

**ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA URBANA CON  
REFERENCIA CATASTRAL N°: 7661405XG7676S**

EXPEDIENTE MUNICIPAL PLED 2018/000004

(MODIFICADO JULIO 2018)



Situación: Calle Berizo n°7 y Calle Andrés Meca CP. 30300 en Barrio de Peral - Cartagena.

*Propietarios: Don Edison Efraín Torres Márquez*

*Doña Katuska Carolina Abril Guerrero*

## *Índice*

### **1.- DISPOSICIONES GENERALES**

1.1.- NATURALEZA Y ÁMBITO

1.2.- NORMATIVA DE REFERENCIA

1.3.- ANTECEDENTES.- PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

1.4.- CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR PARA LA REDACCIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

### **2.- MEMORIA**

2.1.- JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE

2.1.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.

2.1.2.- ALCANCE DEL PROYECTO.

2.2.- OBJETO.

2.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

2.4.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 144.2 DE LA LEY 13/2015 DE 30 DE MARZO, DE ORDENACION TERRITORIAL Y URBANISTICA DE LA REGION DE MURCIA.

2.5.- COMPARACIÓN CON LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.

2.6.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE INFLUENCIA

2.7.- DOCUMENTACION FOTOGRAFICA. REFERENCIA CATASTRAL

### **3.- CONCLUSIÓN**

### **4.- PLANOS:**

- SITUACION – PGMO 87. E 1:2000.
- EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA, NORMA DE REFERENCIA, DIMENSIONES DE VIALES Y PROFUNDIDAD DE MANZANA. PGMO 87. E 1:200.
- ALINEACION ACTUAL C/BERIZO Y PROPUESTA SEGÚN PGMO 87 Y ALTURAS DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN LA MANZANA. E 1:200.
- SUPERFICIE NETA DE PARCELA, SUPERFICIE DE CESION OBLIGATORIA POR RECTIFICACION DE ALINEACIONES EXTERIORES EXISTENTES Y EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA. E 1:200.
- ORDENACION DE VOLUMENES. PROPUESTA PLANTA BAJA. E 1:200.
- ORDENACION DE VOLUMENES. PROPUESTA PLANTAS PRIMERA Y SEGUNDA. E 1: 200.
- ORDENACION DE VOLUMENES. PROPUESTA PLANTA TERCERA. E 1:200.
- ORDENACION DE VOLUMENES. PROPUESTA PLANTA DE CUBIERTA. E 1.200
- ORDENACION PROYECTADA. VOLUMEN EDIFICABLE Y ENTORNO. 3d

## **1.- DISPOSICIONES GENERALES**

### **1.1.- Naturaleza y ámbito**

El Estudio de Detalle es un tipo específico de planeamiento urbanístico que puede formularse en desarrollo de los planes generales y de otros instrumentos de planeamiento urbanístico, para completar, adaptar o reajustar sus determinaciones, en materia de alineaciones y rasantes y/o para concretar la disposición de volúmenes de acuerdo con la edificabilidad máxima permitida.

El ámbito del presente Estudio de Detalle se refiere a la finca urbana con referencia catastral 7661405XG7676S sita en la manzana delimitada por las Calles Andrés Meca, Berizo, Floridablanca y del Submarino en Barrio Peral, Cartagena, en relación a la adaptación de las alineaciones de la manzana de la que forma parte y a la concreción de la disposición de volúmenes sobre la parcela anteriormente citada de acuerdo con la edificabilidad máxima permitida. El presente Estudio de Detalle lo desarrolla Diego Jesús García Sánchez, Arquitecto, por encargo de Doña Blanca Aurora Márquez Cortez con NIF: 23950480-C con domicilio en Carretera de Barrio Peral, nº49, 1º en Cartagena, a efecto de notificaciones, actuando en representación de Don Edison Efraín Torres Márquez con NIF: 23959464-L y Doña Katuska Carolina Abril Guerrero con NIF: 26554491-W.

### **1.2.- Normativa de referencia**

La redacción y tramitación de los Estudios de Detalle se regula conforme a lo especificado en los artículos 113,139,144,146,152,154,166 y 169 de la Ley 30/2015 de 30 de marzo de Ordenación territorial y Urbanística de la Región de Murcia y de forma complementaria y subsidiaria, los arts. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento en lo que no se opongan a las prescripciones de aquella, así como las condiciones que se establecen en el apartado 1.1.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena (en adelante PGMO 87).

Los Estudios de Detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

- a) Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.
- b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

No obstante lo anterior deberá cumplir una serie de objetivos de carácter limitativo que son:

- a) En la adaptación o reajuste de alineaciones y rasantes del planeamiento superior, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres de uso y dominio público.

En ningún caso la adaptación o ajuste de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de dicho ajuste.

- b) La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos por el Plan, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél, ni reducir la superficie de uso y dominio público.

Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

- c) El Estudio de Detalle no podrá causar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos la delimitación del ámbito de influencia, identificando a los predios afectados.

- d) Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias del Plan general, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

### 1.3.- Antecedentes.- Planeamiento de rango superior.

- El Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de 9 de abril de 1987 clasifica y califica la manzana en la que se sitúa la parcela, en Barrio Peral como suelo urbano consolidado norma de referencia **Vc2**, edificación en alineación a vial, tipología de Vial Colectivo grado2.

Vc2.- (Grado 2º).

- Parcela mínima: 120 m2.
- Ancho mínimo lindero frontal: 7 mts.
- Índice de edificabilidad: 2,1 m2/m2. (salvo que en los planos de ordenación se grafíe entre paréntesis, un índice específico)
- Altura máxima: 3 plantas.
- Ocupación máxima: 70%.

