

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 08 MAR. 2002
se aprobó Inicialmente el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consignó presen-
te diligencia.

30 MAYO 2002

Cartagena

El secretario



**ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE SANTA LUCÍA – SAN ANTONIO ABAD -
CARTAGENA**

PROMOTOR: FORMENOR, S.L.

ARQUITECTO: JOSE ANTONIO MURO CORDON

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 14/11/02 se aprobó
~~DEFINITIVAMENTE~~ el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 20 NOV. 2002

El Secretario



- MEMORIA -

1.- OBJETO Y ENCARGO.-

Por encargo de Formenor, S.L., se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle con el objeto de realizar, según lo revisto el art. 65.1.c) del Reglamento de Planeamiento y artículo 120 de la Ley 1/2001 de la Región de Murcia, la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General.

2.- AMBITO FÍSICO.-

El presente proyecto se localiza en la diputación de San Antonio Abad, término municipal de Cartagena, concretamente en la Calle Santa Lucía Nº 9, el solar ocupa una superficie de 501,48 m², linda al Norte con edificio nº 5-7, al Sur con edificio Nº 19, al Este a edificación recayente a C/ Ramón y Cajal y al Oeste con Calle Santa Lucía

3.- OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

De acuerdo con el artículo 120 de la Ley 1/2001 de la Región de Murcia, y el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento, los Estudios de Detalle tendrán como finalidad prever o reajustar:

- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

El objetivo del Estudio de Detalle está motivado por la aplicación de la norma E1 del P.G.O.U.

4.- PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR Y NORMATIVA DE APLICACIÓN.-

El Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena se aprobó definitivamente en Abril de 1987.

La Normativa de aplicación es la siguiente:

- Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.
- Reglamento de Planeamiento; Art. 65, 66, 140 y 141.
- Plan General: Condiciones de los Estudios de Detalle y norma E1.

1.1.5. ESTUDIOS DE DETALLE.

1.1.5.1. CONCEPTO.

Son los instrumentos mediante los cuales es posible completar o adaptar las determinaciones relativas a alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes del Plan General y de los Planes Parciales y Especiales.

1.1.5.2. DETERMINACIONES.

Los Estudios de Detalle han de respetar las determinaciones del Plan General, y en su caso de los Planes Parciales y Planes Especiales.

En ningún caso podrán reducir la anchura de los viales ni las superficies destinadas a espacios libres, ni como consecuencia de las previsiones sobre alineaciones originar aumentos de volumen.

Las ordenaciones que pueden realizar no pueden implicar aumento de la ocupación del suelo ni de las alturas máximas, ni incremento de la densidad de viviendas.

1.1.5.3. DOCUMENTACIÓN.

- a) *Memoria justificativa en la que se explicarán las razones de la formación. Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la*



aplicación de las determinaciones del Plan que le da cobertura y las establecidas por el Estudio de Detalle.

- b) Planos a escala mínima de 1:500 en los que se represente gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle, en su posición altimétrica y planimétrica y en la disposición de su forma volumétrica, cuando proceda y expresen, en su caso, la relación de estas con las anteriormente existentes.

- Plan General: Norma particular de zona E1.

E1

Se aplica a las zonas o parcelas en las que la edificación no puede ajustarse exactamente a una norma en todos sus parámetros y sus condicionantes de la nueva construcción las edificaciones del entorno así como condicionantes jurídicos anteriores.

Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente la parcela acorde con la edificación de la manzana o entorno. Son condicionantes de la ordenación:

- El índice de edificabilidad asignado, exceptuándose el resto de parámetros de la norma de referencia
En estos casos el número de plantas fijado en los callejeros se tendrán en cuenta únicamente para fijar la edificabilidad
- Las características particulares de la manzana, de manera que los nuevos edificios armonicen completando la ordenación. El número de plantas de las nuevas construcciones no pueden exceder de 10.
- Las limitaciones jurídico-urbanísticas que tuviera la parcela. Servidumbres, haber utilizado parte de la parcela para otra edificación del titular...
- Tender a una aproximación tipológica de la ordenación que señala la norma de referencia.

Los Estudio de Detalle exigibles se realizarán por parcelas o solares concretos, salvo en el caso en que hubiere edificado toda la manzana mediante proyecto de conjunto en el que el Estudio de Detalle deberá referirse a la totalidad de la manzana

En los planos de ordenación C se señalan dos supuestos:

- Volumetría específica en área de ordenación determinada. Con la sigla E1 y entre paréntesis la norma de referencia a que deben adaptarse al menos en edificabilidad y uso (Ejemplo E1 (Vc3))



- *Volumetría específica en edificación aislada. Con la sigla E1 y entre paréntesis el índice de edificabilidad asignada en m²/m². La norma de referencia es la Ac4.*

Cuando una parcela o solar puede edificarse según todos los parámetros de la Norma de referencia, por carácter de algún condicionante derivado de las construcciones colindantes, la edificación se ajustará a aquella sin precisar Estudio de Detalle

5.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

Se propone una edificación de ocho plantas, ocupando la totalidad de la planta baja. El resto de plantas se alinearan a la fachada principal, retranqueándose del resto de linderos.

6.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

6.1.- Justificación del Estudio de Detalle.

Se propone Estudio de Detalle al no ser posible ajustar la edificación a la norma de referencia Vc3 motivado por:

- El edificio colindante, N° 19 de la Calle Santa Lucía tiene huecos abiertos al solar en planta baja y planta piso, debiendo establecerse un retranqueo a dichos huecos de al menos tres metros.
- El edificio colindante por el Norte, es decir, el N°5-7 de la Calle Santa Lucía, es una construcción retranqueada de sus linderos en todas sus plantas, resolviendo las luces dentro de su propia parcela. La solución adoptada en el presente Estudio de Detalle consiste en ocupar, en planta baja, hasta el actual vallado con tratamiento de fachada sin apertura de huecos y un retranqueo de 2,00 m. como mínimo en el resto de plantas, también sin apertura de huecos pero con tratamiento de fachada.

