

	<b>ESTUDIO DE DETALLE</b>
<b>SITUACION</b>	C/G. P. GIMENO EN SAN ANTÓN
<b>MUNICIPIO</b>	CARTAGENA -MURCIA-
<b>PROMOTOR</b>	CARTACONS CONSTRUCCIONES S.L.

Por encargo de, D. Tomás Martínez Pagán en representación de la sociedad CARTACONS 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 sensiblemente rectangular, linda a calle por uno de sus lados y el resto son medianeras.

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

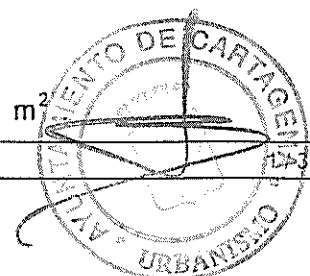
orientación	calle-medianería	longitud
norte	C/G. P. Gimeno	5,56 m
este	medianera	12,40 m
sur	medianera	5,18 m
oeste	medianera	12,40 m

### ORDENANZAS DE APLICACIÓN

El solar, sita en 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 m<sup>2</sup>
- 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/G. P. Gimeno 2 plantas

El terreno tiene un superficie según medición de 66,59 m<sup>2</sup>



## 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 las limitaciones de distribución que imponen las reducidas dimensiones de la parcela objeto del presente estudio de detalle, y en coherencia con las soluciones adoptadas en la parcela de esquina con la C/Roldán, se propone que el punto de origen del plano a 45° que debe envolver la fachada por encima de la 1ª planta, no sea la arista inferior del último forjado sino que se permita trasladarlo a la arista superior del antepecho de cubierta (1,00 m.).

## 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.



**GINES GARCÍA MENCHÓN**

ESTUDIO DE DETALLE C/S P. GIMENO EN SAN ANTON, CARTAGENA

**PROCESO DE DATOS (CÁLCULOS SEGÚN MEDICIONES)**

01 ABR. 2002

**ANTERIOR AL RETRANQUEO**

El Secretario

PARCELA BRUTA	SUPERFICIE EDIFICABLE POR PLANTAS		EDIFICABILIDAD TOTAL
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
66.59	PLANTA BAJA	66.59	133,18
	PLANTA 1ª	66.59	

**PARCELA RESULTANTE TRAS EL RETRANQUEO**

PARCELA BRUTA	SUPERFICIE DE PARCELA PERDIDA POR EL RETRANQUEO	SUPERFICIE DE PARCELA EDIFICABLE (PARCELA NETA)	EDIFICABILIDAD	
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
66.59	11,06	55,53	PLANTA BAJA	55,53
			PLANTA 1ª	55,53
			TOTAL =	111,06

Se observa una pérdida de edificabilidad de 22,12 m<sup>2</sup>

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 EDIFICABLE TOTAL
m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
PLANTA BAJA	55,53	133.18
PLANTA 1ª	55,33	
PLANTA 2ª	22,12	

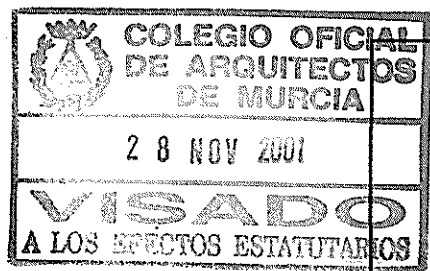
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Pleno de fecha 15/3/02 se aprobó  
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de  
 Planeamiento, de cuyo Expediente  
 forma parte el documento en que se  
 consigna la presente diligencia.  
 Cartagena 08 OCT. 2002