5

---

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 m2/m2.

En manzanas con profundidad no mayor de 15 mts., el índice de edificabilidad será de 3 m2/m2 y la ocupación del 100% para cualquier uso.

Cuando la planta baja se destine a uso residencial y se dispongan garajes para el cumplimiento de la normativa sobre aparcamiento obligatorio, la ocupación permitida se incrementara en la superficie de los garajes que correspondan a dicha obligatoriedad con un máximo de 20 m2 por plaza para garajes unifamiliares y 25 m2 por plaza para aparcamientos colectivos.

#### **1.4.- Condiciones del planeamiento de rango superior para la redacción de los estudios de detalle:**

##### **Según lo dispuesto en el PGMO 87:**

Concepto: Es el instrumento mediante el cual es posible completar o adaptar las determinaciones del presente Plan General, relativas a alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes.

Determinaciones: Los Estudios de Detalle han de respetar las determinaciones básicas del presente Plan General.

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 incremento de la densidad de edificación.

##### Documentación:

- a) Memoria justificativa en la que se explicaran las razones de la formación. Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que le da cobertura y las establecidas por el Estudio de Detalle.
- b) Planos a escala mínima de 1:500 en la que se representen gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle, en su posición altimétrica y planimetría y en la disposición de su forma volumétrica, cuando proceda y expresen, en su caso, la relación de estas con las anteriormente existentes.

## **2.- MEMORIA**

### **2.1.- Justificación y alcance**

#### **2.1.1.- Justificación de la procedencia de su formulación.**

##### **En lo que se refiere a las alineaciones de la manzana:**

Las condiciones de la manzana delimitada por la Calle Andrés Meca en su orientación norte, Calle Berizo en su orientación sur, Calle Floridablanca en su orientación este y Calle del Submarino en su orientación oeste, en la que se sitúa la parcela objeto del estudio de detalle y de las manzanas del entorno que conforman el tejido urbano de Barrio Peral, sirvieron de base al PGMO 87 para pretender una regularización en sus alineaciones.

La alineación de la manzana respecto al vial que la limita en su orientación sur Calle Berizo, aparece regularizada en el PGMO 87, viéndose afectadas todas las fincas existentes en la manzana con lindero frontal a dicho vial y no solo la parcela objeto de este estudio de detalle

La estructura de la propiedad en la manzana, así como la realidad respecto a los viales actualmente existentes, recomiendan el mantenimiento de la regularización de la alineación de la manzana en su orientación sur a Calle Berizo y la adaptación a la idea inicial expresada en el PGMO 87, ello supone una mejora sustancial de las condiciones urbanísticas de dicho vial ya que su dimensión actual está muy ajustada atendiendo al índice medio diario de vehículos que transitan por ella y en lo que se refiere al ancho de aceras que sirven de acceso a las fincas a las que da fachada.

##### **En lo que se refiere a la ordenación de volúmenes en la parcela:**

La ordenación de volúmenes en la parcela viene condicionada por los siguientes motivos:

- Por la modificación de alineaciones según el planeamiento general y la correspondiente cesión de superficie para vial al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.
- Por la aplicación del Índice de Edificabilidad sobre la superficie de parcela primitiva (bruta), en función de lo especificado por el planeamiento.

En lo que respecta a la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, en el apartado 3.1.4.2 Índice de Edificabilidad de las normas del PGMO 87 se determina que:

***“En el supuesto de que las alineaciones exteriores existentes sean rectificadas por un instrumento de planeamiento, y no se haya delimitado una unidad de actuación, el índice de edificabilidad se podrá aplicar sobre la totalidad de la superficie de la parcela primitiva, exceptuando los parámetros de altura y ocupación si es preciso, para agotar la edificabilidad que le corresponda”.***

8

---

- Por la aplicación del total de la edificabilidad sobre la parcela neta resultante, lo que conlleva necesariamente la reordenación de los volúmenes edificables.

### **2.1.2.- Alcance del proyecto.**

El alcance del presente proyecto es la complementación y ajuste de las determinaciones del PGMO 87 dentro del ámbito del mismo, de acuerdo con lo que determina la legislación vigente al respecto.



## **2.2.- Objeto**

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto:

- A- La ordenación de volúmenes de acuerdo con el planeamiento en lo que se refiere a la forma de disponer y distribuir la edificabilidad asignada a la parcela.**

## **2.3.- Justificación de la solución adoptada**

A.- Se propone la ordenación de volúmenes en base a las siguientes premisas:

### Alineaciones:

El PGMO 87, determina un cambio en la alineación de la parcela respecto al vial de Calle Berizo respecto a la existente en la actualidad definida por la edificación, la adaptación a la definitiva establecida por el planeamiento general da lugar a la correspondiente superficie de Cesión Obligatoria al Ayuntamiento de Cartagena, destinada a superficie de uso y dominio publico.

La alineacion se ha definido partiendo de la Cartografía Municipal Digitalizada, de donde se deducen las siguientes superficies.

SUPERFICIE DE PARCELA BRUTA:.....118,00 m2.

SUPERFICIE DE PARCELA NETA:.....98,55 m2.

SUPERFICIE DE CESION:.....19,45 m2.