La solución que se propone sirve de tránsito entre el N° 5-7 de C/ Santa Lucía, aislado y retranqueado de la alineación de calle y el N° 19 de la misma calle, esquina con C/ Jorge Juan

6.2.- Justificación de la propuesta de ordenación e influencia del entorno afectado.

a) Volumen edificable al que se tiene derecho:

El volumen edificable al que se tiene derecho se calculará basándose en la aplicación de la norma Vc3



Planta	M ² edificables	Uso
Baja	501,48 m ²	Residencial y compatibles
Primera	289,68 m ²	Residencial
Segunda	289,68 m ²	Residencial
Tercera	289,68 m ²	Residencial
Cuarta	289,68 m ²	Residencial
TOTAL	1.660,20 m²	

b) Volumen edificable propuesto: (Ver plano n° 4)

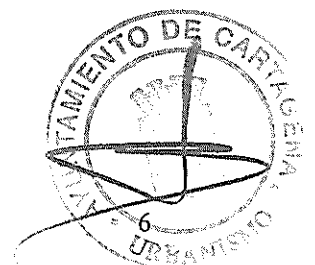
El volumen edificable de 1.660,20 m² al que se tiene derecho se ordena de la siguiente manera:

Planta	M ² edificables	Uso
Baja	169,00 m ²	Acceso a viviendas y locales comerciales
Primera	201,55 m ²	Residencial
Segunda	201,55 m ²	Residencial
Tercera	201,55 m ²	Residencial
Cuarta	201,55 m ²	Residencial
Quinta	201,55 m ²	Residencial
Sexta	201,55 m ²	Residencial
Séptima	201,55 m ²	Residencial
Octava	80,35 m ²	Residencial
TOTAL	1.660,20 m²*	+ VUELOS PERMITIDOS

* En el aprovechamiento calculado no se han tenido en cuenta los vuelos permitidos.

c) Influencia del entorno afectado:

La edificación propuesta no incide negativamente en el entorno, es más, resuelve las servidumbres de luces del edificio Santa Lucía N° 19 recayentes sobre el solar del N° 9 de la Calle Santa Lucía y sirve de transición entre la edificación aislada del N° 5-7 de calle Santa Lucía y el N°19 esquina con Calle Jorge Juan



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 08 MAR. 2002
 se aprobó inicialmente el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te diligencia.

Cartagena 30 MAYO 2002
 El Secretario



[Handwritten signature]

7.- ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD SEGÚN PLAN GENERAL Y SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE.

PLANTA	SEGÚN PLAN GENERAL NORMA Vc3 (m ²)	SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE (m ²)
BAJA	501,48 m ²	169,00 m ²
PRIMERA	289,68 m ²	201,55 m ²
SEGUNDA	289,68 m ²	201,55 m ²
TERCERA	289,68 m ²	201,55 m ²
CUARTA	289,68 m ²	201,55 m ²
QUINTA	-----	201,55 m ²
SEXTA	-----	201,55 m ²
SEPTIMA	-----	201,55 m ²
OCTAVA	-----	80,35 m ²
TOTAL	1.660,20 m²	1.660,20 m²

8.- TRAMITACIÓN, APROBACIONES Y PUBLICIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle se tramitará conforme al artículo 142 de la Ley 1/2001 de la Región de Murcia, correspondiendo la aprobación inicial al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, información pública durante veinte días, previo anuncio en el B.O.R.M. y publicación en dos diarios de mayor difusión regional, comunicándose a los titulares de derechos dentro del ámbito, en este caso solamente la sociedad FORMENOR, S.L., otorgándose un plazo de 15 días para presentar alegaciones. Una vez examinadas las alegaciones, se procederá por el Ayuntamiento a la aprobación definitiva, publicándose en el B.O.R.M. y trasladando comunicado a los interesados, a la vez se remitirá a la Dirección General Autonómica competente en materia de urbanismo para su conocimiento y efectos.

Por acuerdo del Pleno Ayuntamiento
 Pleno de fecha 14/1/02 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 20 MAR. 2002



El Secretario

[Handwritten signature]

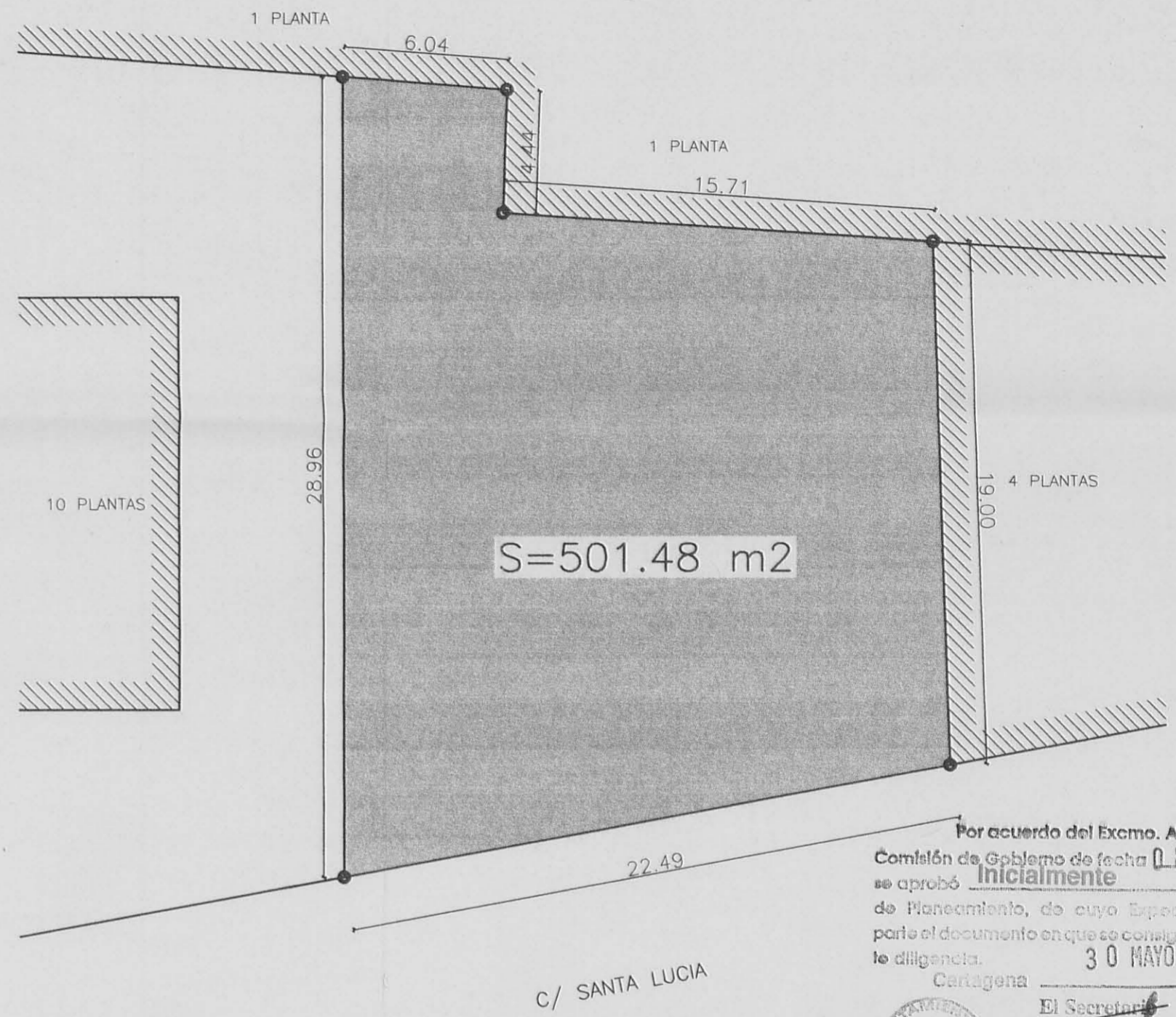


Cartagena, febrero de 2002
 Fdo.: José A. Muro Cordón



SITUACION

E= 1/2000



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 08 MAR. 2002
se aprobó **Inicialmente** el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presen-
te diligencia. **30 MAYO 2002**
Cartagena