El Secretario

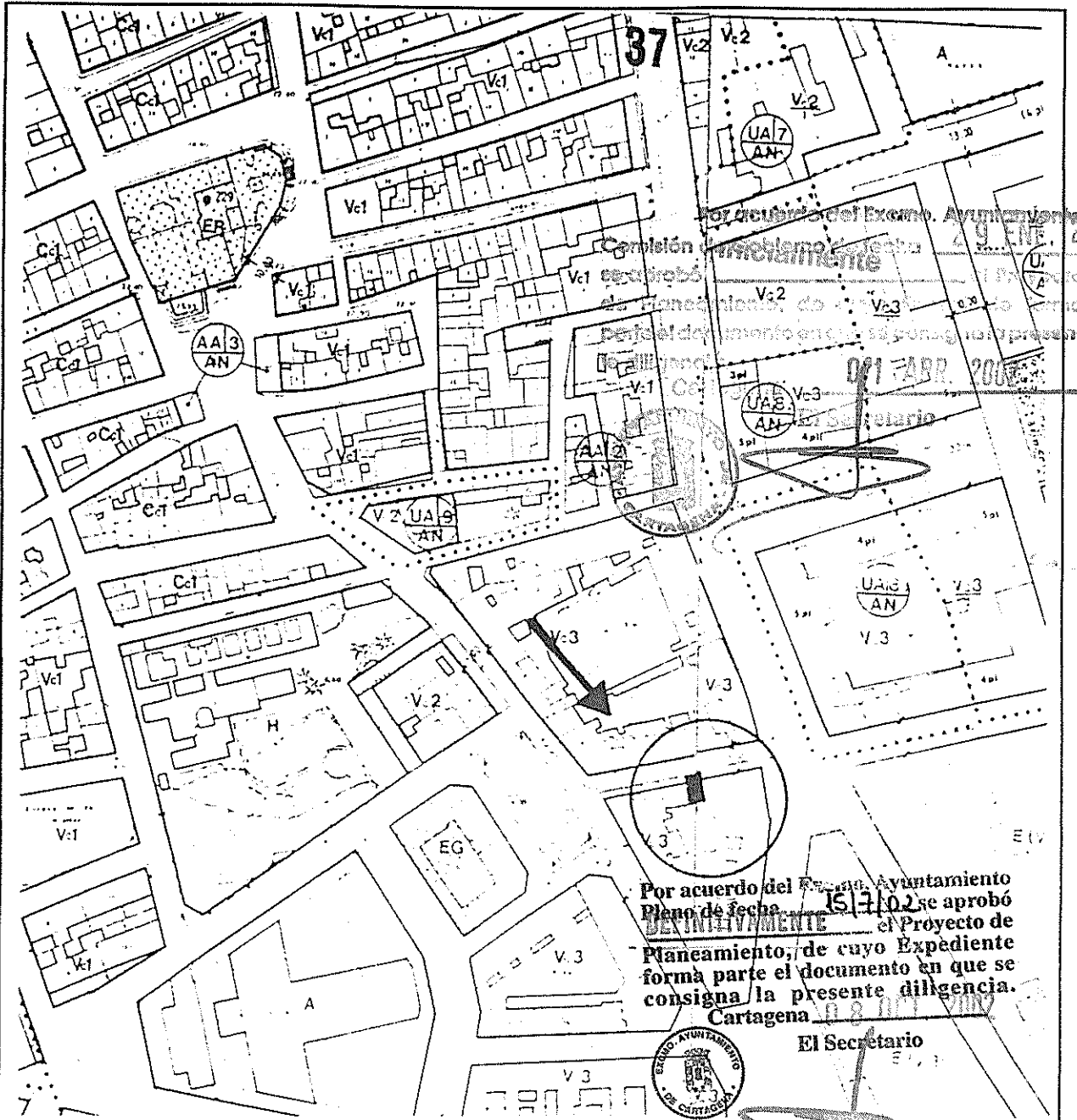
*[Handwritten signature]*

Cartagena, Noviembre del 2001



*[Handwritten signature]*

**GINÉS G. MENCHÓN**  
 ARQUITECTO



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 15 JUN. 2002 se aprobó el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.  
 Cartagena

