

ESTUDIO DE DETALLE EN LA U.A. 6.1 PERAL SUR

MEMORIA

ANTECEDENTES.-

PROPIETARIOS.-

Realizan el encargo del presente documento

D. Alfonso Martínez Martínez, con DNI nº 22897119K, domicilio en calle Callejón de la Parra nº 1 de Cartagena, CP 30201, en nombre propio y en representación de sus hermanos como propietarios de casi la totalidad del suelo comprendido en la Unidad de Actuación PS 6.1

D. Juan Antonio Sánchez Chumilla, con DNI nº 22949724W, como Apoderado Unico, en nombre y representación del Colegio Hispania, SL. CIF B30603096 y con domicilio social en calle Prolongación Angel Bruna nº 10, Barrio de Peral, (zona sur), Cartagena, como propietario de una pequeña franja de terreno comprendida en el ámbito de la U.A.

Son los únicos propietarios de terrenos en el ámbito de la Unidad de Actuación 6.1 de Peral Sur.

PLANEAMIENTO.-

Es de aplicación en el ámbito de este Estudio de Detalle la Revisión del PGMO del año 1.987, aprobada el 9 de abril de ese año y más concretamente la **Modificación Puntual Nº 72** del mismo, que ordenaba la Penetración Este y toda su zona de influencia y que fue aprobada definitivamente el 19/01/2001 y publicada en el BORM con fecha 16/02/ 2001.

En ella se establece entre otras cosas, el ámbito de la Unidad de Actuación PS 6.1 en la que se incluye, además de la única parcela edificable,(manzana 1),en la que en la actualidad están edificadas unas cocheras, una zona verde que es en la actualidad parte de esa misma parcela de cocheras, las calles perimetrales a la misma al norte y al sur en distintas proporciones y, como se verá, una franja de terreno de unos dos metros y medio que es parte en la actualidad del equipamiento escolar "Colegio Hispania".

Se adjunta plano de dicha modificación nº 72

JAIME GADEA,- ARQUITECTO.

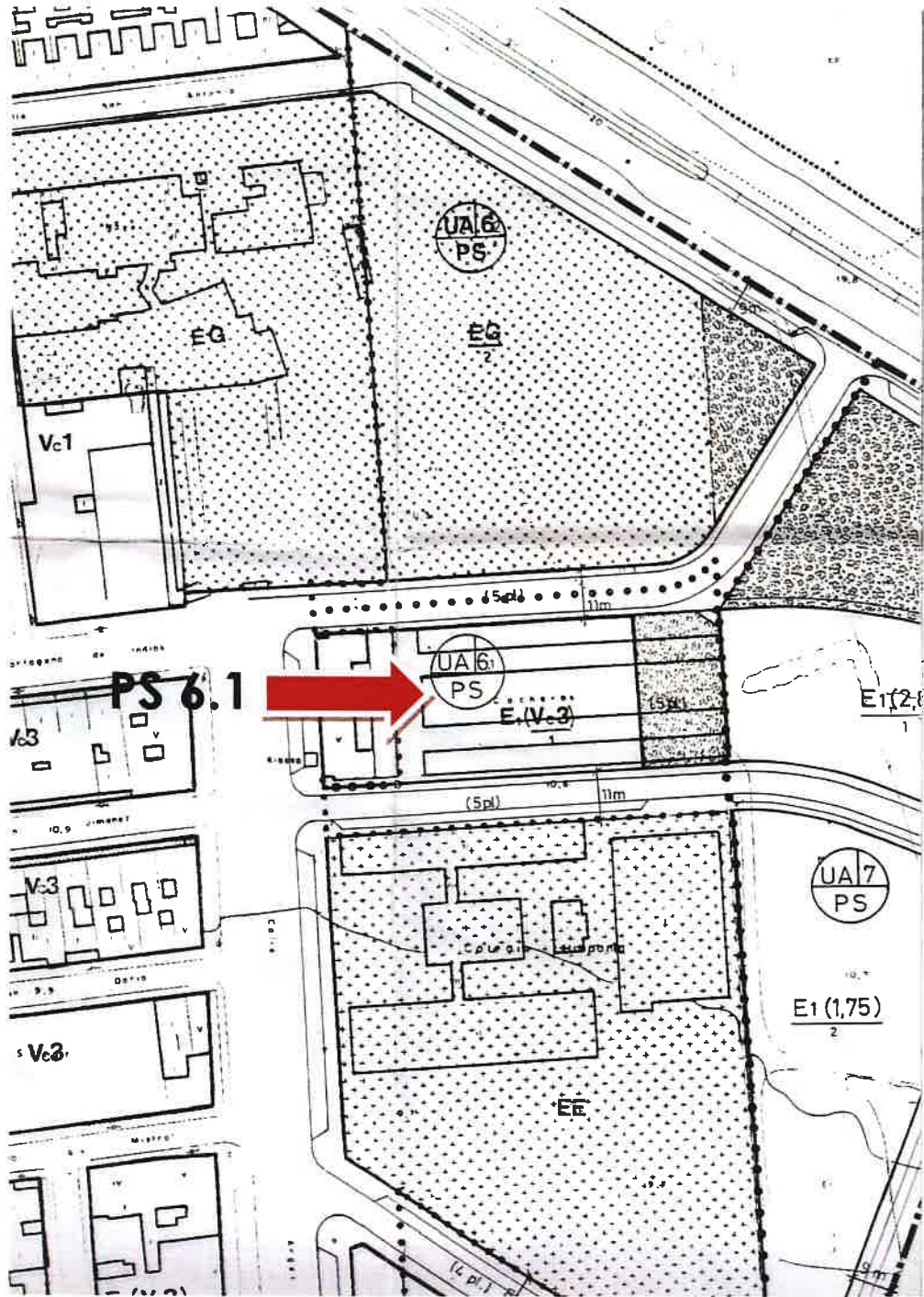
COAMU REGISTRO COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y ACREDITACIÓN DE REGION DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	29/10/2020 190715/45308 CDFH
AUTORES: JAIME GADEA BLANCO	
Página 1	
El Colegio Acredita la firma digital de los autores. El presente documento ha sido registrado y acreditado.	

Firmado electrónicamente por:

- (RUBRICA) DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL: ENCARNACION VALVERDE SOLANO - 08/02/2021 13:31:26
- (FEDATARIO) CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL: MANUEL ANTONIC PADIN SITCHA - 08/02/2021 16:04:47
- (VISTO BUENO) VICEALCALDESA: NOELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ - 09/02/2021 10:07:27

El presente documento administrativo ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 59/2003 de 19 de diciembre, teniendo la misma validez que la firma manuscrita.
Código Seguro de Verificación: IGVH9V7M7715JQ9
Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <http://www.cartagena.es/verificarFirma>





**REVISION PGMO CARTAGENA 1.987
MODIFICACION N° 72**

JAIME GADEA,- ARQUITECTO.

COAMU REGISTRO COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS REGION DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	29/10/2020 190715/45308 CDFH
AUTORES: JAIME GADEA BLANCO	
Página 2	
 El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado.	

Firmado electrónicamente por:

- (RUBRICA) DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL: ENCARNACION VALVERDE SOLANO - 08/02/2021 13:31:26
- (FEDATARIO) CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL: MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA - 08/02/2021 16:04:47
- (VISTO BUENO) VICEALCALDESA: NOELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ - 09/02/2021 10:07:27

El presente documento administrativo no ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 59/2003 de 19 de diciembre, teniendo la misma validez que la firma manuscrita.
Código Seguro de Verificación: **IGZVHQV7M7715JQ9**
Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <http://www.cartagena.es/verificarFirma>



ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION PS 6.1.- CARTAGENA

Resulta así mismo de aplicación, como instrumento de planeamiento, el **ESTUDIO DE DETALLE** promovido por el Colegio Hispania sobre la parcela total del equipamiento, que obtuvo la aprobación definitiva el 17 de mayo del año 2000 y en el que se ordenaban aspectos de la composición volumétrica de las edificaciones de la parcela y determinaba qué suelo correspondía a cada una de ellas.

GESTION.-

La U.A 6.1 se encuentra en la actualidad sin gestionar.

BREVE HISTORIA

Todos los terrenos que comprenden las Unidades de Actuación 6.1, la 6.2., y las 7.1 y 7.2 que asimismo se encuentran sin gestionar, además de otros terrenos de la zona, proceden de la Finca El Palmero que perteneció a los actuales propietarios la familia Martínez.

Fue en los años sesenta cuando se procede a la segregación de la parcela en la que se construyó el Colegio Hispania, que desde entonces viene disponiendo de la finca para sus labores didácticas sin limitación de ningún tipo.

Con posterioridad los propietarios, familia Martínez, procedieron a construir las cocheras que en la actualidad ocupan prácticamente la única manzana de la mencionada U.A. PS 6.1.

Con motivo de la ejecución de la rotonda y de la Penetración Este por el Ayuntamiento de Cartagena, se solicita por la entonces edil de Urbanismo Dña Olimpia Ruiz, el paso por las dos calles situadas al norte y al sur del colegio con el fin de dar acceso durante las obras, a la zona de prolongación de Angel Bruna, a lo que de manera diligente accedió la actual propiedad reservándose los derechos urbanísticos. Fue entonces cuando el Ayuntamiento procedió a asfaltar ambas calles para que se pudieran transitar por circulación rodada, sin implantar, en la calle José Zorrilla, situada entre las cocheras y el colegio, ningún otro servicio urbanístico hasta el día de hoy.

Es en el año 1.987 cuando se aprueba definitivamente el PGM0 que se encuentra actualmente en vigor, determinándose el ámbito de la U.A. PS 6 sin que se recoja la calle José Zorrilla como tal, sino como parte de la parcela en las que se encuentran edificadas las cocheras.

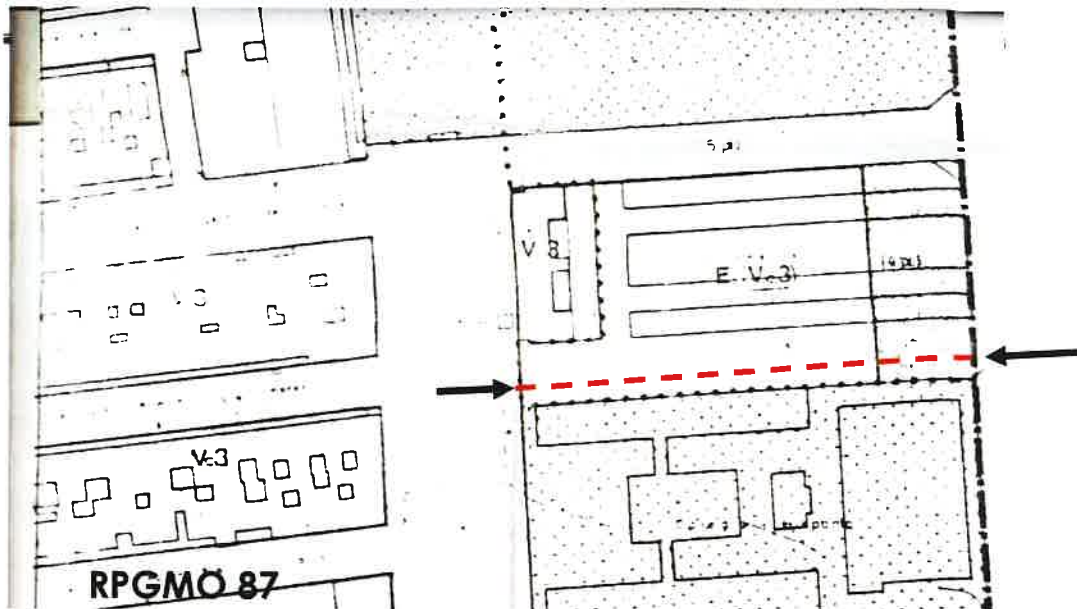
COAMU REGISTRO COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS y ACREDITACIÓN DE REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	29/10/2020 190715/45308 CDFH
AUTORES: JAIME GADEA BLANCO	
Página 3	
	El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado.

JAIME GADEA,- ARQUITECTO.

Firmado electrónicamente por:

- (RUBRICA) DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL: ENCARNACION VALVERDE SOLANO - 08/02/2021 13:31:26
- (FEDATARIO) CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL: MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA - 08/02/2021 16:04:47
- (VISTO BUENO) VICEALCALDESA: NCELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ - 09/02/2021 10:07:27





Si se observa la imagen superior, se puede apreciar, que en la cartografía de base del planeamiento del año 87, **no aparece grafada la valla que delimitaba la parcela del colegio Hispania en la situación que se señala en color rojo y con flechas**, y ello puede deberse a cualquiera de estas dos circunstancias: bien que en la restitución no se dibujara la valla que con toda seguridad aparecía en el vuelo, o bien, con una mayor posibilidad, que la línea que la representaba fuera víctima de las limpiezas de cartografía que en la redacción del Plan General se acostumbraba a hacer, ya que la cartografía para su redacción se facilitó sobre reproducibles en tintas azules oscuras, (detalle que puede apreciarse en la parte superior del plano reproducido), y a veces, las líneas del planeamiento dibujado con Rotring, resultaban enmascaradas por las líneas de la propia cartografía, por lo que, con criterio que se ha demostrado equivocado, se procedía a raspar con la cuchilla de afeitar sobre el reproducible aquellas líneas que podían entorpecer, según los autores, la correcta interpretación de las determinaciones del planeamiento.

Lo cierto es que, la inexistencia de dicha referencia en la cartografía, me refiero a la línea que se correspondía con la valla del colegio, supuso desde el principio y a lo largo de las distintas modificaciones de planeamiento posteriores, el trazado inicial y su permanencia posterior del límite sur de la Unidad de Actuación y consecuentemente de la alineación sur de la calle José Zorrilla, situación que no se correspondía con las alineaciones reales de la calle cedida por la familia Martínez y asfaltada por el propio Ayuntamiento.

Es con motivo de la Modificación nº 72 del PGM cuando, con base a la delimitación sur de la Unidad de Actuación FS 6 del PGM 87, se recoge la calle José Zorrilla en la situación y con las alineaciones que ya se han descrito y que no se corresponden con la realidad física.

JAIME GADEA,- ARQUITECTO.

COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE REGION DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE REGION DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE REGION DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	29/10/2020 190715/45308 CDFH
Página 4	
El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado.	

Firmado electrónicamente por:

- (RUBRICA) DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL: ENCARNACION VALVERDE SOLANO - 08/02/2021 13:31:26
- (FEDATARIO) CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL: MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA - 08/02/2021 16:04:47
- (VISTO BUENO) VICEALCALDESA: NCELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ - 09/02/2021 10:07:27

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION PS 6.1.- CARTAGENA

SITUACION ACTUAL

En la actualidad la calle José Zorrilla se encuentra como se muestra en las fotografías que se imprimen a continuación.