El Secretario

[Handwritten signature]

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 14 MAR. se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 29 MAYO 2002



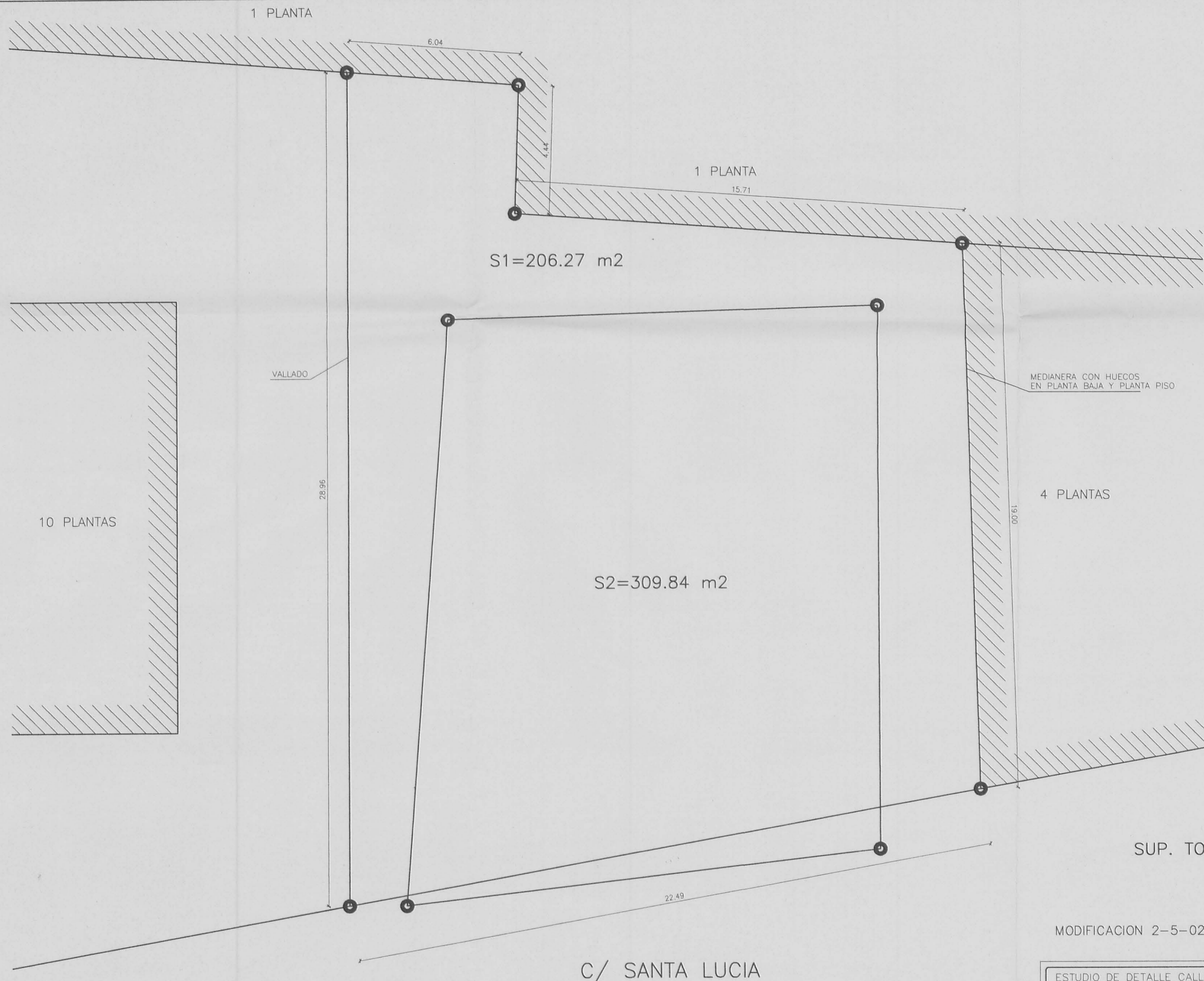
El Secretario

[Handwritten signature]

EMPLAZAMIENTO



ESTUDIO DE DETALLE CALLA SANTA LUCIA ESTADUTARIOS		
REF. C-663	PROMOTOR: FORMENOR S. L.	ESCALA: _____
FECHA FEB-02	EMPLAZAMIENTO: C/ SANTA LUCIA. SAN ANTONIO ABAD	ARQUITECTO: J. A. MURO
N.PLANO 1	MUNICIPIO: CARTAGENA	<i>[Handwritten signature]</i>
	PLANO DE APROVECHAMIENTO- APLICACION NORMA Vc3 SOBRE PARCELA PRIMITIVA.	



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 08 MAR. 2002
 se aprobó Inicialmente el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
te diligencia.
 Cartagena 30 MAYO 2002



El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 10/11/02 se aprobó
REINTEGRATIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 20 NOV. 2002