El Secretario

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

Nº PLANO:  
 1

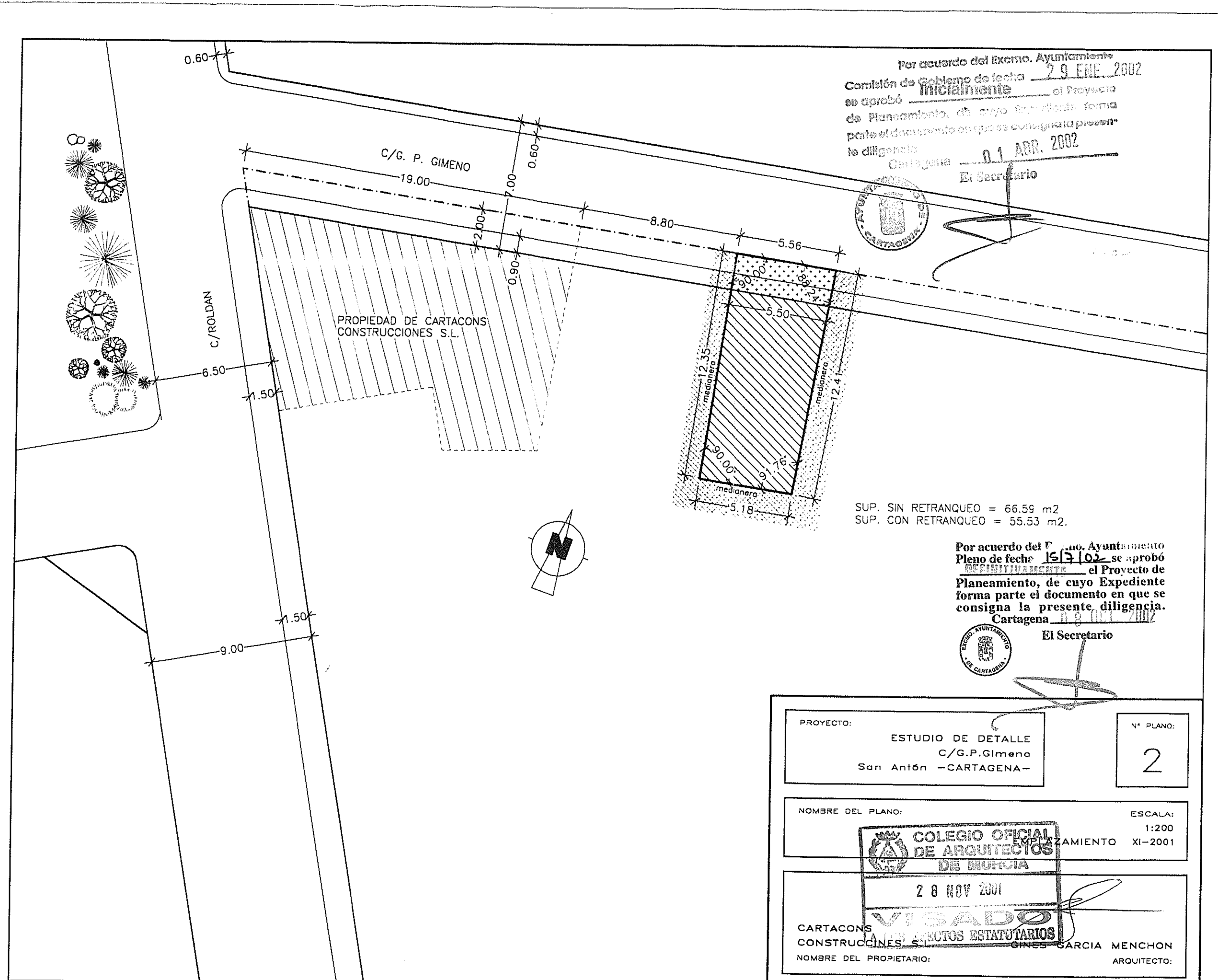
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA  
 NOMBRE DEL PLANO:  
 28 NOV. 2001