Edificabilidad de la parcela

<b>EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA</b>	
<b>Apartado 3.1.4.2. Índice de Edificabilidad (PGMO 87)</b>	
Superficie de la parcela primitiva (bruta) (m2 suelo)	118,00
Superficie neta de parcela (m2 suelo)	98,55
Superficie de cesion obligatoria (m2 suelo)	19,45
<b>Norma de Referencia</b>	<b>Vc2</b>
Manzana con profundidad no mayor de 15 mts.	14,54
Índice de Edificabilidad (m2 techo /m2 suelo)	3,00
Aparcamientos obligatorios estimados (unifamiliares)	2
Incremento de ocupacion por plaza de aparcamiento (m2 techo)	20
<b>Superficie edificable en la parcela (m2 techo)</b>	<b>394,00</b>

## **2.4.- Justificación del cumplimiento del art. 144.2 de la Ley 13/2015 de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia**

El artículo 144 de la mencionada Ley en su apartado 2 dispone lo siguiente:

*“Cuando la finalidad del Estudio de Detalle sea la reordenación de volúmenes, deberá analizar su influencia sobre el entorno afectado”.*

Una de las finalidades del presente Estudio de Detalle es la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos dentro de su ámbito.

El entorno directamente afectado por la reordenación de volúmenes en la parcela es el siguiente:

- Vial publico Calle Andrés Meca en su orientación Norte.
- Vial publico Calle Berizo en su orientación Sur.
- Edificación existente en su orientación Este. 4 alturas de edificación.
- Edificación existente en su orientación Oeste. 4 alturas de edificación.

11

---

Análisis de la influencia sobre el entorno afectado:

- En lo respecta a la influencia sobre el vial en su orientación norte, Calle Andrés Meca, la ordenación de volúmenes propuesta se adapta a la volumetría de los predios colindantes.
- En lo que respecta a la influencia sobre el vial en su orientación sur, Calle Berizo, la ordenación de volúmenes propuesta al igual que en el caso de Calle Andrés Meca no supone una reducción de la anchura de dicho vial, ni la disminución de la superficie destinada a espacios libres públicos, al contrario, esta se ve incrementada por la cesión de superficie para la ampliación del ancho del vial en Calle Berizo hasta los once metros, por lo que se mantiene la estructura viaria existente, mejorando sus condiciones de acceso al entorno.

- En lo que respecta a la influencia sobre las edificaciones colindantes en su orientaciones este y oeste, los volúmenes de la futura edificación se organizan de modo que el frente de fachada de la ultima planta queda retranqueado de los predios colindantes una distancia igual o mayor de 3 metros en Calle Berizo como se puede observar en la documentación grafica, de manera que la propuesta de envolvente máxima de la edificación en la última planta, no ocasiona perjuicio alguno ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes, no provocando servidumbre alguna, ni modificando ningún derecho de propiedad .

## 2.5.- Comparación con las determinaciones del Plan General

El ajuste de alineaciones que se propone no supone variación de las determinaciones del PGMO 87, no produciéndose por tanto:

- Reducción de la anchura de los viales ni de la superficie destinada a dominio y uso público prevista en el Plan.
- No se produce aumento del volumen ni de la densidad de edificación, ni de la ocupación del suelo ni de las alturas máximas, puesto que se mantiene la norma de aplicación.
- No se causa perjuicio ni se alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Cuadro Comparativo		Planeamiento
General - Estudio de Detalle		
Parametro	Norma (Vc2)	Estudio de Detalle
Superficie de parcela minima (m2suelo)	120	118,00 (*)
Superficie de parcela primitiva (m2suelo)	118,00	118,00
Superficie de parcela neta (m2suelo)	98,55	98,55
Superficie de Cesion para vial (m2suelo)	19,45	19,45
Ancho minimo lindero frontal (m lineal)	7,00	7,00 - 6,63 (*)
Edificabilidad maxima (m2techo)	394,00	394,00
Alturas maximas (plantas)	3	4(**)
Ocupacion maxima	100%	100%

13

(\*) – En lo que respecta a la parcela mínima y ancho mínimo lindero frontal, en el apartado 3.1.1.5 Solar, de las normas del PGMO 87 se especifica lo siguiente:

***“Los solares resultantes de la demolición de edificaciones existentes y de parcelaciones anteriores a 1985, en núcleos urbanos cuya agrupación con los colindantes no sea posible se exceptúan de cumplir las condiciones de parcela y lindero frontal mínimo”.***

(\*\*) - En lo que respecta a la ordenación de volúmenes de acuerdo con las

especificaciones del planeamiento, en el apartado 3.1.4.2 Índice de Edificabilidad de las normas del PGMO 87 se determina que:

***“En el supuesto de que las alineaciones exteriores existentes sean rectificadas por un instrumento de planeamiento, y no se haya delimitado una unidad de actuación, el índice de edificabilidad se podrá aplicar sobre la totalidad de la superficie de la parcela primitiva, exceptuando los parámetros de altura y ocupación si es preciso, para agotar la edificabilidad que le corresponda”.***

En lo que se refiere al volumen propuesto que genera la envolvente de la caja de escalera en la planta de cubierta, señalar que en el apartado 3.1.5.6 Construcciones permitidas por encima de la altura del PGMO 87, se especifica lo siguiente:

*“Se permiten:*

*3.- Los remates de las cajas de escalera y ascensores, los cuales deberán tener tratamiento de fachada...”*

## 2.6.- Delimitación del ámbito de influencia

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle, tiene la siguiente referencia catastral: **7661405XG7676S**

El ámbito de actuación del presente estudio de detalle se refiere a dicha parcela delimitada:

- En su orientación norte: Calle Andrés Meca
- En su orientación sur: Calle Berizo
- En su orientación este: Finca urbana nº ref. catastral 7661406XG7676S
- En su orientación oeste: Finca urbana nº ref. catastral 7661403XG7676S

Considerando como ámbito de influencia de las determinaciones de este estudio de detalle las fincas colindantes en las orientaciones este y oeste.

Y a efectos de notificación directa a los propietarios de las fincas con las siguientes referencias catastrales:

Finca urbana nº referencia catastral: **7661403XG7676S**, finca construida sin division horizontal.

