

SITUACION	C/ROLDÁN ESQ. C/G. P. GIMENO EN SAN ANTÓN	ESTUDIO DE DETALLE
MUNICIPIO		CARTAGENA -MURCIA-
PROMOTOR		CARTACON CONSTRUCCIONES S.L.

Por encargo de, D. Tomás Martínez Pagán en representación de la sociedad Cartacon Construcciones S.L. el arquitecto que suscribe ha procedido a la redacción del presente Estudio de Detalle que tiene por objeto exponer y proponer soluciones a las condiciones del solar planteadas al aplicar los condicionantes urbanísticos según normativa. El solar esta calificado como urbano residencial, del cual es propietario la referida sociedad y cuya situación se detalla en el epígrafe anterior y en los correspondientes planos de emplazamiento y situación a escala, que se acompañan.

EL SOLAR

La finca es de forma irregular, linda en esquina con dos calles y el resto a medianeras.

Las orientaciones y linderos de la parcela objeto de este proyecto son:

orientación	calle-medianería	longitud
norte	C/G. P. Gimeno	19.00 m
este	medianera	12.40 m
sur	medianera	5.30+3.45+8.60 m
oeste	C/Roldán	13.30 m

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

El solar, sita en C/Roldán esquina C/G. P. Gimeno en San Antón, Cartagena (Murcia). Estando por tanto afectado por el P.G.M.O.U. de Cartagena que lo clasifica como urbano residencial Vc3.

- parcela mínima: 400 m²
- ancho mínimo lindero frontal: 16 m.
- fondo edificable 13 m.
- en planta baja se permite ocupación del 100% para uso no residencial.
- edificabilidad: la que resulte de aplicar la fachada, por el fondo edificable por el número de plantas permitidas incluidos salientes y vuelos.
- altura según callejero: C/Roldan 4 plantas y C/G. P. Gimeno 2 plantas

El terreno tiene un superficie según medición de 200,17 m².

SERVICIOS URBANISTICOS

La edificación proyectada dispone, de las infraestructuras propias de terrenos urbanos o urbanizables.

- Red de distribución de electricidad.
- Red de abastecimiento de Agua Potable.
- Pavimento de Calzada.
- Alumbrado Público.
- Alcantarillado.
- Encintado de aceras.

ANTECEDENTES

El P.G.M.O. de Cartagena prevé un retranqueo respecto a de la fachada a la C/G. P. Gimeno que incrementa su ancho en 2 m.

Dado que la repercusión en cuanto a volumen y fondo máximo edificable para este solar no pueden ser reordenandas en su integridad dentro de la parcela resultante tras el retranqueo, se hace necesaria la redacción del presente Estudio de Detalle.

PROPUESTA

Ante la imposibilidad de acumular en un planta adicional (superficies construidas por encima de la altura según indicaciones de la normativa de aplicación) toda la edificabilidad que se pierde por el retranqueo, se propone:

A) Dado que en el mismo solar concurren dos alturas de edificación permitida, (4 alturas a C/Roldán y 2 alturas a C/G. P. Gimeno) proponemos la ocupación de la zona resultante de forma sensiblemente triangular A (ver plano) que corresponde al área que excede del fondo máximo a la C/Roldán.

B) Ante la imposibilidad de agotar el aprovechamiento original de la parcela a pesar de la medida propuesta en el apartado A), se propone que el punto de origen del plano a 45° que debe envolver toda la construcción por encima de las cuatro plantas permitidas no sea la arista inferior del último forjado sino que se permita trasladarlo a la arista superior del antepecho de cubierta (1,00 m.). Con esta medida podremos redistribuir la edificabilidad perdida sin incorporar la obligatoriedad de soluciones constructivas más complejas (cubiertas abuhardilladas).

OBSERVACIONES

Por las características de la ordenación volumétrica propuesta, se establecerán de forma expresa el tratamiento como fachada de todas la alineaciones interiores, fachadas y medianeras de los cuerpos edificados que resulten vistos por las diferencias de alturas con las edificaciones colindantes entre si.

En los planos adjuntos al presente estudio, se reflejan los cálculos numéricos expuestos así como la forma y dimensiones de la parcela.

Los referidos cálculos no reflejan los vuelos permitidos que se recogerán (según normativa) en el consiguiente proyecto de edificación de la obra.