ESCALA:  
 1:2000  
 SITUACION XI-2001

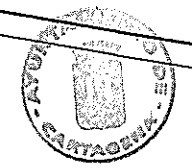
**VISADO**  
 A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS

CARTACONS  
 CONSTRUCCIONES S.L.  
 NOMBRE DEL PROPIETARIO:

GINES GARCIA MENCHON  
 ARQUITECTO:



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Comisión de Gobierno de fecha 29 ENE 2002  
 se aprobó Inicialmente el Proyecto  
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
 parte el documento en que se consignó la presen-  
 te diligencia  
 Cartagena 01 ABR. 2002  
 El Secretario



SUP. SIN RETRANQUEO = 66.59 m2  
 SUP. CON RETRANQUEO = 55.53 m2.

Por acuerdo del Pleno Ayuntamiento  
 Pleno de fecha 15/7/02 se aprobó  
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de  
 Planeamiento, de cuyo Expediente  
 forma parte el documento en que se  
 consigna la presente diligencia.  
 Cartagena 08 OCT 2002



El Secretario

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE C/G.P.Gimeno San Antón -CARTAGENA-		N° PLANO: 2
NOMBRE DEL PLANO: COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA		ESCALA: 1:200 PLAZAMIENTO XI-2001
28 NOV 2001 <b>VISADO</b> CARTACONS CONSTRUCCIONES S.L. GINES GARCIA MENCHON NOMBRE DEL PROPIETARIO: GINES GARCIA MENCHON ARQUITECTO:		

C/G. P. GIMENO

SUPERFICIE PARCELA  
ANTES DEL RETRANQUEO  
66,59 m<sup>2</sup>

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha 29 ENO. 2002  
se aprobó Inicialmente el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la presente  
diligencia.  
Cartagena 01 ABR. 2002  
El Secretario

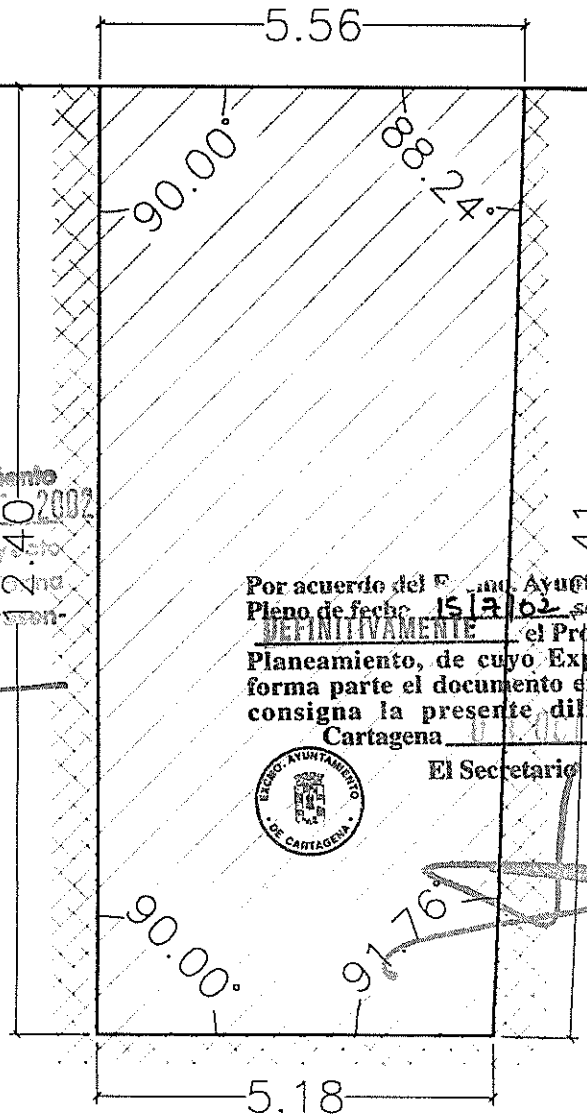


*[Handwritten signature]*

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Pleno de fecha 15 [3] 02 se aprobó  
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de  
Planeamiento, de cuyo Expediente  
forma parte el documento en que se  
consigna la presente diligencia.  
Cartagena 15 MAR. 2002  
El Secretario



