

**PROYECTO: DIVISION DE LA U.A 9 EN POZO ESTRECHO**

**PROMOTOR: D.MARIANO EGEE ALBALADEJO**

**ARQUITECTO: D.JOSE MANUEL CONESA NAVARRO**

## **MEMORIA: COMPOSICION**

### **0.- OBJETO DE LA DIVISION**

El presente proyecto tiene como objeto la división de la U.A. de Pozo Estrecho 9 en dos unidades de actuación tal y como se detalla en la presente memoria y en los planos adjuntos.

El encargo ha sido realizado por D.MARIANO EGEE ALBALADEJO con D.N.I 22.148.534 y domicilio en calle Gral. Primo Rivera nº 14 de Murcia. Domicilio a efectos de notificación en Plaza del Sureste, Pozo Estrecho (Estación de servicios)

Así mismo se gestionara la innecesariedad de reparcelación de la u.a. 9 de acuerdo con el articulo 73 a.R.G.

### **1.- EMPLAZAMIENTO**

La U.A donde se pretende llevar a cabo la división se encuentra situada entre las calles Avda. San Jerónimo, C/ Jilguero y C/ Ruiseñor.

## 2.- ANTECEDENTES

D. Mariano Egea Albaladejo pretende construir sobre los solares anteriormente mencionados viviendas en planta baja, teniendo para ello la suficiente capacidad jurídica y económica para iniciar la división de la U.A de acuerdo con el P.G.M.O. de Cartagena y con la normativa vigente. Encontrándose en la actualidad, los solares, colindando con medianeras vistas.

Para la realización de la división de la U.A. de acuerdo con el Artículo 117 L.S.

Tengo a bien exponer:

1.- Que de acuerdo con el artículo 117.1.c L.S. la U.A. a dividir es autónoma, lindando con suelo urbano que posee la infraestructura necesaria con que se ha de dotar la nueva unidad de actuación.

2.- Que existe un equilibrio de beneficios y cargas, de acuerdo con el Art. 117.1.b L.S como se manifiesta también en los cálculos justificativos de aprovechamiento medio incluidos a la presente memoria.

3.- Que se facilita la gestión de la U.A.9.1 al coincidir esta división con la propiedad D.Mariano Roca Albaladejo, precediéndose a la innecesariedad de reparcelación al tratarse de propietario único de acuerdo con el Art. 73. R.G urbanística.

La U.A 9, se pretende dividir en la U.A.9.1 cuya superficie es propiedad de D.Mariano Egea Albaladejo y la U.A.9.2 propiedad de D. Martín Inglés García y otros. Es para ello que se realiza este trabajo profesional; entendiéndose que D. Mariano Roca Albaladejo tiene la suficiente capacidad jurídica para gestionar y posteriormente desarrollar la U.A. que resulte de la división de la U.A.9 de Pozo Estrecho. Cartagena.

## 3.- SUPERFICIES

La Unidad de Actuación 9 tiene una superficie total de 41.993,25 m<sup>2</sup>, que se desglosa en:

- Superficie viaria: 11.127,26 m<sup>2</sup>
- Superficie z. verde: 9.181,50 m<sup>2</sup>
- Superficie manzanas: 21.684,49 m<sup>2</sup>

Correspondiendo esta última superficie a la suma de ocho manzanas:

Manzana 1 = 1536.00 m<sup>2</sup>  
Manzana 2 = 3270.00 m<sup>2</sup>  
Manzana 3 = 3060.00 m<sup>2</sup>  
Manzana 4 = 187.00 m<sup>2</sup>  
Manzana 5 = 322.00 m<sup>2</sup>  
Manzana 6 = 4640.00 m<sup>2</sup>  
Manzana 7 = 4390.37 m<sup>2</sup>  
Manzana 8 = 4279.12 m<sup>2</sup>

**U.A.9.1**

Cuyo propietario es D.Mariano Roca Albaladejo.

