

1.- ANTECEDENTES

1.1.- PROPIEDAD

D. Manuel Hernández Nicolas con DNI nº 22.936.774 y domiciliado en Paseo de Las Delicias nº 33 de Santa Lucía de Cartagena en representación de la sociedad mercantil PROMOCIONES SANTALUCIA DE CARTAGENA SL con NIF nº B-30.715.809 y domiciliada en Paseo de Las Delicias nº 31 de Santa Lucía de Cartagena, realiza el encargo de prestación de servicios siguiente.

1.2.- AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

Arquitecto: Juan Julián del Toro Iniesta

Colegiado: número 1.127 del Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia.

1.3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se trata de un solar de 130,97 m² de superficie total, situada entre las calles Francisco Jorquera y Los Vientos del barrio de Santa Lucía de Cartagena, al que en planeamiento municipal le impone en el chaflán entre las dos calles una realineación que le obliga a la pérdida de 17,18 m² de la superficie total del solar, de tal manera que al ser este suelo urbano con todos los derechos al aprovechamiento urbanístico adquiridos, debiera de ser compensada la pérdida con superficie edificable además de la que le corresponderá debido a sus nuevas dimensiones.

En documentación gráfica que acompaña a esta memoria quedan reflejadas las superficies iniciales del solar así como las superficies edificables a las que tiene derecho y los volúmenes y superficies realojados en las nuevas condiciones.

1.4.- DATOS DEL SOLAR

Situación: Esquina entre las calles Francisco Jorquera y Los Vientos del Barrio de Santa Lucía.

Localidad: Cartagena.

Superficie: 130.97 m².

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





1.5.- PLANEAMIENTO Y ORDENANZA DE APLICACION

El solar objeto de este Estudio de Detalle está sujeto al Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena.

La Ordenanza que le es de aplicación es Cc2-Casco Antiguo (Barrios).

Se trata de un caso particular de alineación a vial.

CONDICIONES DE VOLUMEN

Fondo edificable: El fondo máximo edificable es de 20 m para las plantas de piso, permitiéndose ocupar la totalidad de la planta baja para uso no residencial.

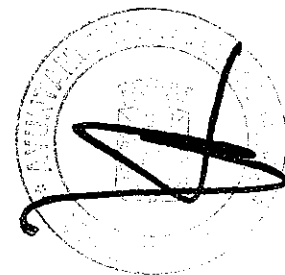
En nuestro caso la aplicación del fondo edificable desde las dos calles supera las dimensiones del solar.

Altura: Las alturas máximas se fijan en el índice del callejero, correspondiéndole a la Calle Francisco Jorquera IV plantas edificables y a la Calle de los Vientos II plantas edificables. En las esquinas de calles con distinto aprovechamiento, se podrá mantener la incidencia de la altura mayor una distancia de 14 metros desde la esquina, con una tolerancia de + - 3 metros hasta coincidir hasta coincidir siempre con la medianera. En el caso de que la medianera del solar cuyo edificio se proyecta, que está más alejada de la esquina, se encuentra a más de 17 metros de la misma, (como es el caso que nos ocupa), la incidencia de la altura mayor será como máximo de 14 metros, debiéndose entonces proyectarse una fachada lateral, de las mismas características que la principal en cuanto a proporciones, huecos y materiales.

La incidencia de la edificación de mayor altura se retranqueará un mínimo de 3 metros por planta, desde el punto de incidencia hasta el fondo máximo edificable no pudiéndose sobrepasar un plano de 45° a partir de la última planta.

En los solares con fachada a calle de distinto aprovechamiento, en el caso de que la distancia entre las mismas sea menor de 40 metros, la incidencia a poder mantener la mayor altura será hasta 3 metros de la calle de menor altura si es una planta, 6 metros si son dos plantas, etc, no pudiéndose sobrepasar un plano de 45° con respecto a la fachada de menor altura, (como es nuestro caso).

Con estos requerimientos que impone la ordenanza, en la documentación gráfica se expresan los volúmenes y superficies edificables resultantes antes y después de aplicar la realineación de la fachada, así como la solución que se propone para compensar la superficie edificable que se pierde después de la misma.



2.- SOLUCION ADOPTADA

2.1.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION

El solar objeto de este Estudio de Detalle dispone de una superficie de 130.97 m² de los que se pierden en el chaflán entre las dos calles y como se representa en la documentación gráfica, 17,18 m² quedando de esta manera 113,79 m² útiles del mismo.

SITUACIÓN INICIAL

La Planta Baja y Primera es edificable al 100% ya que la distancia entra las dos fachadas es menor a 40 m, y tener como alturas de referencia una calle IV y la otra II.

La planta tercera fruto de la aplicación de los 14 metros de influencia de la calle con mayor altura sobre la de menor altura, sería toda edificable menos una superficie situada junto a la medianería de la calle de Los Vientos igual a 14,20 m², con una profundidad de 3 metros medidos desde esta fachada.

La planta cuarta fruto de la aplicación de los 14 metros de influencia de la calle de mayor altura sobre la de menor altura con una diferencia de dos plantas, sería toda edificable menos una superficie, de forma trapezoidal situada junto a la medianería de la calle de Los Vientos, de 24,25 m², con una profundidad de 6 metros medidos desde esta fachada.

Planta cubierta las que resultan fruto de la aplicación del apartado 3.1.5.6., Construcciones Permitidas por encima de la altura.

2.2.- SUPERFICIE A COMPENSAR

Ya que la superficie que se pierde en la realineación, es de 17,18 m² con una altura máxima permitida de IV Plantas, queda como resultado:

$$4\text{plantas} \times 17,18\text{m}^2 = 68,72\text{m}^2 \text{ A compensar}$$



2.3.- SUPERFICIES RESULTANTES

La suma de las superficies que quedaban no edificables (resto de la aplicación de los 14 metros de influencia de la calle de mayor altura sobre la de menor altura, en las plantas 3ª y 4ª son de:

$$14,20 \text{ m}^2 + 24,25 \text{ m}^2 = 38,45 \text{ m}^2$$

Si estos dos volúmenes son ocupados una vez hecha la realineación de fachadas, ya que la fachada resultante será menor de 14 metros, todavía quedaría sin compensar:

$$68,72 \text{ m}^2 - 38,45 \text{ m}^2 = 30,27 \text{ m}^2 \text{ de resto}$$

Se propone la utilización de esta superficie en uso residencial en planta de cubiertas en un volumen capaz tal que, retranqueado a partir de las líneas de fachada 2 metros, dejando una terraza perimetral y un peto de la misma, oculte el volumen resultante a la vista exterior, además de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima anterior, que establece el artículo 3.1.5.6. del planeamiento., y que permita un uso residencial de estos 30,27 m² que quedan de resto.

Las superficies resultantes finales serían:

Planta Baja:	113,79 m ² construibles.
Planta Primera:	113,79 m ² construibles.
Planta Segunda:	113,79 m ² construibles.
Planta Tercera:	99,59 m ² construibles.
Planta Cuarta:	89,54 m ² construibles.
Planta Cubierta:	30,27 m ² + los que permite el apartado 3.1.5.6 respecto a las 4 plantas que establece el callejero.

2.4.- ALTURAS RESULTANTES

La altura resultante será la misma que existía para la calle Francisco Jorquera, o sea de IV alturas, pues las superficies a compensar se incorpora retranqueada de las fachadas 2 metros y oculta detrás del peto perimetral de la cubierta.

2.5.- VOLUMETRIA RESULTANTE

La volumetría resultante queda explícita en la documentación gráfica que acompaña a este documento.

2.6.- PARAMETROS URBANISTICOS

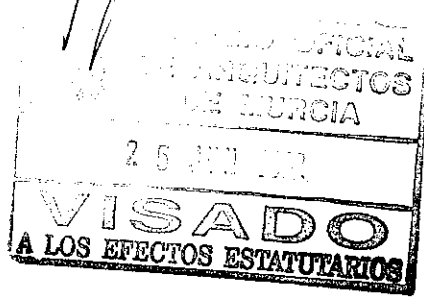
Los parámetros urbanísticos de aplicación siguen siendo los mismos que establece el planeamiento de Cartagena.

3.- CONCLUSION

Tras lo expuesto anteriormente, y explicada la propuesta de compensación de las superficies perdidas por la realineación, queda a mi parecer suficientemente fundamentadas la solución al no vulnerar el espíritu de la Ordenanza (Cc2) que le es de aplicación.

Cartagena a Mayo de 2002

El Arquitecto. Juan Julián del Toro Iniesta



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 12 JUL 2002
se aprobó Inicialmente el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presen-
te diligencia.
Cartagena 25 JUL 2002



El Secretario

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 Mayo 2002



El Secretario

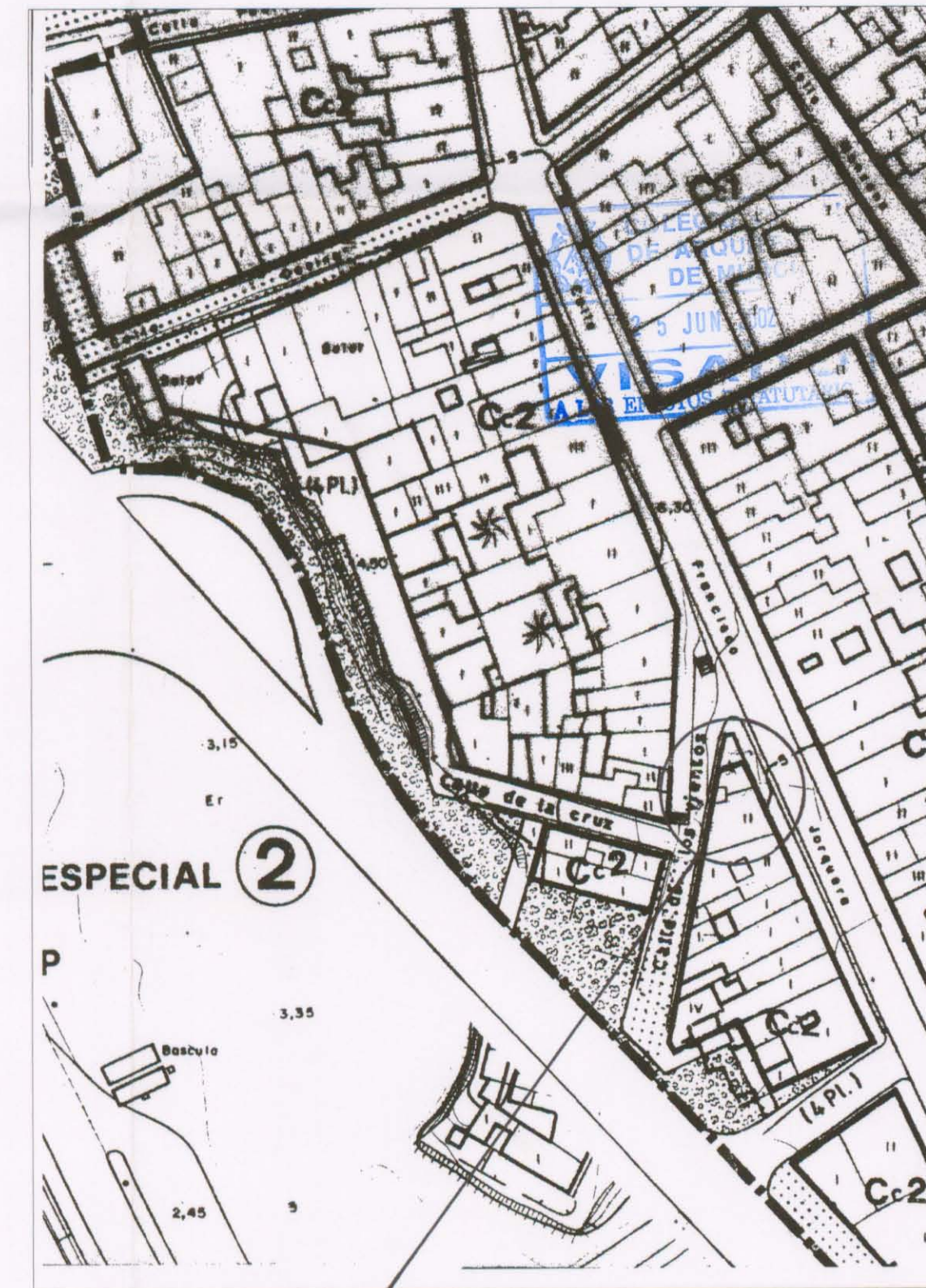
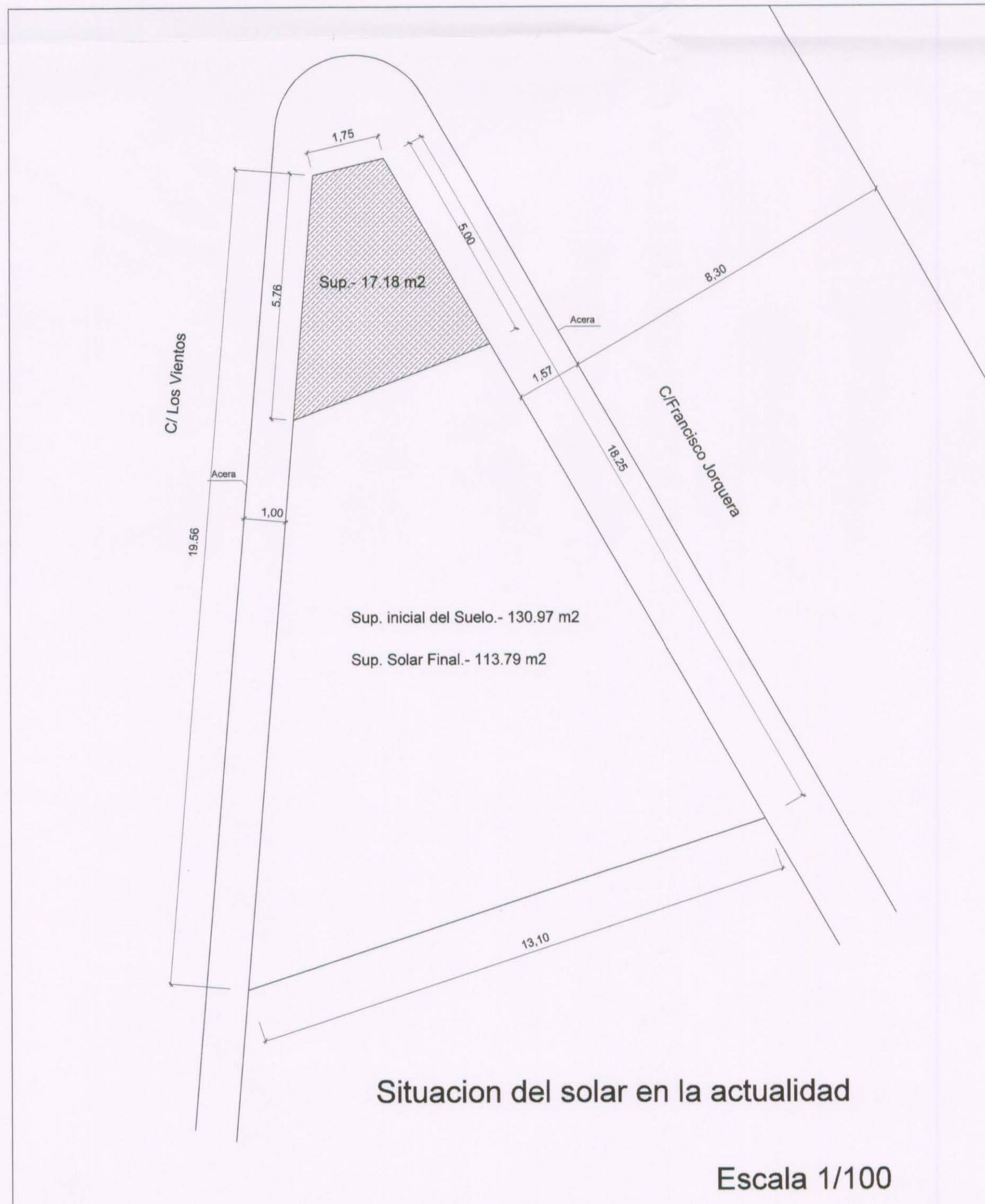
CONDICIONES URBANISTICAS (actuales)

NORMA DE APLICACION	P.G.O.U. DE CARTAGENA
CALIFICACION DEL SUELO	URBANO
CALIFICACION/ZONIFICACION	SANTA LUCIA
	NORMA Cc2
SUPERFICIE DEL SOLAR	130,27 M2
SUPERFICIE DE CESION	17,18 M2
ALTURAS C/Fº JORQUERA	IV ALTURAS
ALTURAS C/LOS VIENTOS	II ALTURAS+ influencia de 14m. (IValturas)
	ALTURA MAXIMA 3,3 x P+1, 3,3 x 4 + 1 = 14,20 m
SUPERFICIE A COMPENSAR	4 X 17,18 M2= 68,72 M2
S.CONSTRUIBLE P.BAJA	100% no residencial
S.CONSTRUIBLE P.PRIMERA	20 M de fondo cada calle (130,97 M2)
S.CONSTRUIBLE P.SEGUNDA	130,97 M2 - 14,20 M2 = 116,77 M2
S.CONSTRUIBLE P.TERCERA	130,97 M2 - 24,25 M2 = 106,72 M2
S.CONSTRUIBLE CUBIERTA	LO PERMITIDO EN EL 3.1.5.6. DEL PGOU

CONDICIONES URBANISTICAS (propuestas)

NORMA DE APLICACION	P.G.O.U. DE CARTAGENA
CALIFICACION DEL SUELO	URBANO
CALIFICACION/ZONIFICACION	SANTA LUCIA
	NORMA Cc2
SUPERFICIE DEL SUELO	130,27 M2
SUPERFICIE DE CESION	17,18 M2
SUP. DEFINITIVA DEL SOLAR	113,79 M2
FACHADA C/Fº JORQUERA	<14M.
ALTURAS C/Fº JORQUERA	IV+(I ALTURA RETRANQUEADA 2M DEL PETO)
ALTURAS C/LOS VIENTOS	IV+(I ALTURA RETRANQUEADA 2M DEL PETO)
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION	(3,3 x 4 + 1) + (3 m DENTRO DEL VOLUMEN RETRANQUEADO 2M DEL PETO)

SUPERFICIE A COMPENSAR	4 X 17,18 M2= 68,72 M2	
	S.EDIFICABLE	S.COMPENSADA
P.BAJA	113,79 M2	NINGUNA
P.PRIMERA	113,79 M2	NINGUNA
P.SEGUNDA	113,79 M2	14,20 M2
P.TERCERA	113,79 M2	24,25 M2
CUBIERTA	30,27 M2+lo establ. Art.3.1.5.6.	30,27 M2



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 12 JUL 2002
se aprobó inicialmente el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presente
diligencia.
Cartagena 25 JUL 2002



El Secretario

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

SITUACION

REF:
ED026/02

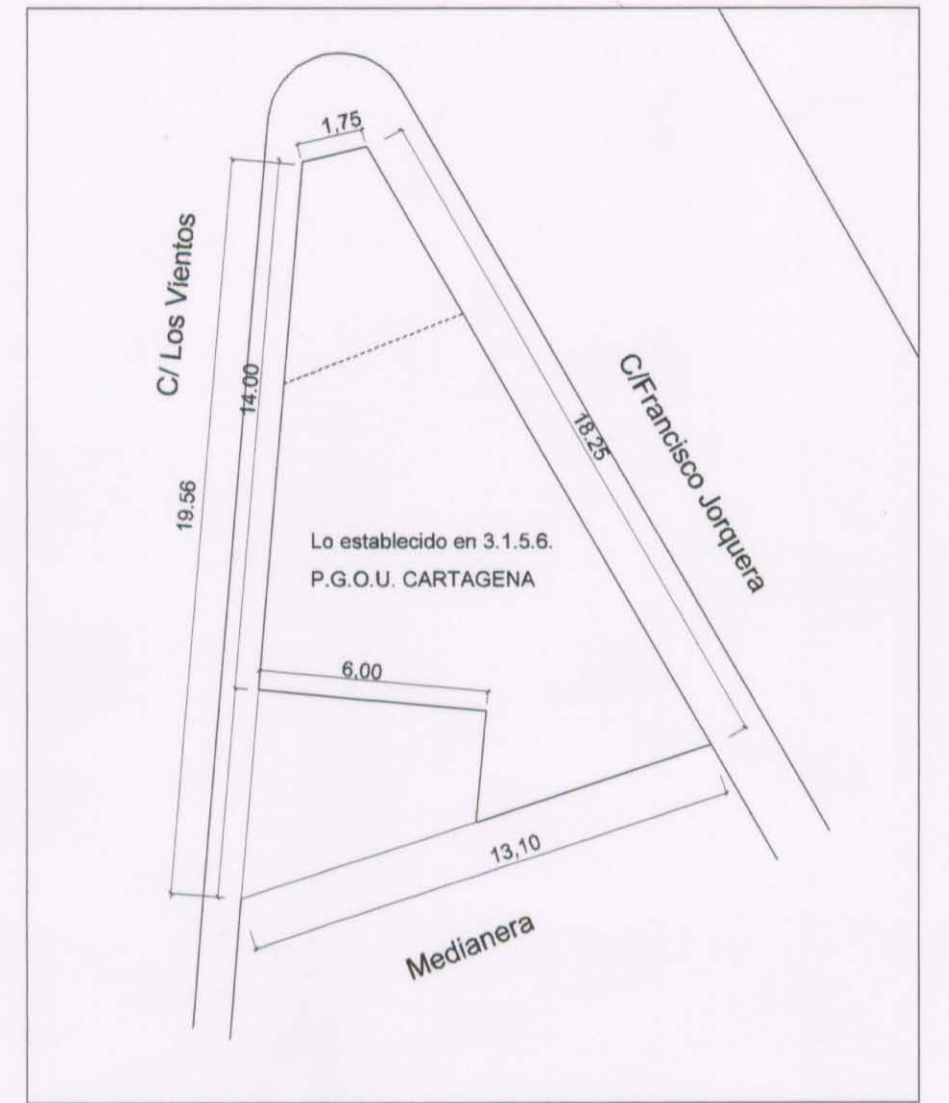
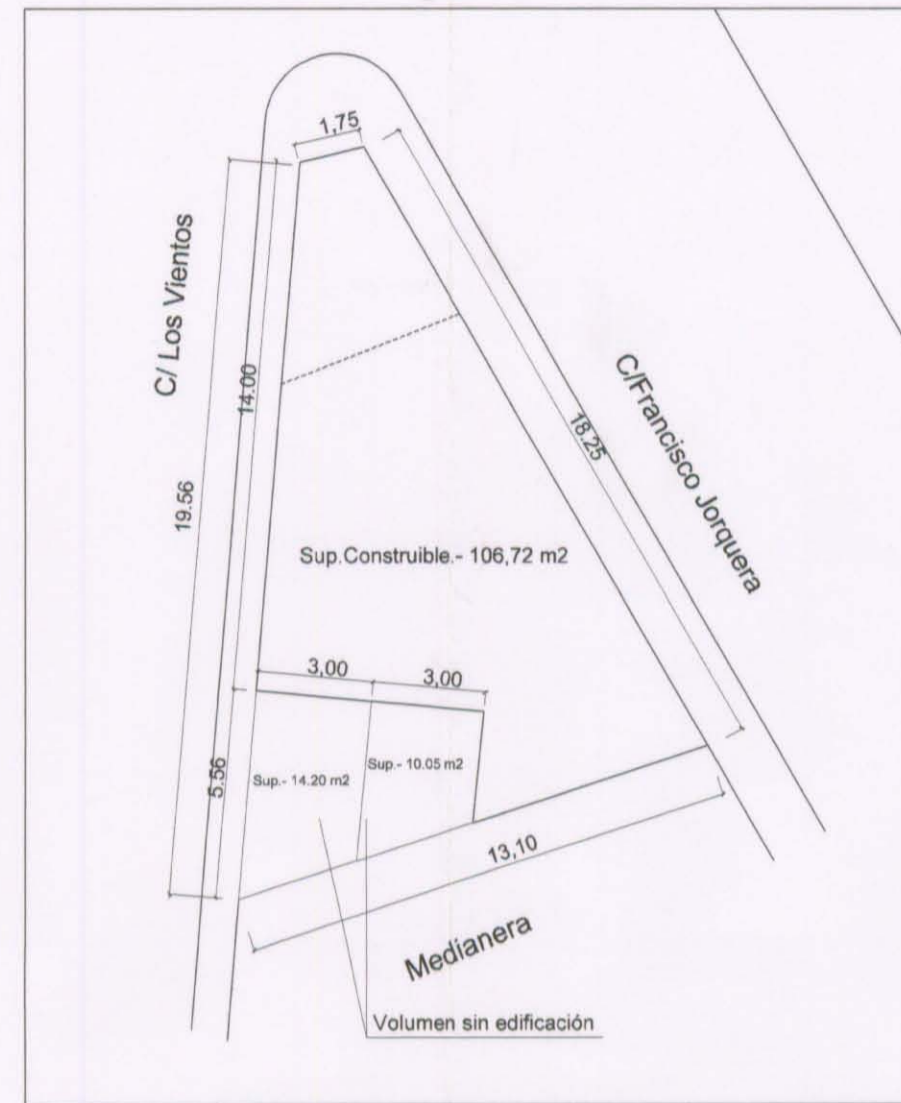
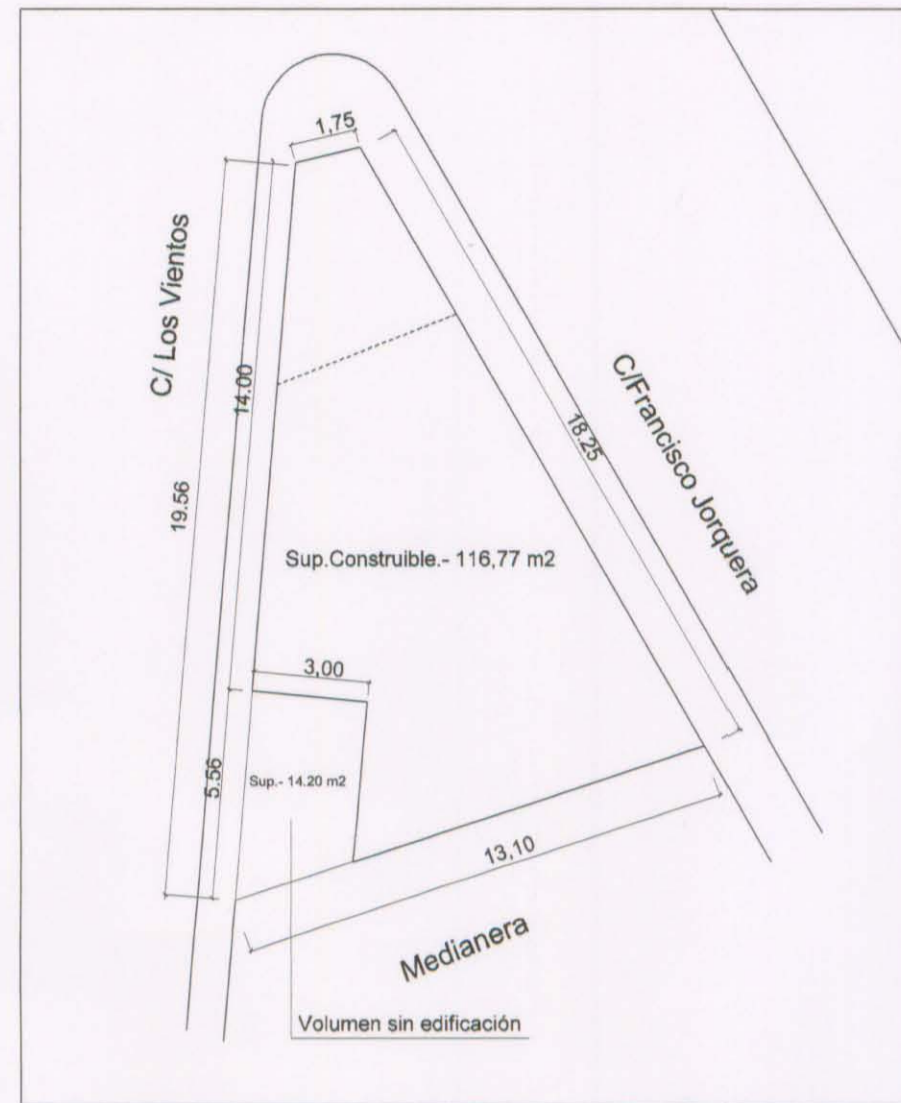
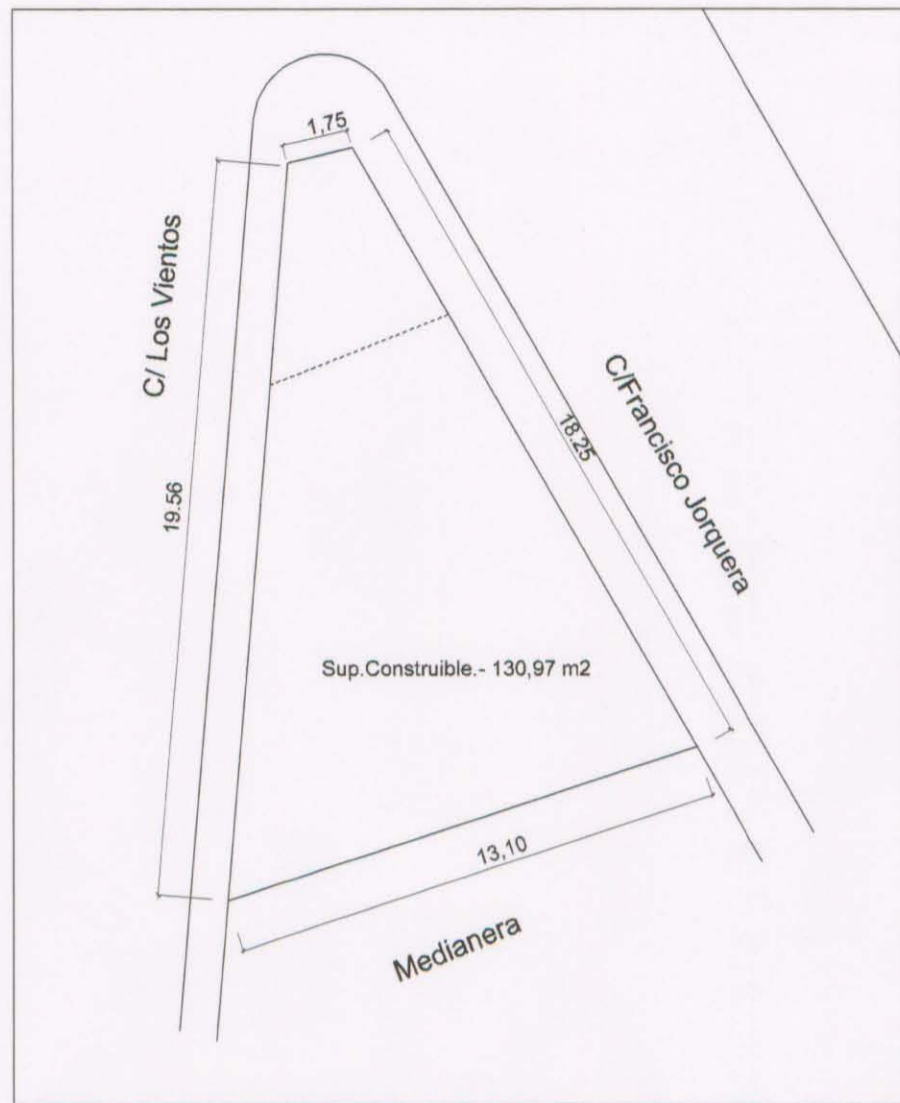
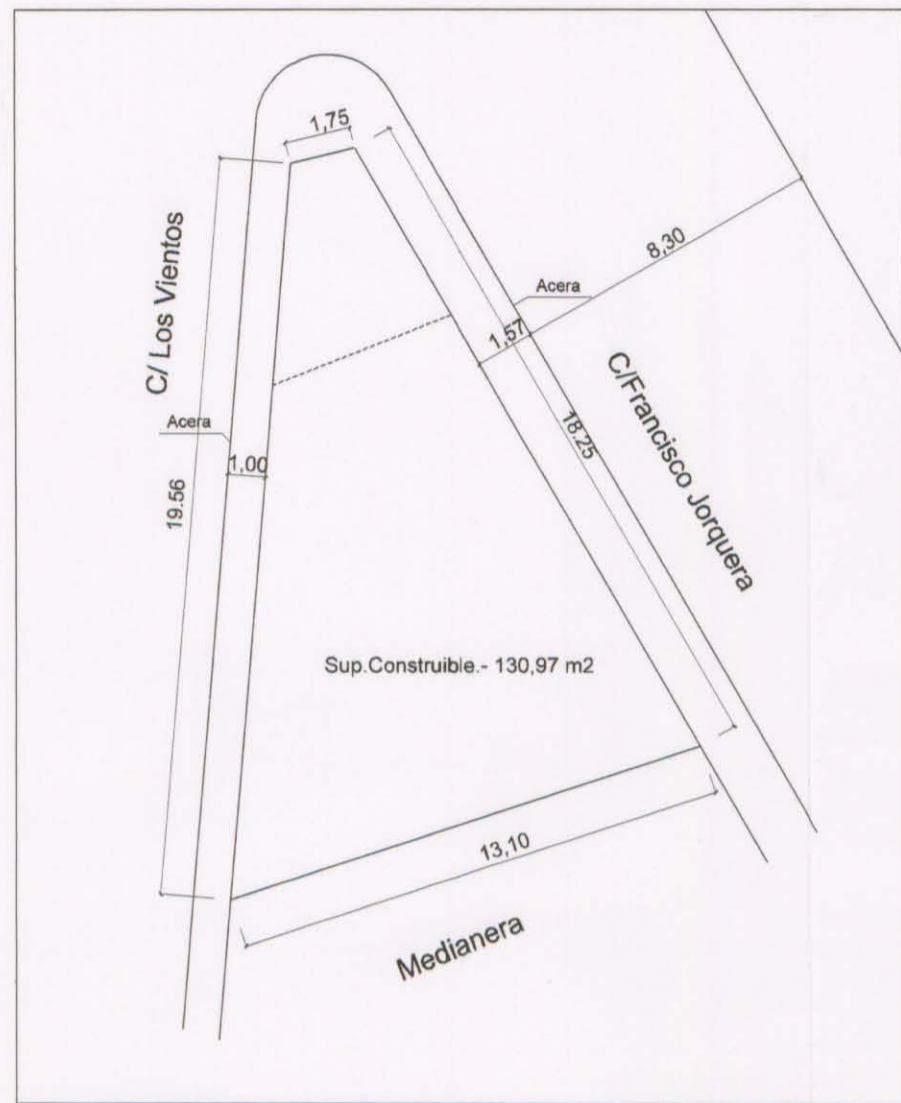
1

ESTUDIO DE DETALLE DE SUELO
URBANO, C/FRANCISCO JORQUERA-
C/LOS VIENTOS EN SANTA LUCIA, CARTAGENA
PROMOTOR: PROMOCIONES SANTA LUCIA DE CARTAGENA S.L.

SITUACION, EMPLAZAMIENTO
Y ZONIFICACION

ESCALA: 1/100 1/1000 FECHA: JUNIO 2002

juan julian del toro iniesta -arquitecto-



PLANTA BAJA

PLANTA PRIMERA

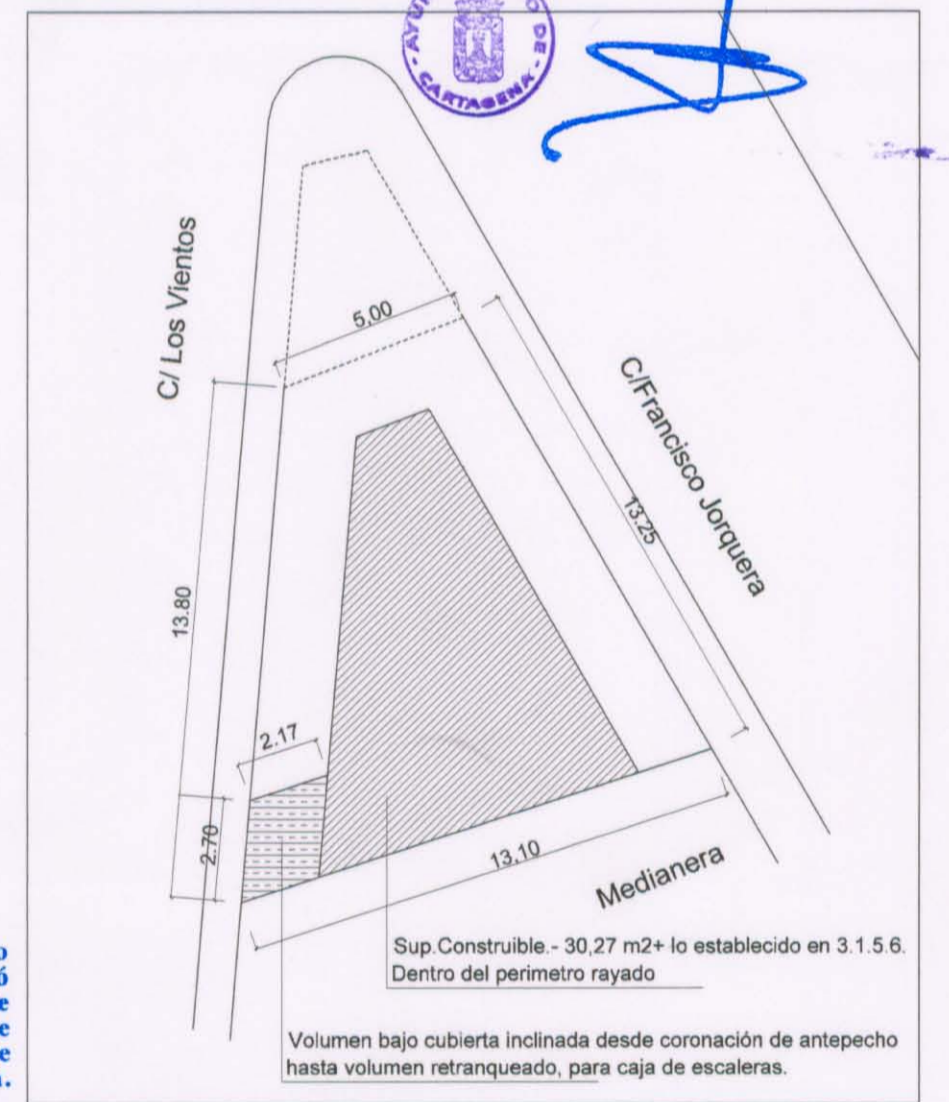
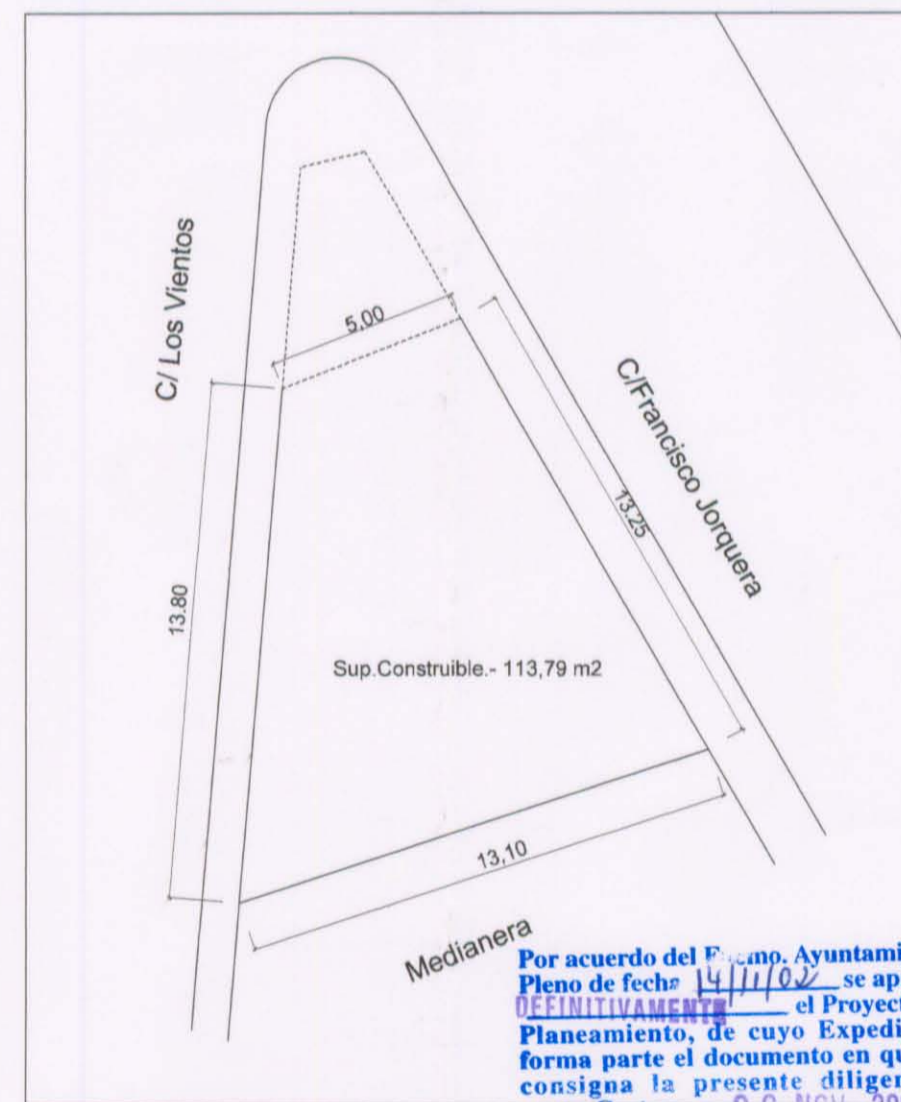
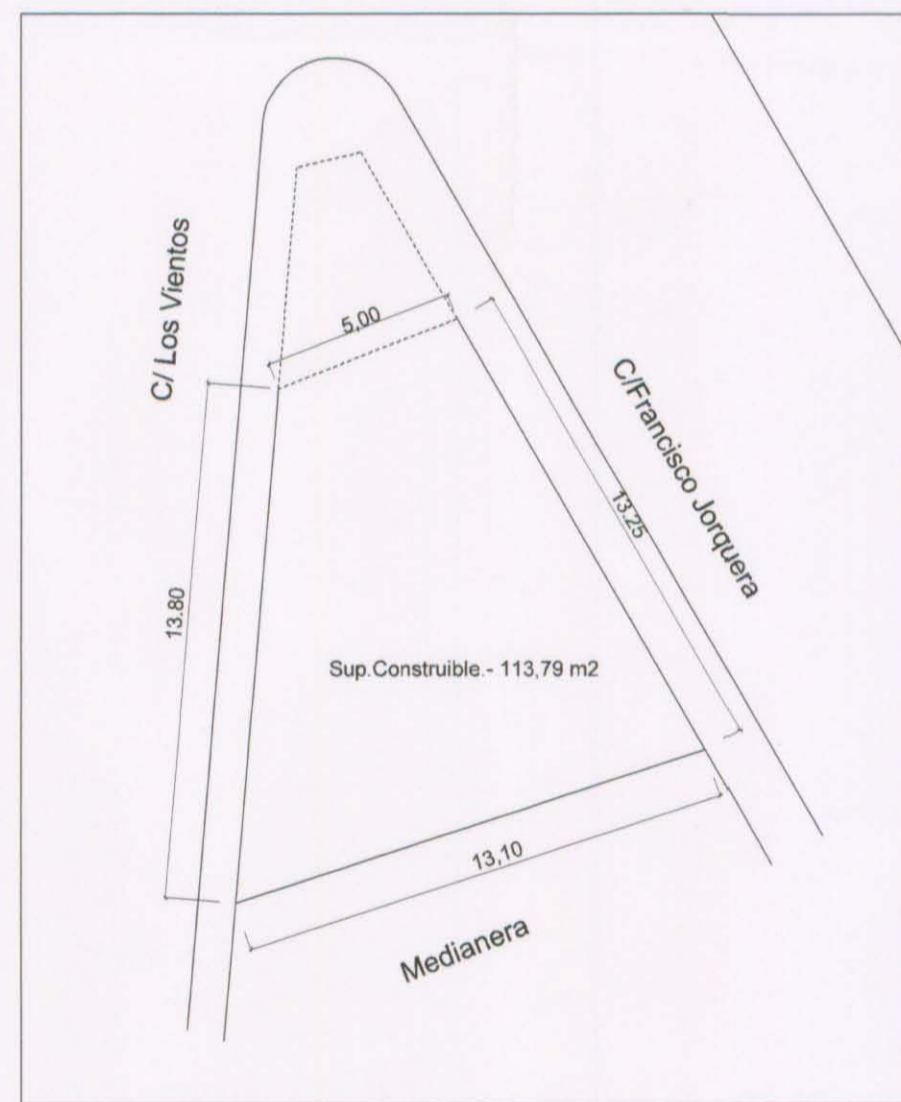
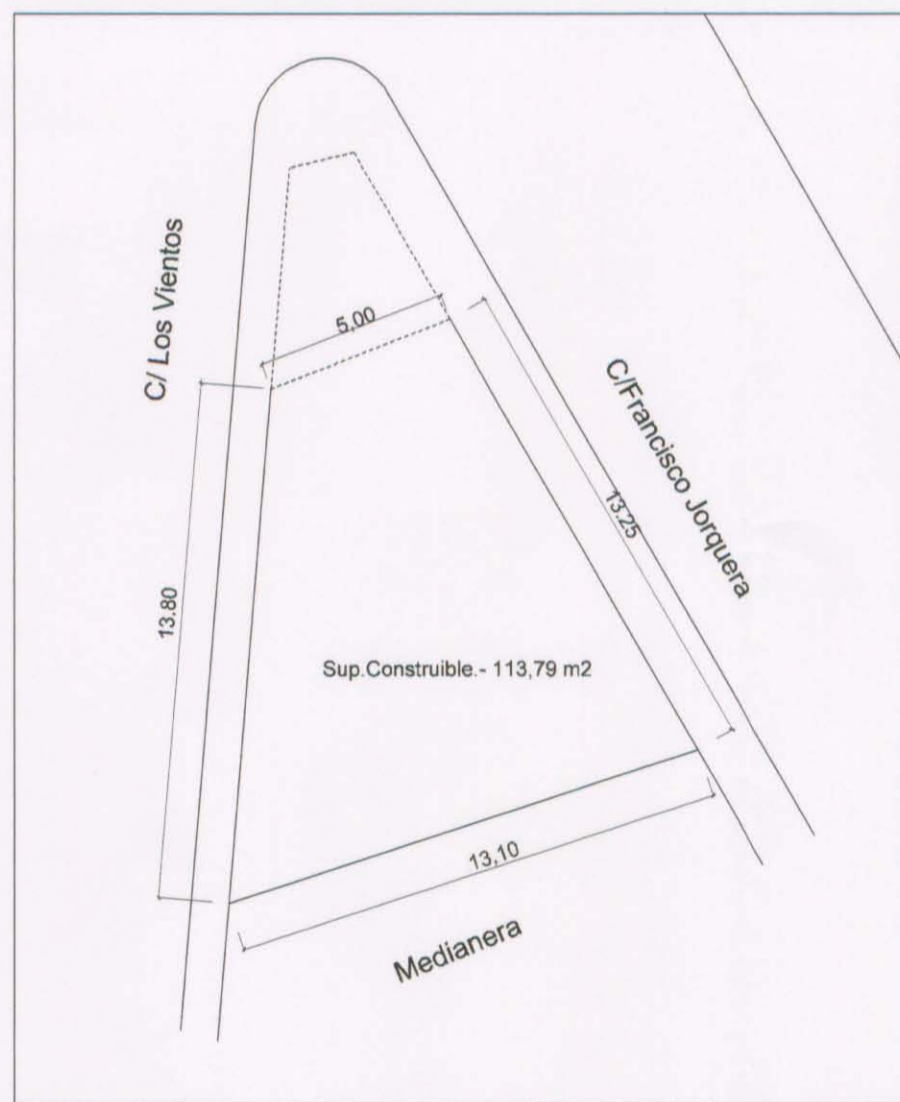
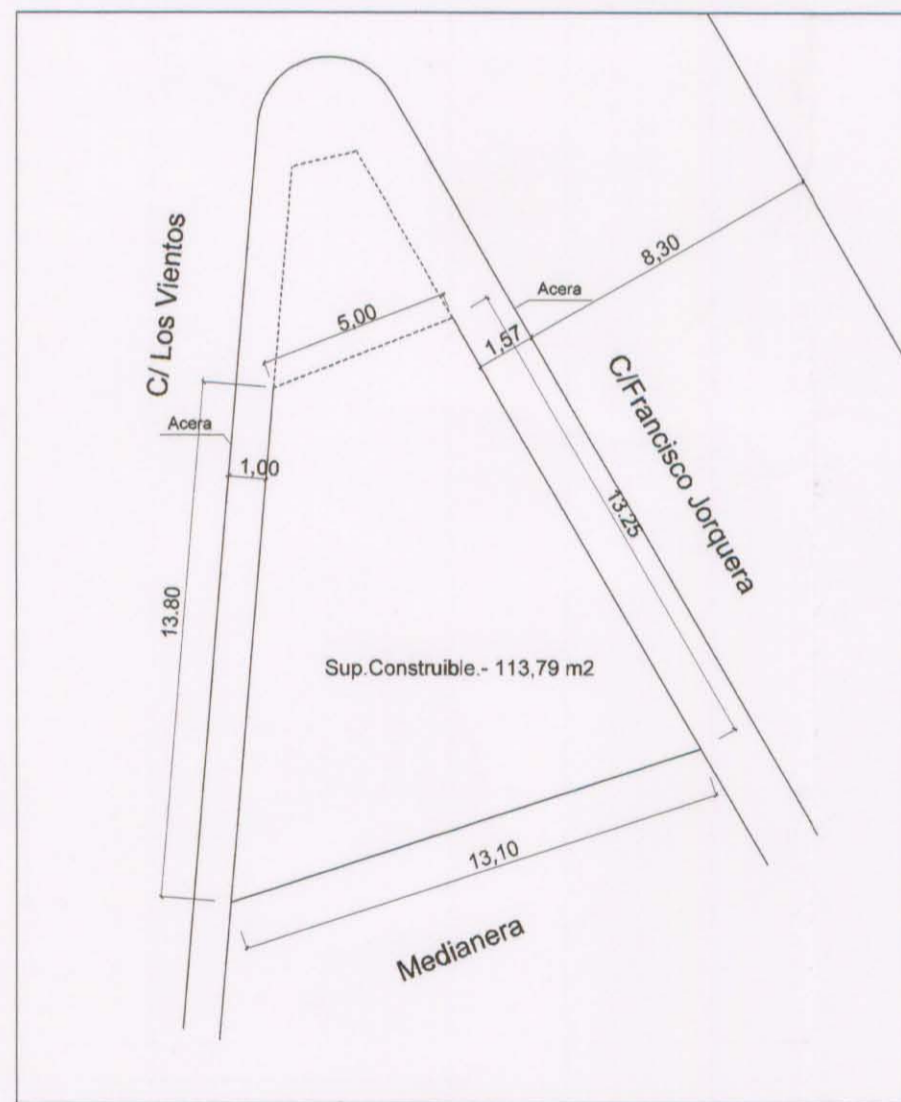
PLANTA SEGUNDA

PLANTA TERCERA

PLANTA CUBIERTA

CONDICIONES URBANISTICAS (actuales)

S.CONSTRUIBLE P.BAJA	100% no residencial
S.CONSTRUIBLE P.PRIMERA	20 M de fondo cada calle (130,97 M2)
S.CONSTRUIBLE P.SEGUNDA	130,97 M2 - 14,20 M2 = 116,77 M2
S.CONSTRUIBLE P.TERCERA	130,97 M2 - 24,25 M2 = 106,72 M2
S.CONSTRUIBLE CUBIERTA	LO PERMITIDO EN EL 3.1.5.6. DEL PGOU



PLANTA BAJA

PLANTA PRIMERA

PLANTA SEGUNDA

PLANTA TERCERA

PLANTA CUBIERTA

CONDICIONES URBANISTICAS (propuestas)

	S.EDIFICABLE	S.COMPENSADA
P.BAJA	113,79 M2	NINGUNA
P.PRIMERA	113,79 M2	NINGUNA
P.SEGUNDA	113,79 M2	14,20 M2
P.TERCERA	113,79 M2	24,25 M2
CUBIERTA	30,27 M2+lo establ. Art.3.1.5.6.	30,27 M2

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA
 25 JUN 2002
VISADO
 A LOS EFECTOS ESTADUALES

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Comisión de Gobierno de fecha 12 JUL 2002 se aprobó inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
 Cartagena 25 JUL 2002
 El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 14 JUL 2002 se aprobó definitivamente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
 Cartagena 20 JUL 2002
 El Secretario

REF: ED026/02

2

ESTUDIO DE DETALLE DE SUELO URBANO, C/FRANCISCO JORQUERA-C/LOS VIENTOS EN SANTA LUCIA, CARTAGENA

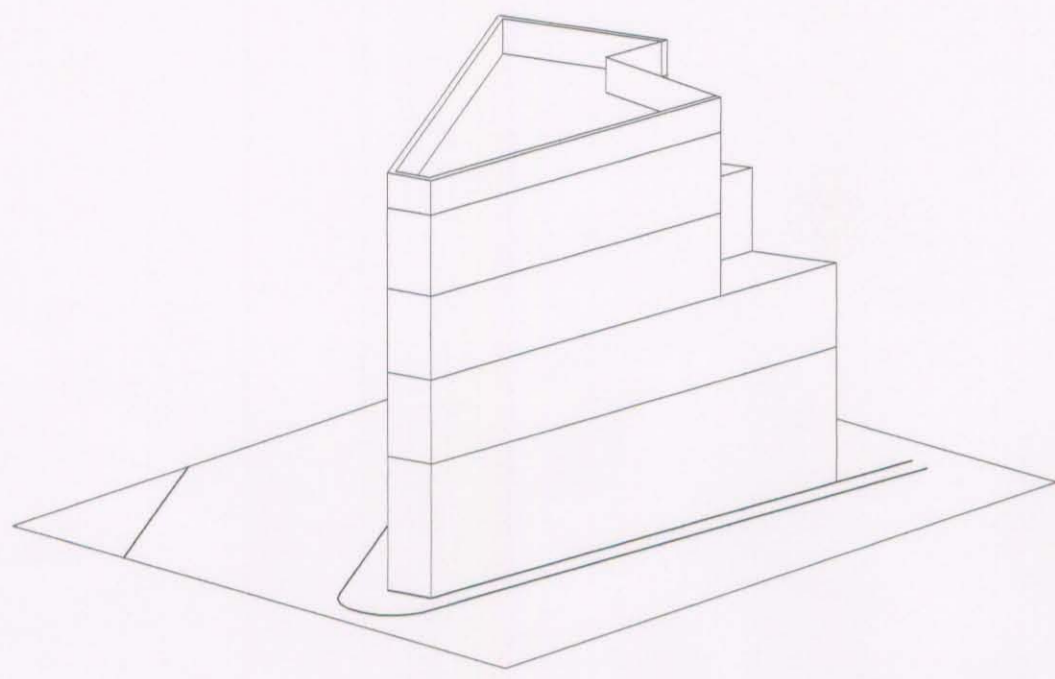
PROMOTOR: PROMOCIONES SANTA LUCIA DE CARTAGENA S.L.

COTAS Y SUPERFICIES INICIALES Y FINALES

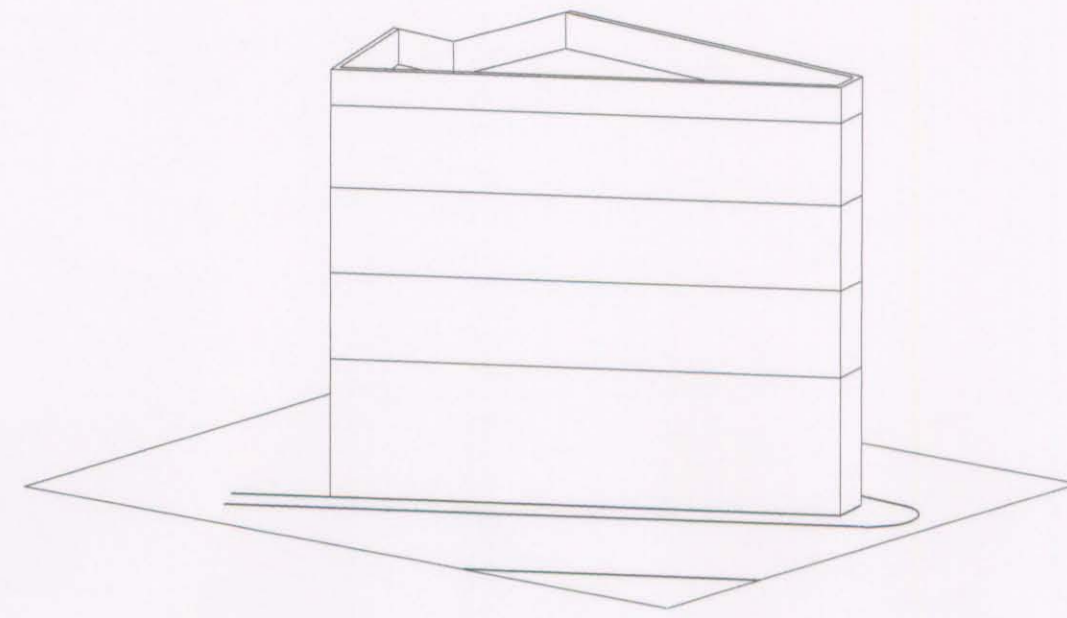
ESCALA: 1/200

FECHA: JUNIO 2002

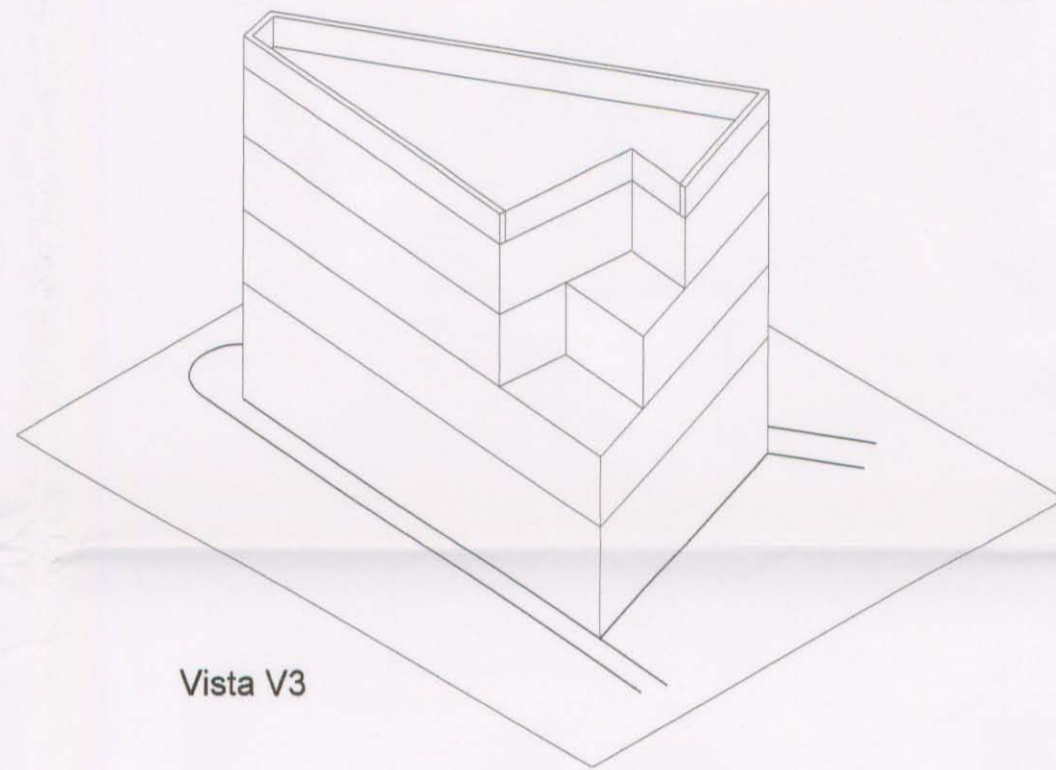
juan julian del toro iniesta -arquitecto-



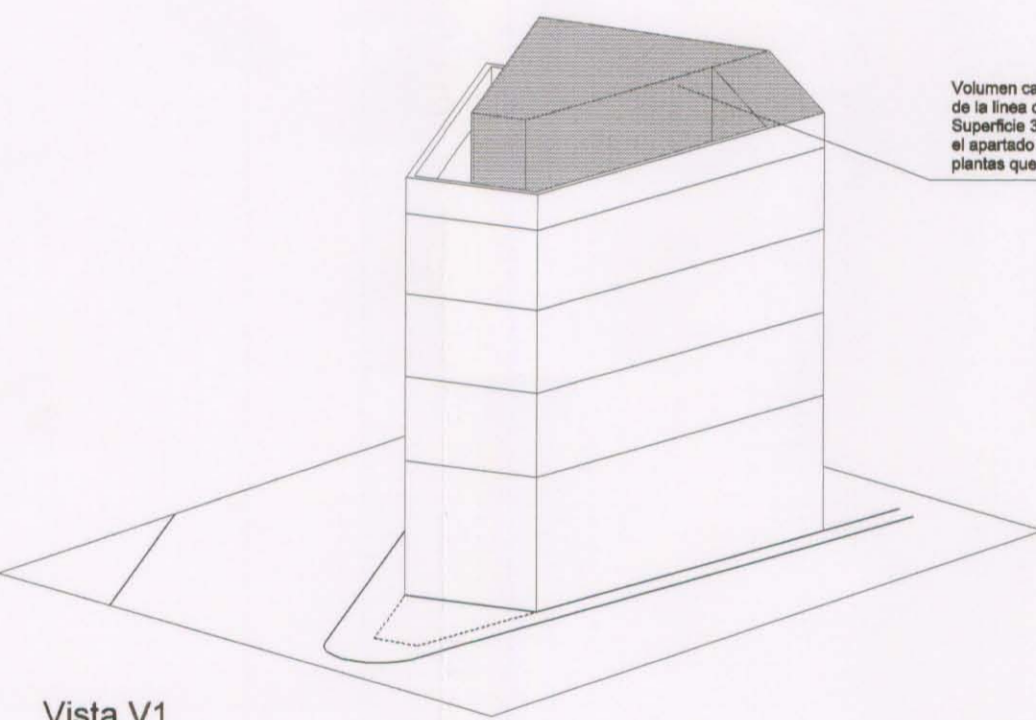
Vista V1



Vista V2

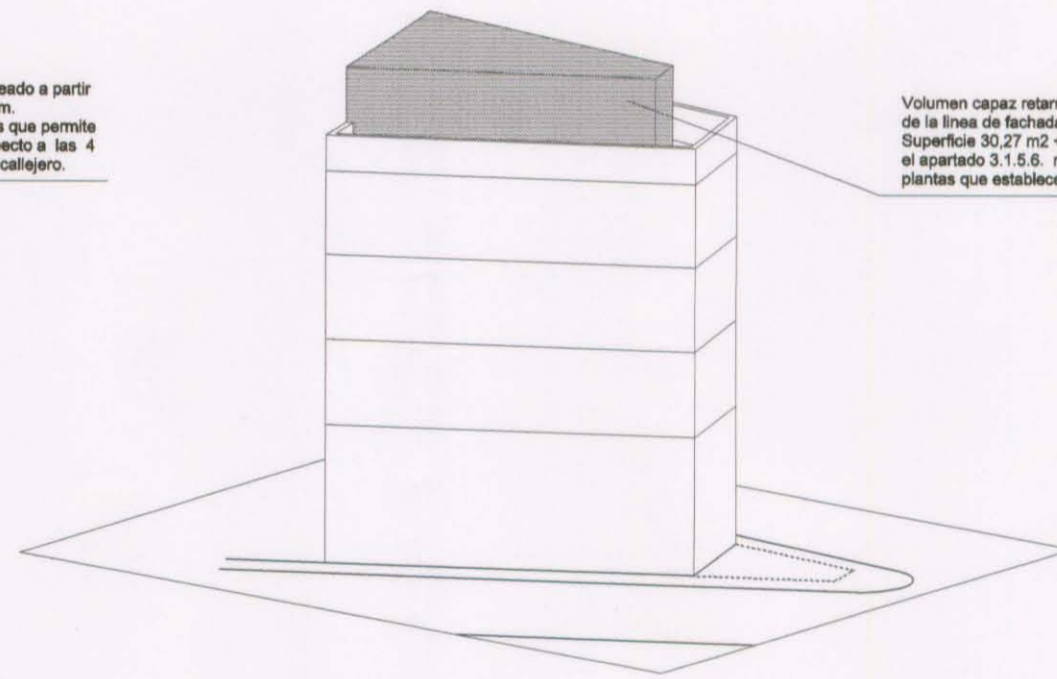


Vista V3



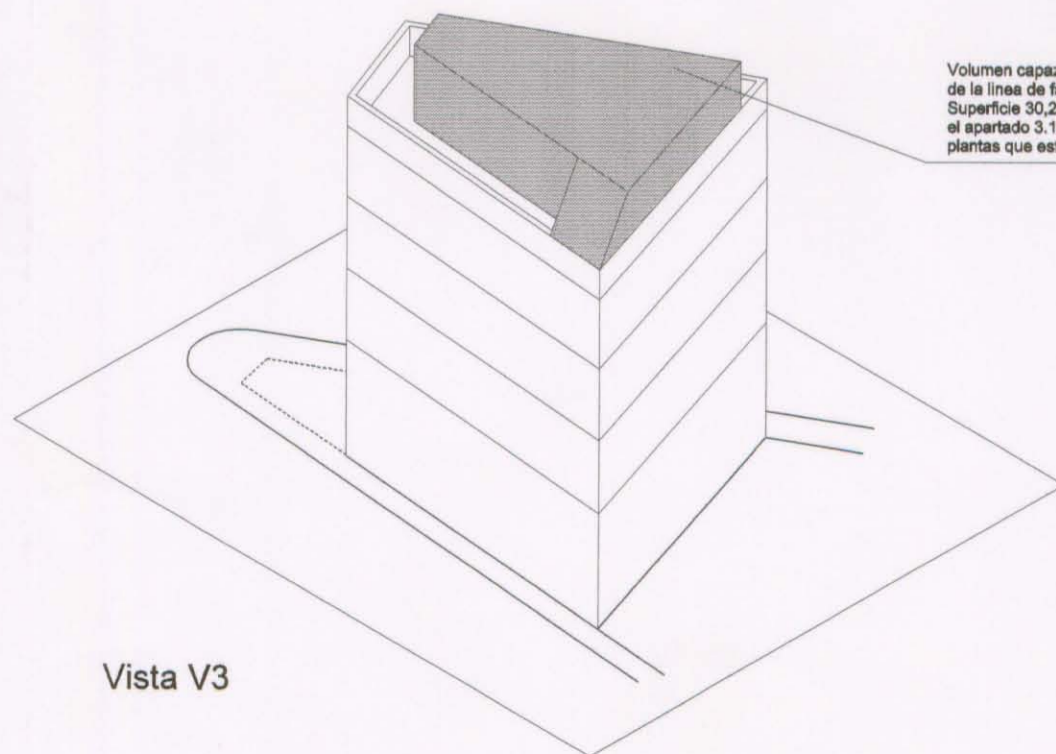
Vista V1

Volumen capaz retanqueado a partir de la línea de fachada 2 m. Superficie 30,27 m² + los que permite el apartado 3.1.5.6. respecto a las 4 plantas que establece el callejero.



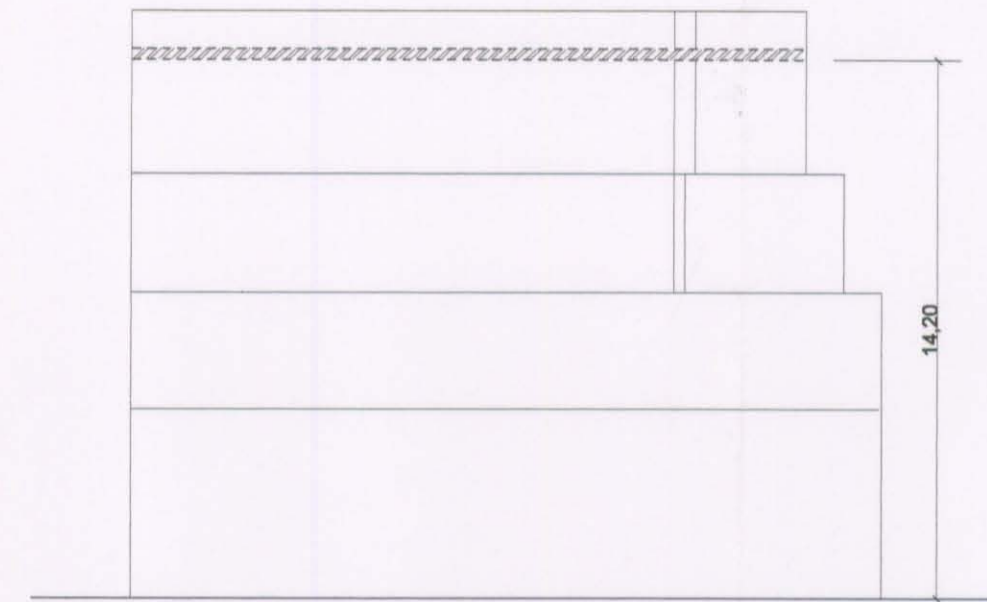
Vista V2

Volumen capaz retanqueado a partir de la línea de fachada 2 m. Superficie 30,27 m² + los que permite el apartado 3.1.5.6. respecto a las 4 plantas que establece el callejero.



Vista V3

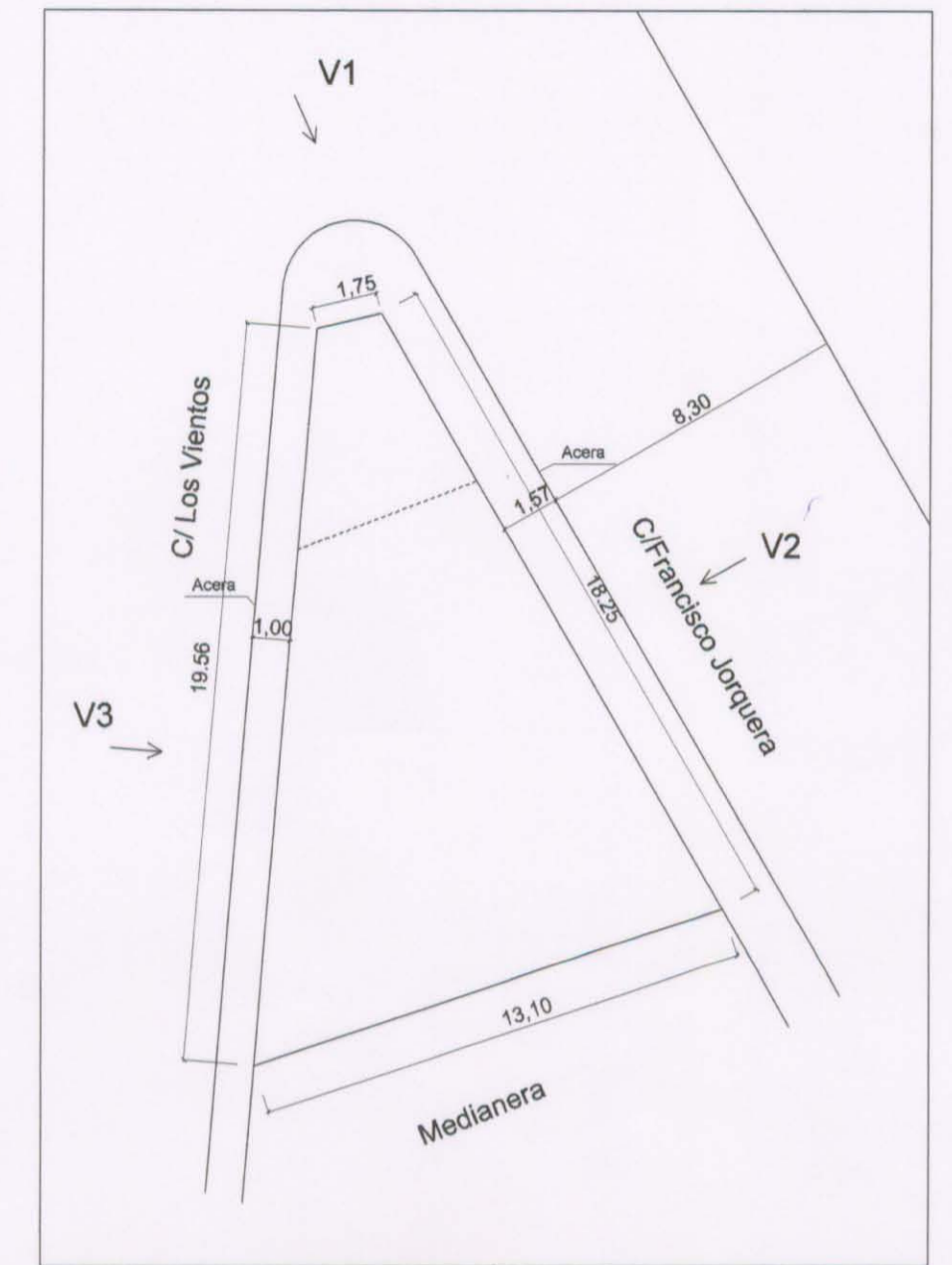
Volumen capaz retanqueado a partir de la línea de fachada 2 m. Superficie 30,27 m² + los que permite el apartado 3.1.5.6. respecto a las 4 plantas que establece el callejero.



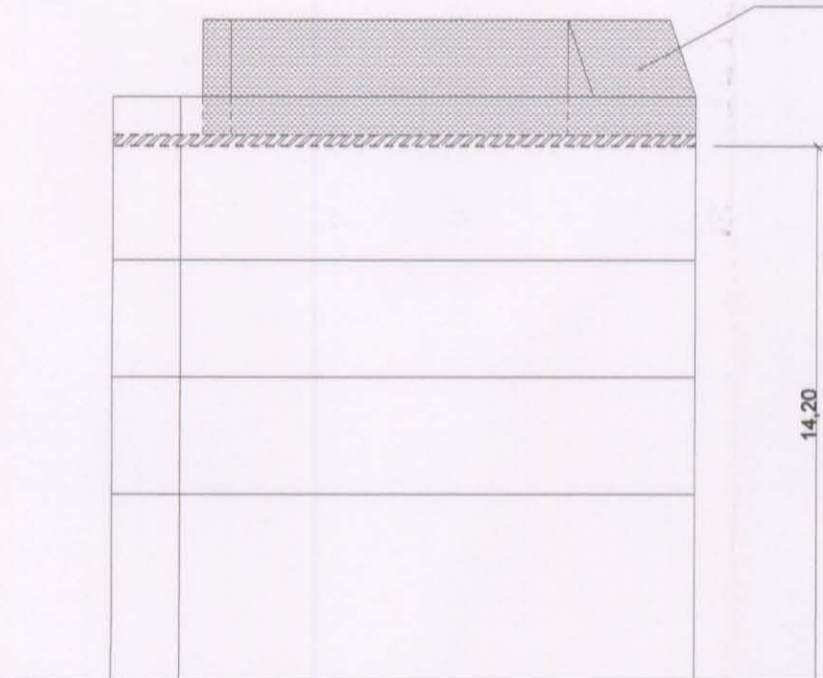
Escala 1/200

CONDICIONES URBANISTICAS (actuales)

S.CONSTRUIBLE P.BAJA	100% no residencial
S.CONSTRUIBLE P.PRIMERA	20 M de fondo cada calle (130,97 M ²)
S.CONSTRUIBLE P.SEGUNDA	130,97 M ² - 14,20 M ² = 116,77 M ²
S.CONSTRUIBLE P.TERCERA	130,97 M ² - 24,25 M ² = 106,72 M ²
S.CONSTRUIBLE CUBIERTA	LO PERMITIDO EN EL 3.1.5.6. DEL PGOU



Escala 1/200



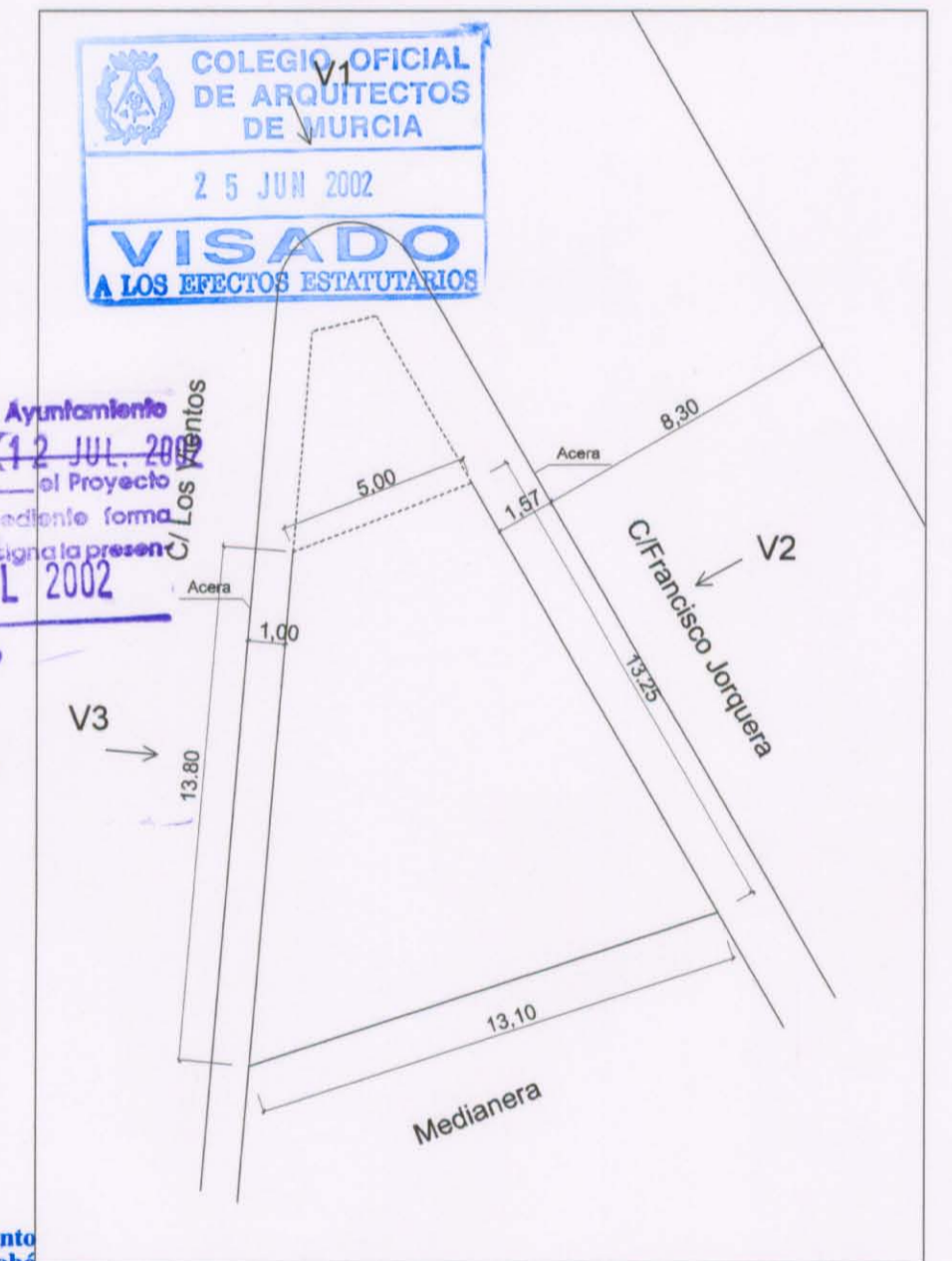
Escala 1/200

CONDICIONES URBANISTICAS (propuestas)

	S.EDIFICABLE	S.COMPENSADA
P.BAJA	113,79 M ²	NINGUNA
P.PRIMERA	113,79 M ²	NINGUNA
P.SEGUNDA	113,79 M ²	14,20 M ²
P.TERCERA	113,79 M ²	24,25 M ²
CUBIERTA	30,27 M ² +lo establ. Art.3.1.5.6.	30,27 M ²

Volumen capaz retanqueado a partir de la línea de fachada 2 m. Superficie 30,27 m² + los que permite el apartado 3.1.5.6. respecto a las 4 plantas que establece el callejero.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión de fecha 25 JUL 2002, se aprobó el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. Cartagena, 25 JUL 2002. El Secretario



Escala 1/200

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión de fecha 20 NOV 2002, se aprobó el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. Cartagena, 20 NOV 2002. El Secretario

REF: ED026/02

ESTUDIO DE DETALLE DE SUELO URBANO, C/FRANCISCO JORQUERA-C/LOS VIENTOS EN SANTA LUCIA, CARTAGENA. PROMOTOR: PROMOCIONES SANTA LUCIA DE CARTAGENA S.L.

3

VOLUMENES EDIFICABLES

ESCALA: 1/200 FECHA: JUNIO 2002

juan julian del toro iniesta -arquitecto-

FOTO Nº1, C/ FRANCISCO JORQUERA



FOTO Nº2, C/ LOS VIENTOS



FOTO Nº3, C/ FRANCISCO JORQUERA
ESQUINA C/ LOS VIENTOS



REF:
ED026/02

ESTUDIO DE DETALLE DE SUELO URBANO, C/FRANCISCO JORQUERA-C/LOS VIENTOS EN SANTA LUCIA, CARTAGENA

PROMOTOR: PROMOCIONES SANTA LUCIA DE CARTAGENA S.L.

4

FOTOGRAFIAS

ESCALA:

FECHA: JUNIO 2002

juan julian del toro iniesta -arquitecto-