*[Handwritten signature]*



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

Nº PLANO:  
3

NOMBRE DEL PLANO:  
COLEGIO OFICIAL  
DE ARQUITECTOS  
DE MURCIA

ESCALA:  
PARCELA INICIAL 1:100  
XI-2001

28 NOV. 2001  
VISADO  
A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS  
CARTAGENA  
CONSTRUCCIONES S.L.

NOMBRE DEL PROPIETARIO:

*[Handwritten signature]*  
GINES GARCIA MENCHON  
ARQUITECTO:

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
**C/G. P. GIMENO** 29 ENE. 2002  
 Comisión de Gobierno de fecha

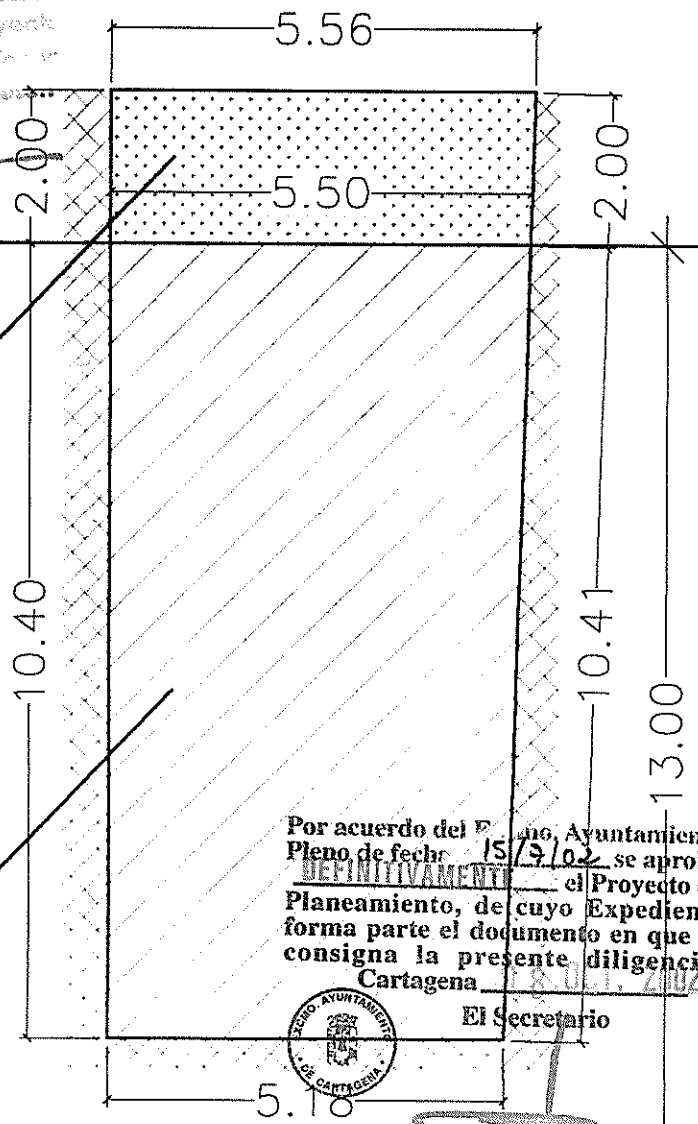
se aprobó **Inicialmente** el Proyecto de Planeamiento de la parcela en que se consigna la presente diligencia.