El presente documento administrativo ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 59/2003 de 19 de diciembre, teniendo la misma validez que la firma manuscrita.
Código Seguro de Verificación: **IGZVHQV7M7715JQ9**
Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <http://www.cartagena.es/verificarFirma>



Firmado electrónicamente por:

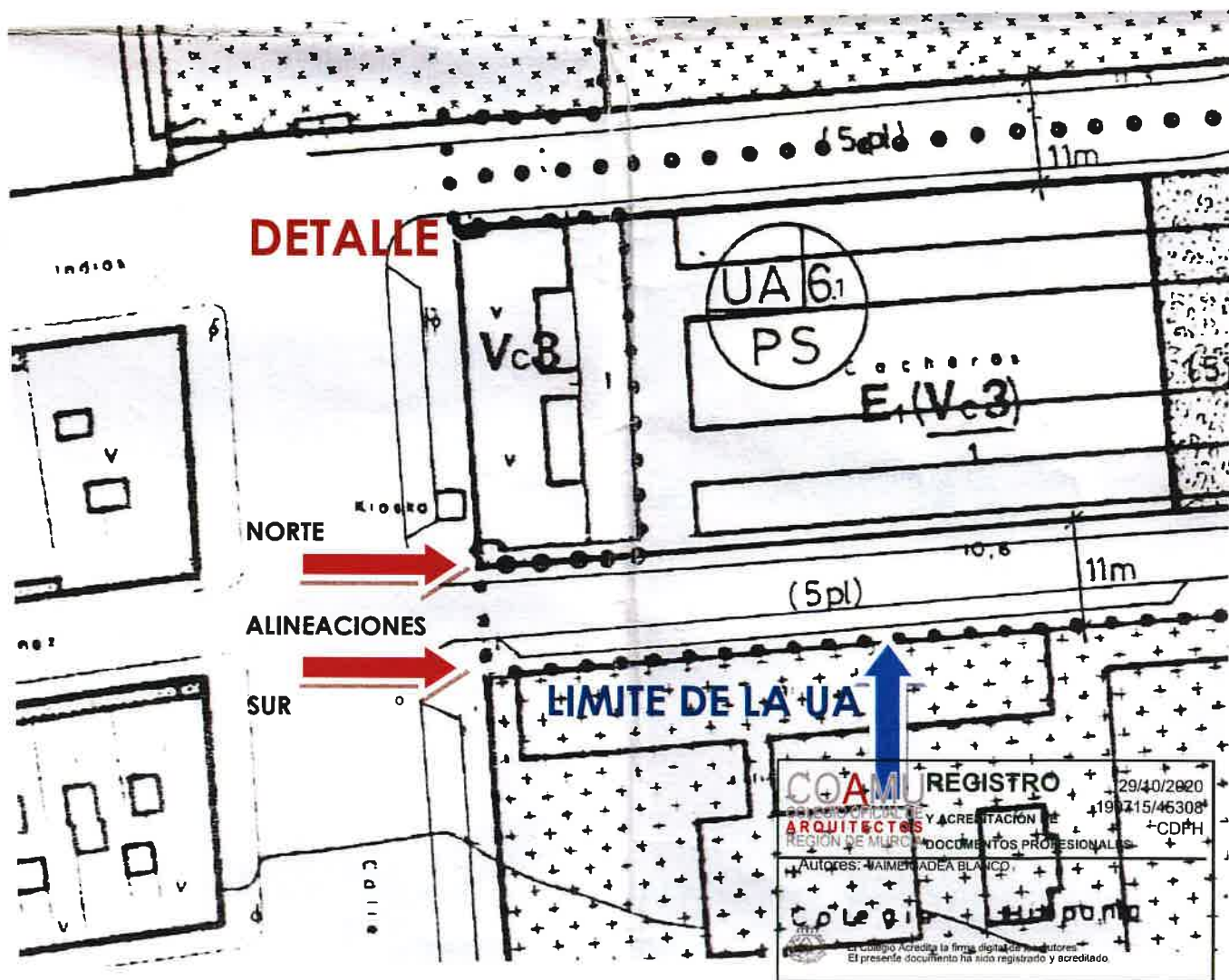
- (RUBRICA) DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL: ENCARNACION VALVERDE SOLANO - 08/02/2021 13:31:26
- (FEDATARIO) CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL: MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA - 08/02/2021 16:04:47
- (VISTO BUENO) VICEALCALDESA: NCELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ - 09/02/2021 10:07:27

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION PS 6.1.- CARTAGENA

Así pues la calle José Zorrilla, tal como se aprecia en la fotografía de la página anterior, se ha encontrado delimitada durante toda su existencia, en su alineación izquierda por la edificación de cinco plantas que da frente a la calle Prolongación Angel Bruna y la fachada a dicha calle de las cocheras que en su día construyó la familia Martínez, y en su alineación derecha por la propiedad del Colegio Hispania, esto es, por la valla que delimita la parcela del centro educativo.

No se entiende por qué, en el planeamiento que se realiza en los años ochenta, RPGMO, no se recoge dicha realidad salvo la consideración de las circunstancias que se han descrito con anterioridad.

Así, la alineación al sur de la calle no se sitúa en el límite de la propiedad, es decir la valla, sino que se sitúa en la fachada del cuerpo de edificación del Colegio, y la alineación al norte de la calle no se sitúa en las fachadas de la edificación de cinco plantas y las cocheras, sino a metro y medio de las mismas, sobre el vial existente.



Firmado electrónicamente por:

- (RUBRICA) DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL: ENCARNACION VALVERDE SOLANO - 08/02/2021 13:31:26
- (FEDATARIO) CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL: MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA - 08/02/2021 16:04:47
- (VISTO BUENO) VICEALCALDESA: NOELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ - 09/02/2021 10:07:27



ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION PS 6.1.- CARTAGENA

Por tanto, la alineación sur que es el límite de la Unidad de Actuación, supone otra dificultad añadida a la gestión de la misma, ya que habría que ceder como vial público la zona del colegio comprendida entre la edificación y la valla con la complicación que ello supone.



<https://www.google.es/maps/@37.6191283,-0.9852613,75y/data=!3m1!1e1!3m1!1e5!1HKTu5ZvYTBuFv40DdCJ2aD71331288825>

24

En el plano de detalle de la página anterior, se puede apreciar, que el límite de la Unidad de Actuación se sitúa sobre la fachada del edificio del colegio, (fotografía superior), e incluye por tanto una franja de terreno del equipamiento escolar situada al norte de la propiedad y que resulta ser el retranqueo que en su día se le dio a la edificación respecto del límite de propiedad, tal y como se aprecia en la cartografía catastral actual y en el plano del Estudio de Detalle..

La documentación catastral y las determinaciones del Estudio de Detalle que en su día realizó la propiedad del Colegio y que obtuvo la aprobación definitiva el 17 de mayo del año 2000 y en el que se ordenaban aspectos de la composición volumétrica de las edificaciones de la parcela y determinaba qué suelo correspondía a cada una de ellas, supone una clara contradicción con las determinaciones establecidas en el planeamiento urbanístico.

COAMU REGISTRO COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y ACREDITACIÓN DE REGION DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	29/10/2020 190715/45308 CDFH
AUTORES: JAIME GADEA BLANCO	
Página 7	
El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado.	

JAIME GADEA,- ARQUITECTO.

Firmado electrónicamente por:

- (RUBRICA) DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL: ENCARNACION VALVERDE SOLANO - 08/02/2021 13:31:26
- (FEDATARIO) CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL: MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA - 08/02/2021 16:04:47
- (VISTO BUENO) VICEALCALDESA: NOELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ - 09/02/2021 10:07:27



El presente documento administrativo ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 59/2003 de 19 de diciembre, teniendo la misma validez que la firma manuscrita.
 Código Seguro de Verificación: **IGZVHQV7M7715JQ9**
 Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <http://www.cartagena.es/verificarFirma>

GOBIERNO DE ESPAÑA **MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA**
 SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7956701XG7675N0001OW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PR ANGEL BRUNA - BO PERAL 10
30300 CARTAGENA [CARTAGENA] [MURCIA]

USO PRINCIPAL: Cultural AÑO CONSTRUCCIÓN: 1968

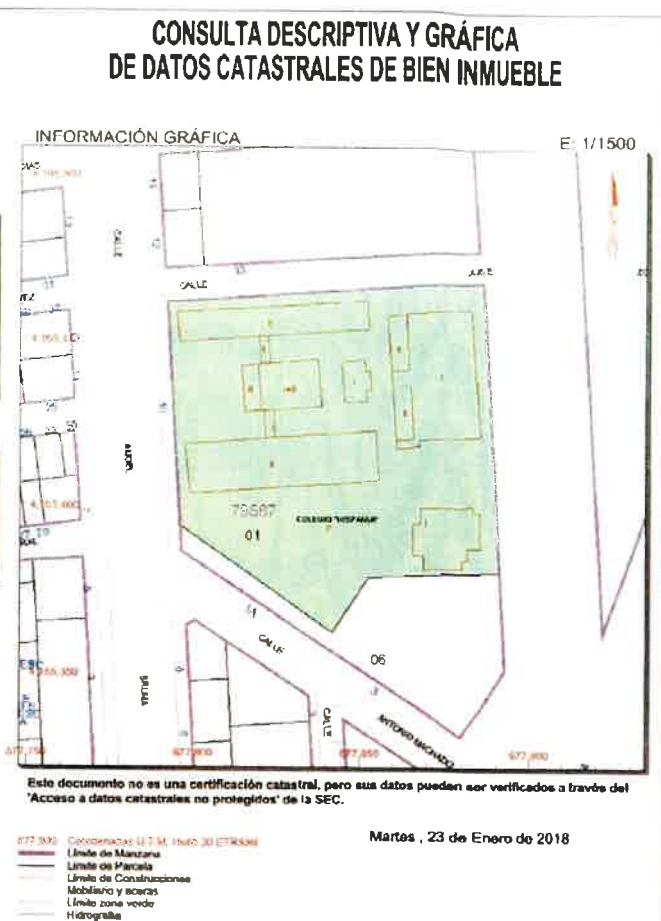
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 5.384

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
PR ANGEL BRUNA - BO PERAL 10
CARTAGENA [CARTAGENA] [MURCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 5.384 SUPERFICIE ÚTIL PARCELA (m²): 8.243 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

COLEGIO HISPANIA



GOBIERNO DE ESPAÑA **MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA**
 SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7957203XG7675N0001SW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL JOSE ZORRILLA [B° PERAL] 33 E/P/P/ 1/00/01
30300 CARTAGENA [CARTAGENA] [MURCIA]

USO PRINCIPAL: Almacén, Estac. AÑO CONSTRUCCIÓN: 1981

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 1.773

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
CL JOSE ZORRILLA [B° PERAL] 33
CARTAGENA [CARTAGENA] [MURCIA]

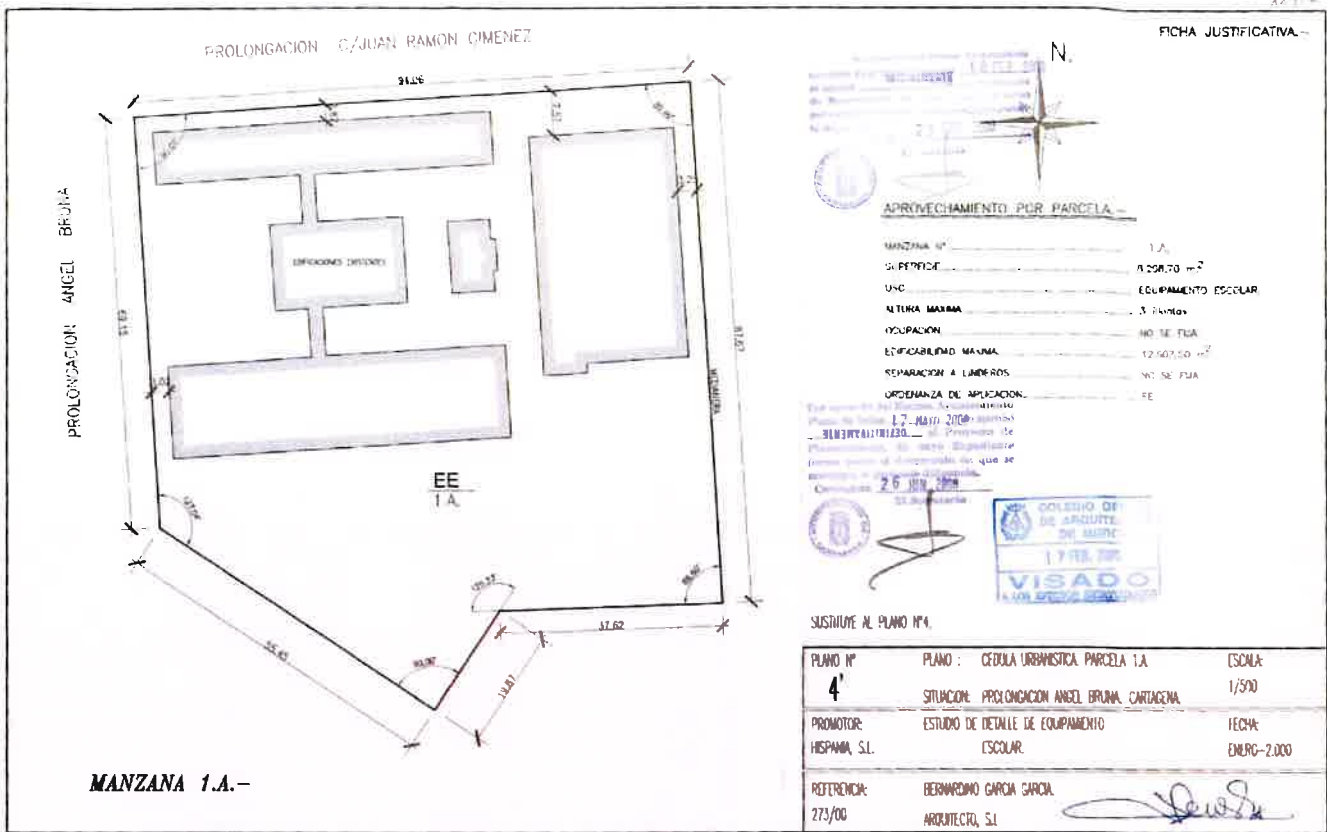
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 1.773 SUPERFICIE ÚTIL PARCELA (m²): 2.871 TIPO DE FINCA: [división horizontal]

COCHERAS



Firmado electrónicamente por:

- (RUBRICA) DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL: ENCARNACION VALVERDE SOLANO - 08/02/2021 13:31:26
- (FEDATARIO) CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL: MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA - 08/02/2021 16:04:47
- (VISTO BUENO) VICEALCALDESA: NOELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ - 09/02/2021 10:07:27



En el Estudio de Detalle se determina con total precisión que la parcela del Colegio Hispania, incluye el espacio comprendido entre la edificación y la valla que limita la propiedad, cuantificando el aprovechamiento de la misma y situando la calle José Zorrilla, que en dicho documento denomina como Prolongación de Juan Ramón Jiménez, en la posición en que está realmente.

JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA.-

Es precisamente cuando se aborda la gestión de la U.A. PS6.1 cuando se detecta la contradicción entre la realidad y el planeamiento, y a su vez entre ambos instrumentos de planeamiento y se alcanza a comprender las consecuencias que todo ello conlleva.

Como quiera que ambos, Colegio Hispania y propietarios de la U.A. PS6.1, están de acuerdo en resolver esas contradicciones, con el fin de preservar por un lado la integridad física de la dotación escolar, (interés principal del Colegio Hispania), y por otro, posibilitar el desarrollo urbanístico del suelo urbano que comprende las Unidades de Ejecución ya mencionadas, (interés principal de la familia Martínez), unidades de actuación de las que la PS6.1 sería la primera en ser gestionada, están ambos de acuerdo, repito, en tratar de resolver la gestión, sin necesidad de que se tenga que ceder parte de la Dotación Escolar.

JAIME GADEA,- ARQUITECTO.

COAM REGISTRO
 ESPECIALIDAD DE ARQUITECTOS
 REGION DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES
 AUTORES: JAIME GADEA BLANCO

29/10/2020
 190715/45308
 CDFH

Página 9
 El Colegio Acredita la firma digital de los autores
 El presente documento ha sido registrado y acreditado.

Firmado electrónicamente por:

- (RUBRICA) DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL: ENCARNACION VALVERDE SOLANO - 08/02/2021 13:31:26
- (FEDATARIO) CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL: MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA - 08/02/2021 16:04:47
- (VISTO BUENO) VICEALCALDESA: NOELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ - 09/02/2021 10:07:27

Ello, además supondría, poder realizar dicha gestión urbanística de la PS 6.1 del modo más sencillo posible, sin necesidad de tener que recurrir a figuras de gestión complicadas como la reparcelación, que contaría además con la lógica oposición del Colegio Hispania para conseguir mantener la integridad de su parcela y no alterar la "ratio" entre alumnos y espacios libres del centro escolar.

Y es por ello, por lo que ambas partes consideran, respecto de la situación de las alineaciones de la calle fijadas en el planeamiento, que si no se trata de un error gráfico propiamente dicho, se trata de una falta de apreciación de la realidad existente desde hace cuarenta años, por quien, en su día, determinó la situación del límite de la UA PS6.1 y consecuentemente, de la alineación sur de la calle en la fachada de la edificación del colegio y no en el límite de la propiedad del mismo, como sería lógico y normal.



Nada tendría de raro, a la vista de la calidad de la fotografía aérea de los años ochenta, que en una restitución con apoyo de campo no todo lo preciso que se requería, y en la zona de sombra del edificio, se confundiera la valla con un bordillo que no existe, y con el criterio aplicado en las calles de las inmediaciones, se situara la alineación en la fachada del edificio. Y así ha perdurado a lo largo de esos años.

En los planos de ordenación del PGM del año 87 así como en los planos de la Modificación nº 72 de ese mismo planeamiento que ordenaba la Penetración Este y su zona de influencia, se grafía una situación que no puede ser calificada más que de contradicción con la realidad existente desde hace cincuenta años, que fue cuando se construyeron tanto el Colegio Hispania, como los colegios de otro lado de la calle que por el norte delimita el colegio.

JAIME GADEA,- ARQUITECTO.

<p>COAMU REGISTRO COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS REGION DE MURCIA</p>	<p>29/10/2020 190715/45308 CDFH</p>
	<p>DOCUMENTOS PROFESIONALES Autores: JAIME GADEA BLANCO</p>
<p> Página 10 El Colegio acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado. </p>	

Firmado electrónicamente por:

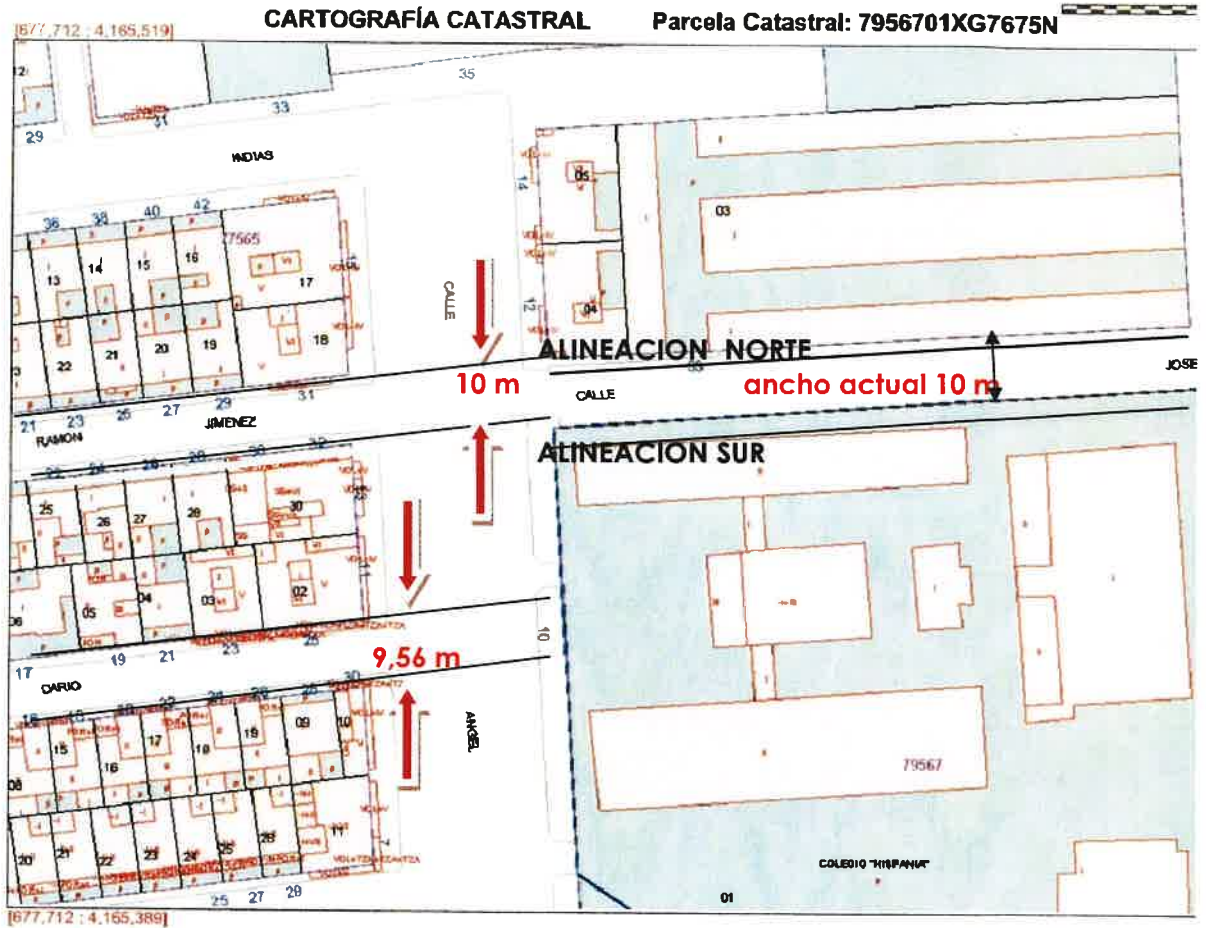
- (RUBRICA) DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL: ENCARNACION VALVERDE SOLANO - 08/02/2021 13:31:26
- (FEDATARIO) CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL: MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA - 08/02/2021 16:04:47
- (VISTO BUENO) VICEALCALDESA: NOELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ - 09/02/2021 10:07:27



ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION PS 6.1.- CARTAGENA

En las fichas catastrales del Colegio Hispania y de la edificación de cocheras propiedad de la familia Martínez, que se han reproducido con anterioridad en este documento, se aprecia perfectamente la situación de la calle y la fecha de construcción de las edificaciones.

Se aporta cartografía catastral en las que se acotan los anchos reales de las calles próximas, donde se puede ver que las calles de las proximidades tienen anchos iguales o incluso inferiores a la anchura actual de la calle en cuestión.



Así, tal y como se grafía en los planos de ordenación y cartografía catastral que se acompañan, las alineaciones de dicha calle se sitúan sin coincidencia con la realidad de la calle existente desde hace cincuenta años, por un lado la alineación sur, correspondiente al Colegio Hispania se sitúa en la misma fachada del edificio y en el límite de sus instalaciones, ocupando con el

COA	REGISTRO	29/10/2020
REGISTRADO	ARQUITECTOS	190715/45308
REGION DE MURCIA		CDFH
DOCUMENTOS PROFESIONALES		
Autores: JAIME GADEA BLANCO		

JAIME GADEA,- ARQUITECTO.

Página 11



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

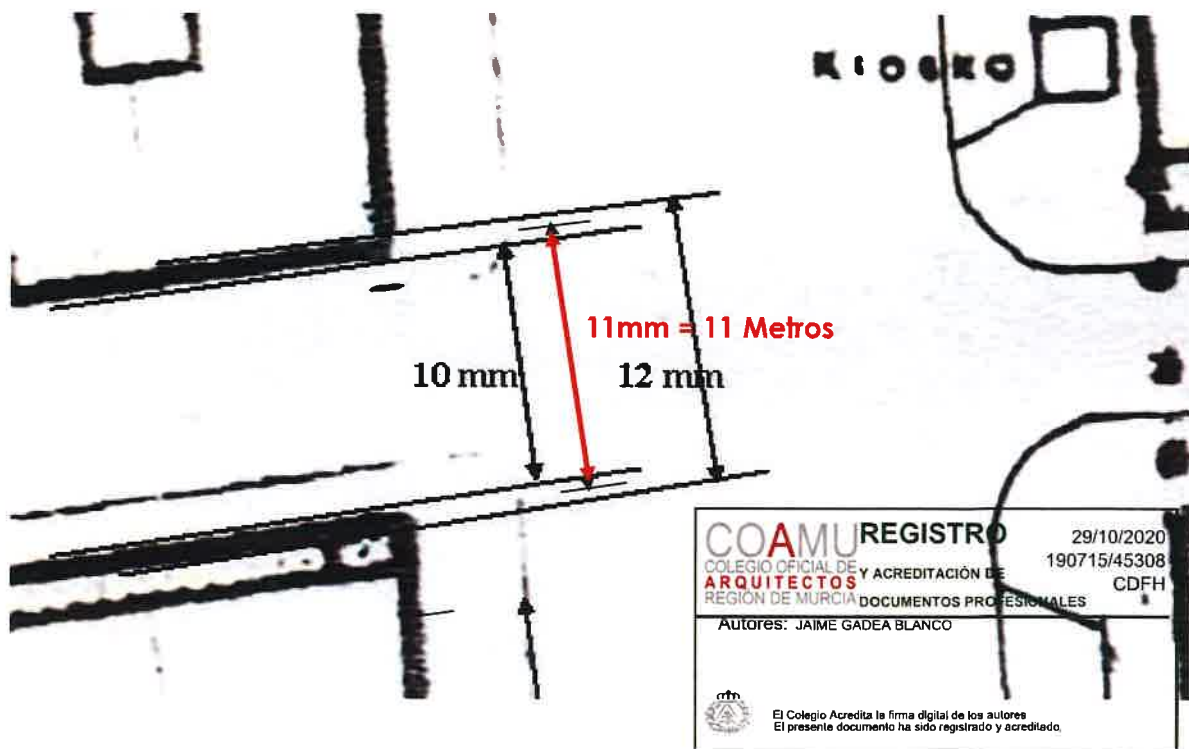
Firmado electrónicamente por:

- (RUBRICA) DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL: ENCARNACION VALVERDE SOLANO - 08/02/2021 13:31:26
- (FEDATARIO) CCNCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL: MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA - 08/02/2021 16:04:47
- (VISTO BUENO) VICEALCALDESA: NCELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ - 09/02/2021 10:07:27

planeamiento el espacio libre privado al norte de esta edificación que se encuentra desde hace cincuenta años debidamente vallado, y por el otro, la alineación norte, correspondiente a la edificación de cocheras, propiedad de la familia Martínez, que se sitúa metro y medio por fuera, de las edificaciones existentes, (cocheras), incorporando ese espacio, cuyo uso estaba cedido por la familia Martínez para calle, a la manzana de la PS6.1, y todo ello como se verá sin justificación alguna que se conozca ni intención expresa del planificador.

No habría además razón que justificara un mayor ancho de la calle José Zorrilla, que los anchos existentes en las calles de las inmediaciones y con mayor razón en una calle que es de una sola dirección, que no lleva a ningún sitio, sino que solo conecta con el vial de servicio de la Penetración Este, y mucho menos, razón que pueda justificar la necesidad de un ensanchamiento de la ya existente.

La acotación a once metros de la calle que realmente mide diez metros se debe, y lo digo con total conocimiento de causa, a la diferencia de criterio entre quienes dibujaron la RPGMO del año 87, que definían el ancho de las calles como la dimensión que en los planos podía medirse entre las caras exteriores de las líneas, que dibujadas con Rotring 0,8, definían las alineaciones de una calle, y quienes realizamos la Modificación nº 72 de dicha revisión, que midiendo sobre el plano, como acostumbrábamos a medir quienes utilizábamos en aquella época programas informatizados, esto es, de centro a centro de las líneas que definen las alineaciones, medimos sobre los planos para las calles del entorno una anchura de once metros y no diez, y consecuentemente dibujamos y acotamos la calle José Zorrilla con once metros de anchura como supusimos que eran las existentes.



COAMU REGISTRO	29/10/2020
COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE	190715/45308
ARQUITECTOS	CDFH
REGION DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	
AUTORES: JAIME GADEA BLANCO	
 El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado.	

