



Planta Baja

Superficie 407,98 m²

SUPERFICIE TOTAL 2.506,45 m²

B. PROPUESTA DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

La realización del chaflán previsto por la nueva alineación del P.G.O.U., en la parcela objeto del estudio, implica que la influencia del fondo máximo edificable de la Avda. Pintor Portela sobre la calle Menorca define una franja de edificación inferior a los tres metros, recayente a la calle Menorca, donde se produce un cambio de alturas, de 7 a cuatro plantas, sin permitir la apertura de huecos en el paramento perpendicular al vial, lo que conlleva una contradicción constructiva interior y un deterioro de la ordenación exterior.

La repercusión de alturas referida, resultante de aplicar directamente el P.G.O.U., crearia una franja, en la medianera de la Calle Menorca, de 2,30 m. con 4 plantas.



Tal y como se especifica en el punto 3, se plantea el reordenar la edificabilidad correspondiente (la obtenida partiendo de la parcela primitiva) sobre el solar resultante al establecer el P.G.O.U. la nueva alineación en chaflán. De este modo se consigue la armonización de la edificación con respecto a los solares colindantes, evitando incongruencias urbanísticas y constructivas.

Se establecen los límites máximos en cuanto a alturas dentro de los cuales deberá moverse el elemento arquitectónico definitivo. Se define el volumen envolvente máximo fuera del cual no podrán edificarse más que los elementos permitidos en las ordenanzas del Plan General, casetones de ascensor, cuartos de instalaciones, etc.

El conjunto de los parámetros que establece el presente Estudio de Detalle son los siguientes:

- Alineaciones: serán las definidas por el P.G.O.U.
- Superficie edificable máxima: 2.509,74 m²



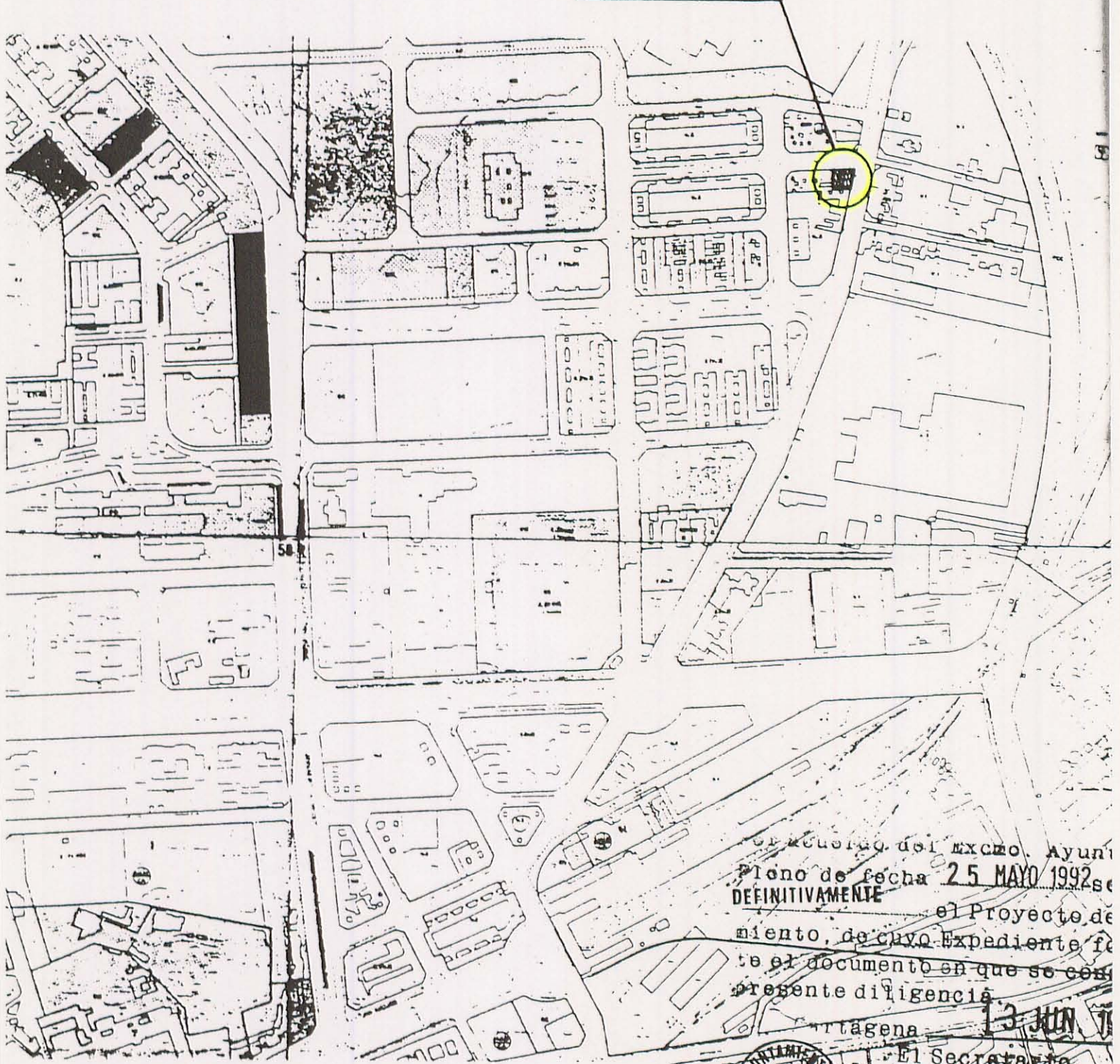
- Número máximo de plantas en todo el solar: 7

Dentro de la superficie máxima edificable establecida se incluye el cómputo de los posibles voladizos de la edificación.

La propuesta planteada resuelve de este modo la ubicación de la edificabilidad que le corresponde, de acuerdo con las previsiones del planeamiento para estos supuestos. Asimismo se aplica un principio desarrollado por el propio Plan General, al prever la solución arquitectónica de una medianera en un supuesto especial de cambio de alturas.

Por lo que respecta a la edificación que se proyecte resuelve la incongruencia estructural, funcional y formal que supondría el cambio de alturas en una franja tan reducida.

SITUACION



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 25 MAYO 1992 se
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 nimiento, de cuyo Expediente fe
 te el documento en que se con
 presente diligencia.
 Cartagena 13 JUN 92
 El Secretario.



[Handwritten signature]

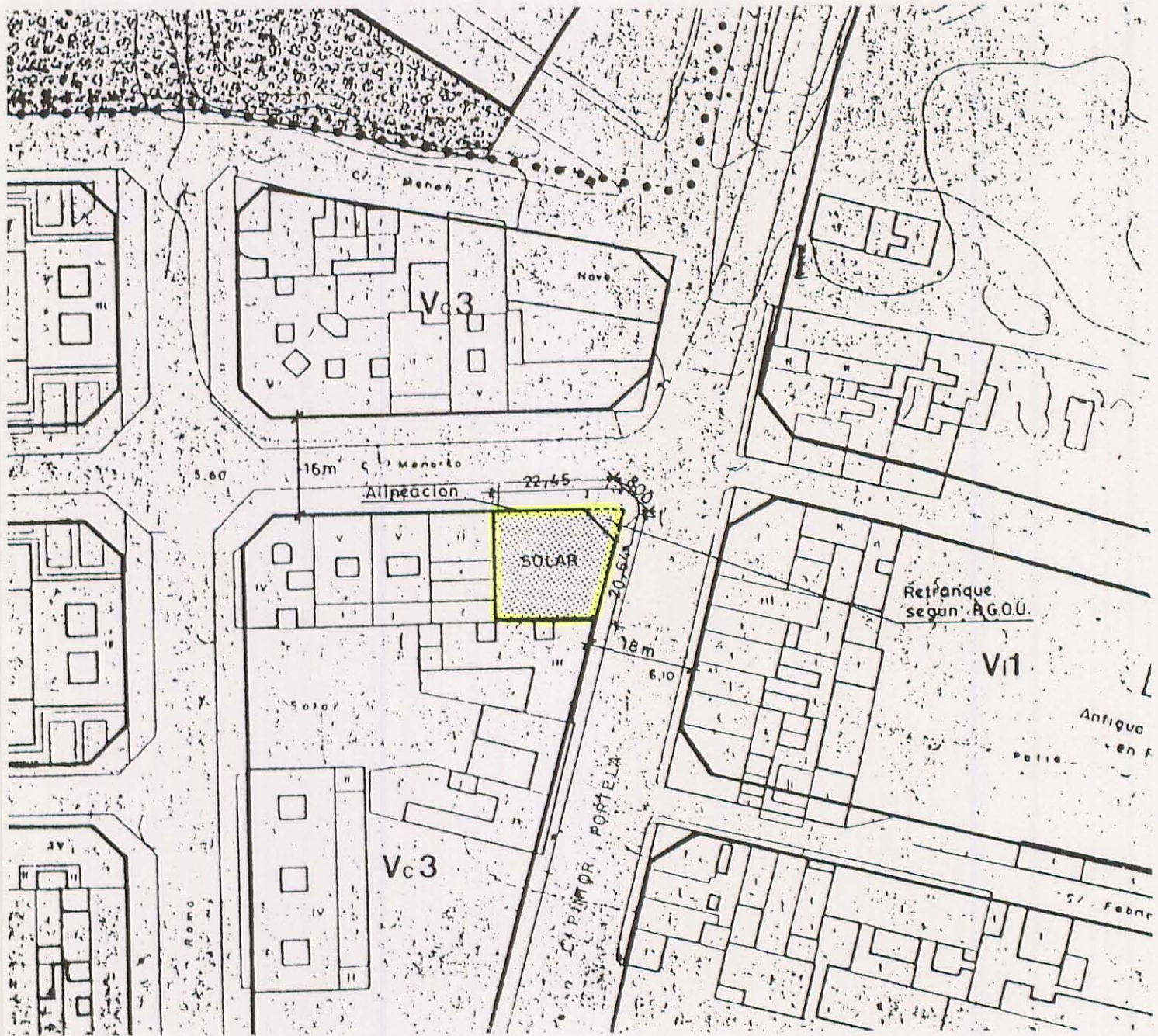
SITUACION

E=1/5000

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 28 OCT. 1991 se aprobó
INICIALMENTE el Proyecto de Planea-
 nimiento, de cuyo Expediente se forma par-
 te el documento en que se consigna la
 presente diligencia.
 Cartagena 5 NOV. 1991

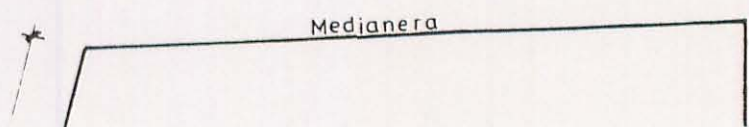
[Handwritten signature]





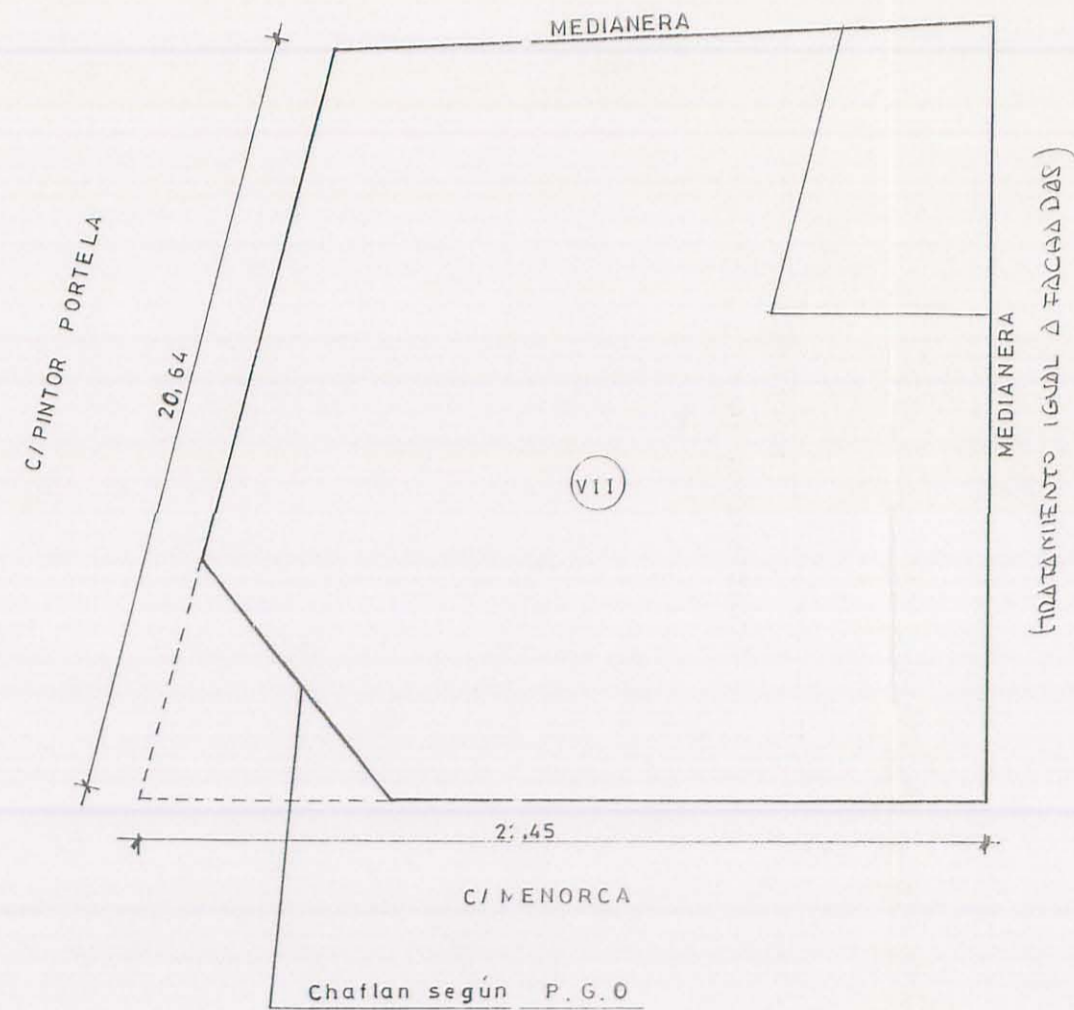
EMPLAZAMIENTO

E=1/1000

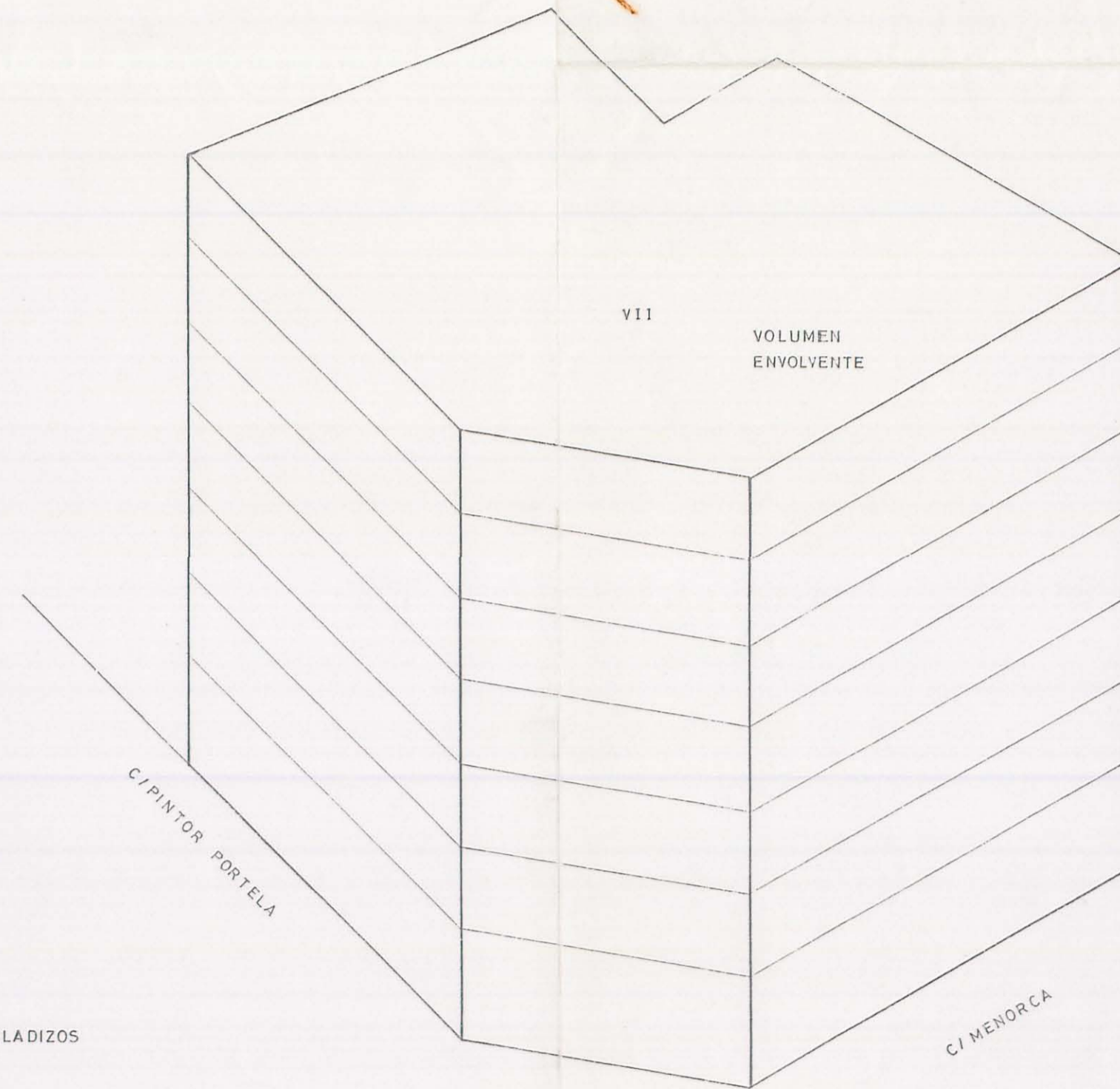


ORDENACION SEGUN ESTUDIO DE DETALLE

LAS ALINEACIONES MARCAN LA ENVOLVENTE DE LA FUTURA EDIFICACION, TANTO EN PLANTA BAJA COMO EN PLANTAS DE PISO.



SUP. MAXIMA EDIFICABLE SEGUN E.D	2.506,45 m ²	(SE INCLUYEN LOS POSIBLES VOLADIZOS DE LA EDIFICACION)
SUP. DEL SOLAR	407,98 m ²	
SUP. SOLAR NETO	387,18 m ²	



PERSPECTIVA

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de fecha 28 OCT. 1991 se **INICIALMENTE** el Proyecto de Plan de Ordenación de Edificación de esta ciudad que se con...
 25 NOV
 El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de fecha 25 MAYO 1992 se **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Plan de Ordenación de Edificación de esta ciudad, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna presente diligencia.
 Cartagena 13 JUN. 1991
 El Secretario



COMPLIMENTADA CON EL
 DEVENIDO APROBACION
 DEL 28-10-91

PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE EN CARTAGENA

Emplazamiento AVDA. PINTOR PORTELA. - C/ MENORCA Fecha. A
 Promotor. NISSAR CONSTRUCCIONES S.A Escala.
 Arquitectos. ALBERTO IBERO SOLANA Y JESUS LOPEZ LOPEZ. Nº Plan
 PLANO DE ORDENACION SEGUN ESTUDIO
 DE DETALLE 4