- 7661403XG7676S0001ER

Finca urbana nº referencia catastral: **7661406XG7676S**

- 7661406XG7676S0001UR
- 7661406XG7676S0002IT
- 7661406XG7676S0003OY
- 7661406XG7676S0004PU
- 7661406XG7676S0005AI
- 7661406XG7676S0006SO
- 7661406XG7676S0007DP
- 7661406XG7676S0008FA
- 7661406XG7676S0009GS

## 2.7.- Documentación fotográfica. Referencia Catastral.

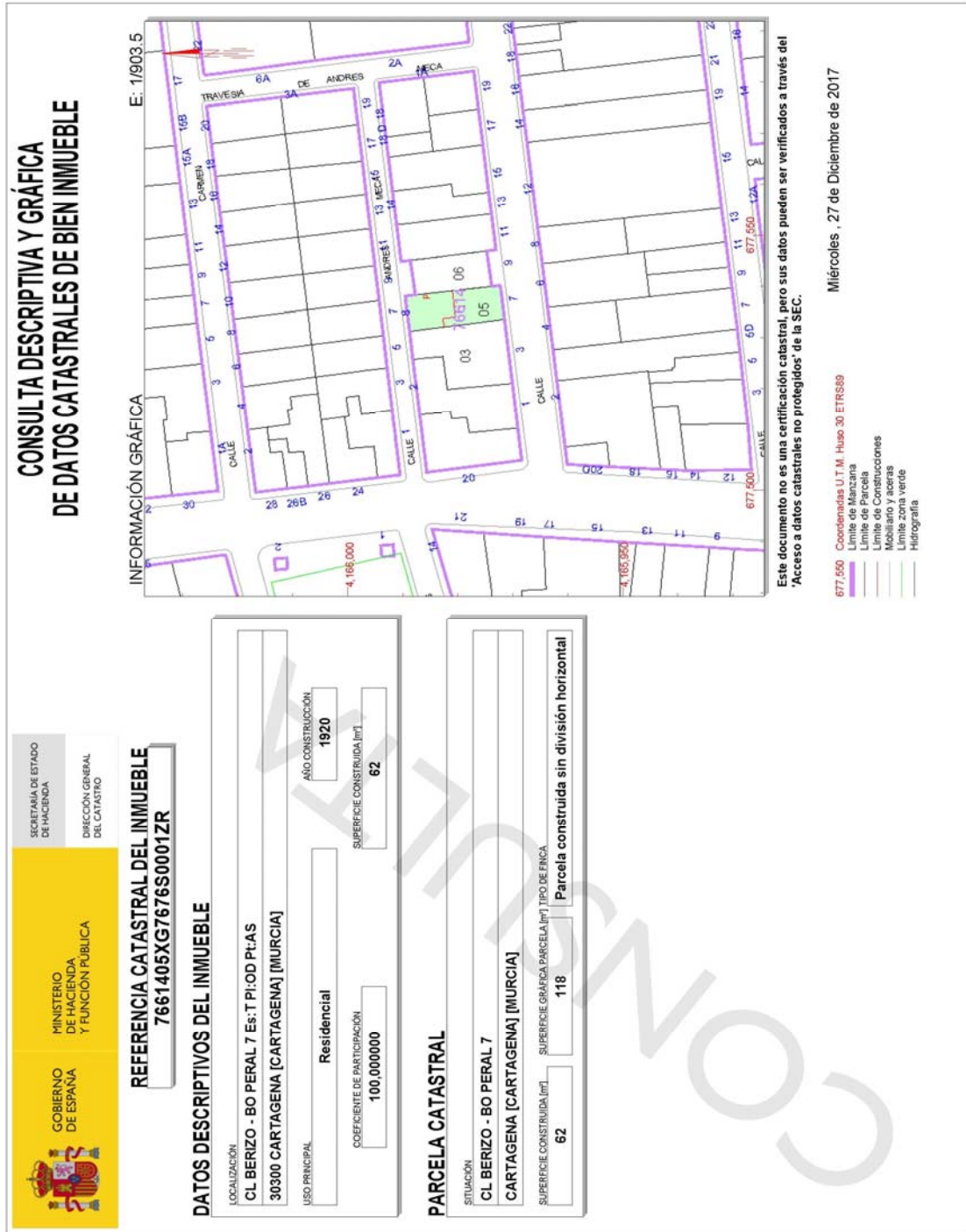


*Fotografía 1 \_ Vista desde la Calle Berizo del lindero frontal de la finca objeto del estudio de detalle y de los predios colindantes directos*





*Fotografía 2 \_ Vista desde la Calle Andrés Meca del lindero frontal de la finca objeto del estudio de detalle y predios colindantes directos.*



### 3.- CONCLUSIÓN

Con la presente Memoria y la documentación gráfica que se acompaña, se da por concluida la modificación en la redacción del presente Estudio de Detalle en lo que se refiere a la finca urbana con referencia catastral 7661405XG7676S sita en la manzana delimitada por las Calles Andrés Meca, Berizo, Floridablanca y del Submarino en Barrio Peral, Cartagena

Cartagena, Julio de 2018

EL ARQUITECTO

Diego Jesús García Sánchez



Diego J. García Sánchez  
**ARQUITECTO**  
Colegiado 1137






# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

## SERVICIO MUNICIPAL DE CARTOGRAFIA

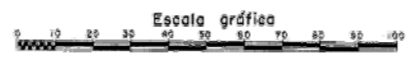
2-4.5-15	5-1.1-11	5-1.1-12
2-4.5-20	5-1.1-16	5-1.1-17
2-5.5-5	5-2.1-1	5-2.1-2