El presente documento administrativo ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 59/2003 de 19 de diciembre, teniendo la misma validez que la firma manuscrita.
 Código Seguro de Verificación: IGZVHQV7M7715JQ9
 Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <http://www.cartagena.es/verificarFirma>



Firmado electrónicamente por:

- (RUBRICA) DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL: ENCARNACION VALVERDE SOLANO - 08/02/2021 13:31:26
- (FEDATARIO) CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL: MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA - 08/02/2021 16:04:47
- (VISTO BUENO) VICEALCALDESA: NOELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ - 09/02/2021 10:07:27

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION PS 6.1.- CARTAGENA

No obstante, y aunque puedan existir otras formulas urbanísticas de resolver el conflicto de manera más sencilla, situación que de advertirse por cualquiera de las administraciones intervinientes en la aprobación de este documento, estas propiedades no tendrían inconveniente en abordar, entendemos, que el instrumento de planeamiento propio para ello es el Estudio de Detalle que se somete a aprobación.

Queda por tanto justificada la procedencia de su redacción.

OBJETO.-

Es objeto del presente Estudio de Detalle, como instrumento de planeamiento, la adecuación de las alineaciones de la calle José Zorrilla a la realidad de su situación, preservando en su integridad la parcela del Equipamiento Escolar tal y como la determina el Estudio de Detalle que en su día se aprobó.

PROMOTORES.-

Son promotores del presente Estudio de Detalle la familia Martínez, representada por D. Alfonso Martínez y el Centro Escolar "Colegio Hispania" representado por D. Juan Antonio Sánchez Chumilla.

Su legitimación viene otorgada por el artículo 146 de la Ley 13/2015 del Suelo de la Región de Murcia, que establece que los Estudios de Detalle podrán ser elaborados por los particulares, y por el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado por Real Decreto 2.159/1978 de 23 de junio, según el cual: "Los Estudios de Detalle serán redactados de oficio por el Ayuntamiento o Entidad Urbanística Especial actuante o por los particulares.

NATURALEZA Y AMBITO.-

El presente documento de planeamiento tiene la consideración de Estudio de Detalle con el contenido y alcance previsto en la Ley 13/2015 de 30 de marzo del Suelo de la Región de Murcia. Su tramitación se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 166 de esa misma ley y su aprobación definitiva le conferirán los efectos que se determinan en ese mismo artículo y demás concordantes de la legislación urbanística actual de aplicación, así como los que se enumeran en el apartado 002 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Cartagena.

El ámbito del presente Estudio de Detalle es el de la Unidad de Actuación 6.1 y 7 de Peral Sur, que se acompaña a esta Memoria y que comprende las parcelas de

JAIME GADEA,- ARQUITECTO.

COAMU REGISTRO REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES ARQUITECTOS	29/10/2020 190715/45308 CDFH
Autores: JAIME GADEA BLANCO	
Página 13	
El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado.	

Firmado electrónicamente por:

- (RUBRICA) DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL: ENCARNACION VALVERDE SOLANO - 08/02/2021 13:31:26
- (FEDATARIO) CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL: MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA - 08/02/2021 16:04:47
- (VISTO BUENO) VICEALCALDESA: NOELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ - 09/02/2021 10:07:27



ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION PS 6.1.- CARTAGENA

Su descripción es como sigue:

Norte: Calle Nueva prevista en el planeamiento y vía del ferrocarril.

Sur : Propiedad del Colegio Hispania y calle

Este: Penetración Este a Cartagena.

Oeste: Prolongación de la calle Ángel Bruna, Colegio Hispania y UA PS5.

Tiene una superficie, según la modificación nº 72 del PGM de 18.600 m².

RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.-

Se deberá solicitar al Centro de Gestión Catastral la relación de propietarios colindantes a la parcela objeto de esta actuación que puedan ser afectados por este documento, así como su domicilio, a fin de proceder a la notificación personalizada de los mismos que resulta preceptiva, omitiéndose por tanto su inclusión en el presente documento de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente sobre protección de datos.

LEGISLACION URBANÍSTICA.-

La Ley del Suelo de la Región de Murcia determina en su articulado

Artículo 139. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere 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.

2. 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.

3. Los Estudios de Detalle respetarán las alineaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar las señaladas que

JAIME GADEA,- ARQUITECTO.



Página 14

Firmado electrónicamente por:

- (RUBRICA) DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL: ENCARNACION VALVERDE SOLANO - 08/02/2021 13:31:26
- (FEDATARIO) CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL: MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA - 08/02/2021 16:04:47
- (VISTO BUENO) VICEALCALDESA: NOELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ - 09/02/2021 10:07:27



ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION PS 6.1.- CARTAGENA

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. Podrán redistribuir edificabilidad entre diferentes parcelas edificables, siempre que esté previsto y acotado el porcentaje en el planeamiento superior.

4. 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.

Artículo 144. Documentos de los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de la conveniencia de las soluciones adoptadas.

b) Planos a escala adecuada que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

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


SOLUCION ADOPTADA.-

La propuesta que de alineaciones que realiza el presente Estudio de Detalle para la calle José Zorrilla, no es otra que la restitución de la alineación sur, esto es la del Colegio Hispania, a la situación del límite de la propiedad de dicha institución, y la alineación norte a la situación que definía la fachada de la edificación de viviendas situada en la confluencia con la calle Prolongación de Ángel Bruna y a las cocheras existentes en la propiedad de la familia Martínez.

Si bien es cierto que ésta sería la situación deseable por todos, el cumplimiento de otras condiciones impuestas a los Estudios de Detalle, determinan modificaciones en esta última alineación, de modo que queda definitivamente como se grafía en el plano correspondiente.

Así pues en el plano de la página siguiente se acotan las dimensiones de los distintos elementos que componen la Unidad de Actuación midiendo sobre cartografía de común acuerdo con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Cartagena. Es por ello que existen ligeras diferencias de superficies entre los cuadros de superficies y aprovechamientos de la MODPG 72 y los de este estudio.

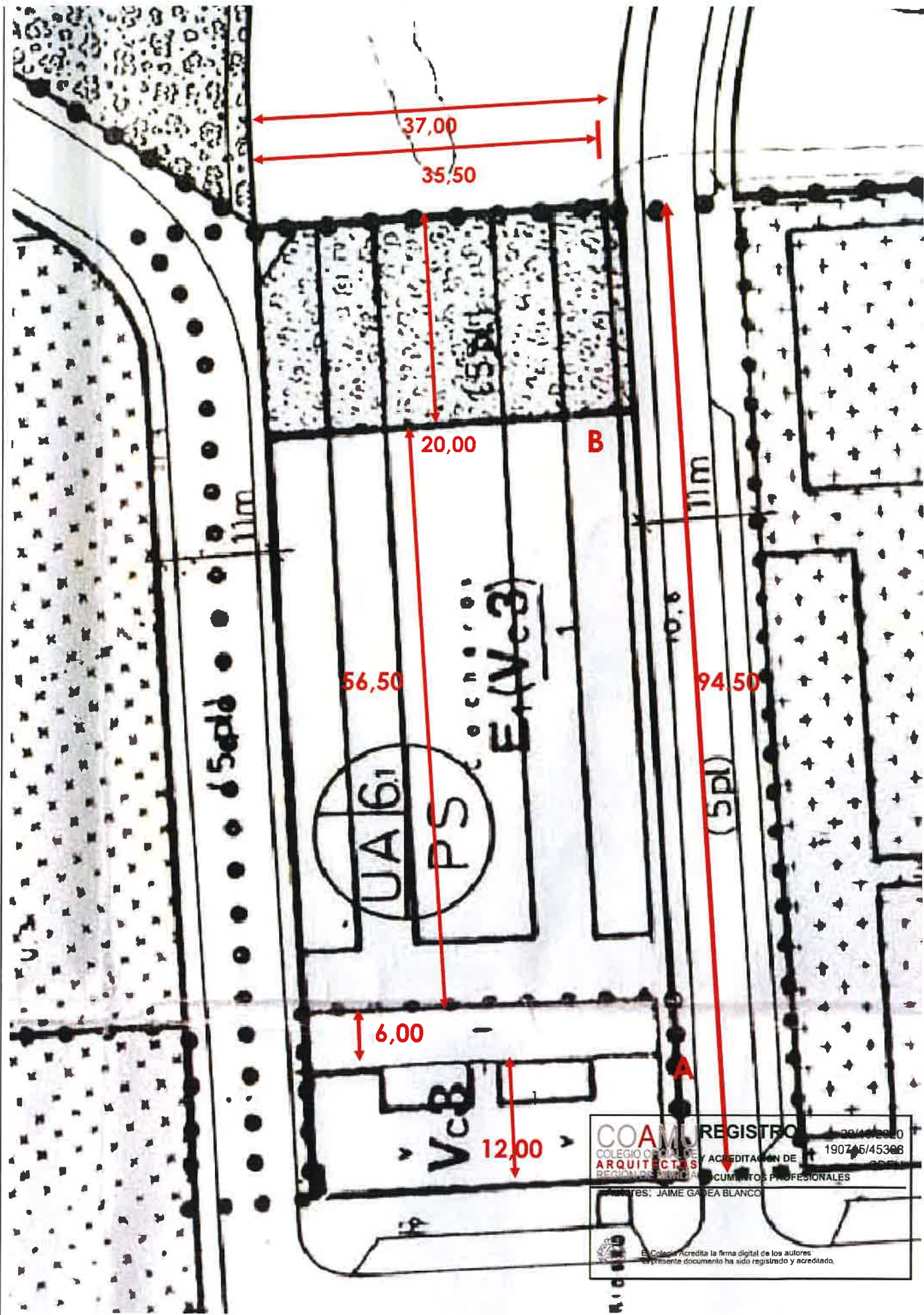
JAIME GADEA,- ARQUITECTO.

COAM REGISTRO COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS REGION DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	29/10/2020 190715/45308 CDFH
Autores: JAIME GADEA BLANCO	
Página 15	
 El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado.	

Firmado electrónicamente por:

- (RUBRICA) DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL: ENCARNACION VALVERDE SOLANO - 08/02/2021 13:31:26
- (FEDATARIO) CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL: MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA - 08/02/2021 16:04:47
- (VISTO BUENC) VICEALCALDESA: NCELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ - 09/02/2021 10:07:27





Firmado electrónicamente por:

- (RUBRICA) DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL: ENCARNACION VALVERDE SOLANO - 08/02/2021 13:31:26
- (FEDATARIO) CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL: MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA - 08/02/2021 16:04:47
- (VISTO BUENO) VICEALCALDESA: NOELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ - 09/02/2021 10:07:27

Superficie del vial actual según planeamiento:

$$94,50 \times 11,00 = 1.039,50 \text{ m}^2$$

Como quiera que la superficie del vial no debe disminuir, plantearemos la ecuación en la que la incógnita "X" es la anchura que debe tener la calle en el tramo A-B de la parcela edificable de la UA 6.1, para que la superficie del vial no varíe.

Así en la propuesta del Estudio de Detalle debe cumplirse

$$(12 \times 10) + (62,50 \times X) + (20,00 \times 10) = 1.039,50 \text{ m}^2$$

$$X = 1.039,50 - 320,00 / 62,50$$

X = 11.51 m es el ancho que debe tener la calle en el tramo A-B

Lo único que queda es la comprobación de, **qué incremento de ancho a costa de la parcela edificable debe tener la zona verde** para que su superficie no varíe. A dicho incremento le llamaremos "Y".

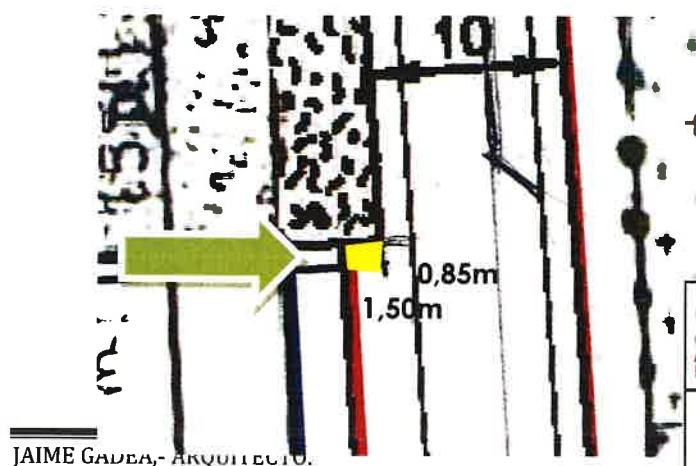
Debe cumplirse que lo que disminuye la zona verde con las nuevas alineaciones equivale a lo que aumenta su superficie trasladando el límite Oeste de la misma.

$$1,50 \text{ m} \times 20,00 \text{ m} = 35,50 \times Y$$

$$Y = 30,00 \text{ m} / 35,50 \text{ m} = 0,85 \text{ m}$$

Por tanto **la zona verde tendrá una anchura de 20.85 m** para que su superficie no varíe. (20.00 m + 0.85 m)

La ampliación de la zona verde una vez que hemos fijado el ancho de calle en el tramo A-B supone una superposición de un rectángulo de dimensiones 1,50m x 0,85m, es decir 1,28 m² que debemos resolver.



$$0,85 \times 1,50 = 1,28 \text{ m}^2$$

COAMU REGISTRO COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	29/10/2020
	190715/45308 CDFH
Autores: JAIME GADEA BLANCO	
Página 17 El Colegio acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado.	

Firmado electrónicamente por:

- (RUBRICA) DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL: ENCARNACION VALVERDE SOLANO - 08/02/2021 13:31:26
- (FEDATARIO) CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL: MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA - 08/02/2021 16:04:47
- (VISTO BUENO) VICEALCALDESA: NCELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ - 09/02/2021 10:07:27



ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION PS 6.1.- CARTAGENA

Procederemos a calcular qué retranqueo adicional debe tener la alineación norte de la calle José Zorrilla en el tramo A-B para que siga manteniéndose invariable la superficie del viario.

$$1,28 \text{ m}^2 / (62,50\text{m} - 0,85\text{m}) = 1,28 \text{ m}^2 / 61,65 \text{ m} = 0,02 \text{ m}$$

Por tanto la alineación norte de la calle en el tramo A-B debe situarse a **11,53 m de la valla del Colegio Hispania.** (11,51 m + 0.02m)

Con todo ello se garantiza que **tanto la superficie del viario como la de la zona verde no varían con las determinaciones del Estudio de Detalle.**

Señalar que de este modo **la parcela del Colegio Hispania se corresponde con la que se determina en el Estudio de Detalle que en su día se redactó y que fue aprobado definitivamente.**

DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

- 1) La alineación sur de la calle José Zorrilla se ajusta al cerramiento del Colegio Hispania.
- 2) La alineación norte se corresponde a la que se determina en el plano N° 3, siendo la anchura del vial en el tramo de calle A-B, frente a la parcela edificable de 11,53 metros.
- 3) La zona verde de la Ua 6.1 PS. incrementa su anchura en 0,85 metros quedando con un ancho de 20,85 metros.