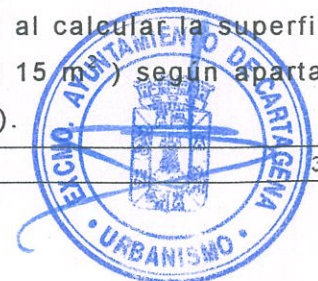
PROCESO DE DATOS (CÁLCULOS SEGÚN MEDICIONES)

		SUPERFICIE EDIFICABLE A C/ROLDAN	SUPERFICIE A C/G.P. GIMENO	SUPERFICIE ACUMULADA C/ROLDAN + C/ G.P. GIMENO	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL
		m ²	m ²	m ²	m ²
PARCELA BRUTA S= 200,17 M ²	PLANTA BAJA	200,17		200,17	724,24
	PLANTA 1 ^a	161,95	38,22	200,17	
	PLANTA 2 ^a	161,95	0	161,95	
	PLANTA 3 ^a	161,95	0	161,95	
	PLANTA 3 ^a	134,55	0	134,55	

En base a lo establecido en el apartado a) de la propuesta, el cuadro de superficies edificables quedaria:

		SUPERFICIE EDIFICABLE A C/ROLDAN	SUPERFICIE A C/G.P. GIMENO	SUPERFICIE ACUMULADA NETA (-m ² POR PATIO)		SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL
		m ²	m ²	PATIO m ²	m ²	m ²
PARCELA DE REDISTRIBUCIÓN	PLANTA BAJA	162,89		9	162,89	624,56
	PLANTA 1 ^a	125,55	28,34	9	153,89	
	PLANTA 2 ^a	125,55	28,34	9	153,89	
	PLANTA 3 ^a	125,55	28,34	9	153,89	
	PLANTA 4 ^a			15	72,03	72,03

Debido a la forma y dimensiones de la parcela, se prevé la existencia de al menos un patio de 9 m². Este dato se ha tenido en cuenta al calcular la superficie edificable que se transferirá a la planta 4^a (con un patio de 15 m²) según apartado 3.1.5.6 del P. G. M. O. de Cartagena (ver modificado nº 51).



La diferencia entre superficies edificables de la parcela bruta y la propuesta será:

$$724,24 \text{ m}^2 - 624,56 \text{ m}^2 = 99,68 \text{ m}^2$$

Dado que la superficie neta edificable en planta 4ª es solamente de 72,03 m² se hacen precisas las medidas descritas en el apartado b) de la propuesta para poder alcanzar el máximo rendimiento previsto para la parcela. (ver planos nº 5 y 6)

Finalmente el resultado de la propuesta que se plantea en el presente estudio de detalle se muestra de la siguiente forma:

		SUPERFICIE EDIFICABLE A C/ROLDAN	SUPERFICIE A C/G.P. GIMENO	SUPERFICIE ACUMULADA NETA (-m ² POR PATIO)		SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL
		m ²	m ²	PATIO m ²	m ²	m ²
PARCELA DE REDISTRIBUCIÓN	PLANTA BAJA	162,89		9	162,89	624,56
	PLANTA 1ª	125,55	28,34	9	153,89	
	PLANTA 2ª	125,55	28,34	9	153,89	
	PLANTA 3ª	125,55	28,34	9	153,89	
	PLANTA 4ª			15	94,88	94,88
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE						719,40

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 27 ABR. 2001
se aprobó Inicialmente el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presente
diligencia.

Cartagena 23 MAYO 2001

El Secretario



[Handwritten signature]

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 4 JUL. 2001 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.