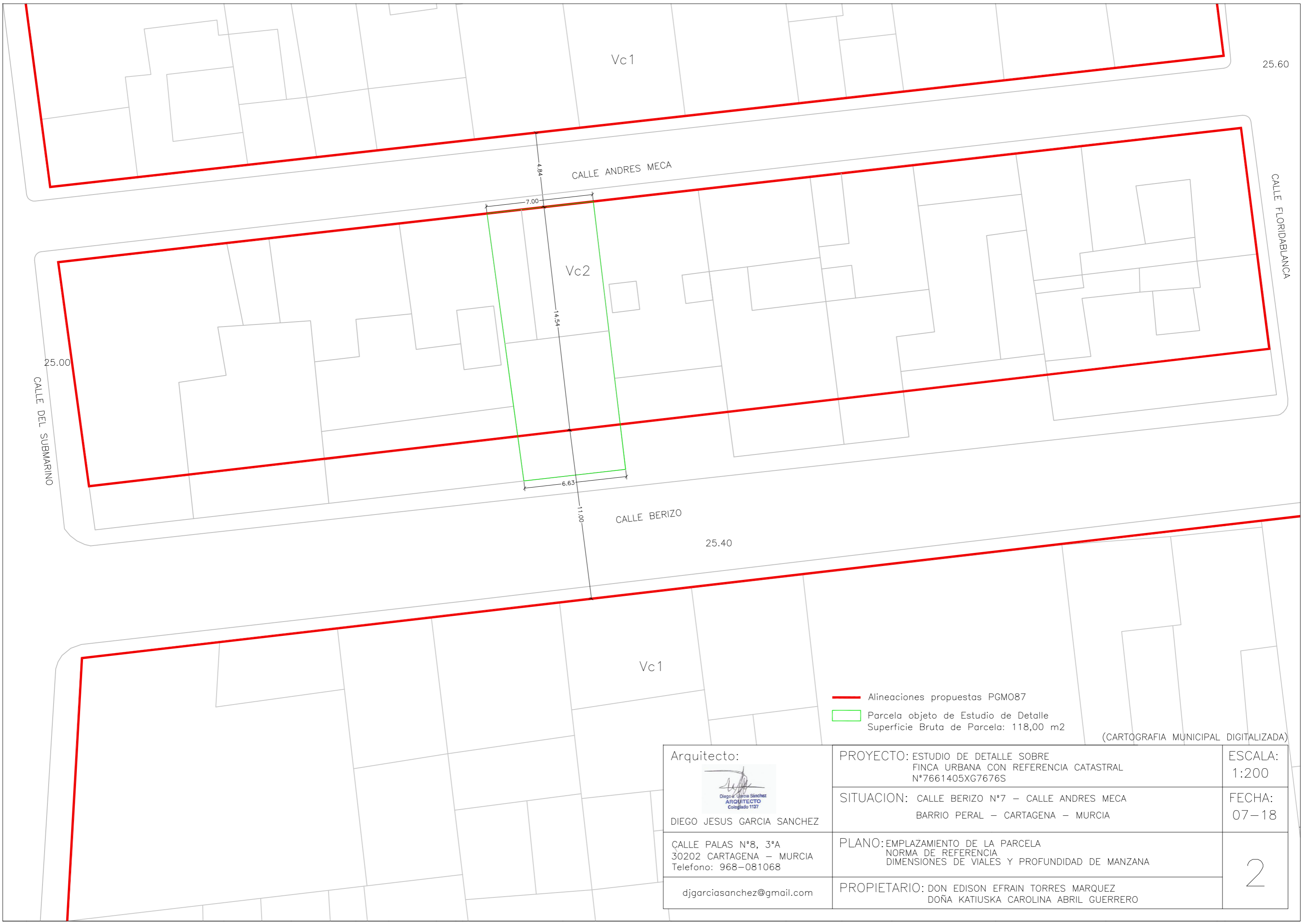
Arquitecto:	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE SOBRE FINCA URBANA CON REFERENCIA CATASTRAL N°7661405XG76765	ESCALA: 1:2000
 DIEGO JESUS GARCIA SANCHEZ	SITUACION: CALLE BERIZO N°7 – CALLE ANDRES MECA BARRIO PERAL – CARTAGENA – MURCIA	FECHA: 07-18
CALLE PALAS N°8, 3ªA 30202 CARTAGENA – MURCIA Telefono: 968-081068	PLANO: DE SITUACION	1
djgarciasanchez@gmail.com	PROPIETARIO: DON EDISON EFRAIN TORRES MARQUEZ DOÑA KATIUSKA CAROLINA ABRIL GUERRERO	

**INFORMACION CARTOGRAFICA**  
 Proyección U.T.M.  
 Elipsoides internacional - Huso 30  
 Altitudes referidas al nivel del mar en Alicante.