JAIME GADEA,- ARQUITECTO.

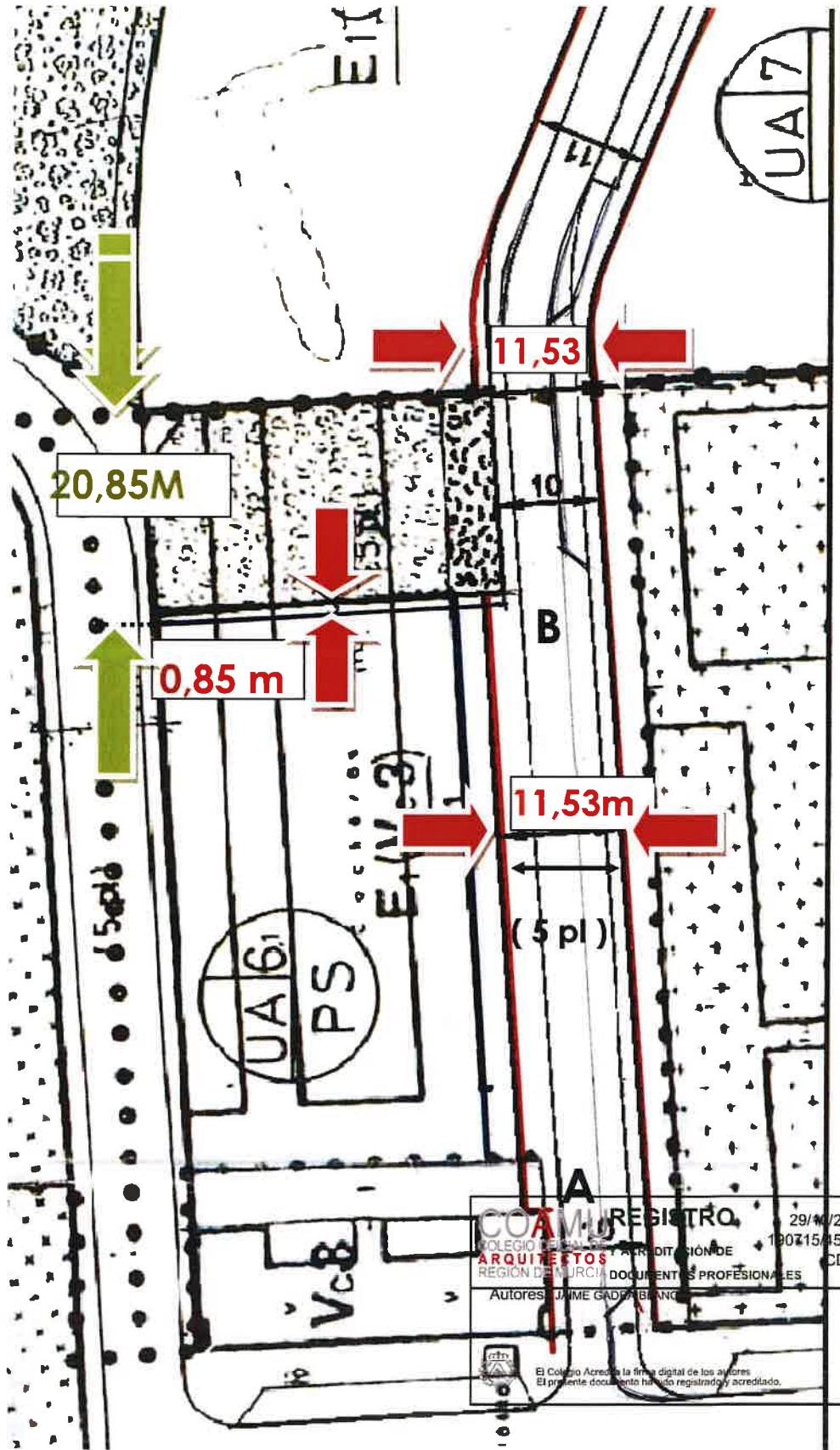
COAMU REGISTRO COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y ACREDITACIÓN DE REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	29/10/2020 190715/45308 CDFH
Autores: JAIME GADEA BLANCO	
Página 18	
El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado.	

Firmado electrónicamente por:

- (RUBRICA) DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL: ENCARNACION VALVERDE SOLANO - 08/02/2021 13:31:26
- (FEDATARIO) CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL: MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA - 08/02/2021 16:04:47
- (VISTO BUENO) VICEALCALDESA: NOELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ - 09/02/2021 10:07:27



DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE



JAIME GAD

COA MURCIA REGISTRO 29/10/2020
COLEGIO REGISTRADO Y ACREDITADO DE 19071545308
ARQUITECTOS REGION DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES CDFH
AUTORES: JAIME GADRIEL BLANCO

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

El presente documento administrativo ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 59/2003 de 19 de diciembre, teniendo la misma validez que la firma manuscrita.
Código Seguro de Verificación: IGVHGV7M7715JQ9
Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <http://www.cartagena.es/verificarFirma>

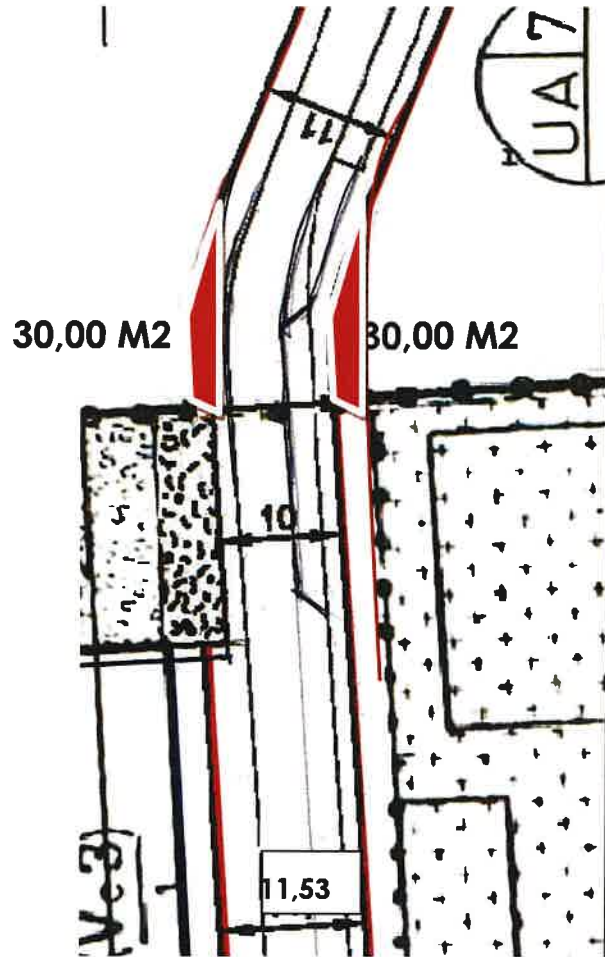


Firmado electrónicamente por:

- (RUBRICA) DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL: ENCARNACION VALVERDE SOLANO - 08/02/2021 13:31:26
- (FEDATARIO) CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL: MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA - 08/02/2021 16:04:47
- (VISTO BUENO) VICEALCALDESA: NOELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ - 09/02/2021 10:07:27

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION PS 6.1.- CARTAGENA

Por último significar que las pequeñas variaciones que se producen en las superficies de las parcelas, como consecuencia del acuerdo de las nuevas alineaciones a las determinadas por el planeamiento, para esta calle en las dos parcelas de la UA 7 PS. no suponen incremento de edificabilidad de dicha U.A., ya que siendo las parcelas a ambos lados de la calle de los mismos propietarios, la familia Martínez, lo que incrementa de superficie la parcela 2, lo disminuye la parcela 1 que es la de mayor índice de edificabilidad, por lo que la edificabilidad total queda ligeramente disminuida



Así mismo resulta procedente aclarar que las diferencias en superficies tanto de suelo como edificables de los cuadros de esta Modificación respecto a las que figuran en los correspondientes a la Modificación nº 72 del PGMO son consecuencia de mediciones sobre cartografías, en su caso procedentes de planos del PGMO del 87, grafitados por delineación clásica y los actuales, procedentes de cartografía digitalizada del propio Ayuntamiento.

COAM REGISTRO COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS REGION DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	29/10/2020 190715/45308 CDFH
Autores: JAIME GADEA BLANCO	

JAIME GADEA,- ARQUITECTO.

Página 20



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

Firmado electrónicamente por:

- (RUBRICA) DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL: ENCARNACION VALVERDE SCLANO - 08/02/2021 13:31:26
- (FEDATARIO) CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL: MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA - 08/02/2021 16:04:47
- (VISTO BUENO) VICEALCALDESA: NOELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ - 09/02/2021 10:07:27



CUADROS COMPARATIVOS DE APROVECHAMIENTOS

UA 6.1

PLAN GENERAL


SUPERFICIE UNIDAD DE ACTUACION	4.409,75 M2
SUPERFICIE PARCELA EDIFICABLE	2.090,50 M2
SUPERFICIE ZONA VERDE	740,00 M2
SUPERFICIE VIARIO	1.579,25 M2

	P.BAJA	P. PISO	VUELOS	TOTAL
56,50 X14 X 4		2.938.00	226.00	
11,00 X14 X 4		572.00	44.00	
56,50 X14 X4		2.938.00	226.00	
(113+11,00)X13	1.612,00			
Uso residencial	1.612,00	6.448,00	496.00	8.556,00
43,50 X 11,00	478,50			
Uso no residencial	478,50			478,50
TOTAL U.A. PS6,	2.090,50	6.448,00	496.00	9.034,50

ESTUDIO DE DETALLE

SUPERFICIE UNIDAD DE ACTUACION	4.409,75 M2
SUPERFICIE PARCELA EDIFICABLE	1.890,43M2
SUPERFICIE ZONA VERDE	740.18 M2
SUPERFICIE VIARIO	1.579,25 M2
SUPERFICIE EQUIPAMIENTO ESCOLAR	199,89 M2

	P.BAJA	P. PISO	VUELOS	TOTAL
55,65X14X4		2.893.80	222.60	
7,97 X14 X4		414.44	31.88	
55,65X14X4		2.893.80	222.60	
(111,30+7,97)X13	1.550,51			
Uso residencial	1.550,51	6.202.04	477.08	8.229,63
42,65 X 7,97	339,92			
Uso no residencial	339,92			339,92
TOTAL U.A. PS6,	1.890,43	6.202.04	477.08	8.569,55


COAMU
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
 REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES
 AUTORES: JAIME GADEA BLANCO
 29/10/2020
 190715/45308
 CDFH
 Página 21
 El Colegio Acredita la firma digital de los autores
 El presente documento ha sido registrado y acreditado.

JAIME GADEA,- ARQUITECTO.

Firmado electrónicamente por:

- (RUBRICA) DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL: ENCARNACION VALVERDE SOLANO - 08/02/2021 13:31:26
- (FEDATARIO) CCNCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL: MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA - 08/02/2021 16:04:47
- (VISTO BUENO) VICEALCALDESA: NCELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ - 09/02/2021 10:07:27

El presente documento administrativo ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 59/2003 de 19 de diciembre, teniendo la misma validez que la firma manuscrita.
 Código Seguro de Verificación: **IGZVHQV7M7715JQ9**
 Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <http://www.cartagena.es/verificarFirma>



UA 7

SUPERFICIE UNIDAD DE ACTUACION NO VARIA

PLAN GENERAL

SUPERFICIE DE MANZANAS

MANZANA 1	3.000 M2
MANZANA 2	4.750 M2
TOTAL	7.750 M2

EDIFICABILIDAD

MANZANA 1	3.000 M2 X 2.80 M2/M2 = 8.400 M2e
MANZANA 2	4.750 M2 X 1.75 M2/M2 = 8.312 M2e
TOTAL	16.712 M2e

ESTUDIO DE DETALLE


SUPERFICIE DE MANZANAS

MANZANA 1	2.970 M2
MANZANA 2	4.780 M2
TOTAL	7.750 M2

EDIFICABILIDAD

MANZANA 1	2.970 M2 X 2.80 M2/M2 = 8.316 M2e
MANZANA 2	4.780 M2 X 1.75 M2/M2 = 8.365 M2e
TOTAL	16.681 M2e

JAIME GADEA,- ARQUITECTO.

COAMUR COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE ARQUITECTOS REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	29/10/2020
	190715/45308 CDFH
Autores: JAIME GADEA BLANCO	
 Página 22 El Colegio Acredita la firma digital de los autores. El presente documento ha sido registrado y acreditado.	

Firmado electrónicamente por:

- (RUBRICA) DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL: ENCARNACION VALVERDE SOLANO - 08/02/2021 13:31:26
- (FEDATARIO) CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL: MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA - 08/02/2021 16:04:47
- (VISTO BUENO) VICEALCALDESA: NOELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ - 09/02/2021 10:07:27

El presente documento administrativo ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 39/2015 de 19 de diciembre, teniendo la misma validez que la firma manuscrita.
 Código Seguro de Verificación: **IGZVHQV7M7715JQ9**
 Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <http://www.cartagena.es/verificarFirma>



PRECISION DE LIMITES DE LA UNIDAD DE ACTUACION.

Respecto de este concepto dice el Plan General

1.6. PRECISIÓN DE LÍMITES.

Los límites de las zonas, áreas, sectores o sistemas, unidades de actuación, podrán precisarse en los correspondientes Planes Parciales o Especiales, Estudios de Detalle, reparcelaciones o Proyectos de Urbanización, de acuerdo con los siguientes criterios:

- 1.- Los ajustes habrán de responder a:
 - a) Alineaciones vigentes.
 - b) Características topográficas.
 - c) Límites de propiedad.
 - d) Existencia de elementos de interés.
- 2.- No podrán producir distorsiones en la forma de las unidades de zona, área, sector o sistema ni aumentos o disminuciones en más de un 5% en relación con las superficies delimitadas en los planos (cinco por ciento).

Así pues este es el momento en que , de acuerdo con lo determinado por el Plan General, procede realizar la precisión de límites de la Unidad de Actuación PS 6.1, en función a los límites de propiedad y las alineaciones que se determinan en el Estudio de Detalle que se desarrolla en este documento.

