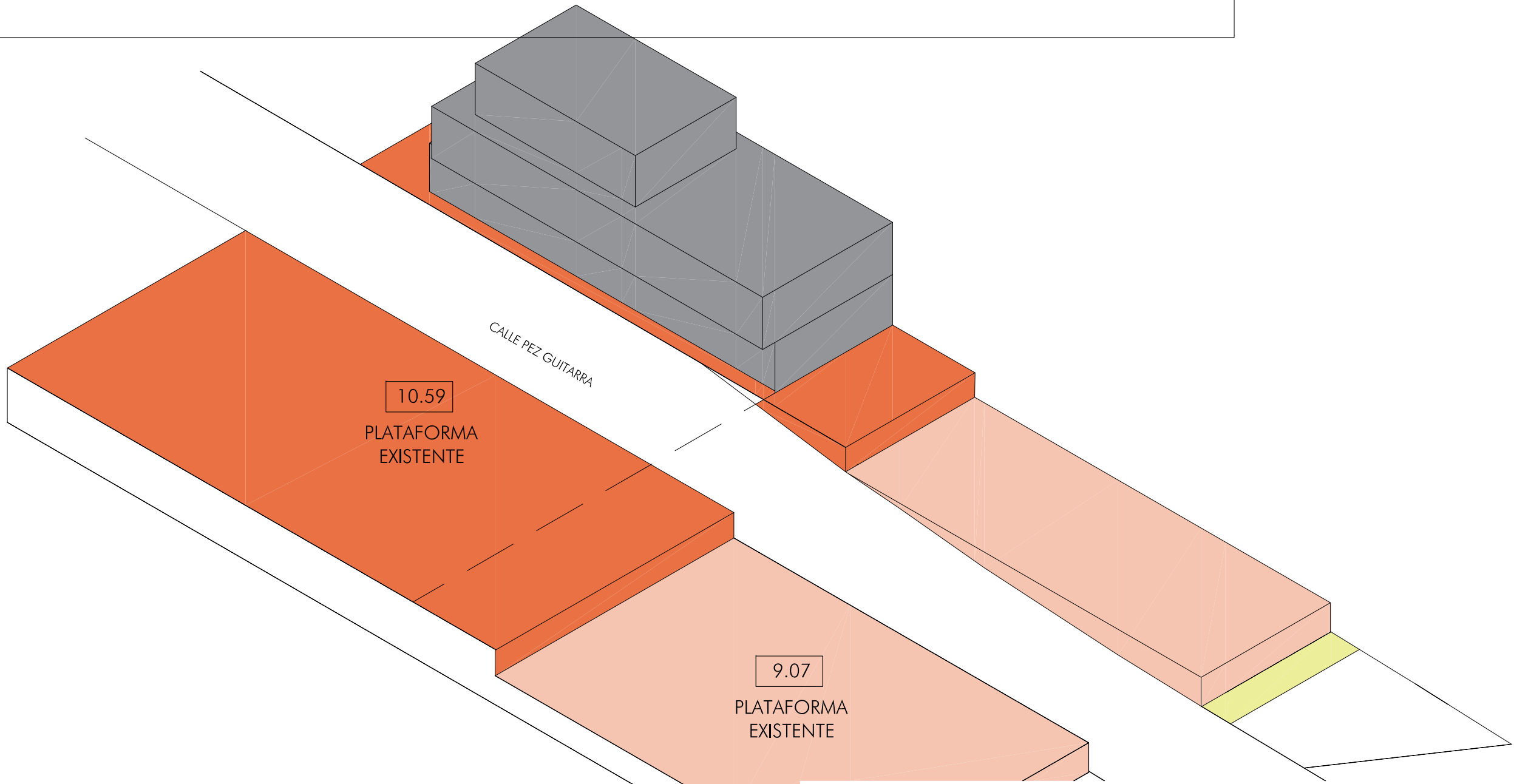
VISADO :

COAMUREGISTRO 07/11/2017
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y ACREDITACIÓN DE 183218/52035 SRG
 REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES
 Autores: RAFAEL AMAT TUDURI

El Colegio Acredita la firma digital de los autores. El presente documento ha sido registrado y acreditado.



SECCIÓN LONGITUDINAL POR CALLE PEZ GUITARRA



TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE PEZ GUITARRA 13. CABO DE PALOS

SITUACIÓN : C/ PEZ GUITARRA, 13. CABO DE PALOS - CARTAGENA

PROMOTOR : NIEVES GARRIDO PÉREZ-CAMPOS Y RAFAEL AMAT TUDURÍ

PLANO :
VOLUMETRÍA PROPUESTA

008m
e: 1/300

RAFAEL AMAT TUDURI ARQUITECTO S.L.P. FECHA : NOVIEMBRE 2017

C/ Jara, 31 1ª Edificio "Gran Hotel" CP30201 Cartagena Tlf: 968 509 578

VISADO :

COAMUREGISTRO 07/11/2017
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y ACREDITACIÓN DE 183218/52035 SRG
 REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES
 Autores: RAFAEL AMAT TUDURI

El Colegio Acredita la firma digital de los autores. El presente documento ha sido registrado y acreditado.