Triangulación referida a la Red Geodésica Nacional  
 Parcelario interpretado de las fotografías.  
 Vuelo fotogramétrico realizado en Enero de 1.980




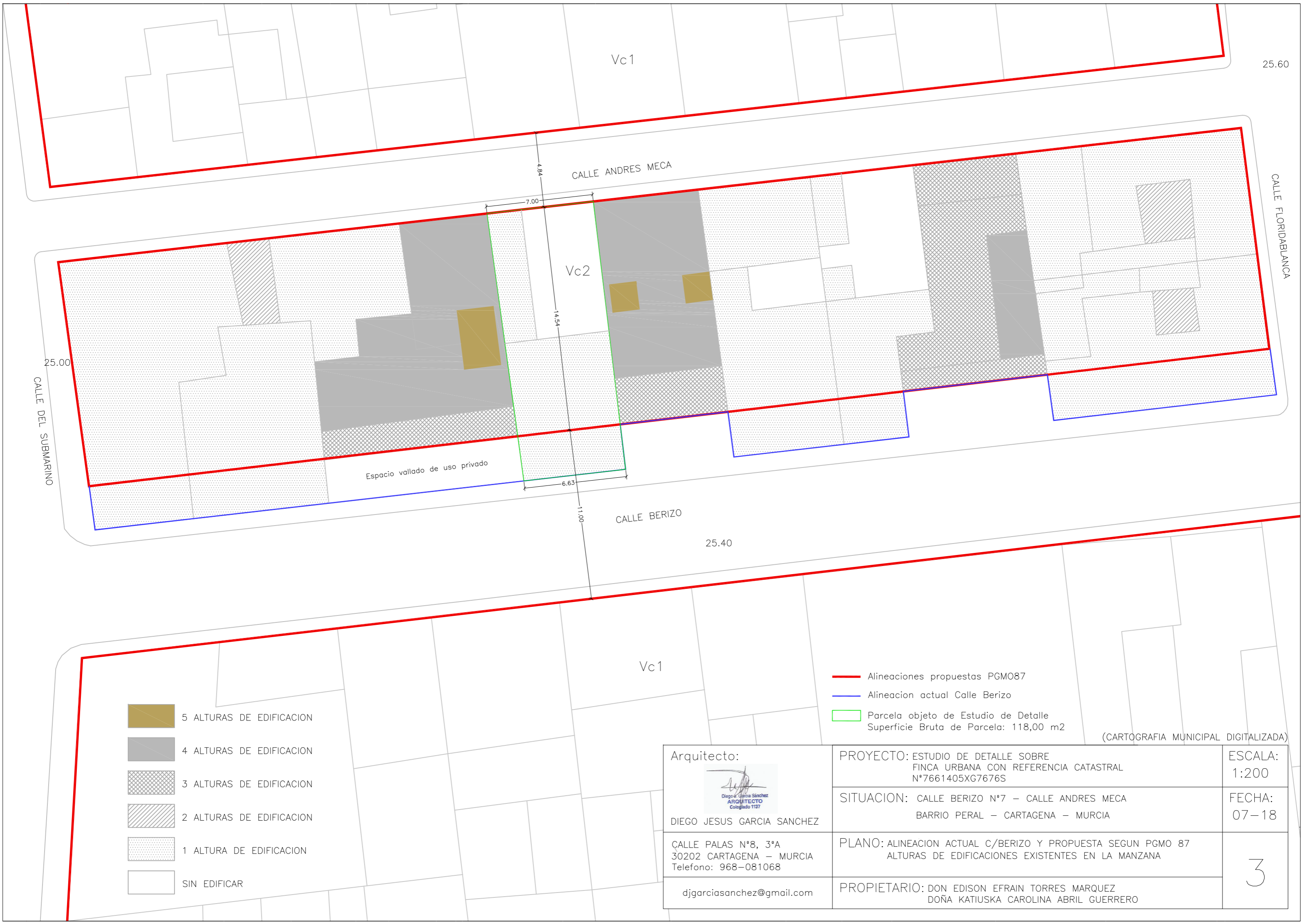







— Alineaciones propuestas PGM087  
 □ Parcela objeto de Estudio de Detalle  
 Superficie Bruta de Parcela: 118,00 m<sup>2</sup>

(CARTOGRAFIA MUNICIPAL DIGITALIZADA)


Arquitecto:  DIEGO JESUS GARCIA SANCHEZ Calle Palas N°8, 3ª 30202 CARTAGENA – MURCIA Telefono: 968-081068 djgarciasanchez@gmail.com	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE SOBRE FINCA URBANA CON REFERENCIA CATASTRAL N°7661405XG7676S	ESCALA: 1:200
	SITUACION: CALLE BERIZO N°7 – CALLE ANDRES MECA BARRIO PERAL – CARTAGENA – MURCIA	FECHA: 07-18
PLANO: EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA NORMA DE REFERENCIA DIMENSIONES DE VIALES Y PROFUNDIDAD DE MANZANA	2	
PROPIETARIO: DON EDISON EFRAIN TORRES MARQUEZ DOÑA KATIUSKA CAROLINA ABRIL GUERRERO		



-  5 ALTURAS DE EDIFICACION
-  4 ALTURAS DE EDIFICACION
-  3 ALTURAS DE EDIFICACION
-  2 ALTURAS DE EDIFICACION
-  1 ALTURA DE EDIFICACION
-  SIN EDIFICAR

-  Alineaciones propuestas PGM087
-  Alineacion actual Calle Berizo
-  Parcela objeto de Estudio de Detalle  
Superficie Bruta de Parcela: 118,00 m<sup>2</sup>

(CARTOGRAFIA MUNICIPAL DIGITALIZADA)


Arquitecto:  <small>Diego Jesus Garcia Sanchez ARQUITECTO Colegiado 1137</small> DIEGO JESUS GARCIA SANCHEZ	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE SOBRE FINCA URBANA CON REFERENCIA CATASTRAL N°7661405XG7676S	ESCALA: 1:200
CALLE PALAS N°8, 3ª 30202 CARTAGENA – MURCIA Telefono: 968-081068	SITUACION: CALLE BERIZO N°7 – CALLE ANDRES MECA BARRIO PERAL – CARTAGENA – MURCIA	FECHA: 07-18
djgarciasanchez@gmail.com	PLANO: ALINEACION ACTUAL C/BERIZO Y PROPUESTA SEGUN PGM0 87 ALTURAS DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN LA MANZANA	<span style="font-size: 2em;">3</span>
PROPIETARIO: DON EDISON EFRAIN TORRES MARQUEZ DOÑA KATIUSKA CAROLINA ABRIL GUERRERO		