Procede por tanto realizar las siguientes modificaciones de los límites de la Unidad de Actuación PS 6.1 :

- 1) El límite sur de la U.A. se hace coincidir con el límite la propiedad del Colegio Hispania que a su vez coincide con la alineación sur de la calle José Zorrilla.
- 2) El límite Oeste de la U.A. se hace coincidir con el límite de la propiedad de la familia Martínez en la línea de colindancia con el edificio de cinco plantas situado en la calle Prolongación de Angel Bruna.

La condición que debe cumplirse es que la variación de superficie de la U.A. no varíe en más de un cinco por ciento.

La superficie de la U.A. PS 6.1, con la precisión de límites que se propone, disminuye su superficie en la variación del límite Sur, e incrementa la misma en la variación de los límites Oeste, incluyendo una banda de cocheras de la misma propiedad y Norte de la calle José Zorrilla incluyendo banda en la fachada lateral del edificio de cinco plantas también de la misma propiedad.

Disminución

Incremento

Incremento.....

35,50 m x 6,00 m =

18,00 m x 1,50 m =

Diferencia (incremento).

199.89 m2

	REGISTRO	29/10/2020
	COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE ARQUITECTOS REG. 40.1.1.12 DOCUMENTOS PROFESIONALES	190715/45308 CDFH
AUTORES: JAIME GADEA BLANCO		
		Página 23
El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado.		

JAIME GADEA,- ARQUITECTO.

Firmado electrónicamente por:

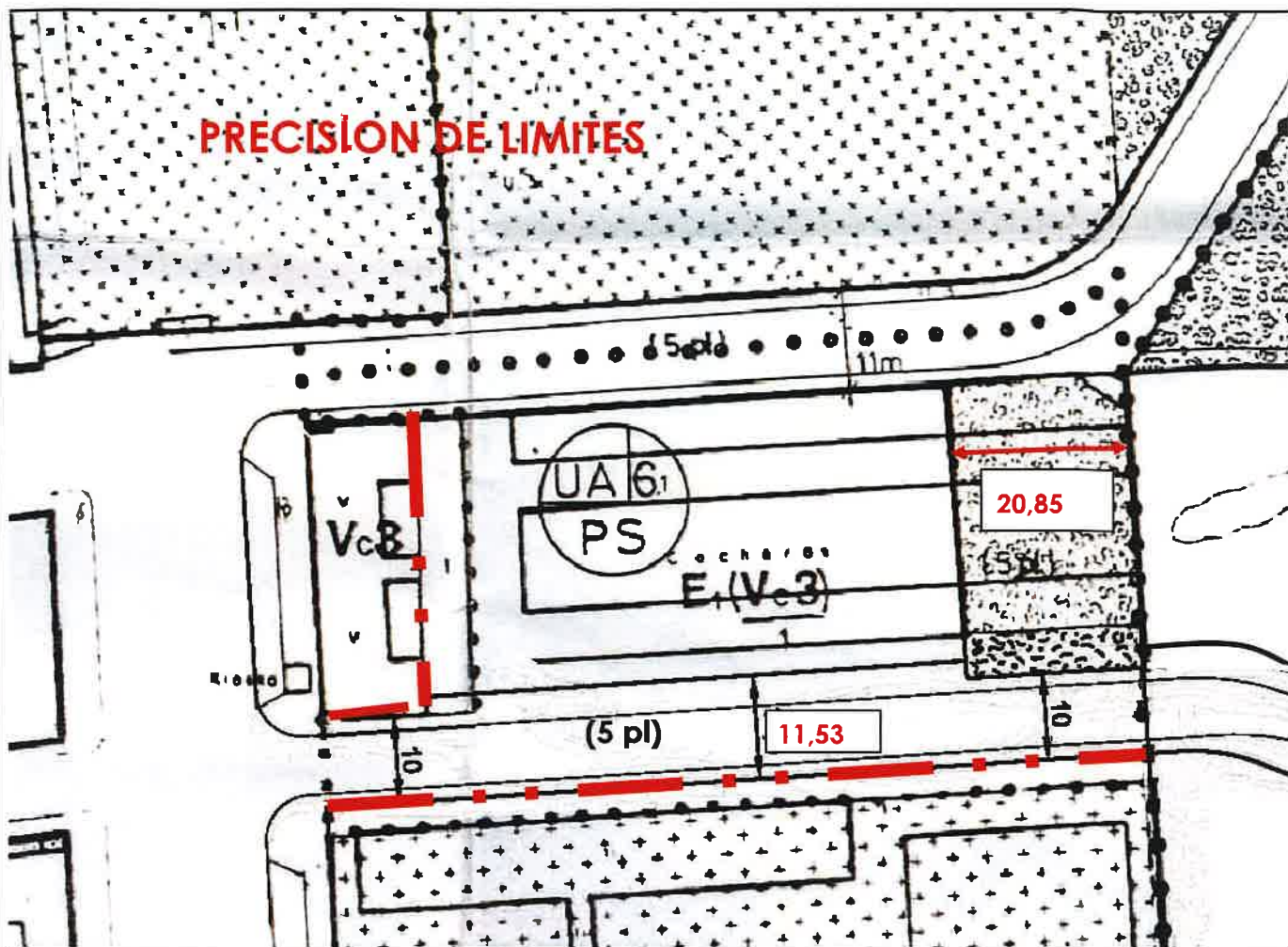
- (RUBRICA) DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL: ENCARNACION VALVERDE SOLANO - 08/02/2021 13:31:26
- (FEDATARIO) CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL: MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA - 08/02/2021 16:04:47
- (VISTO BUENO) VICEALCALDESA: NOELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ - 09/02/2021 10:07:27

El presente documento administrativo ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 39/2015 de 1 de octubre, teniéndose la misma validez que la firma manuscrita.
 Código Seguro de Verificación: IGSZVHQV7M7715JQ9
 Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <http://www.cartagena.es/verificarFirma>



ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION PS 6.1.- CARTAGENA

Sobre una superficie total de la U.A. de 4.409,75 m², el cinco por ciento supone 220,49 m², con lo que la variación de 40,11 m² no lo supera.



PRECISION DE LIMITES

Una vez realizada la precisión de límites, variaciones que se grafican en rojo en la figura anterior, la parcela edificable, sufre un incremento de su superficie, correspondiente a la banda incluida del mismo propietario de dimensiones 6,00 m por 33,97 m, lo que suma 203,82 metros cuadrados.

La inclusión en la U.A. de esta banda de terreno **no supone incremento alguno en la superficie edificable establecida en el PGMO, ya que esa parcela era edificable con la misma norma de la parcela incluida en la U.A.**

La única variación es su inclusión en la U.A. ya que la misma propiedad y su edificación debe hacerse conjuntamente con ésta.

JAIME GADEA,- ARQUITECTO.

COAMU REGISTRO ARQUITECTOS REGION DE MURCIA	29/10/2020 190715/45308 CDFH
DOCUMENTOS PROFESIONALES	
AUTORES: JAIME GADEA BLANCO	
Página 24	
El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado.	

Firmado electrónicamente por:

- (RUBRICA) DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL: ENCARNACION VALVERDE SOLANO - 08/02/2021 13:31:26
- (FEDATARIO) CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL: MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA - 08/02/2021 16:04:47
- (VISTO BUENO) VICEALCALDESA: NOELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ - 09/02/2021 10:07:27



ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION PS 6.1.- CARTAGENA

El cuadro comparativo de edificabilidades, una vez realizada la Precisión de Límites e incluida la banda mencionada en la U.A. queda como sigue:

SUPERFICIE UNIDAD DE ACTUACION	4.413,68 M2
SUPERFICIE PARCELA EDIFICABLE	2.094,25 M2
SUPERFICIE ZONA VERDE	740,18 M2
SUPERFICIE VIARIO	1.579,25 M2

	P.BAJA	P. PISO	VUELOS	TOTAL
61,65X14X4		3.205.8	246.60	
7,97 X14 X4		414.44	31.88	
61,65X14X4		3.205.8	246.60	
(123,30+7.97)X13	1.706,51			
Uso residencial	1.706,51	6.826.04	525.08	9.057,63
48,65 X 7,97	387,74			
Uso no residencial	387,74			387,74
TOTAL U.A. PS6,	2.094,25	6.826.04	525.08	9.445,37

CONCLUSION.-

Con este documento y los planos que se acompañan se da por concluido el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuacion 6.1 Peral Sur (PS 6.1)

Cartagena 5 de OCTUBRE de 2020.

El Arquitecto.

JAIME GADEA,- ARQUITECTO.

COAMU REGISTRO COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE ARQUITECTOS REGION DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	29/10/2020 190715/45308 CDFH
Autores: JAIME GADEA BLANCO	
Página 25	
	El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado.

Firmado electrónicamente por:

- (RUBRICA) DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL: ENCARNACION VALVERDE SOLANO - 08/02/2021 13:31:26
- (FEDATARIO) CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL: MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA - 08/02/2021 16:04:47
- (VISTO BUENO) VICEALCALDESA: NCELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ - 09/02/2021 10:07:27



El presente documento administrativo ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 59/2003 de 19 de diciembre, teniendo la misma validez que la firma manuscrita.

Código Seguro de Verificación: **IGZYHQV7M7715JQ9**

Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <http://www.cartagena.es/verificarFirma>



FICHAS DE LAS U.A. ACTUALES

COAMU REGISTRO COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE ARQUITECTOS REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	29/10/2020 190715/45308 CDFH
AUTORES: JAIME GADEA BLANCO	
 El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado.	

Firmado electrónicamente por:

- (RUBRICA) DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL: ENCARNACION VALVERDE SOLANO - 08/02/2021 13:31:26
- (FEDATARIO) CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL: MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA - 08/02/2021 16:04:47
- (VISTO BUENO) VICEALCALDESA: NCELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ - 09/02/2021 10:07:27

El presente documento administrativo ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 59/2003 de 19 de diciembre, teniendo la misma validez que la firma manuscrita.

Código Seguro de Verificación: **IGZYHQV7M7715JQ9**

Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <http://www.cartagena.es/verificarFirma>



FICHAS DE LAS U.A. MODIFICADAS

COAMU REGISTRO COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE ARQUITECTOS REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	29/10/2020 190715/45308 CDFH
AUTORES: JAIME GADEA BLANCO	
	El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado.

Firmado electrónicamente por:

- (RUBRICA) DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL: ENCARNACION VALVERDE SCLANC - 08/02/2021 13:31:26
- (FEDATARIO) CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL: MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA - 08/02/2021 16:04:47
- (VISTO BUENO) VICEALCALDESA: NOELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ - 09/02/2021 10:07:27

El presente documento administrativo ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 39/2010 de 11 de diciembre, teniendo la misma validez que la firma manuscrita.
 Código Seguro de Verificación: **IGZYHQV7M7715JQ9**
 Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <http://www.cartagena.es/verificarFirma>



AMBITO DE ORDENACION BARRIO DE PERAL (SUR) **PLAN GENERAL MPAL. DE ORDENACION DE CARTAGENA**

POLIGONO O UNIDAD DE ACTUACION U.A.- 6.1

MANZANA	RESIDENCIAL			INDUSTRIAL	DOTACIONES			ESPACIOS LIBRES	OBSERVACIONES			
	superficie parcelas (m ²)	indice de edificabilidad (m ² /m ²)	superficie edificable (m ²)		nr de viviendas posibles	nr de viviendas existentes	superficie parcela (m ²)			sup. ocupable o superficie edificable (m ²)	DOCENTE superficie (m ²)	serv. de interes publico y social superficie (m ²)
1	2.094		9.445	80							740	
TOTAL			9.445	80							740	

(b) (c) (d) (e) (f)

consolidado si no

coef. aprovecham.

(a+b+c+d+f)

superficie total manzanas:	2.834	m ²
superficie total viales + aparcamientos:	1.579	m ²
superficie total poligono:	4.413	m ²
superficie total sistemas generales:		m ²

COAMU REGISTRO
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS REGION DE MURCIA
 DOCUMENTOS PROFESIONALES
 Autores: JAIME GADEA BLANCO

29/10/2020
 0715/45308
 CDRH

El Colegio Acreditado es el responsable digital de los autores.
 El presente documento ha sido registrado y acreditado.

Firmado electrónicamente por:

- (RUBRICA) DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL: ENCARNACION VALVERDE SOLANO - 08/02/2021 13:31:26
- (FEDATARIO) CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL: MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA - 08/02/2021 16:04:47
- (VISTO BUENO) VICEALCALDESA: NOELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ - 09/02/2021 10:07:27

El presente documento administrativo ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 39/2003 de 19 de diciembre, teniendo la misma validez que la firma manuscrita.
 Código Seguro de Verificación: **IGZYHQV7M7715JQ9**
 Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <http://www.cartagena.es/verificarFirma>



AMBITO DE ORDENACION BARRIO DE PERAL (SUR) **PLAN GENERAL MPAL. DE ORDENACION DE CARTAGENA**

POLIGONO O UNIDAD DE ACTUACION U.A. -- 7

MANZANA	RESIDENCIAL			INDUSTRIAL	DOTACIONES			ESPACIOS LIBRES	OBSERVACIONES			
	superficie parcelas (m ²)	indice de edificabilidad (m ² /m ²)	superficie edificable (m ²)		nº de viviendas posibles	nº de viviendas existentes	superficie parcela (m ²)			sup. ocupable o superficie edificable(m ²)	DOCENTE superficie (m ²)	serv. de interes publico y social superficie (m ²)
1	2.970	2.80	8.316	65						165	3.100	
2	4.780	1.75	8.365	65						360		
TOTAL			16.681	130						525	3.100	

(b) (c) (d) (e) (f)

si no

consolidado

coef. aprovecham.

(a+b+c+d+f)

superficie total manzanas: 10.850 m²

superficie total viales + aparcamientos: 3.440 m²

superficie total poligono: 14.290 m²

superficie total sistemas generales: m²

COAMUR REGISTRO
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
 REGION DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES
 AUTORES: JAME GALFA BLANCO

El Colegio Acreditado la responsabilidad de los autores
 El presente documento ha sido registrado y acreditado.