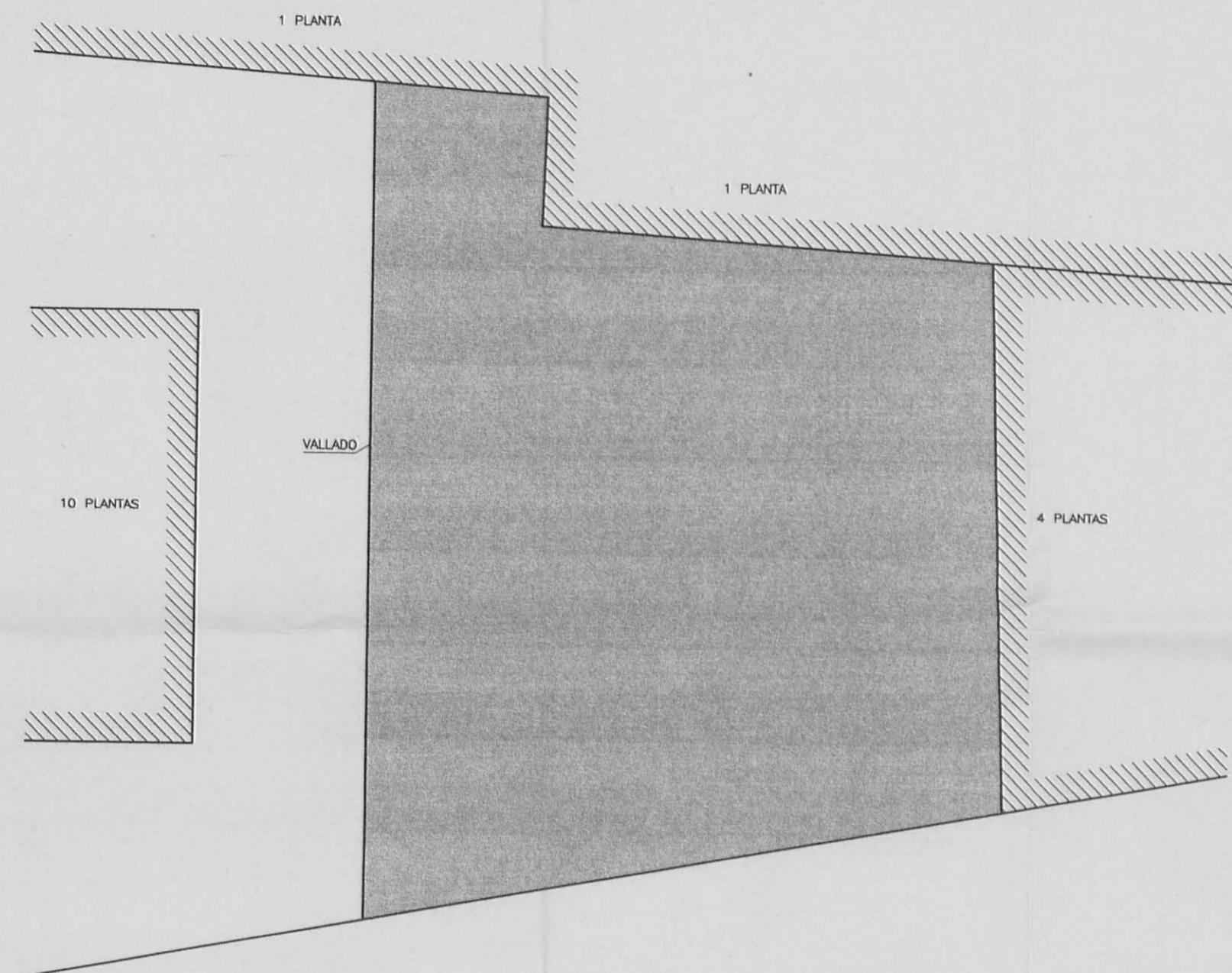
El Secretario

SUP. TOTAL = 516.11 m²



MODIFICACION 2-5-02 . INFORME TECNICO DE APROBACION INICIAL
 A LOS EFECTOS ESTADUARIOS

ESTUDIO DE DETALLE CALLE SANTA LUCIA		
REF. C-663	PROMOTOR: FORMENOR S. L.	ESCALA: 1/100
FECHA FEB-02	EMPLAZAMIENTO: C/ SANTA LUCIA. SAN ANTONIO ABAD	ARQUITECTO: J. A. MURO
N.PLANO 2	MUNICIPIO: CARTAGENA	
	PLANO DE PARCELA ESTADO ACTUAL.	



C/ SANTA LUCIA

PLANTA BAJA

JUSTIFICACION DE LA EDIFICABILIDAD SEGUN NORMA Vc3

PLANTA	M2 EDIFICABLES	USO
BAJA	501.48 m2	RESIDENCIAL y COMPATIBLES
PRIMERA	289.68 m2	RESIDENCIAL
SEGUNDA	289.68 m2	RESIDENCIAL
TERCERA	289.68 m2	RESIDENCIAL
CUARTA	289.68 m2	RESIDENCIAL
TOTAL	1660.20 m2 (1)	



C/ SANTA LUCIA

PLANTAS 1ª a 4ª

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 08 MAR. 2002
se aprobó inicialmente el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presente
diligencia. 30 MAYO 2002

El Secretario



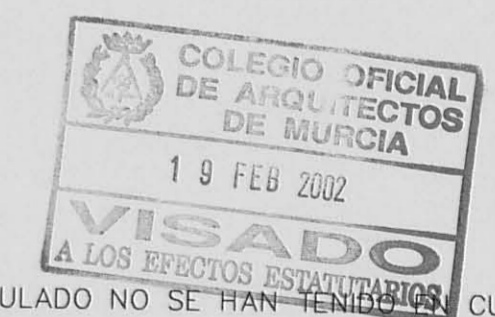
[Handwritten signature]

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 14/11/02 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 14/11/02