Cartagena 12 SET. 2001

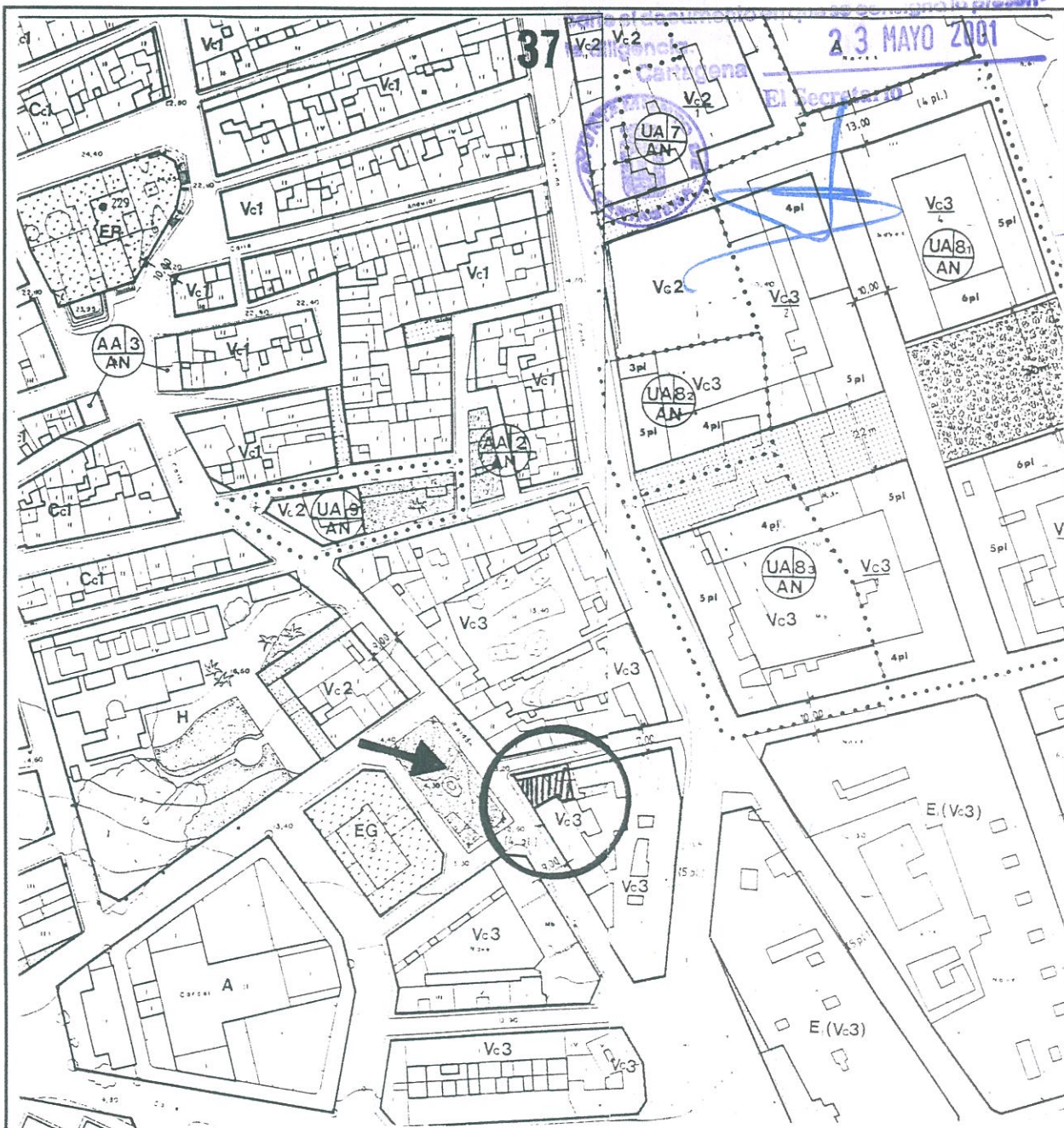
El Secretario



Cartagena, Diciembre 2000



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 27 ABR. 2001
 se aprobó inicialmente el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 24 JUL. 2001
 DEFINITIVAMENTE
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 12 SET. 2001
 El Secretario

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE
 C/Roldan esq. C/G.P.Gimeno
 San Antón - CARTAGENA

Nº PLANO: 1

NOMBRE DEL PLANO:

23 ENE 2001
VISADO
 A LOS EFECTOS LEGISLATIVOS

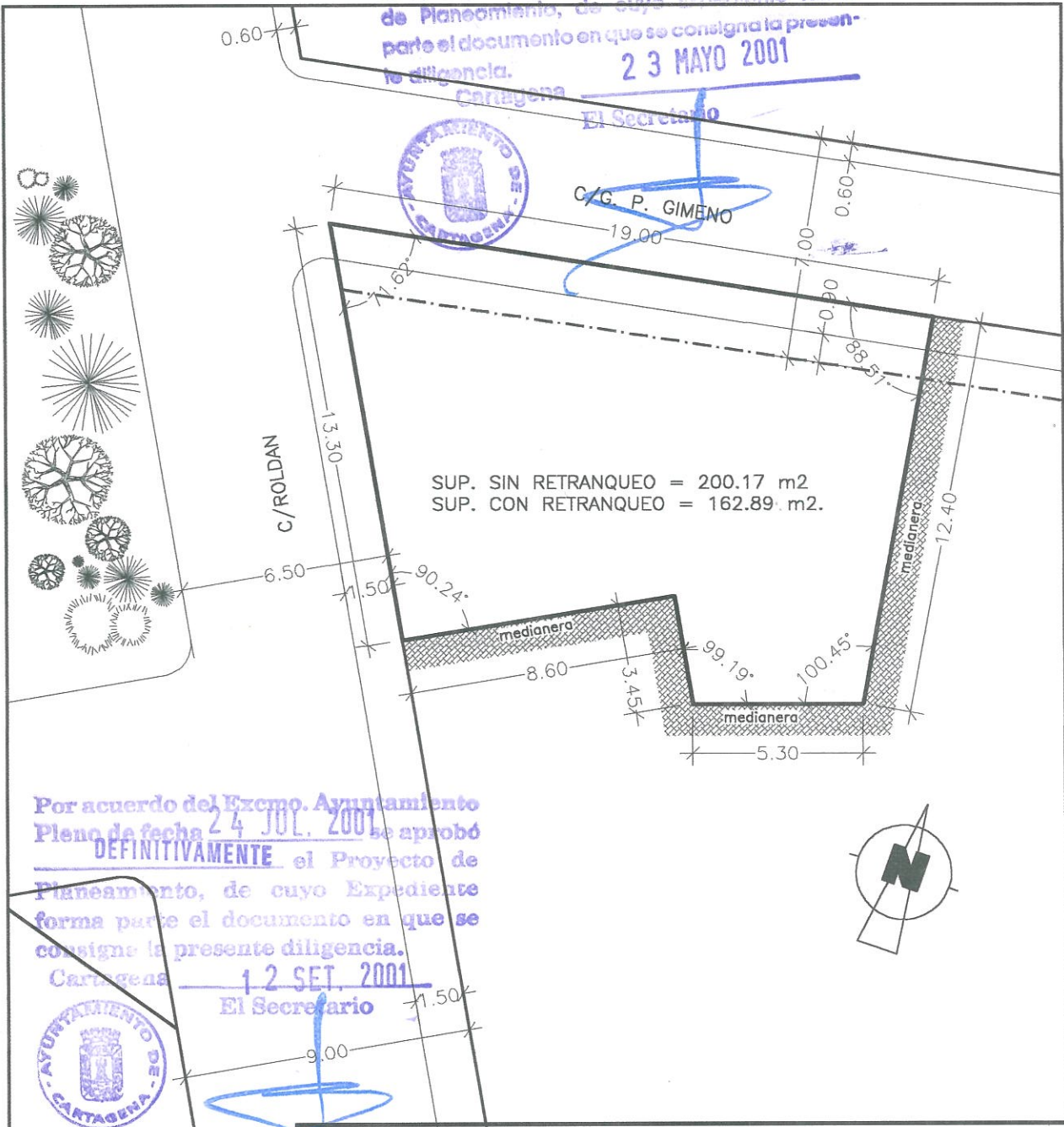
ESCALA: 1:2000
 XII-2000



CONSTRUCCIONES S.L.
 CARTACON
 NOMBRE DEL PROPIETARIO:

[Signature]
 GINES GARCIA MENCHON
 ARQUITECTO:

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 27 ABR. 2001
 se aprobó Inicialmente el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te diligencia.
23 MAYO 2001
 Cartagena
 El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 24 JUL. 2001 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 12 SET. 2001
 El Secretario



PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE C/Roldan esq. C/G.P.Gimeno San Antón - CARTAGENA	Nº PLANO: 2
NOMBRE DEL PLANO: 23 ENE 2001	ESCALA: 1:200 XII-2000
CARTACON CONSTRUCCIONES S.L. NOMBRE DEL PROPIETARIO:	 GINES GARCIA MENCHON ARQUITECTO:

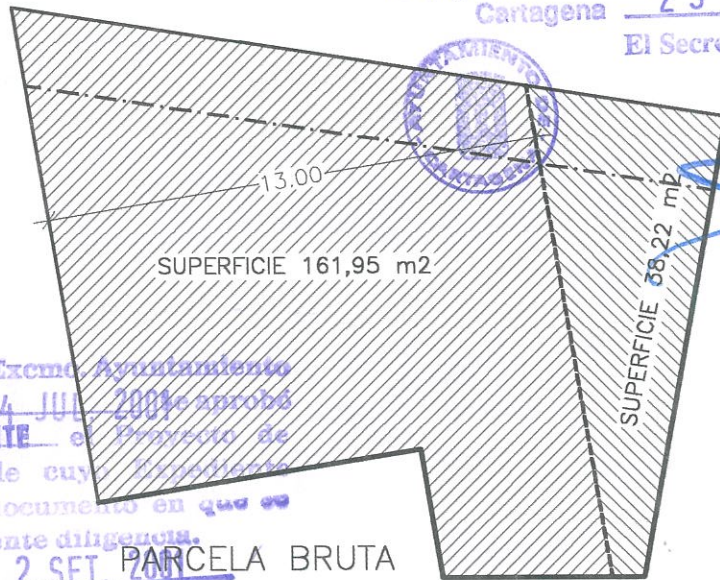
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 27 ABR 2001
 se aprobó **Inicialmente** el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presente
 diligencia.