Firmado electrónicamente por:

- (RUBRICA) DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL: ENCARNACION VALVERDE SOLANC - 08/02/2021 13:31:26
- (FEDATARIO) CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL: MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA - 08/02/2021 16:04:47
- (VISTO BUENO) VICEALCALDESA: NCELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ - 09/02/2021 10:07:27

El presente documento administrativo ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 59/2003 de 19 de diciembre, teniendo la misma validez que la firma manuscrita.
Código Seguro de Verificación: **IGZVHQV7M7715JQ9**
Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <http://www.cartagena.es/verificarFirma>

PLANOS

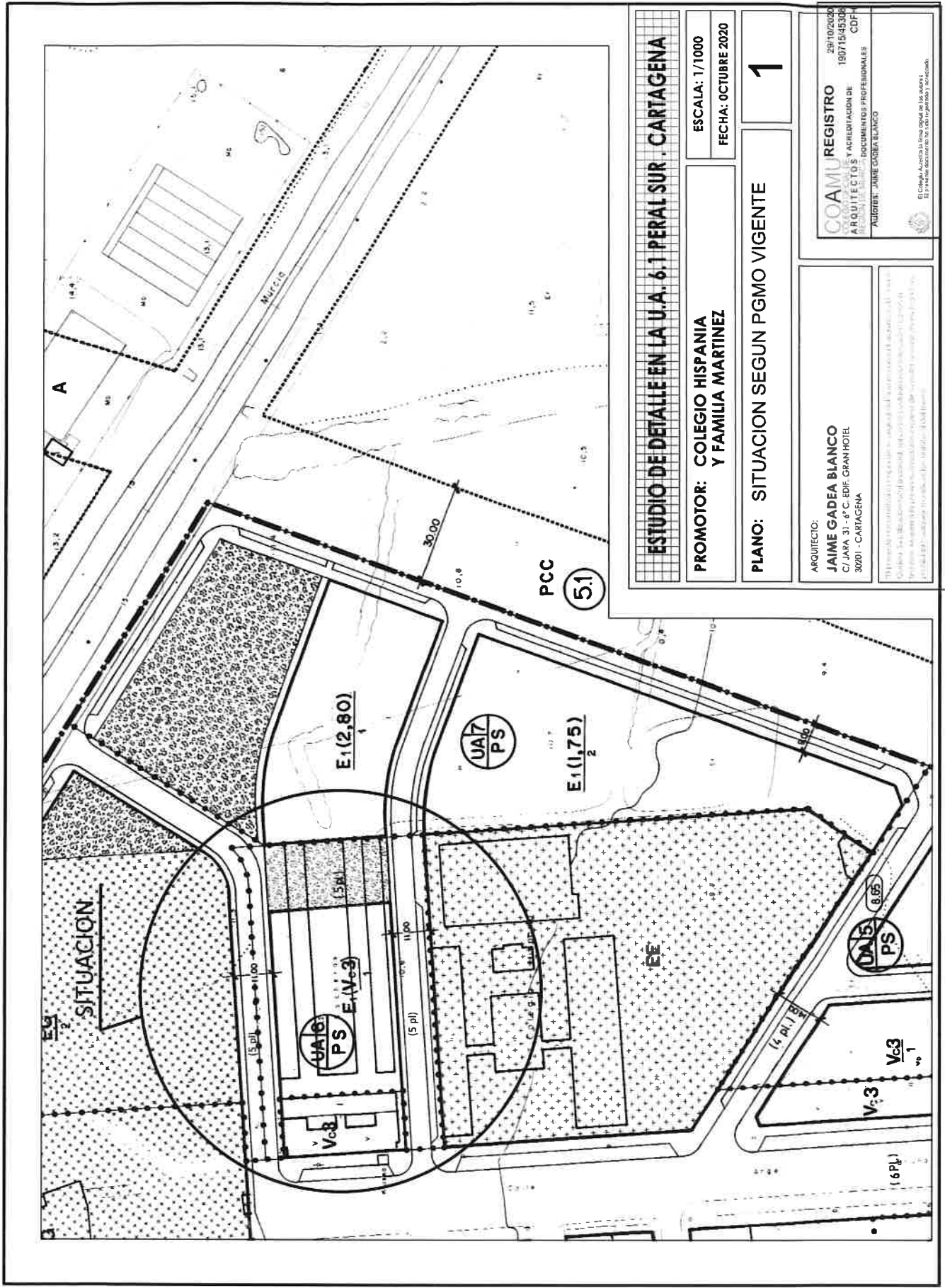
JAIME GADEA,- ARQUITECTO.

COAMU REGISTRO COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE ARQUITECTOS REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	29/10/2020 190715/45308 CDFH
Autores: JAIME GADEA BLANCO	
Página 28	
	El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado.

Firmado electrónicamente por:

- (RUBRICA) DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL: ENCARNACION VALVERDE SOLANO - 08/02/2021 13:31:26
- (FEDATARIO) CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL: MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA - 08/02/2021 16:04:47
- (VISTO BUENO) VICEALCALDESA: NCELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ - 09/02/2021 10:07:27

El presente documento administrativo ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 39/2003 de 19 de diciembre, teniendo la misma validez que la firma manuscrita.
 Código Seguro de Verificación: **IGZVHQV7M7715JQ9**
 Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <http://www.cartagena.es/verificarFirma>

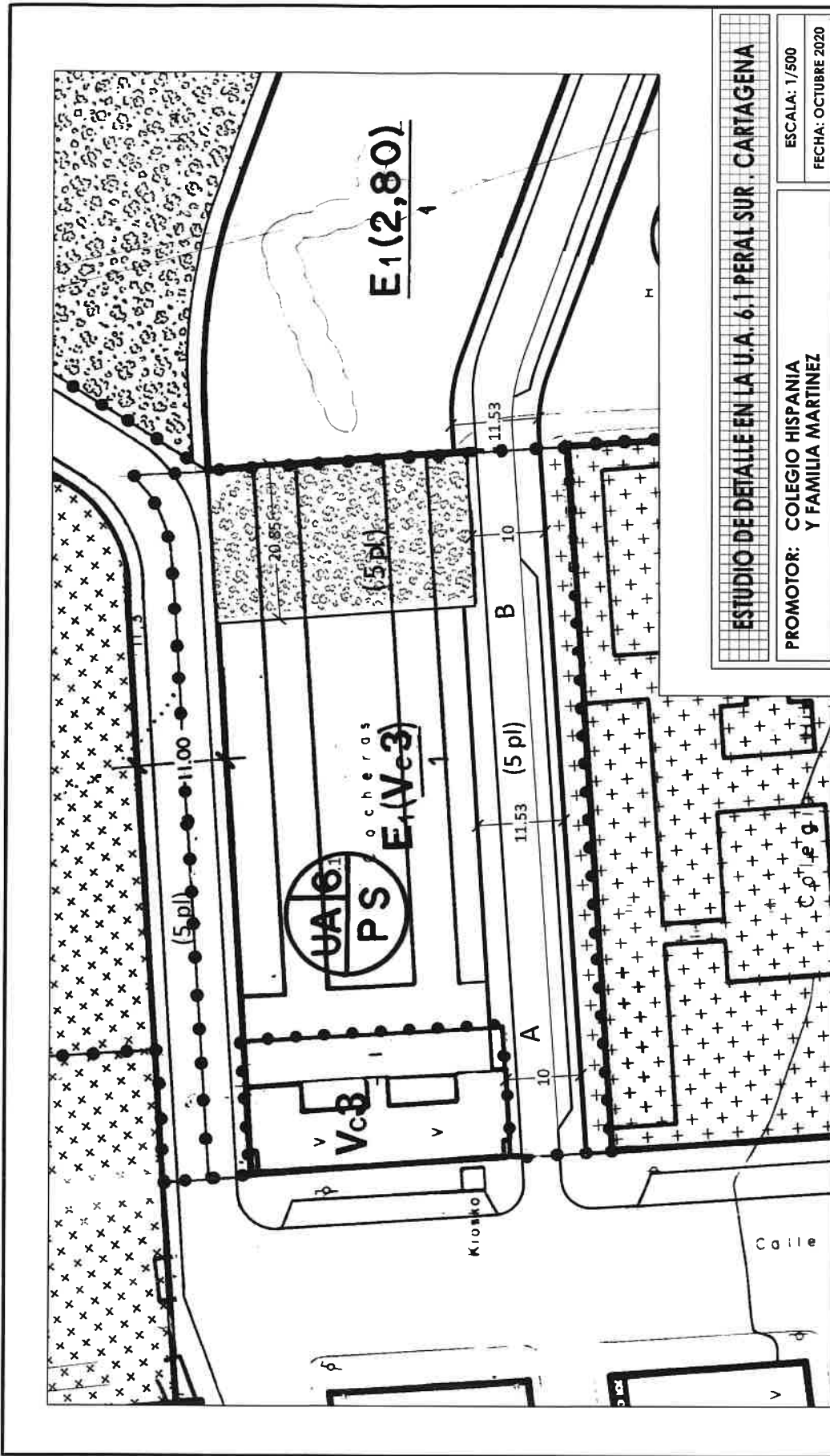


ESTUDIO DE DETALLE EN LA U.A. 6.1 PERAL SUR - CARTAGENA	
PROMOTOR: COLEGIO HISPANIA Y FAMILIA MARTINEZ	ESCALA: 1/1000 FECHA: OCTUBRE 2020
PLANO: SITUACION SEGUN PGMO VIGENTE	1
ARQUITECTO: JAIME GADEA BLANCO C/JARA 31 - 4º C. EDIF. GRAN HOTEL 30201 - CARTAGENA	
COAMU REGISTRO 259/10/2020 COLEGIO DE ARQUITECTOS Y Acreditación de 19071545308 CDFH DOCUMENTOS PROFESIONALES AUTORES: JAIME GADEA BLANCO	

Firmado electrónicamente por:

- (RUBRICA) DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL: ENCARNACION VALVERDE SOLANO - 08/02/2021 13:31:26
- (FEDATARIO) CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL: MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA - 08/02/2021 16:04:47
- (VISTO BUENO) VICEALCALDESA: NCELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ - 09/02/2021 10:07:27

El presente documento administrativo no sio firmado electronicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 59/2003 de 19 de diciembre, teniendo la misma validez que la firma manuscrita.
 Código Seguro de Verificación: **IGZVHQV7M7715JQ9**
 Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <http://www.cartagena.es/verificarFirma>

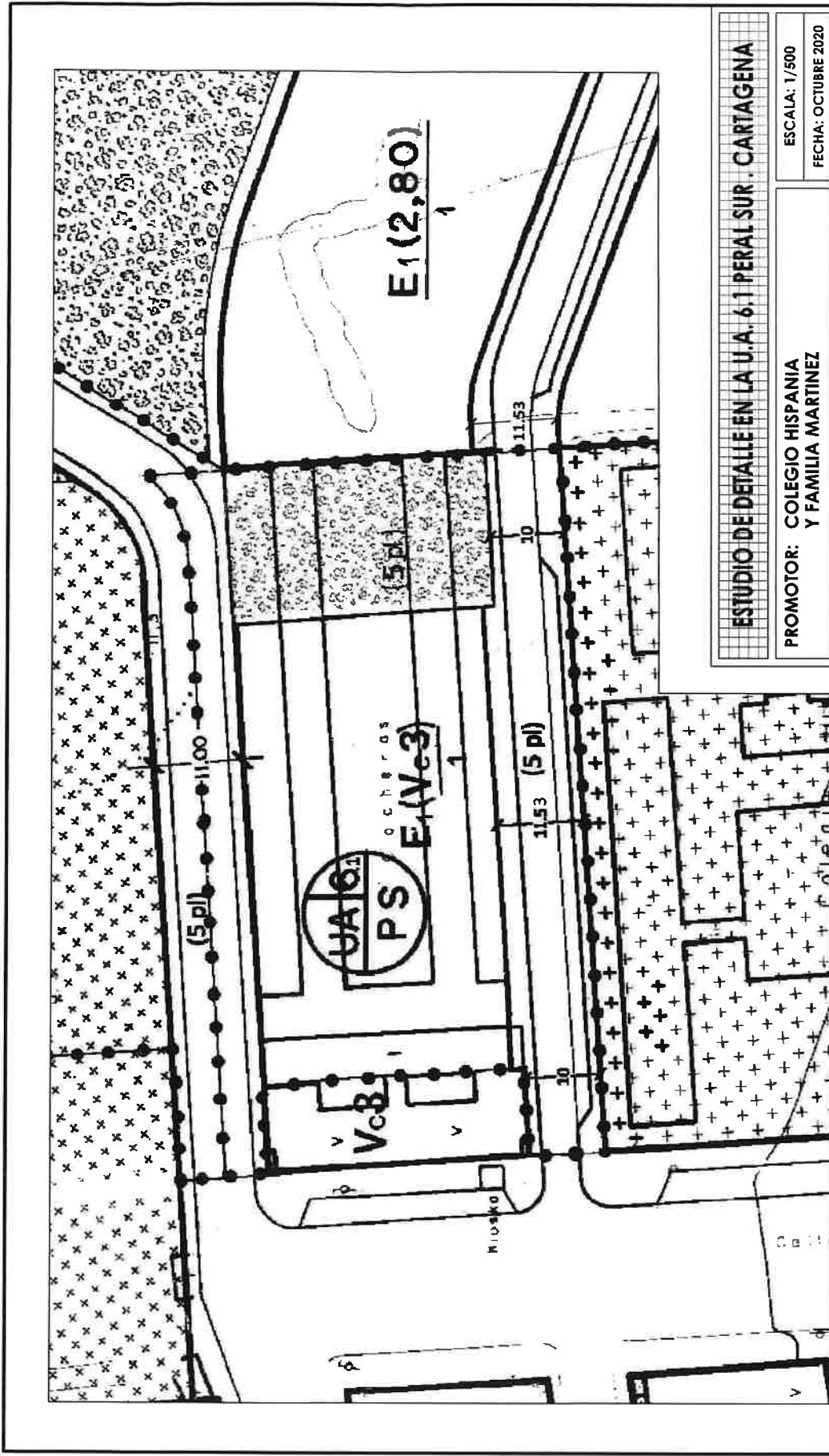


ESTUDIO DE DETALLE EN LA U.A. 6.1 PERAL SUR - CARTAGENA	
PROMOTOR: COLEGIO HISPANIA Y FAMILIA MARTINEZ	ESCALA: 1/500 FECHA: OCTUBRE 2020
PLANO: DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE	3
ARQUITECTO: JAIME GADEA BLANCO C/ JARA, 31 - 4º C. EDIF. GRAN HOTEL 30201 - CARTAGENA	COAMU REGISTRO 29/10/2020 ARQUITECTOS Y INGENIEROS DE 19071545308 DOCUMENTOS PROFESIONALES CDF AUTORIDAD: JAIME GADEA BLANCO

DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE
 1.- La alineación sur de la calle José Zorrilla se ajusta al cerramiento del Colegio Hispania.
 2.- La alineación norte se corresponde a la que se determina en el plano N° 3, siendo la anchura del vial en el tramo de calle A-B, frente a la parcela edificable de 11,53 metros.
 3.- La zona verde de la Ua 6.1 PS, incrementa su anchura en 0,85 metros quedando con un ancho de 20,85 metros.