El Secretario

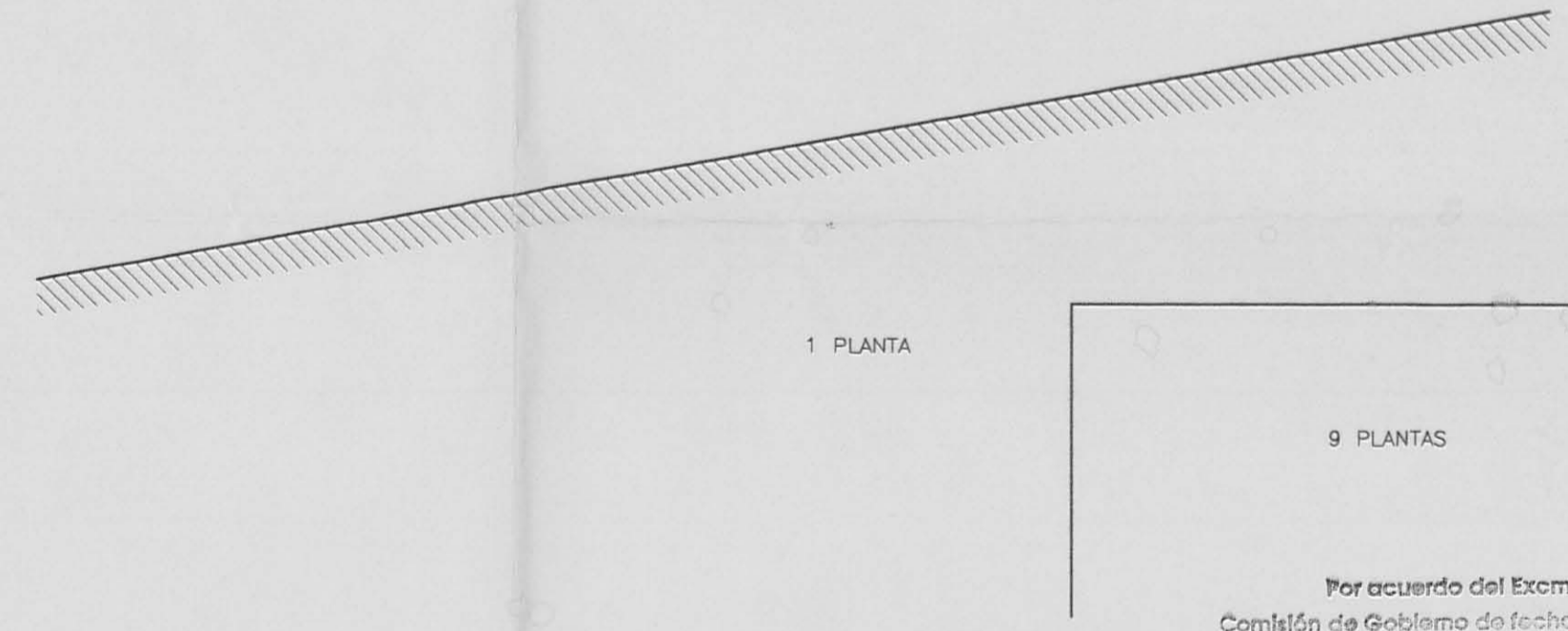
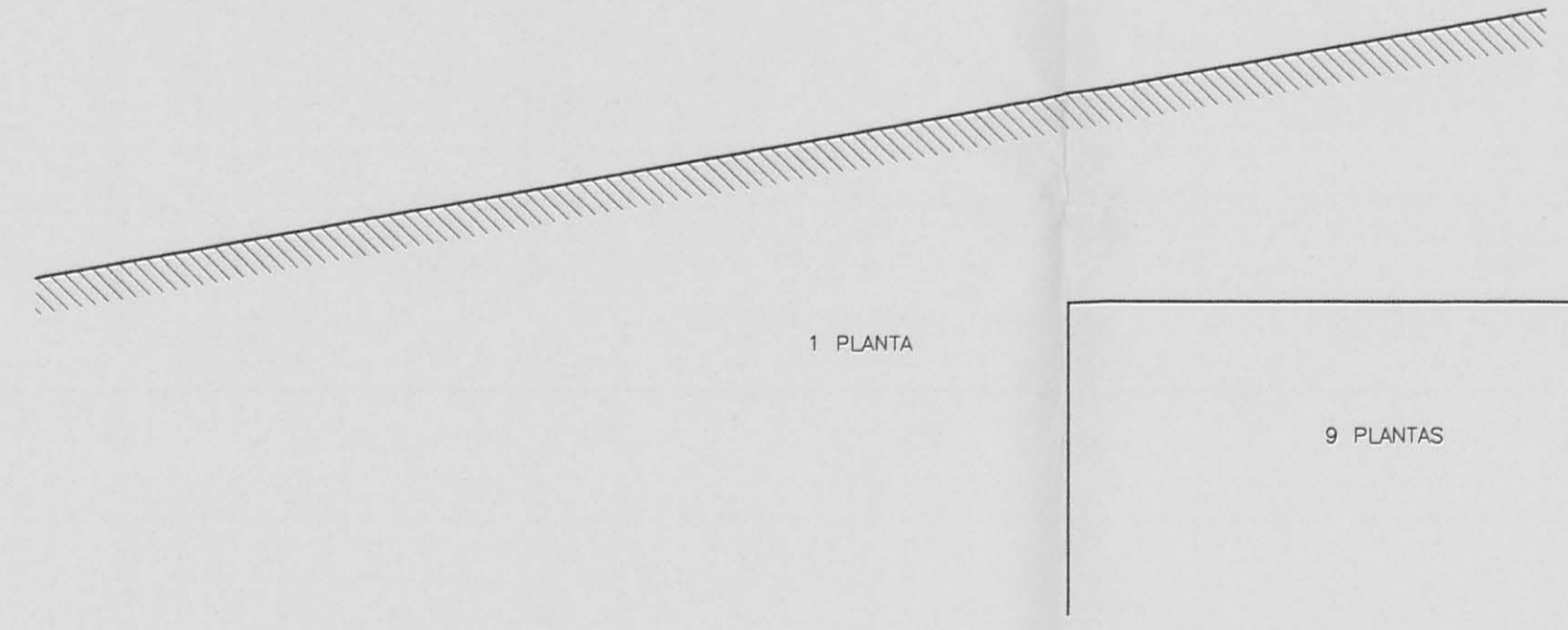
