

FOR RECEIVED DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO
 PLENO de fecha 26 ENE 1993 se aprobó
 el Proyecto de Plan
 de cuyo Excmo. Ayuntamiento se consigna la
 presente diligencia.

20

15

25



SITUACION



S.G.(05)

del Excmo. Ayuntamiento
 de fecha 29 MAR. 1993 se aprobó
 el Proyecto de Plan
 de cuyo Excmo. Ayuntamiento se consigna la
 presente diligencia.

Cartagena (S.G.) 14 APR. 1993
 El Secretario



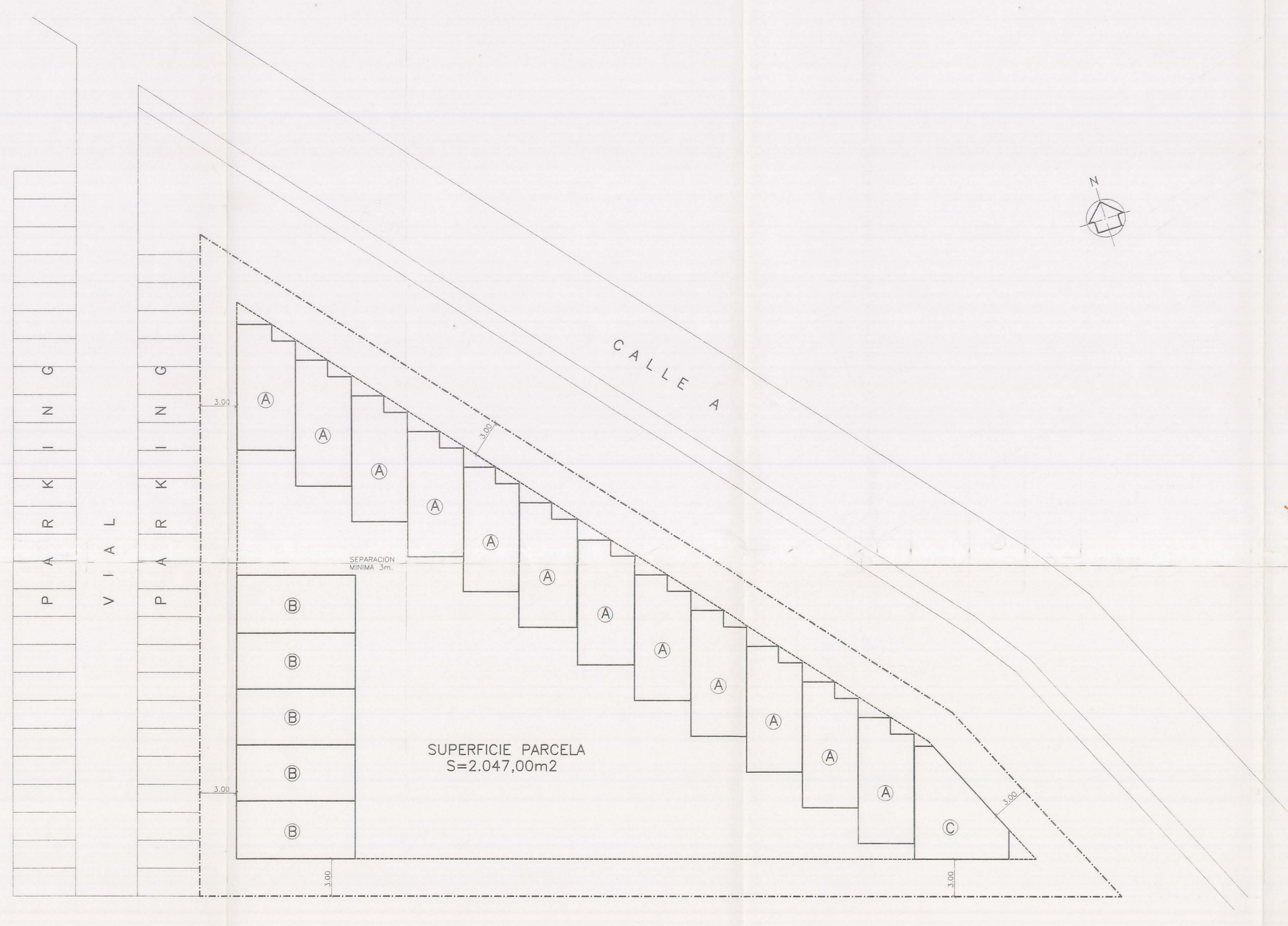
ESTUDIO DE DETALLE
 PARCELA N° 7. UA-6. S. GINES-LA AZOHIA.-CARTAGENA.

SITUACION: Urb. SAN GINES. UA-6 LA AZOHIA - CARTAGENA

PLANO: SITUACION R.P.G.M.O. VISA 1/1000
A LOS EFECTOS 1
ref:
20/91/186

PROMOTOR: RESIDENCIAL SAN GINES C.B.

ARQUITECTOS: JAIME GADEA BLANCO. RAFAEL AMAT TUDURI. TOMAS AMAT TUDURI.



SUPERFICIE PARCELA
S=2.047,00m²

DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE
 RETRANQUEOS A FACHADA Y LINDES 3m.
 SEPARACION MINIMA ENTRE EDIFICACIONES 3m.
 RESTO DE PARAMETROS: LOS DE LA NORMA DE REFERENCIA AC4

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 26 ENE. 1993 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 02 FEB. 1993

Cartagena
El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 9 MAR. 1993 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 14 ABR. 1993

Cartagena
El Secretario

ESTUDIO DE DETALLE		
PARCELA Nº 7. UA-6. S. GINES-LA AZOHIA - CARTAGENA.		
SITUACION: Urb. SAN GINES. UA-6 LA AZOHIA - CARTAGENA		
PLANO: DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE	e: 1/200 ref: 20/91/186	2
PROMOTOR: RESIDENCIAL SAN GINES C.B.		
ARQUITECTOS: JAIME CADEA BLANCO, RAFAEL AMAT TUDURI, TOMAS AMAT TUDURI		
JARA 31. CARTAGENA		

No parece procedente, por otro lado, el establecimiento, junto a parcelas de uso unifamiliar aislada, de edificación en altura que cumpliendo las determinaciones de la norma Ac4 de referencia pudiera construirse. Es por ello por lo que se pretende realizar edificación en dos plantas, mucho más en consonancia con el tipo de vivienda unifamiliar de segunda residencia de las parcelas colindantes, y que conlleva la necesidad de exceptuar alguno de los parámetros establecidos en la norma Ac4 de referencia. Por tanto, la figura del ESTUDIO DE DETALLE queda plenamente justificada.

SOLUCION EDIFICATORIA PROPUESTA.-

La propuesta edificatoria que se pretende y que determina la necesidad de la formulación del presente ESTUDIO DE DETALLE, es una solución en dos plantas de vivienda con un semisótano de aparcamiento de modo que el espacio no ocupado por las viviendas permita el establecimiento de una superficie de uso peatonal lúdico, en el que los vehículos rodados no hagan acto de presencia. Así pues, el acceso a los aparcamientos se realiza desde el exterior y la circulación hasta las plazas de estacionamiento es subterránea.

Con el fin de poder dedicar la mayor superficie posible al uso que se presupone y con objeto de tratar de establecer las mínimas interferencias visuales entre las viviendas, parece recomendable situarlas lo más perimetralmente posible, lo que resulta de difícil conjunción con la forma triangular de la parcela y el aprovechamiento edificatorio tan solo en dos plantas.

De la única manera que resulta posible es mediante la determinación de variar, mediante este ESTUDIO DE DETALLE, el retranqueo mínimo a fachada y lindes, así



como la distancia entre edificaciones y todos aquellos parámetros que impidan la realización de la solución concreta edificatoria que se pretende.

Así pues, no se trata de un ESTUDIO DE DETALLE genérico que exceptúa determinados parámetros, sino de un ESTUDIO DE DETALLE que posibilita una solución edificatoria concreta y que es la que constituye el contenido de este documento.

DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

Este ESTUDIO DE DETALLE determina la posibilidad de la ordenación volumétrica y funcional de la solución concreta edificatoria que se plasma en sus documentos gráficos, de modo que queden exceptuados de la norma de referencia aquellos parámetros que no la permitan.

Las únicas variaciones que determina el presente ESTUDIO DE DETALLE respecto de la norma de referencia Ac4 es el retranqueo de 3m. a lindes y fachada y la separación entre edificaciones que es la que se determina en los documentos gráficos.


Retranqueo a fachada y lindes: 3 m.

Separación entre edificaciones: 3 m.

Resto de parámetros: Los de la norma de referencia Ac4.

JUSTIFICACION DE NO ALTERACION DE USOS NI INCREMENTO DE APROVECHAMIENTOS NI OCUPACION.-

La solución adoptada no altera los usos previstos en el P.G.M.O., ya que se trata de vivienda colectiva que en este caso se desarrolla horizontalmente en dos plantas y no incrementa el aprovechamiento ni la ocupación, ya que permanecen sin alterarse el coeficiente



de aprovechamiento y el índice de ocupación de la norma Ac4 de referencia. No se produce tampoco la disminución de espacios destinados a viales ni a zonas libres de uso público, ya que la edificación permanece en cualquier caso, dentro de la parcela de uso privado. Al no variar la ocupación respecto de la que se determina en la norma Ac4, incluso dentro de la parcela, no se alteran los espacios libres previstos.

Tampoco se alteran las alturas, ya que el máximo número de plantas permitido por la norma Ac4 es de 10 plantas.

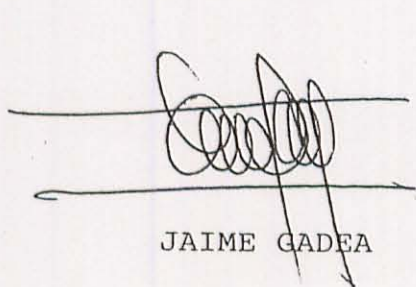
En cualquier caso, este ESTUDIO DE DETALLE, cumple en su solución, las determinaciones del P.G.M.O. y resuelve satisfactoriamente la problemática que originó su necesidad.

CONCLUSION.-

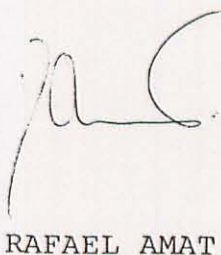
Con lo expuesto en la presente memoria, los planos y los demás documentos que se acompañan, se dá por finalizada la redacción del presente ESTUDIO DE DETALLE en U.A.6/SG de Urbanización San Ginés - La Azohía (Cartagena).

CARTAGENA, Noviembre de 1992

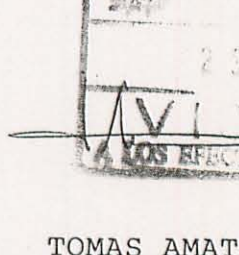
LOS ARQUITECTOS:



JAIME GADEA



RAFAEL AMAT



TOMAS AMAT