- Alineaciones propuestas PGM087
- Superficie Neta de Parcela: 98,55 m<sup>2</sup>
- Superficie de Cesión obligatoria por rectificación de alineaciones exteriores existentes: 19,45 m<sup>2</sup>

(CARTOGRAFIA MUNICIPAL DIGITALIZADA)

EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA	
<b>Apartado 3.1.4.2. Índice de Edificabilidad (PGMO 87)</b>	
Superficie de la parcela primitiva (bruta) (m <sup>2</sup> suelo)	118,00
Superficie neta de parcela (m <sup>2</sup> suelo)	98,55
Superficie de cesión obligatoria (m <sup>2</sup> suelo)	19,45
<b>Norma de Referencia</b>	<b>Vc2</b>
Manzana con profundidad no mayor de 15 mts.	14,54
Índice de Edificabilidad (m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> suelo)	3,00
Aparcamientos obligatorios estimados (unifamiliares)	2
Incremento de ocupación por plaza de aparcamiento (m <sup>2</sup> techo)	20
<b>Superficie edificable en la parcela (m<sup>2</sup> techo)</b>	<b>394,00</b>

Arquitecto:  Diego Jesús García Sánchez ARQUITECTO Colegiado 1197	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE SOBRE FINCA URBANA CON REFERENCIA CATASTRAL N°7661405XG7676S	ESCALA: 1:200
DIEGO JESUS GARCIA SANCHEZ CALLE PALAS N°8, 3ª 30202 CARTAGENA – MURCIA Telefono: 968-081068	SITUACION: CALLE BERIZO N°7 – CALLE ANDRES MECA BARRIO PERAL – CARTAGENA – MURCIA	FECHA: 07-18
djgarciasanchez@gmail.com	PROPIETARIO: DON EDISON EFRAIN TORRES MARQUEZ DOÑA KATIUSKA CAROLINA ABRIL GUERRERO	4




— Alineaciones propuestas PGM087  
 [Blue hatched box] Envolverte de la planta baja

(CARTOGRAFIA MUNICIPAL DIGITALIZADA)

Cuadro Comparativo Planeamiento General Norma Vc2 - Estudio de Detalle		
Parametro	Norma (Vc2)	Estudio de Detalle
Superficie de parcela minima (m2suelo)	120	118,00 (*)
Superficie de parcela primitiva (m2suelo)	118,00	118,00
Superficie de parcela neta (m2suelo)	98,55	98,55
Superficie de Cesion para vial (m2suelo)	19,45	19,45
Ancho minimo lindero frontal (m lineal)	7,00	7,00 - 6,83 (*)
Edificabilidad maxima (m2techo)	394,00	394,00
Alturas maximas (plantas)	3	4(**)
Ocupacion maxima	100%	100%

(\*) Apartado 3.1.1.5 Solar - PGM0 87  
 (\*\*) Apartado 3.1.4.2 Indice de Edificabilidad - PGM0 87

Arquitecto:  DIEGO JESUS GARCIA SANCHEZ CALLE PALAS N°8, 3ª 30202 CARTAGENA - MURCIA Telefono: 968-081068	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE SOBRE FINCA URBANA CON REFERENCIA CATASTRAL N°7661405XG7676S	ESCALA: 1:200
	SITUACION: CALLE BERIZO N°7 - CALLE ANDRES MECA BARRIO PERAL - CARTAGENA - MURCIA	FECHA: 07-18
djgarciasanchez@gmail.com	PLANO: ORDENACION DE VOLUMENES. PROPUESTA PLANTA BAJA	5
PROPIETARIO: DON EDISON EFRAIN TORRES MARQUEZ DOÑA KATIUSKA CAROLINA ABRIL GUERRERO		






- Alineaciones propuestas PGM087
- Envoltente de la plantas primera y segunda
- - - - - Delimitacion de vuelos maximos posibles

(CARTOGRAFIA MUNICIPAL DIGITALIZADA)

Cuadro Comparativo Planeamiento General Norma Vc2 - Estudio de Detalle		
Parametro	Norma (Vc2)	Estudio de Detalle
Superficie de parcela minima (m2suelo)	120	118,00 (*)
Superficie de parcela primitiva (m2suelo)	118,00	118,00
Superficie de parcela neta (m2suelo)	98,55	98,55
Superficie de Cesion para vial (m2suelo)	19,45	19,45
Ancho minimo lindero frontal (m lineal)	7,00	7,00 - 6,83 (*)
Edificabilidad maxima (m2techo)	394,00	394,00
Alturas maximas (plantas)	3	4(**)
Ocupacion maxima	100%	100%
(*) Apartado 3.1.1.5 Solar - PGM0 87		
(**) Apartado 3.1.4.2 Indice de Edificabilidad - PGM0 87		


Arquitecto:  DIEGO JESUS GARCIA SANCHEZ CALLE PALAS N°8, 3ª 30202 CARTAGENA - MURCIA Telefono: 968-081068 djgarciasanchez@gmail.com	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE SOBRE FINCA URBANA CON REFERENCIA CATASTRAL N°7661405XG7676S	ESCALA: 1:200
	SITUACION: CALLE BERIZO N°7 - CALLE ANDRES MECA BARRIO PERAL - CARTAGENA - MURCIA	FECHA: 07-18
PLANO: ORDENACION DE VOLUMENES. PROPUESTA PLANTAS PRIMERA Y SEGUNDA	<span style="font-size: 2em;">6</span>	
PROPIETARIO: DON EDISON EFRAIN TORRES MARQUEZ DOÑA KATIUSKA CAROLINA ABRIL GUERRERO		