Firmado electrónicamente por:
 - (RUBRICA) DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL: ENCARNACION VALVERDE SOLANC - 08/02/2021 13:31:26
 - (FEDATARIO) CONCEJAL SECRETARIC DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL: MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA - 08/02/2021 16:04:47
 - (VISTO BUENO) VICEALCALDESA: NCELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ - 09/02/2021 10:07:27

El presente documento administrativo no está firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 39/2010 de 19 de diciembre, teniendo la misma validez que la firma manuscrita.
 Código Seguro de Verificación: **IGZVHQV7M7715JQ9**
 Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <http://www.cartagena.es/verificarFirma>



ESTUDIO DE DETALLE EN LA U.A. 6.1 PERAL SUR - CARTAGENA	
PROMOTOR: COLEGIO HISPANIA Y FAMILIA MARTINEZ	ESCALA: 1/500 FECHA: OCTUBRE 2020
PLANO: PRECISION DE LIMITES DE LA UNIDAD DE ACTUACION PS 6.1	4
ARQUITECTO: JAIME GADEA BLANCO C/JARA, 31-6º C. EDIF. GRAN HOTEL 30201 - CARTAGENA	COAMU REGISTRO 29/10/2020 19071545308 ARQUITECTOS Y Acreditación de DOCUMENTOS PROFESIONALES CDF AUDITOR: JAIME GADEA BLANCO

Firmado electrónicamente por:

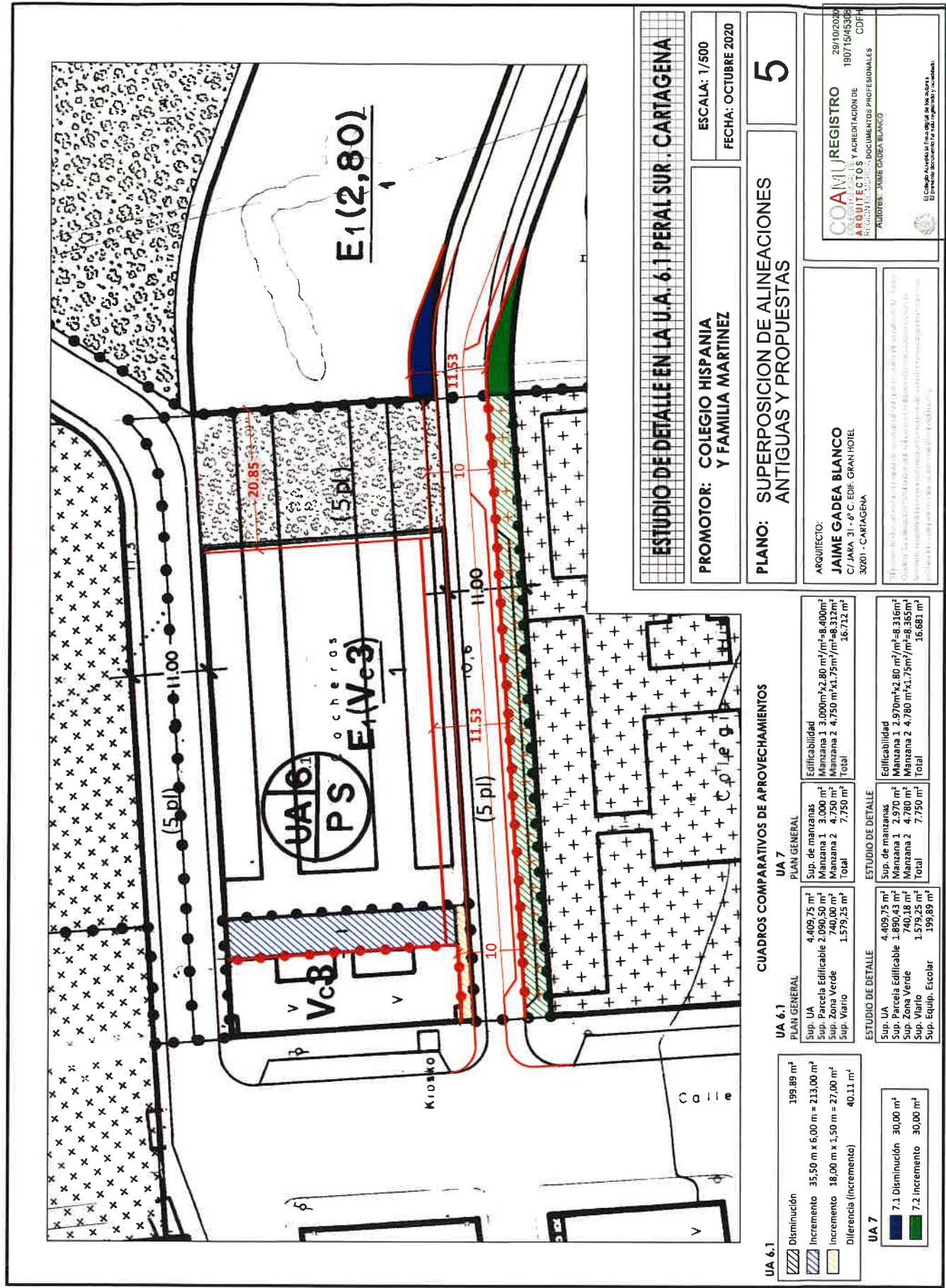
- (RUBRICA) DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL: ENCARNACION VALVERDE SOLANC - 08/02/2021 13:31:26
- (FEDATARIO) CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL: MANUEL ANTONIC PADIN SITCHA - 08/02/2021 16:04:47
- (VISTO BUENO) VICEALCALDESA: NCELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ - 09/02/2021 10:07:27

El presente documento administrativo ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 59/2003 de 19 de diciembre, teniendo la misma validez que la firma manuscrita.
 Código Seguro de Verificación: **IGZVHQV7M7715JQ9**
 Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <http://www.cartagena.es/verificarFirma>



Firmado electrónicamente por:

- (RUBRICA) DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL: ENCARNACION VALVERDE SOLANC - 08/02/2021 13:31:26
- (FEDATARIO) CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL: MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA - 08/02/2021 16:04:47
- (VISTO BUENO) VICEALCALDESA: NCELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ - 09/02/2021 10:07:27



ESTUDIO DE DETALLE EN LA U.A. 6.1 PERAL SUR, CARTAGENA

PROMOTOR: **COLEGIO HISPANIA Y FAMILIA MARTINEZ**

ESCALA: 1/500
FECHA: OCTUBRE 2020

PLANO: **SUPERPOSICION DE ALINEACIONES ANTIGUAS Y PROPUESTAS**

5

ARQUITECTO: **JAIME GADEA BLANCO**
C/ JANA, 31 - 6º C. EDIF. GRAN HOTEL 30201 - CARTAGENA

REGISTRO: 28/10/2008
19071545302
ARQUITECTOS Y ACREDITACION DE REGISTRO DE DOCUMENTOS PROFESIONALES CDFP
AUDITORES: JAIME GADEA BLANCO

El Colegio acredita la firma digital de los planos. El presente documento ha sido publicado y validado.

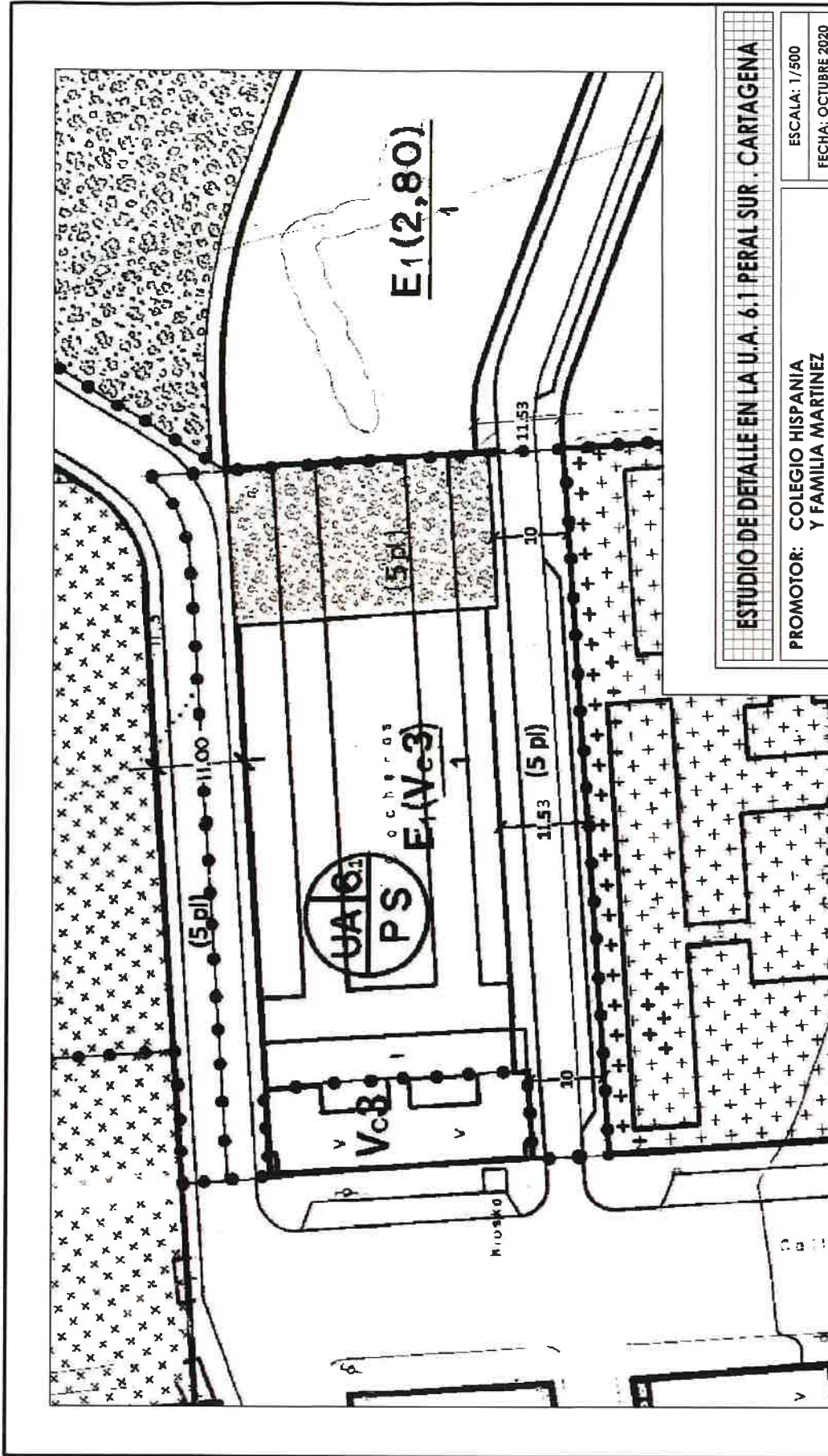
CUADROS COMPARATIVOS DE APROVECHAMIENTOS

UA 6.1		UA 7	
PLAN GENERAL		PLAN GENERAL	
Sup. UA	4.409,75 m ²	Sup. de manzanas	3.000 m ²
Sup. Parcela Edificable	2.090,50 m ²	Manzana 1	3.000 m ²
Sup. Zona Verde	740,00 m ²	Manzana 2	4.750 m ²
Sup. Vialio	1.579,25 m ²	Total	7.750 m ²
ESTUDIO DE DETALLE		ESTUDIO DE DETALLE	
Sup. UA	4.409,75 m ²	Sup. de manzanas	3.000 m ²
Sup. Parcela Edificable	1.890,43 m ²	Manzana 1	2.970 m ²
Sup. Zona Verde	740,16 m ²	Manzana 2	4.780 m ²
Sup. Vialio	1.579,25 m ²	Total	7.750 m ²
Sup. Equip. Escolar	359,69 m ²		

UA 6.1		UA 7	
Diminución	199,89 m ²	7.1 Diminución	30,00 m ²
Incremento	35,50 m x 6,00 m = 213,00 m ²	7.2 Incremento	30,00 m ²
Diferencia (Incremento)	40,11 m ²		

Edificabilidad		Edificabilidad	
Manzana 1	3.000m ² x 2,80 m ² /m ² = 8.400m ²	Manzana 1	2.970m ² x 2,80 m ² /m ² = 8.316m ²
Manzana 2	4.750m ² x 1,75m ² /m ² = 8.312m ²	Manzana 2	4.780m ² x 1,75m ² /m ² = 8.365m ²
Total	16.712 m ²	Total	16.681 m ²

El presente documento administrativo ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 59/2003 de 19 de diciembre, teniendo la misma validez que la firma manuscrita.
 Código Seguro de Verificación: **IGZVHQV7M7715JQ9**
 Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <http://www.cartagena.es/verificarFirma>



ESTUDIO DE DETALLE EN LA U.A. 6.1 PERAL SUR - CARTAGENA

PROMOTOR: **COLEGIO HISPANIA Y FAMILIA MARTINEZ**

ESCALA: 1/500
FECHA: OCTUBRE 2020

PLANO: **SITUACION DEFINITIVA DE LA UNIDAD DE ACTUACION PS 6.1**

ARQUITECTO:
JAIME GADEA BLANCO
C/JARA 31 - 8º C. EDIF. GRAN HOTEL
30201 - CARTAGENA

6

COAMU REGISTRO 29/10/2008
ARQUITECTOS Y ACREDITACION DE 190715/45308 CDF
AUTOR: JAIME GADEA BLANCO

	P. BAJA	P. PISO	VUELOS	TOTAL
61.65511644		3.205,80	246,60	
7.9741644		414,44	31,88	
61.65511644		3.205,80	246,60	
Uso residencial	1.706,51	1.706,51	6.826,04	525,08
Uso no residencial	387,74			387,74
Total U.A. PS6.1	2.094,25	6.826,04	525,08	9.445,37

UNIDAD DE ACTUACION PS 6.1

Sup. UA	4.413,68 m ²
Sup. Parcela Edificable	2.094,25 m ²
Sup. Zona Verde	740,18 m ²
Sup. Vario	1.579,25 m ²

Firmado electrónicamente por:

- (RUBRICA) DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL: ENCARNACION VALVERDE SOLANC - 08/02/2021 13:31:26
- (FEDATARIO) CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL: MANUEL ANTONIO PADIN SITCHA - 08/02/2021 16:04:47
- (VISTO BUENO) VICEALCALDESA: NCELIA MARIA ARROYO HERNANDEZ - 09/02/2021 10:07:27