Dividiéndose en:

- Superficie viales: 5339.75  
- Superficie z.verde: 7043.50  
- Superficie manzanas: 8375.00

---

20758.25

Que se desglosaran en:

- S.Manzana 1 = 1536.00  
- S.Manzana 2 = 3270.00  
- S.Manzana 3 = 3060.00  
- S.Manzana 4 = 187.00  
- S.Manzana 5 = 322.00

**U.A.9.2**

Que tendrá una superficie de:

- Superficie viales: 5787.51  
- Superficie z.verde: 2138.00  
- Superficie manzanas: 13309.49

---

21135.00

Que se desglosaran en:

- Manzana 6 = 4640.00  
- Manzana 7 = 4390.37  
- Manzana 8 = 4279.12

#### 4.- NORMATIVA

La normativa para toda la unidad de actuación es la 1c2 en las manzanas 1, 2, 4, 6, 7 y 8 y la 1c3 para las manzanas 3 y 5, del P.E.R.I. de Pozo Estrecho.

#### 5.- CALLES

Las calles que son de cesión obligatoria son:

- a) C/ AVDA. SAN JERONIMO presenta un ancho de 9 m. con aceras a ambos lados de 1.50 m.
- b) C/ JILGUERO presenta un ancho de 5 m. con aceras a ambos lados de 1.50 m. limitando al norte con la manzana nº1 y al sur con la manzana nº2.
- c) C/ RUISEÑOR presenta un ancho de 7 m. con aceras a ambos lados de 1.5 m. limitando al norte con la manzana nº 2 y al sur con la manzana nº3, al este con zona verde y al oeste con la manzana nº 4.

#### 6.- CUADRO DE SUPERFICIES

Se adjunta al final del anexo.

#### 7.- GESTION DE LA NUEVA UNIDAD

Se gestionará la innecesariedad de reparcelación de la U.A.9.1 de acuerdo con el Art. 73.a.R.G.

Con todo lo anteriormente expuesto, y con los demás documentos que se acompañan, creemos suficientemente descrita la división de la U.A. objeto del presente trabajo de modo que merezca la aprobación de los organismos competentes.

Quedando a disposición de dichos organismos para aclarar y/o ampliar cuantos datos considere oportunos.

Cartagena a Mayo de 1993  
EL ARQUITECTO



FDO: JOSE MANUEL CONESA NAVARRO

**AMBITO DE ORDENACION**

**PLAN GENERAL MPAL. DE ORDENACION DE CARTAGENA**

**POLIGONO O UNIDAD DE ACTUACION**

9 POZO ESTRECHO

I

MANZANA	RESIDENCIAL					INDUSTRIAL		DOTACIONES			ESPACIOS LIBRES	OBSERVACIONES
	superficie parcelas (m2.)	indice de edificabilidad (m2/m2.)	superficie edificable (m2.)	nº de viviendas posibles	nº de viviendas existentes	superficie parcela (m2)	sup. ocupable o superficie edificable(m2)	DOCENTE superficie (m2.)	serv. de interes publico y social superficie (m2.)	APARCAMEN. superficie (m2.)	superficie (m2)	
1	4640	0,5	2320	21	1.70	3944						
2	4390,37	0,5	2195,18	20	1.70	3731,81						
3	4279,12	0,5	2139,56	19	1.70	3637,25						
4	1536	0,5	768	7	1.70	1305,60						
5	3270	0,5	1635	14	1.70	2779,50						
6	3060	0,4	1224	11	1.80	2203,10						
7	187	0,5	93,5	1	1.70	158,95						
8	322	0,4	128,8	1	1.80	231,84						
Zona Verde											9181,5	
<b>TOTAL</b>	<b>21684,56</b>		<b>10504,04</b>	<b>94</b>		<b>17.992,15</b>						

(a)

(b)

(c)

(d)

(e)

(f)

15% → 2.698,82

superficie total manzanas:	21684,56	m <sup>2</sup>
superficie total viales + aparcamientos:	11127,19	m <sup>2</sup>
superficie total poligono:	41.993,25	m <sup>2</sup>

(a+b+c+d+f)

15.293,33

superficie total sistemas generales:		m <sup>2</sup>
--------------------------------------	--	----------------