Cartagena 23 MAYO 2001

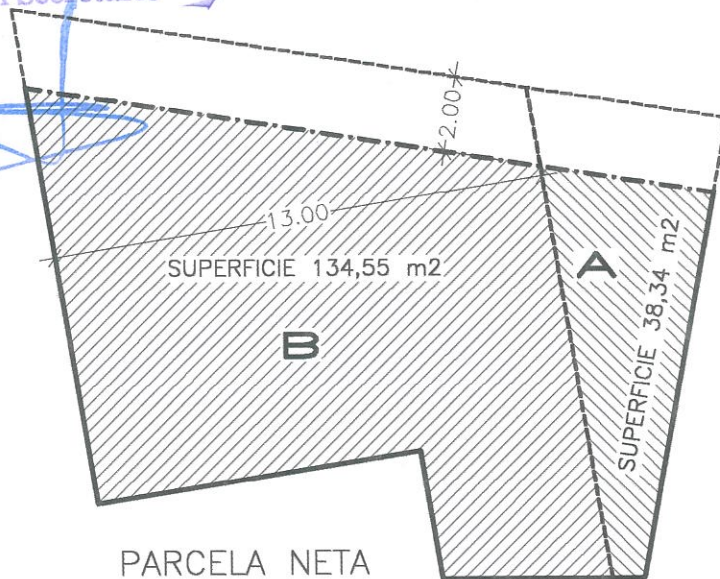
El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 24 JUL 2001 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.

Cartagena 12 SET. 2001
 El Secretario



PARCELA BRUTA



PARCELA NETA

PROYECTO:

ESTUDIO DE DETALLE
 C/Roldan esq. C/G.P.Gimeno
 San Antón - CARTAGENA

Nº PLANO:

3

NOMBRE DEL PLANO:

SUPERFICIES AFECTADAS POR
 EL FONFO MAXIMO EDIFICABLE (13 m)

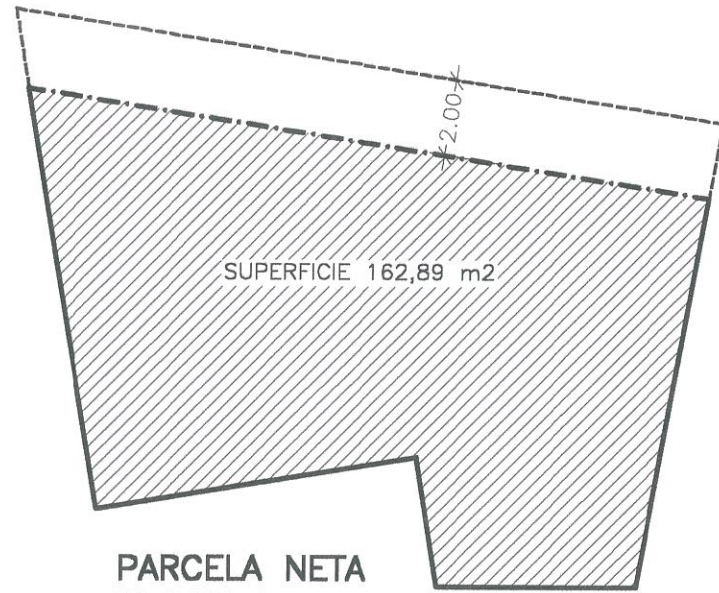
ESCALA:

1:200
 XII-2000

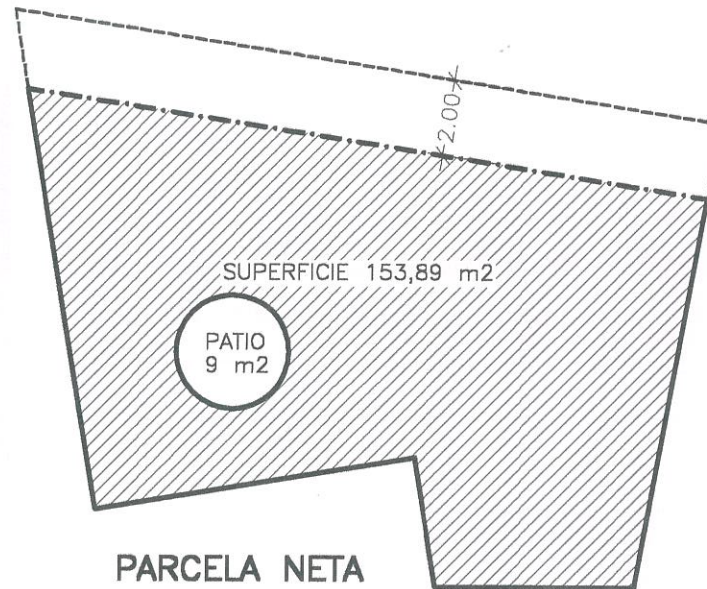
CONSTRUCCIONES S.L.
 CARTACON
 NOMBRE DEL PROPIETARIO:

GINES GARCIA MENCHON
 ARQUITECTO:

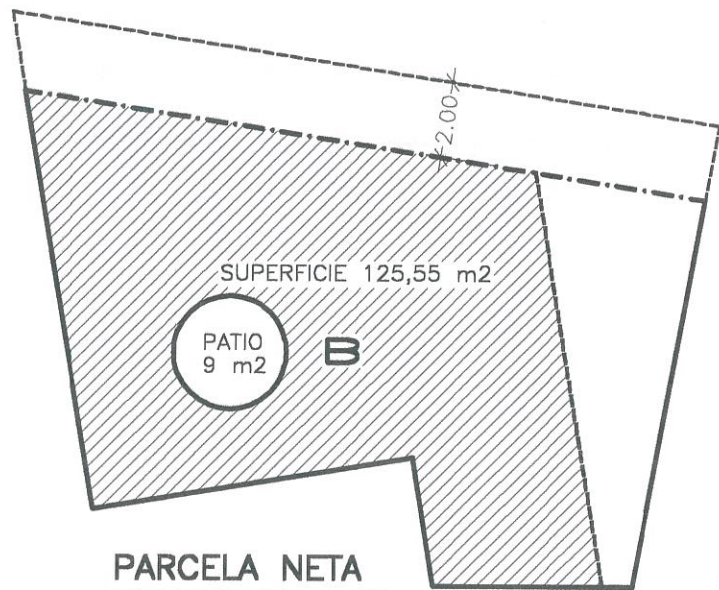




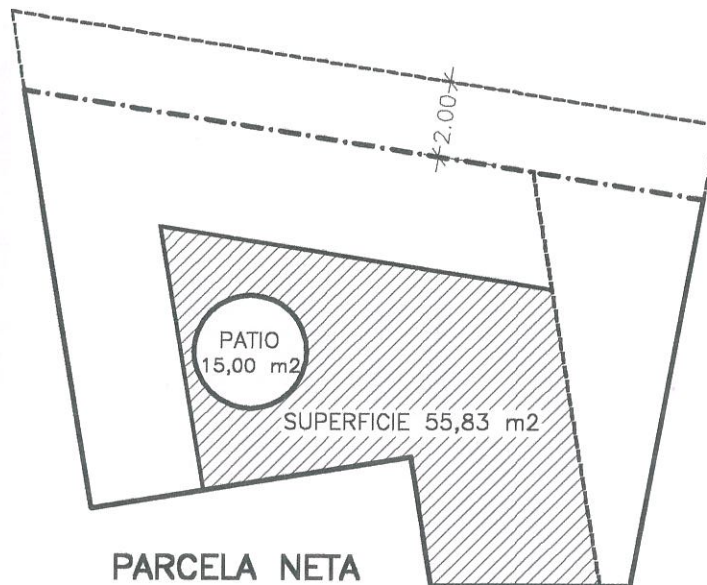
PARCELA NETA
PLANTA BAJA



PARCELA NETA
PLANTA 1ª



PARCELA NETA
PLANTA 2ª y 3ª



PARCELA NETA
PLANTA 4ª

s. const. por encima de la altura permitida

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 27 ABR. 2001
se aprobó Inicialmente el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presente
diligencia. Cartagena 23 MAYO 2001



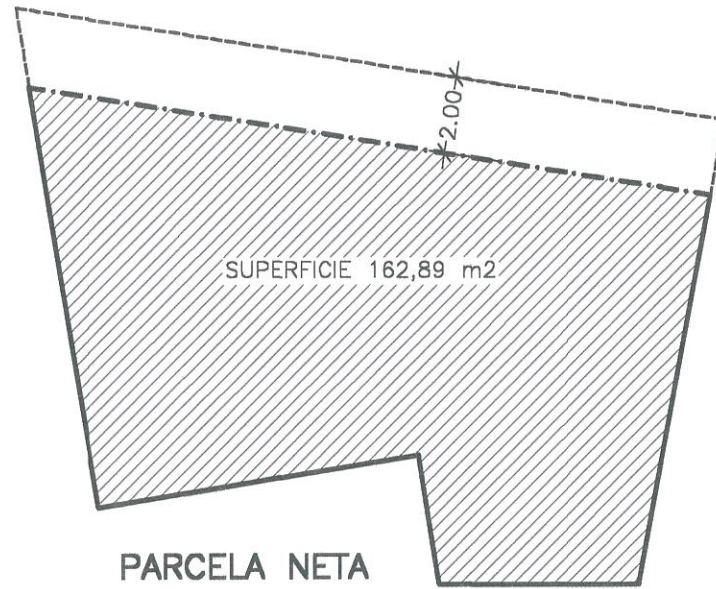
El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 24 JUL. 2001 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 12 SET. 2001