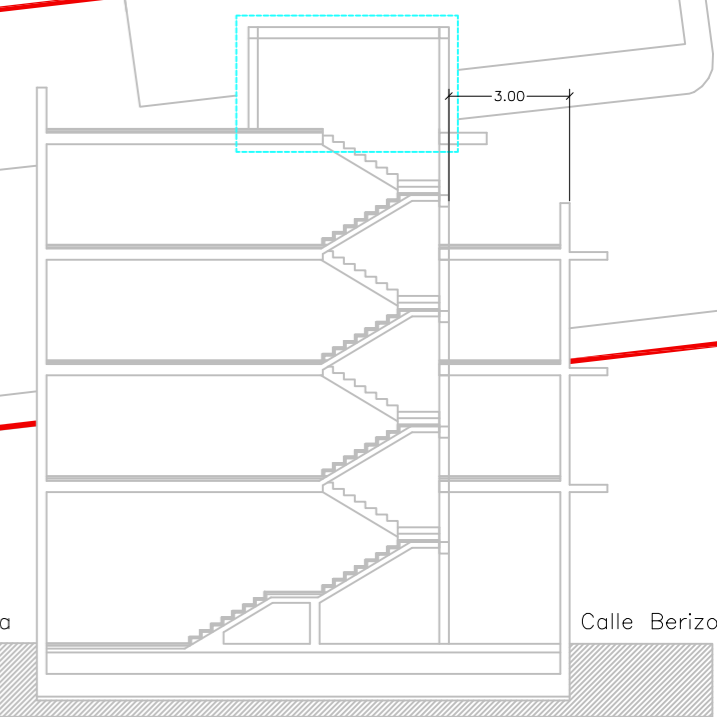


- Alineaciones propuestas PGM087
- Envoltente de la planta tercera
- Retranqueo sobre el plano de fachada a vial de C/Berizo: 3 metros
- Delimitacion de vuelos abiertos maximos posibles

(CARTOGRAFIA MUNICIPAL DIGITALIZADA)

Cuadro Comparativo Planeamiento General Norma Vc2 - Estudio de Detalle		
Parametro	Norma (Vc2)	Estudio de Detalle
Superficie de parcela minima (m2suelo)	120	118,00 (*)
Superficie de parcela primitiva (m2suelo)	118,00	118,00
Superficie de parcela neta (m2suelo)	98,55	98,55
Superficie de Cesion para vial (m2suelo)	19,45	19,45
Ancho minimo lindero frontal (m lineal)	7,00	7,00 - 6,83 (**)
Edificabilidad maxima (m2techo)	394,00	394,00
Alturas maximas (plantas)	3	4(**)
Ocupacion maxima	100%	100%
(*) Apartado 3.1.1.5 Solar - PGMO 87		
(**) Apartado 3.1.4.2 Indice de Edificabilidad - PGMO 87		

Arquitecto:  DIEGO JESUS GARCIA SANCHEZ	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE SOBRE FINCA URBANA CON REFERENCIA CATASTRAL N°7661405XG7676S	ESCALA: 1:200
CALLE PALAS N°8, 3ª 30202 CARTAGENA - MURCIA Telefono: 968-081068	SITUACION: CALLE BERIZO N°7 - CALLE ANDRES MECA BARRIO PERAL - CARTAGENA - MURCIA	FECHA: 07-18
djgarciasanchez@gmail.com	PROPIETARIO: DON EDISON EFRAIN TORRES MARQUEZ DOÑA KATIUSKA CAROLINA ABRIL GUERRERO	7





- Alineaciones propuestas PGM087
- Envoltente de caja de escalera en planta de cubierta
- Retranqueo sobre el plano de fachada a vial de C/Berizo: 3 metros

(CARTOGRAFIA MUNICIPAL DIGITALIZADA)

Cuadro Comparativo Planeamiento General Norma Vc2 - Estudio de Detalle		
Parametro	Norma (Vc2)	Estudio de Detalle
Superficie de parcela minima (m2suelo)	120	118,00 (*)
Superficie de parcela primitiva (m2suelo)	118,00	118,00
Superficie de parcela neta (m2suelo)	98,55	98,55
Superficie de Cesion para vial (m2suelo)	19,45	19,45
Ancho minimo lindero frontal (m lineal)	7,00	7,00 - 6,83 (**)
Edificabilidad maxima (m2techo)	394,00	394,00
Alturas maximas (plantas)	3	4(**)
Ocupacion maxima	100%	100%

(\*) Apartado 3.1.1.5 Solar - PGMO 87  
 (\*\*) Apartado 3.1.4.2 Indice de Edificabilidad - PGMO 87

Arquitecto:  DIEGO JESUS GARCIA SANCHEZ CALLE PALAS N°8, 3ª 30202 CARTAGENA - MURCIA Telefono: 968-081068 djgarciasanchez@gmail.com	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE SOBRE FINCA URBANA CON REFERENCIA CATASTRAL N°7661405XG7676S	ESCALA: 1:200
	SITUACION: CALLE BERIZO N°7 - CALLE ANDRES MECA BARRIO PERAL - CARTAGENA - MURCIA	FECHA: 07-18
PLANO: ORDENACION DE VOLUMENES. PROPUESTA PLANTA DE CUBIERTA (Volumen estimado para escalera de acceso a cubierta tecnica)		
PROPIETARIO: DON EDISON EFRAIN TORRES MARQUEZ DOÑA KATIUSKA CAROLINA ABRIL GUERRERO		