Coef Apro =  $\frac{10504,04}{41993,25} = 0,250$

1587,54

si no consolidado

coef. aprovecham. 0,250

**AMBITO DE ORDENACION**

**PLAN GENERAL MPAL. DE ORDENACION DE CARTAGENA**

**POLIGONO O UNIDAD DE ACTUACION** 9.1 Pozo Estrecho

I

MANZANA	RESIDENCIAL					INDUSTRIAL		DOTACIONES			ESPACIOS LIBRES	OBSERVACIONES
	superficie parcelas (m2.)	indice de edificabilidad (m2/m2.)	superficie edificable (m2.)	nº de viviendas posibles	nº de viviendas existentes	superficie parcela (m2)	sup. ocupable o superficie edificable(m2)	DOCENTE superficie (m2)	serv. de interes publico y social superficie (m2)	APARCAMEN. superficie (m2.)	superficie (m2)	
1	1536	0,5	768	7	1.70	1292						
2	3270	0,5	1635	15	1.70	2779,00						
3	3060	0,4	1224	11	1.30	2203,20						
4	187	0,5	93,5	1	1.70	158,95						
5	322	0,4	128,8	1	1.80	231,84						
6	Zona ver										3776	
7	"										2555	
8	"										712,5	
<b>TOTAL</b>	<b>8375</b>		<b>3849,3</b>	<b>35</b>		<b>6.665,49</b>					<b>7043,5</b>	

(a)

(b)

(c)

(d)

(e)

(f)

159 - 999,82

19,45%

superficie total manzanas: 8375 m<sup>2</sup>

superficie total viales + aparcamientos: 5339,75 m<sup>2</sup>

superficie total poligono: 20758,25 m<sup>2</sup>

superficie total sistemas generales: m<sup>2</sup>

(a+b+c+d+f)

Coef Aprov =  $\frac{3849,3}{20758,25} = 0,185$

si no

consolidado

coef. aprovecham. 0,185

**AMBITO DE ORDENACION**

**PLAN GENERAL MPAL. DE ORDENACION DE CARTAGENA**

**POLIGONO O UNIDAD DE ACTUACION** 9.2 Pozo Estredho

	I	
--	---	--

MANZANA	RESIDENCIAL					INDUSTRIAL		DOTACIONES			ESPACIOS LIBRES	OBSERVACIONES
	superficie parcelas (m2.)	indice de edificabilidad (m2/m2.)	superficie edificable (m2.)	nº de viviendas posibles	nº de viviendas existentes	superficie parcela (m2.)	sup. ocupable o superficie edificable(m2.)	DOCENTE superficie (m2.)	serv. de Interes publico y social superficie (m2.)	APARCAMEN. superficie (m2.)	superficie (m2.)	
1	4640	0,5	2320	1.70	3791							
2	4390,37	0,5	2195,18	1.70	373181							
3	4279,12	0,5	2139,56	1.70	363725							
Zona verde											2138	
<b>TOTAL</b>	13309,49		6654,74		11.160,06						2138	

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

15% 1674,01

superficie total manzanas:	13309,49	m <sup>2</sup>
superficie total viales + aparcamientos:	5787,51	m <sup>2</sup>
superficie total poligono:	21235	m <sup>2</sup>
superficie total sistemas generales:		m <sup>2</sup>

(a+b+c+d+f)

Coef Aprov =  $\frac{6654,74}{21235} = 0,313$

si no

consolidado		
coef. aprovecham.	0,313	

## RELACION DE PLANOS C-066

- 1.- SITUACION Y EMPLAZAMIENTO
- 2.- PLANO DE: PROPIEDADES
- 3.- PLANO DE: CESIONES
- 4.- PLANO DE: DIVISION DE ACTUACION
- 5.- PLANO DE: ANCHO DE CALLES Y ACERAS ACOTADAS
- 6.- TOPOGRAFICO
- 7.- PLANO DE: VISTAS FOTOGRAFICAS
- 8.- PLANO DE SITUACION DE VISTAS
- 9.- PLANO DE SITUACION DE VISTAS
- 10.- PLANO DE SITUACION DE VISTAS