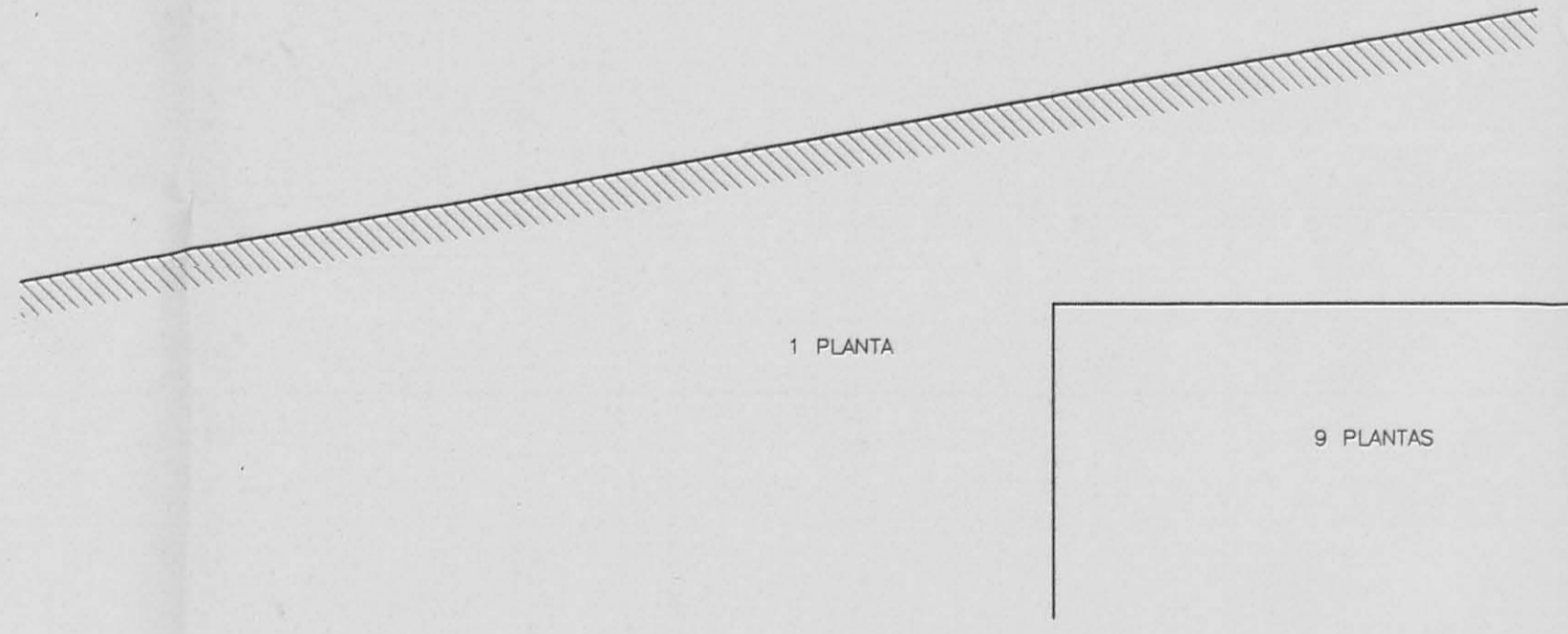
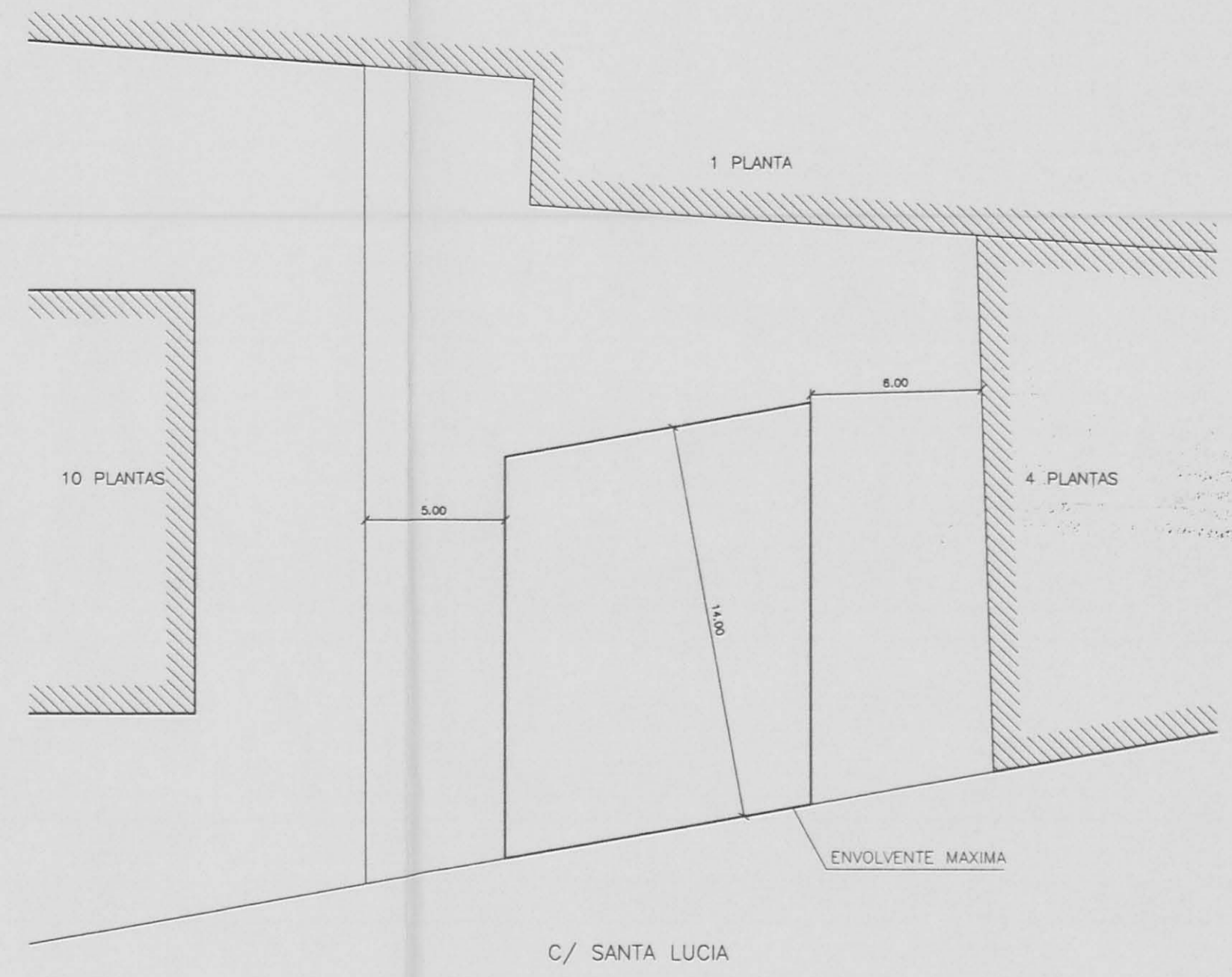