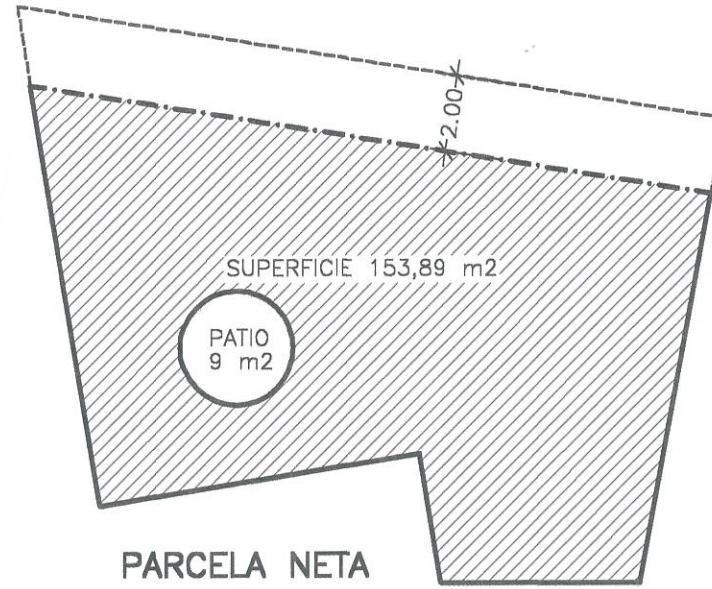


El Secretario

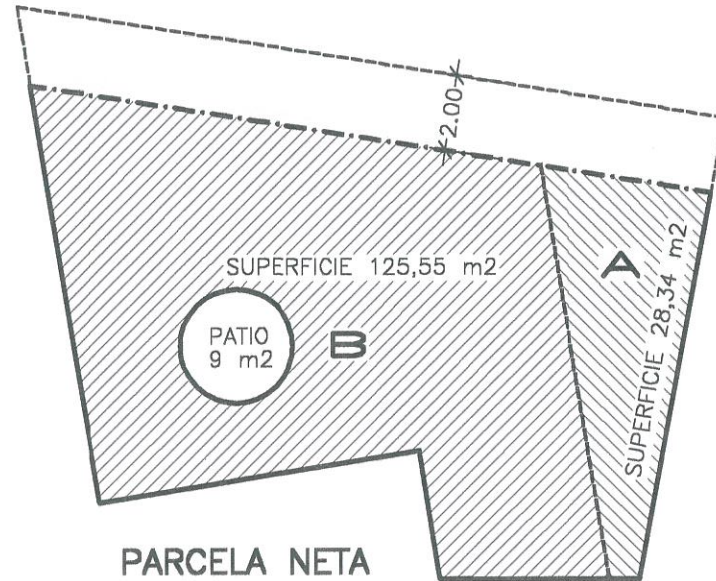
PROYECTO: ESTUDIO DEL DETALLE C/Roldan esq. C/G. P. Gimeno San Aniceto - CARTAGENA	Nº PLANO: 4
NOMBRE DEL PLANO: SUPERFICIES EDIFICABLES POR PLANTA APLICACION P.G.M.O. - CARTAGENA	ESCALA: 1:200 XII-2000
CARTACON CONSTRUCCIONES S.L. NOMBRE DEL PROPIETARIO:	GINES GARCIA MENCHON ARQUITECTO:



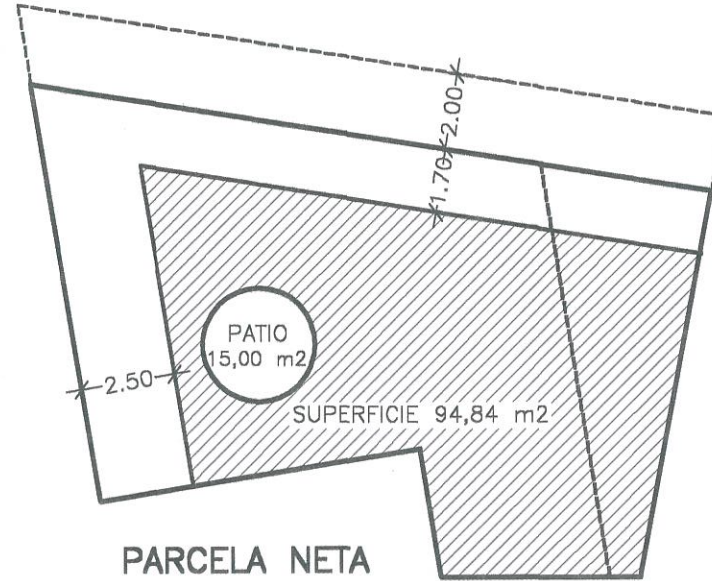
PARCELA NETA
PLANTA BAJA



PARCELA NETA
PLANTA 1ª



PARCELA NETA
PLANTA 2ª y 3ª



PARCELA NETA
PLANTA 4ª
s. const. por encima de la altura permitida

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 27 ABR. 2001
se aprobó Inicialmente el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presen-
te diligencia.
Cartagena 23 MAYO 2001



El Secretario

[Handwritten signature]

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 24 JUL. 2001 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 12 SET. 2001

El Secretario

[Handwritten signature]

P. BAJA	162,89 m2		SUPERFICIE EDIFICABLE POR PLANTAS (-9 m2 de patio)
P. 1ª	153,89 m2		
P. 2ª	153,89 m2		
P. 3ª	153,89 m2		
P. 4ª	94,84 m2		
TOTAL	719,40 m2		



PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE
C/Roldan esq. C/G.P.Gimeno
San Antón -CARTAGENA-

Nº PLANO:
5

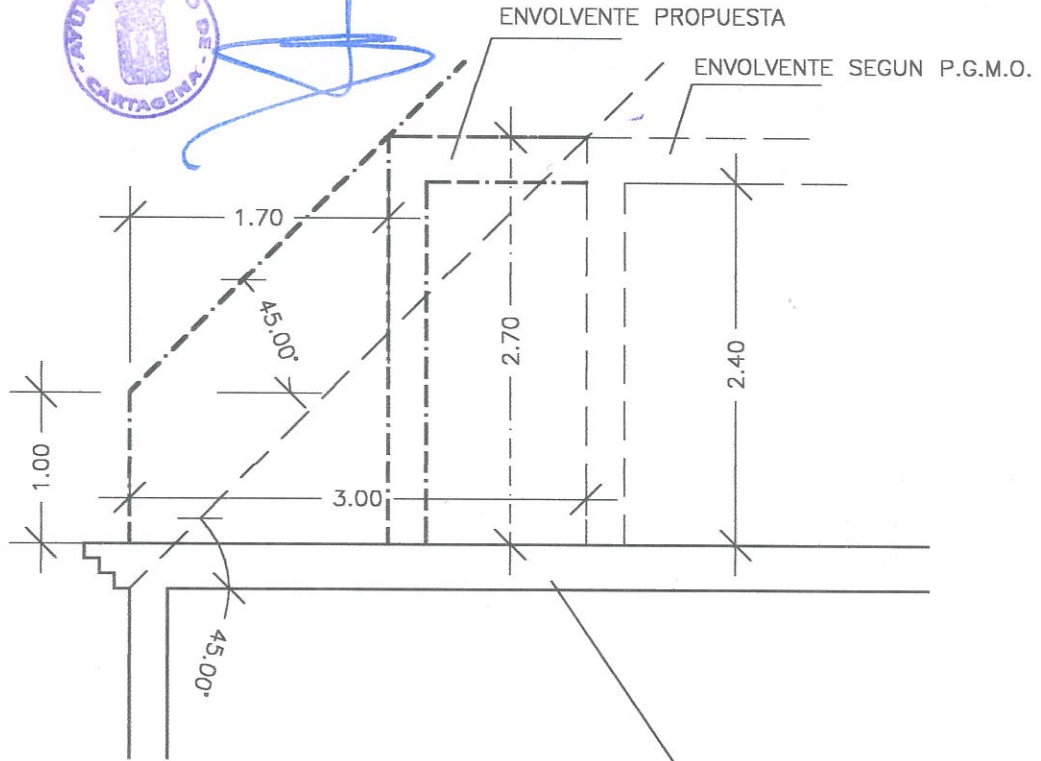
NOMBRE DEL PLANO: SUPERFICIES EDIFICABLES POR PLANTA
PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE XII-2000
ESCALA: 1:200

CARTACON
CONSTRUCCIONES S.L.
NOMBRE DEL PROPIETARIO:

[Handwritten signature]
GINES GARCIA MENCHON
ARQUITECTO:

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 27 ABR 2001
 inicialmente el Proyecto
 se aprobó de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te diligencia. 23 MAYO 2001

Cartagena
 El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 24 JUL 2001
 DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.

Cartagena 12 SET 2001
 El Secretario



PROYECTO:
 ESTUDIO DE DETALLE
 C/Roldan esq. C/G.P.Gimeno
 San Antón -CARTAGENA-

Nº PLANO:
 6

NOMBRE DEL PLANO:
 PROPUESTA DE ENVOLVENTE PARA
 EDIFICACION POR ENCIMA DE LA ALTURA XII-2000

ESCALA:
 1:50

CARTACON
 CONSTRUCCIONES S.L.
 NOMBRE DEL PROPIETARIO:

GINES GARCIA MENCHON
 ARQUITECTO: