

ESTUDIO DE DETALLE SOBRE EL SOLAR SITO EN CALLE PERONIÑO, N° 83 EN BARRIADA DE LA CONCEPCIÓN DE CARTAGENA.

PROMOTOR: D. ANTONIO FULGENCIO SOTO DÍAZ Y D^a ANA M^a SOTO MADRID.

ANTECEDENTES.

Por D. Antonio Fulgencio Soto Díaz y D^a Ana M^a Soto Madrid, se me ha encargado el trabajo profesional consistente en la redacción de un Estudio de Detalle, en el solar que dichos promotores poseen en la calle Peroniño n° 83 del barrio de La Concepción en Cartagena, para, de acuerdo con lo que determina el Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena y el Reglamento de Planeamiento en su artículo 65; precisar rasantes, completando las ya señaladas en suelo urbano por el Plan General.

Comisión de Gobierno de fecha 19 JUN. 1998
se aprobó INICIALMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presen-
te diligencia. 02 JUL. 1998
Cartagena

MEMORIA INFORMATIVA.

CONDICIONES, DETERMINACIONES Y PREVISIONES QUE EL PLANEAMIENTO SUPERIOR FIJA PARA SU DESARROLLO.

El P.G.O.U. de Cartagena determina que los Estudios de Detalle son instrumentos mediante los cuales es posible completar o adaptar las determinaciones relativas a alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes del Plan General; aunque en todo caso han de respetar las determinaciones del Mismo y en su caso de los Planes Parciales y Planes Especiales.

Así mismo determina que 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.

Por otra parte condiciona a que los límites de las zonas, áreas, sectores o sistemas y unidades de actuación, podrán precisarse en los Estudios de Detalle con los siguientes criterios:

Los ajustes habrán de responder a:

- a) Alineaciones vigentes.
- b) Características topográficas.
- c) Límites de propiedad.
- d) Existencia de elementos de interés.

Pleno de fecha 15 SET. 1998
se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 22 SET. 1998
El Secretario

SOLAR.

El Solar sobre el que se realiza el presente Estudio de Detalle posee las siguientes características:



El Secretario

- Dirección: Calle Peroniño nº 83, barrio de La Concepción, Cartagena.
- Superficie: 599 m²
- Inscripción: Libro 364 de San Antón, folio 175, finca 34102.
- Referencia catastral: 6643511XG664S0001 V.

PROPIEDAD DEL SOLAR.

El Solar es propiedad de los promotores, D. Antonio Fulgencio Soto Díaz y su esposa D^a. Ana María Soto Madrid, casados bajo el régimen económico matrimonial legal de gananciales.

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

SITUACIÓN URBANÍSTICA.

El Solar objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra afectado por la norma particular de suelo urbano del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena Vc1, es decir, tipo de ordenación a vial y uso residencial colectivo de grado 1º. Que establece lo siguiente:

Esta Norma responde a áreas de suelo urbano con uso residencial colectivo de barrios y poblados, que surgen del proceso de desarrollo y ensanche de la ciudad.

La edificación se ordena siguiendo la alineación exterior formando manzanas cerradas, con o sin patio de manzana, y manzanas abiertas con patios a fachada, debiéndose adosar la edificación a linderos laterales. En los planos se establecen retranqueos a vial obligatorios, que indican la situación de la línea de edificación, sin perjuicio de los entrantes permitidos de carácter voluntario.

En cuanto a las condiciones de volumen, establece:

- Parcela mínima: 120 m².
- Ancho mínimo lindero frontal: 7m..
- Índice de edificabilidad: 1.4 m²/m².
- Altura máxima: 2 plantas.
- Ocupación máxima: 70%.
- Cuando la planta baja se destine a uso no residencial se permitirá la ocupación total de la misma y un aumento de edificabilidad de 0.3 m².

PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La procedencia del Estudio de Detalle viene determinada por el P.G.O.U. de Cartagena, que así lo ordena como desarrollo del mismo para completar las determinaciones relativas a rasantes que en El se establecen. Así mismo procede según el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento que desarrolla la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.



FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La finalidad del Estudio de Detalle que nos ocupa es completar, para el solar descrito con anterioridad, las rasantes fijadas por el Plan General.

La razón por la cual se presenta se debe a las particulares características topográficas del solar objeto del Estudio, situación que se reproduce en otros solares de la alineación.

En efecto, el solar actual se encuentra en la mayor parte de la zona próxima al vial a unos 3.8 m de altura por encima de la rasante que marca el Plan General, (cota rasante 7.6 m, cota solar en alineación del Plan unos 11.40 m) debido a la volumetría de la Sierra de Pelayo (sobre la que se ubica el castillo de la Atalaya), a cotas parecidas se encuentran los solares colindantes por el mismo motivo.

Actualmente, el solar sólo es accesible desde las propiedades colindantes.

Las edificaciones vecinas existentes, al parecer son anteriores a la redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena, y forman una fachada de cierta continuidad y elevada de antejardines sobre la calle, a los que se accede ocasionalmente por medio de escaleras integradas en la volumetría del terreno. Se hace también constar que muchas de las edificaciones vecinas existentes en ese lado de la calle tienen una altura de dos e incluso tres plantas sobre la rasante natural del terreno, como indica la Planimetría Municipal.

Un cumplimiento escrupuloso de la determinación de rasantes del Plan General, obligaría a efectuar un gran movimiento de tierras, quedando la nueva edificación hundida entre el perfil del terreno y las medianeras de los edificios colindantes. Además del daño estético que supondría romper de forma tan radical la fachada urbana existente, razones funcionales evidentes imposibilitan esta solución ya que la planta baja sería un sótano y la superior un semisótano. Por ello la solución más razonable es completar las rasantes contempladas en el Plan General.

ESTUDIO DE DETALLE. SOLUCIÓN ADOPTADA.

La solución que propone el Estudio de detalle es mantener en lo posible esa volumetría del terreno actual, propiedad del promotor, **construyendo en la parte de su propiedad que ha de ceder para uso y propiedad pública y que a la vez se encuentra, por su volumetría, muy elevada sobre la rasante oficial actual lo siguiente:** una acera continua, siguiendo la alineación que marca el Plan General pero a la cota aproximada de la rasante natural del terreno y una escalera longitudinal que comunique dicha acera con el vial público actualmente existente. Tanto la acera como la escalera han de atenerse a las determinaciones que establece el Plan. **La referida acera elevada al nivel sensiblemente aproximado de la rasante natural del terreno permite establecer una nueva cota de rasante oficial que sirve de referencia a la nueva edificación y es capaz en el futuro de permitir la continuidad del espacio público resultante de las cesiones que se realizarán en virtud de las alineaciones que fija el Plan General.**

Con esta solución se mantiene la fachada urbana existente, que responde a un tipo consistente en edificaciones entre medianeras elevadas por la cota natural del terreno y con patios abiertos a fachada a modo de antejardín. Se estima que esta solución será la más adecuada de cara a renovaciones futuras de la edificación colindante.



ESTUDIO DE DETALLE. DETERMINACIONES.

Las determinaciones que se establecen por el presente Estudio de Detalle son:

- Debido a la diferencia de cota entre el solar y el vial actual, se construirá una acera para conseguir la futura continuidad peatonal de la parte de espacio público que permitirá la accesibilidad a edificaciones colindantes, siguiendo la alineación marcada en el Plan General y a una cota sensiblemente similar a la de la rasante natural del terreno, concretamente a 11.33 m. La rasante así obtenida será la oficial del Plan General a todos los efectos de determinaciones del mismo sobre la edificación del solar. Al mismo tiempo se construirá una escalera de forma que quede asegurada la comunicación de la acera anteriormente mencionada con el vial ahora existente. Ambos elementos, se construirán en la propiedad privada actual, sin invadir el espacio público actual y sin que suponga modificación de la alineación fijada en el Plan General y cumplirán las determinaciones del Plan.

- La edificación cumplirá el resto de determinaciones del Plan General que le afecten, como la norma Vc1.

CONDICIONES A OBSERVAR EN EL DESARROLLO DE LA ESPECIFICACIÓN DE RASANTES.

En ningún momento a consecuencia de las determinaciones de este Estudio de Detalle, se produce ninguna reducción de anchura del espacio que actualmente ocupan los viales, ya que toda la actuación se realiza en la actual propiedad privada, que actualmente está cerrada con valla además de estar elevada sobre el vial una altura de unos 3.8 m circunstancia motivada por las características topográficas del solar.

Por otra parte, tampoco se produce ninguna reducción del espacio destinado a viales ni a espacios libres futuros, ya que todo lo que sobrepase la alineación fijada en el Plan General, será cedido en propiedad al Ayuntamiento de Cartagena y pasará a formar parte integrada del vial, para uso público.

Hay que hacer constar que no se produce aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación de rasantes propuesto, en efecto, comparando los parámetros (aproximados, no vinculantes) de la edificación que se encuentra en fase de anteproyecto con los fijados por la norma Vc1, se comprueba que se cumplen sin problemas.

Parámetros de volumen (Norma Vc1) de la edificación en fase de anteproyecto, (aproximados, no vinculantes), una vez rijan las determinaciones del presente Estudio de Detalle:

- Superficie de la parcela: 599 m².
- Ancho lindero frontal: 19.25 m².
- Índice de edificabilidad: 0.5 m²/m².
- Altura: dos plantas.
- Ocupación: 0.45%



En resumen, la solución propuesta de ajuste o especificación de rasantes objeto de este Estudio de Detalle, no reduce anchura del espacio destinado a viales ni a espacios libres, ni da origen, ni lo pretende, a un aumento de volumen; concreta un nivel de rasante que se echa en falta en el Plan General para ajustar sus determinaciones a la realidad física concreta de este solar.

CONCLUSIÓN.

Con lo expuesto en la presente memoria, los planos y demás documentos que se acompañan, se da por finalizada la redacción del presente Estudio de Detalle.

Cartagena, 21 de Mayo de 1998.

El arquitecto.

Francisco Gómez

Fdo.- Francisco Gómez Avalos.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 19 JUN. 1998
se aprobó OFICIALMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presen-
te diligencia. 02 JUL. 1998
Cartagena _____

El Secretario



[Handwritten signature]



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 15 SET. 1998 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 22 SET. 1998
El Secretario _____



[Handwritten signature]



RP
 sector "la rambla"
 Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena
 Comisión de Gobierno de fecha 19 JUN 1998
 se aprobó el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
 02 JUL 1998
 Cartagena
 El Secretario

SITUACION

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena
 Pleno de fecha 15 SEP 1998 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
 Cartagena 22 SEP 1998
 El Secretario

ESTUDIO DE DETALLE

EN SOLAR SITO EN C/ PERONIÑO No 83

SITUACION: BARRIO DE LA CONCEPCION - CARTAGENA

PROMOTOR: D. ANTONIO FULGENCIO SOTO DIAZ
 Da. ANA MARIA SOTO MADRID

PLANO: SITUACION EN P.G.M.O.

ARQUITECTO:
FRANCISCO GOMEZ AVALOS

Res. Felix

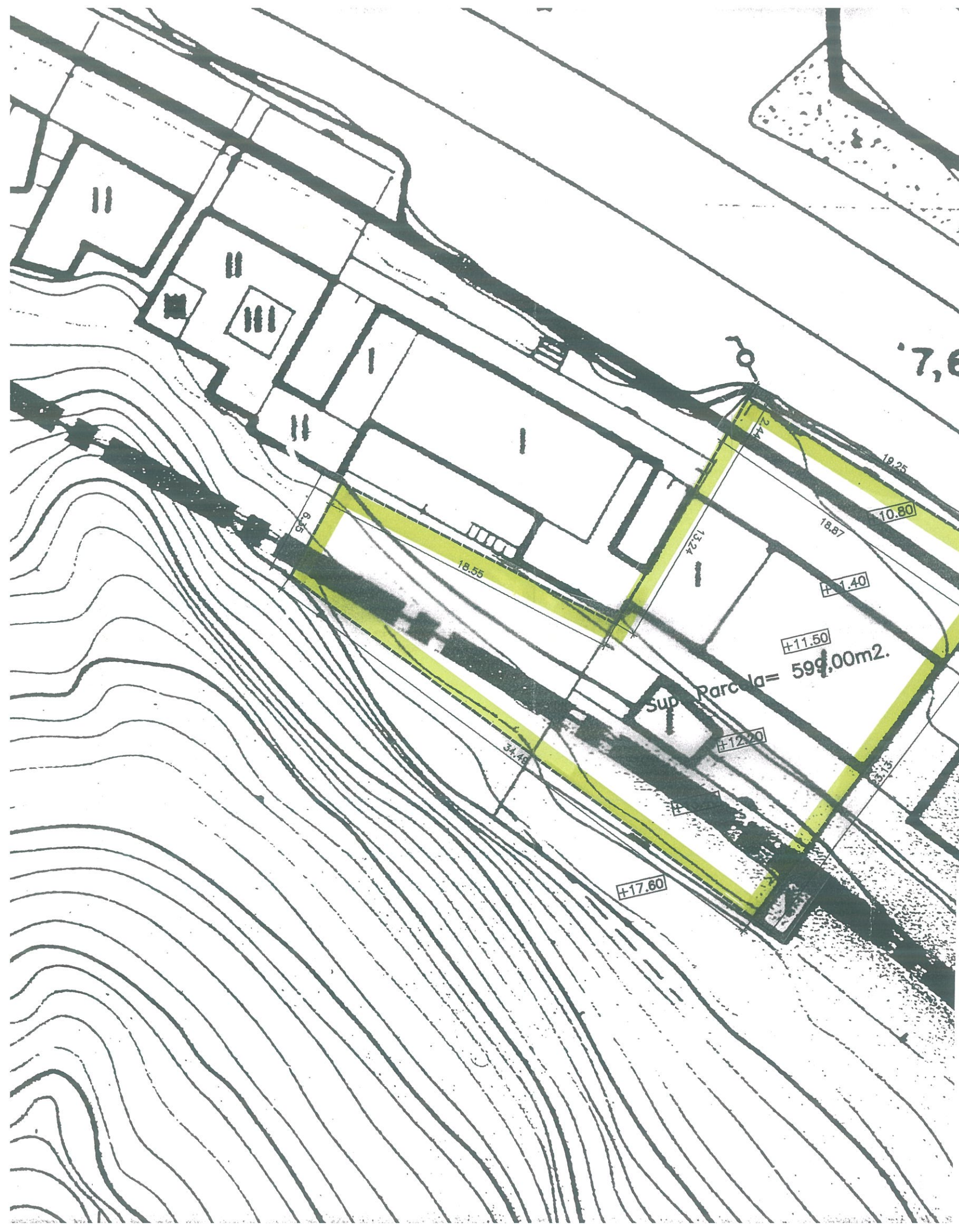
Escala: 1/2.000

Fecha: MAYO/98

Numero: 1



SISTEMAS GENERALES	COMUNICACIONES FFCC Y OTROS TRANSPORTES PORTUARIO PARQUES PUBLICOS EQUIPAMIENTOS SANITARIO Y ASISTENCIAL EDUCATIVO CULTURATIVO SERVICIOS PUBLICOS ADMINISTRATIVOS PROTECCION Y DEFENSA CEMENTERIO	T PROTECCION DE CAUCES Y COMUNICACIONES P LIMITES DE CLASIFICACION DE SUELO LIMITE DE UNIDADES DE ACTUACION H LIMITE DE AREAS DE PROTECCION E UNIDADES DE ACTUACION A ACTUACIONES AISLADAS D C	PPC ORDENACION ALINEACIONES RASANTES (COTA) ESPACIO LIBRE PUBLICO ESPACIO LIBRE PRIVADO VIA PEATONAL APARCAMIENTO SOPORTALES EQUIPAMIENTOS INTERVENCIÓN ARQUEOLOGICA	NORMAS TIPOS DE ORDENACION ALINEACION A VIAL EDIFICACION AISLADA VOLUMETRIA ESPECIFICA CASCO ANTIGUO EDIFICIO PRECATALOGADO USOS CARACTERISTICOS RESIDENCIAL COLECTIVO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INDUSTRIAL GRADOS 1,2,3....	EQUIPAMIENTOS V GENERICO A EDUCATIVO E SANITARIO C DEPORTIVO ● RELIGIOSO CIVICO	ESPACIOS LIBRES EG jardines (JAR) EE area de juego (AJ) ES areas deportivas (AP) EJ zonas deportivas y juveniles (PP) ER zonas deportivas y juveniles (ZD) EC zonas deportivas y juveniles (ST)	DATOS CAR Altitudes referi Alicante, Triang Red Geodesica metrico Enero 1980 Propiedad del Excmo Ayuntamiento de Cartagena
---------------------------	--	---	--	--	---	---	---



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 19 JUN. 1998
 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presente
 diligencia. 02 JUL. 1998
 Cartagena
 El Secretario

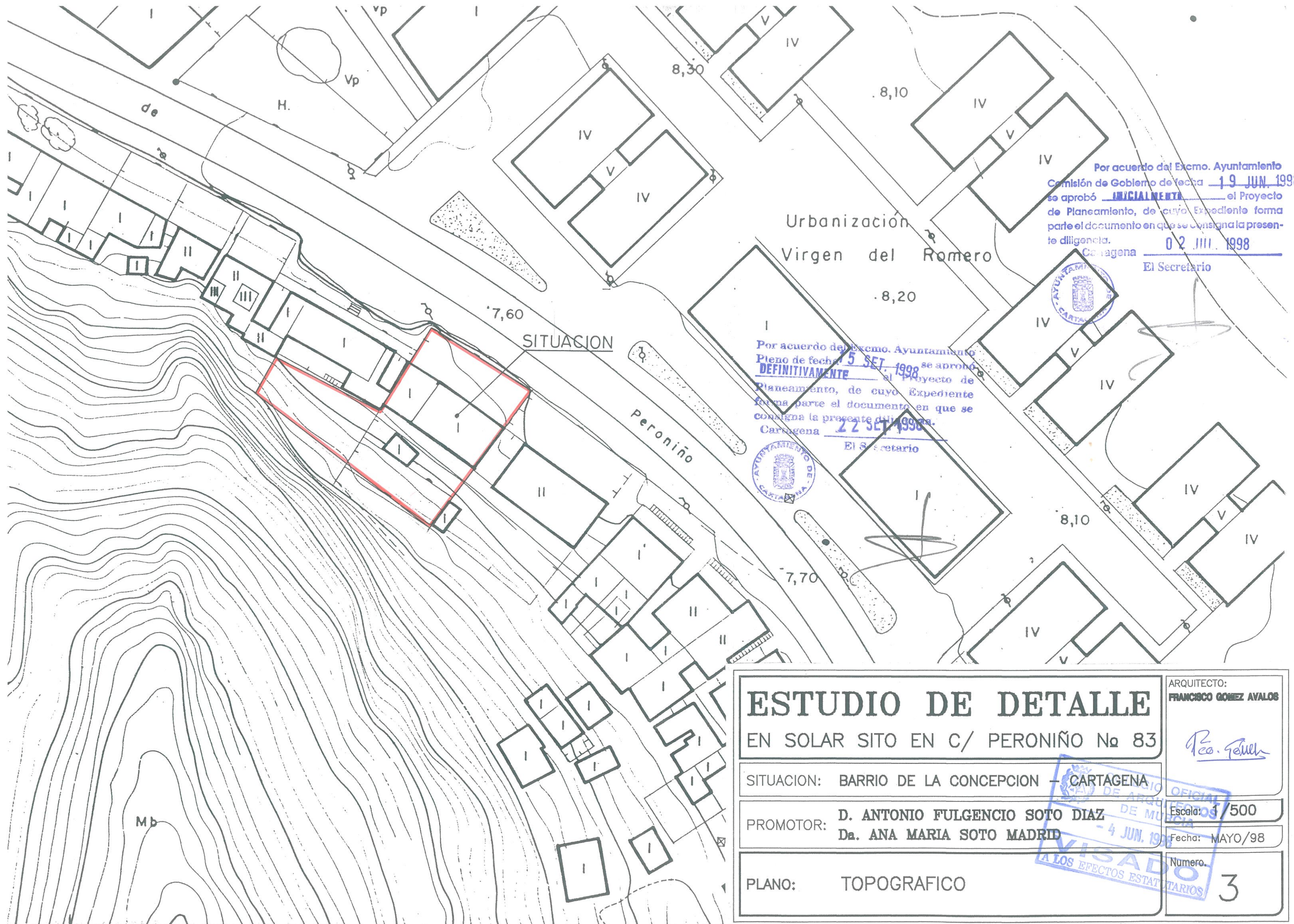


Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 22 SET. 1998 aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 22 SET. 1998
 El Secretario



Vc1

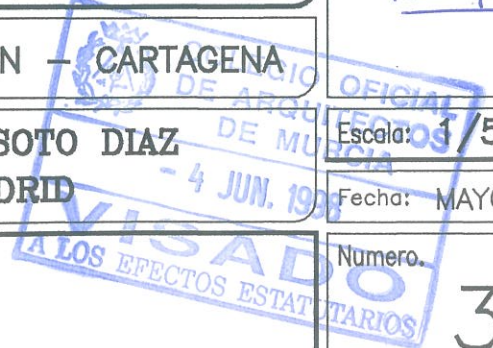
ESTUDIO DE DETALLE		ARQUITECTO: FRANCISCO GÓMEZ AVALOS
EN SOLAR SITO EN C/ PERONIÑO Nº 83		<i>Pco. Tomás</i>
SITUACION:	BARRIO DE LA CONCEPCION - CARTAGENA	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CARTAGENA
PROMOTOR:	D. ANTONIO FULGENCIO SOTO DIAZ Da. ANA MARIA SOTO MADRID	Escala: 1/250
PLANO:	ORDENACION VIGENTE PARCELA, DELIMITACION Y SUPERFICIE	Fecha: MAYO/98
		Numero: 2

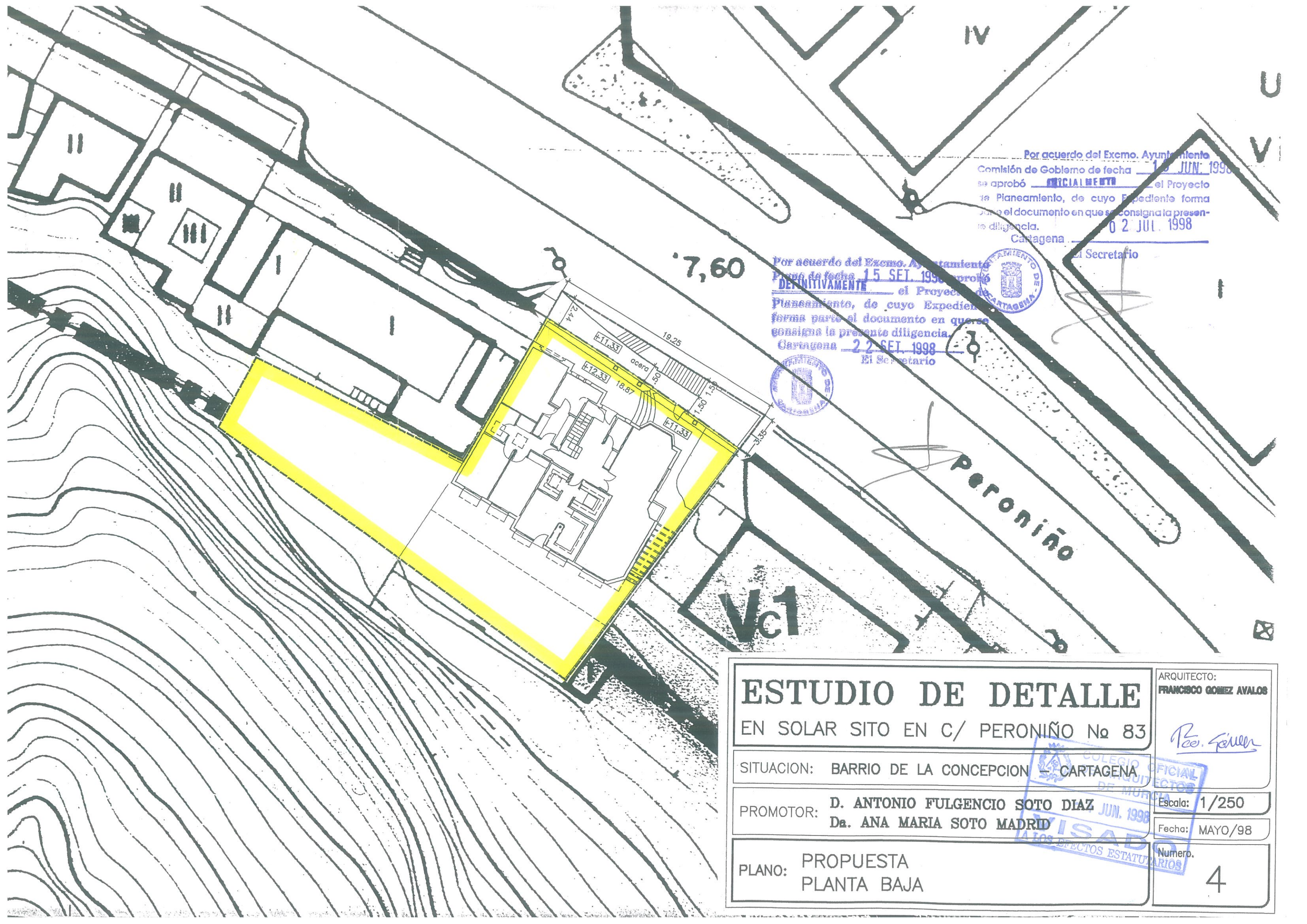


Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 19 JUN. 1998
 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te diligencia. 02 JUN. 1998
 Cartagena
 El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 5 SET. 1998 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 22 SET. 1998
 El Secretario

ESTUDIO DE DETALLE		ARQUITECTO: FRANCISCO GÓMEZ AVALOS
EN SOLAR SITO EN C/ PERONIÑO Nº 83		<i>Fco. Gómez</i>
SITUACION:	BARRIO DE LA CONCEPCION - CARTAGENA	Escala: 1/500
PROMOTOR:	D. ANTONIO FULGENCIO SOTO DIAZ Da. ANA MARIA SOTO MADRID	Fecha: MAYO/98
PLANO:	TOPOGRAFICO	Numero: 3





Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 15 JUN. 1998
se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presente
diligencia. 02 JUL. 1998
Cartagena
El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 15 SET. 1998
se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presente
diligencia. 22 SET. 1998
Cartagena
El Secretario



ESTUDIO DE DETALLE

EN SOLAR SITO EN C/ PERONIÑO Nº 83

SITUACION: BARRIO DE LA CONCEPCION — CARTAGENA

PROMOTOR: D. ANTONIO FULGENCIO SOTO DIAZ
Da. ANA MARIA SOTO MADRID

PLANO: PROPUESTA
PLANTA BAJA

ARQUITECTO:
FRANCISCO GÓMEZ AVALOS

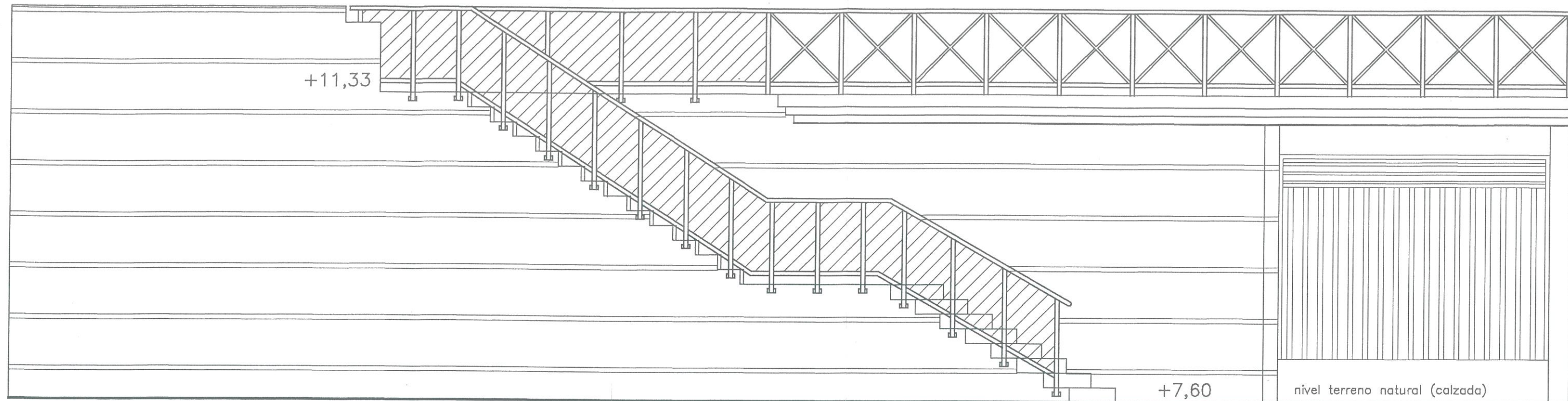
Fco. Gómez

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID
JUN. 1998

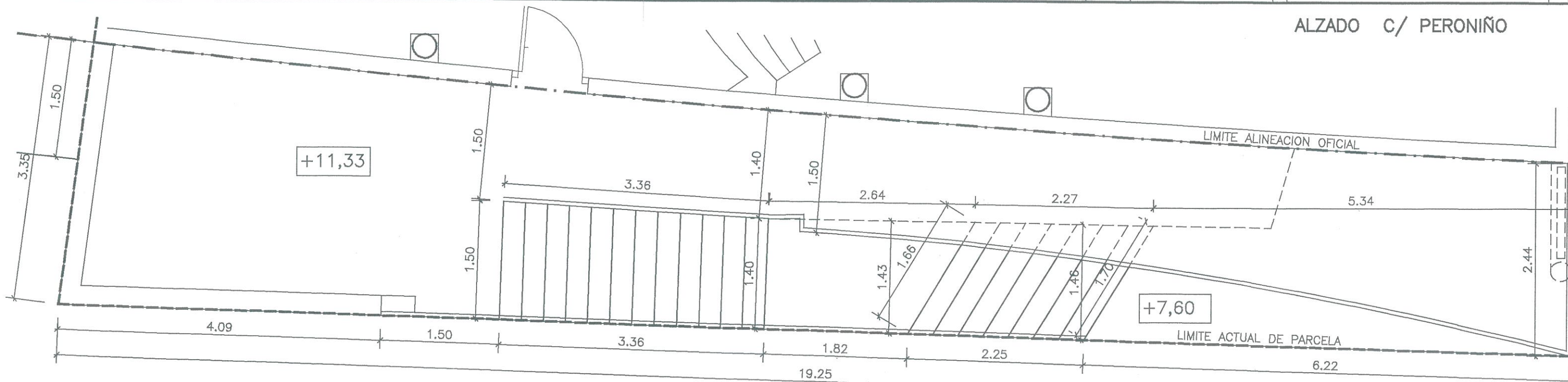
Escala: 1/250

Fecha: MAYO/98

Numero: 4



ALZADO C/ PERONIÑO



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 19 JUN 1998
 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te licencia.
 Cartagena 02 JUL 1998
 El Secretario



ESTUDIO DE DETALLE		ARQUITECTO: FRANCISCO GÓMEZ AVALOS
EN SOLAR SITO EN C/ PERONIÑO Nº 83		<i>Fco. Gómez</i>
SITUACION: BARRIO DE LA CONCEPCION - CARTAGENA		Escala: 1/50
PROMOTOR: D. ANTONIO FULGENCIO SOTO DIAZ Da. ANA MARIA SOTO MADRID		Fecha: MAYO/98
PLANO: PROPUESTA ESCALERA ACCESO		Numero: 5