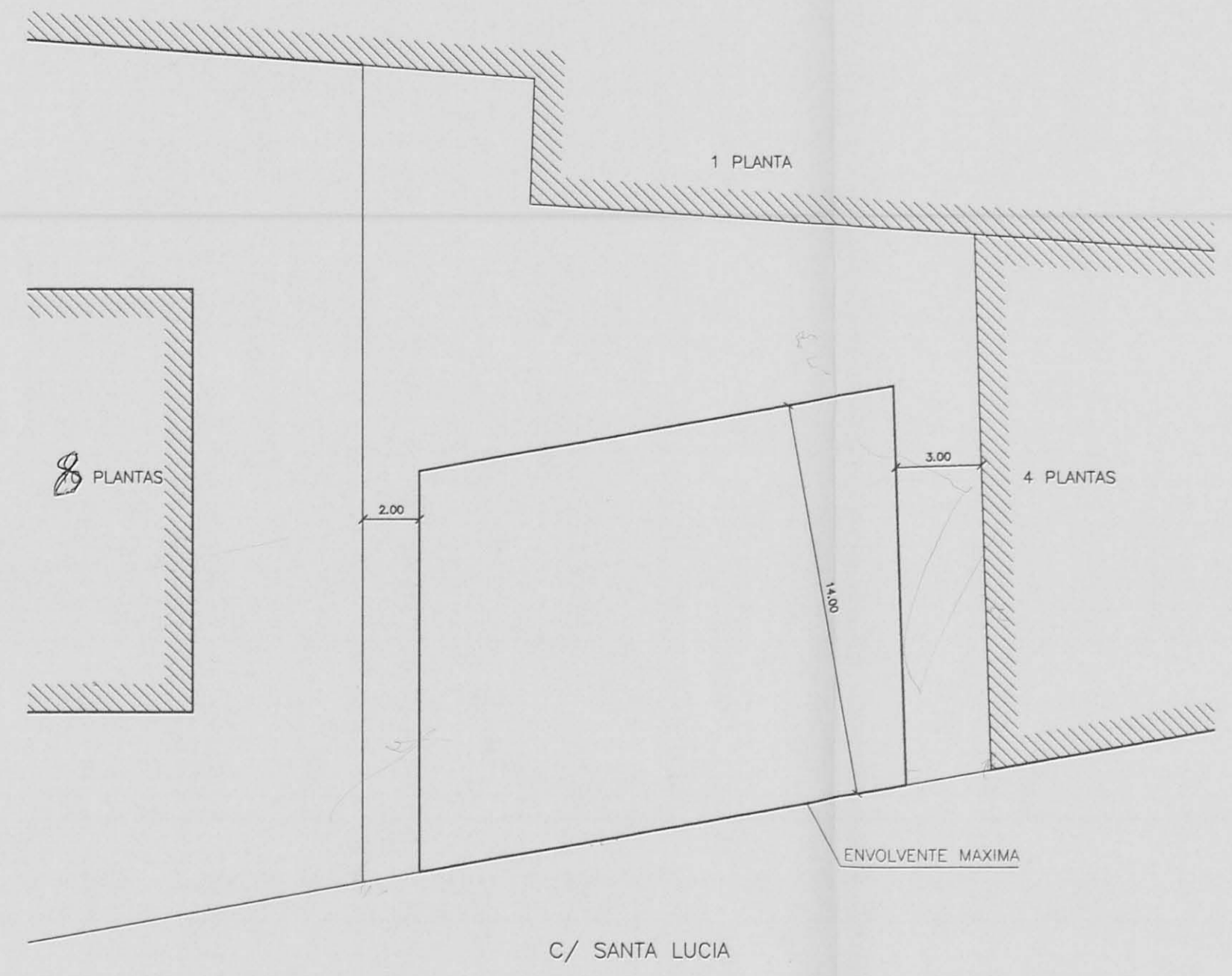
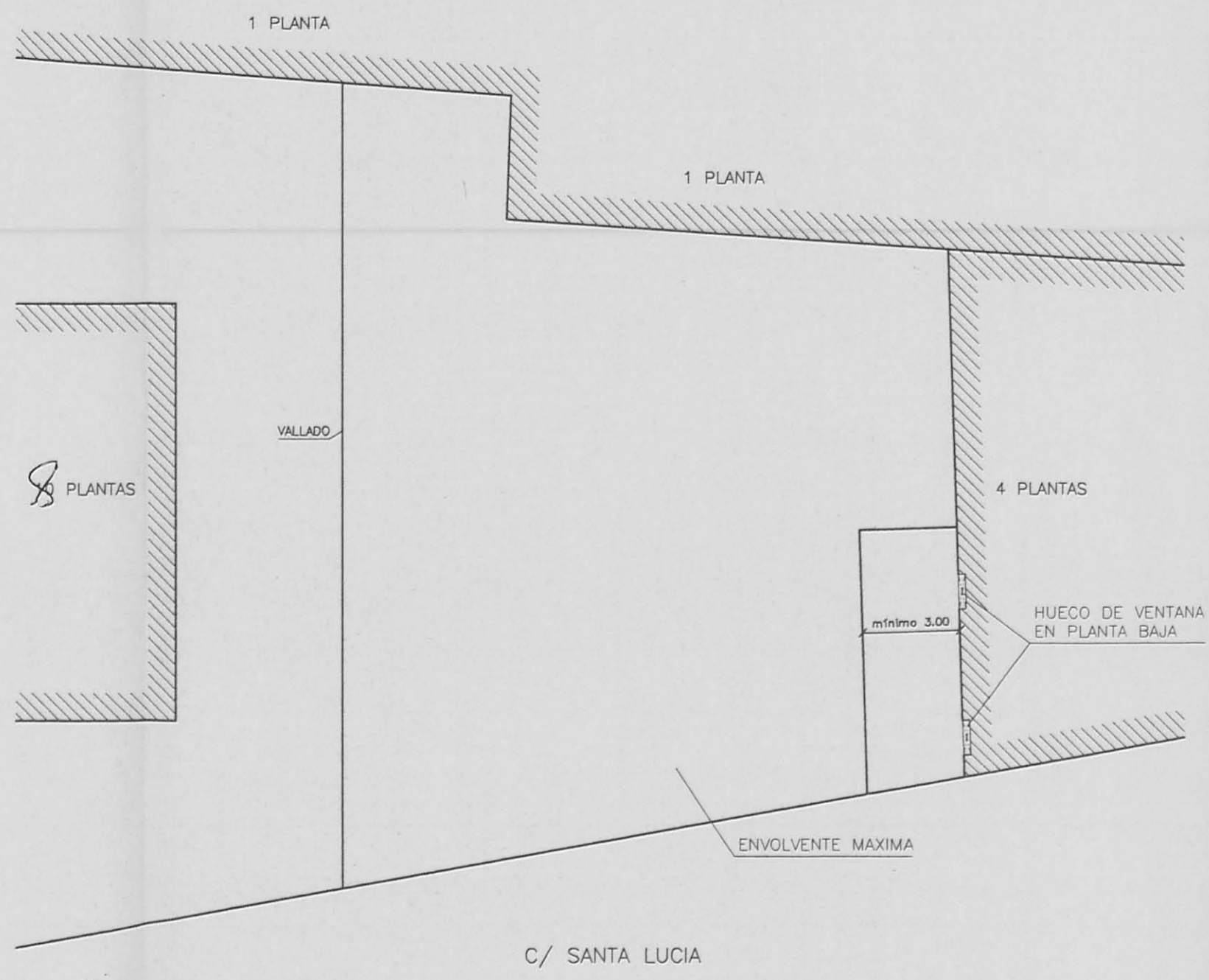


[Handwritten signature]



(1) - EN EL APROVECHAMIENTO CALCULADO NO SE HAN TENIDO EN CUENTA
LOS VUELOS PERMITIDOS.

ESTUDIO DE DETALLE CALLE SANTA LUCIA		
REF. C-663	PROMOTOR: FORMENOR S. L.	ESCALA: 1/200
FECHA FEB-02	EMPLAZAMIENTO: C/ SANTA LUCIA. SAN ANTONIO ABAD MUNICIPIO: CARTAGENA	ARQUITECTO: J. A. MURO
N.PLANO 3	PLANO DE APROVECHAMIENTO-APLICACION NORMA Vc3.	



PLANTA BAJA

PLANTAS 1ª a 7ª

PLANTAS 8ª

CUADRO COMPARATIVO ENTRE NORMA Vc3 Y ESTUDIO DE DETALLE


PLANTA	SEGUN NORMA Vc3	SEGUN ESTUDIO DE DETALLE
BAJA	501.48 m2	169.00 m2
PRIMERA	289.68 m2	201.55 m2
SEGUNDA	289.68 m2	201.55 m2
TERCERA	289.68 m2	201.55 m2
CUARTA	289.68 m2	201.55 m2
QUINTA	—	201.55 m2
SEXTA	—	201.55 m2
SEPTIMA	—	201.55 m2
OCTAVA	—	80.35 m2
TOTAL	1660.20 m2	1660.20 m2

EDIFICABILIDAD SEGUN ESTUDIO DE DETALLE

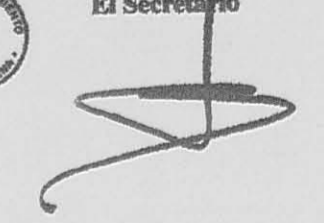
PLANTA	M2 EDIFICABLES	USO
BAJA	169.00 m2 *	RESIDENCIAL y COMPATIBLES
PRIMERA	201.55 m2	RESIDENCIAL
SEGUNDA	201.55 m2	RESIDENCIAL
TERCERA	201.55 m2	RESIDENCIAL
CUARTA	201.55 m2	RESIDENCIAL
QUINTA	201.55 m2	RESIDENCIAL
SEXTA	201.55 m2	RESIDENCIAL
SEPTIMA	201.55 m2	RESIDENCIAL
OCTAVA	80.35 m2	RESIDENCIAL
TOTAL	1660.20 m2 (1)	

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 08 MAR. 2002 se aprobó inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. Cartagena 30 MAYO 2002

El Secretario



El Secretario



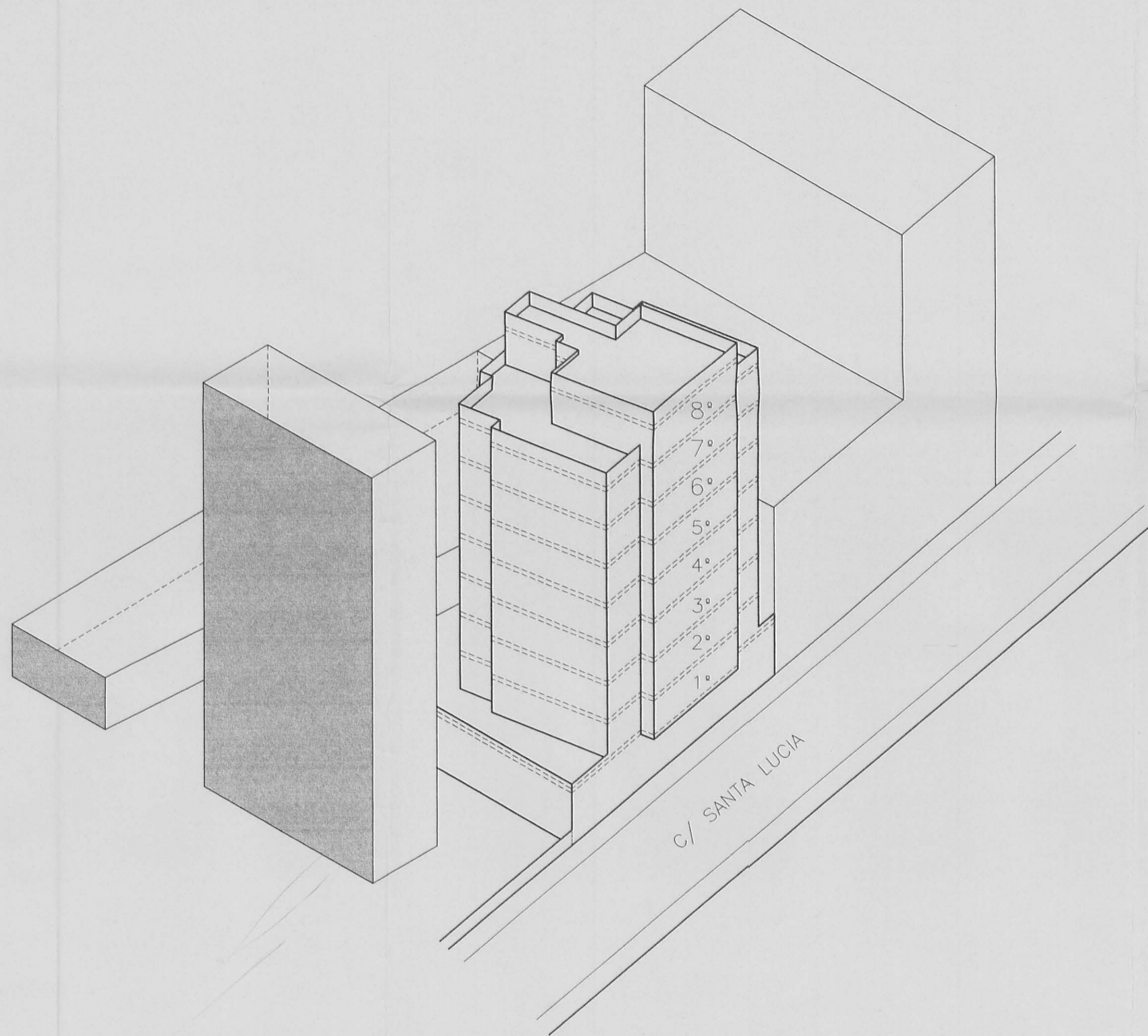
* LA PLANTA BAJA SE PODRA OCUPAR EN 470.05 m2 CON UNA EDIFICABILIDAD MAXIMA DE 169.00m2, NO OBSTANTE SE PODRA COMPLETAR CON USOS DE APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS. PUNTO 3.1.4.5. DEL P.G.M.O.

(1) - EN EL APROVECHAMIENTO CALCULADO NO SE HAN TENIDO EN CUENTA LOS VUELOS PERMITIDOS.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA
- 7 MAY 2002
MODIFICACION 2-5-02 . INFORME TECNICO DE APROBACION INICIAL
A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS

ESTUDIO DE DETALLE CALLE SANTA LUCIA

REF. C-663	PROMOTOR: FORMENOR S. L.	ESCALA: 1/200
FECHA FEB-02	EMPLAZAMIENTO: C/ SANTA LUCIA. SAN ANTONIO ABAD	ARQUITECTO: J. A. MURO
N.PLANO 4	MUNICIPIO: CARTAGENA	
	PLANO DE ORDENACION VOLUMETRICA SEGUN ESTUDIO DE DETALLE.	



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 08 MAR. 2002
 se aprobó inicialmente el Proyecto de
 Placamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te diligencia. 30 MAYO 2002
 Cartagena



El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 14/11/02 se aprobó
 el Proyecto de
 Placamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 27 MAR. 2002



El Secretario

COLEGIO OFICIAL
 DE ARQUITECTOS
 DE MURCIA
 19 FEB 2002
VISADO
 A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

ESTUDIO DE DETALLE CALLE SANTA LUCIA		
REF. C-663	PROMOTOR: FORMENOR S. L.	ESCALA: 1/200
FECHA FEB-02	EMPLAZAMIENTO: C/ SANTA LUCIA. SAN ANTONIO ABAD MUNICIPIO: CARTAGENA	ARQUITECTO: J. A. MURO
N.PLANO 5	PLANO DE PERSPECTIVA ISOMETRICA.	