04 ABR 2002  
 El Secretario

SUPERFICIE PARCELA PERDIDA CON EL RETRANQUEO  
 11.06 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE PARCELA APLICADO EL RETRANQUEO  
 55,53 m<sup>2</sup>



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha **15/9/02** se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.  
 Cartagena 8 JUL 2002



El Secretario

FONDO EDIFICABLE (13 m)

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

Nº PLANO:  
 4



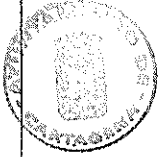
NOMBRE DEL PLANO: SUPERFICIES AFECTADAS POR EL RETRANQUEO PARCELA RESULTANTE XI-2001  
 ESCALA: 1:100  
 28 NOV 2001

**VISADO**  
 A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

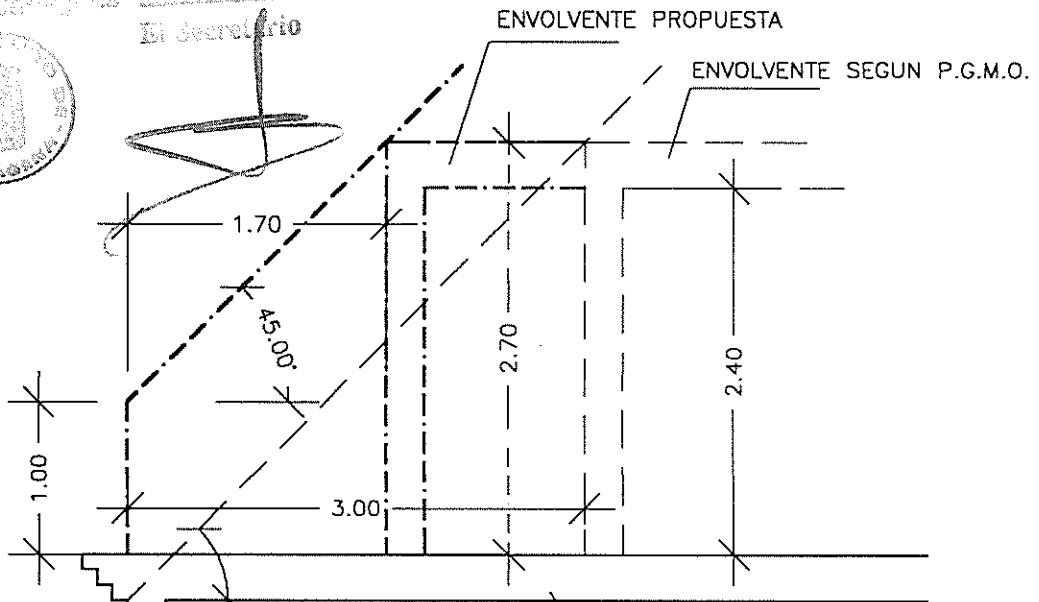
CARTACONS  
 CONSTRUCCIONES S.L.  
 NOMBRE DEL PROPIETARIO:

GINES GARCIA MENCHON  
 ARQUITECTO:

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 de Cartagena, de cuyo expediente forma  
 parte el documento en que se consigna la presente  
 diligencia.  
 Cartagena, a los 29 de Enero de 2002  
 Inicialmente  
 01 ABR. 2002



El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 de Cartagena, de cuyo expediente forma  
 parte el documento en que se consigna la presente  
 diligencia.  
 Cartagena, a los 15 de Julio de 2002  
 DEFINITIVAMENTE



El Secretario

FORJADO ULTIMA PLANTA

PROYECTO:

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

Nº PLANO:

5

NOMBRE DEL PLANO:

PROYECTO DE ENVOLVENTE PARA  
 EDIFICACION POR ENCIMA DE LA ALTURA  
 DE ARQUITECTOS DE MURCIA

ESCALA:

1:50  
 XI-2001

28 NOV 2001

VISADO  
 A LOS EFECTOS LEGISLATARIOS  
 CARTAGENA  
 CONSTRUCCIONES S.L.

NOMBRE DEL PROPIETARIO:

GINES GARCIA MENCHON  
 ARQUITECTO: