

### 1.3.- ORDENACION PROYECTADA. PROPUESTA

#### 1.3.1.- CONDICIONES BASICAS DE LA ORDENACION PROYECTADA. PROPUESTA

Se diseña toda la edificabilidad disponible con la formación de la agrupación de las viviendas.

La superficie total edificable, como resultado de la agrupación, se ordena en dos zonas, denominadas 1 y 2, como volúmenes edificables exentos y con las siguientes características:

-Cada uno de los volúmenes de una sola planta sobre rasante.

-Cada uno de los volúmenes cumpliendo los retranqueos mínimos de viales, linderos y separaciones entre ellos.

- Cada uno de los volúmenes con 8 viviendas, por tanto, con un total de 16 viviendas en la ordenación agrupada.

Se propone una tipología edificatoria de vivienda unifamiliar de planta baja en dos agrupaciones aisladas, con separaciones de viales, linderos y entre ellos mismos, de 3.- m. mínimo.

#### 1.3.2.- ALINEACIONES

Se mantienen en todo su contenido las definidas en la ordenación según Normas del Plàn General.

#### 1.3.3.- RASANTES

Se mantienen en todo su contenido las definidas en la ordenación según Normas del Plàn General.

#### 1.3.5.- ALTURAS

Una planta sobre rasante en ambos volúmenes edificables.

#### 1.3.6.- SUPERFICIES EDIFICABLES. PROPUESTA

ZONA 1.

Superficie edificable.....1.131,29 m<sup>2</sup>.



Número de viviendas.....	8.
Alturas.....	1.
ZONA 2.	
Superficie edificable.....	1.131,29 m2.
Número de viviendas.....	8.
Alturas.....	1.
<b>TOTALES DE LAS DOS ZONAS.</b>	
Superficie edificable.....	2.262,58 m2.
Número de viviendas.....	16.
Alturas.....	1.

**1.3.7.- CONCLUSIONES**

**ESTUDIO COMPARATIVO DE LAS ORDENACIONES VIGENTE Y PROYECTADA. CUADRO COMPARATIVO.**

Alineaciones. Se mantienen en la ordenación proyectada las definidas en la ordenación según Normas del Plàn General.

Rasantes. Se mantienen en la ordenación proyectada las definidas en la ordenación según Normas del Plàn General.

Superficies edificables. Cuadro comparativo.

-Superficie de suelo.

Según Norma.....4.553,12 m2.

Según Propuesta.....4.553,12 m2.

-Superficie edificable.

Según Norma.....2.276,42 m2.

Según Propuesta.....2.262,58 m2.

-Número máximo de viviendas.

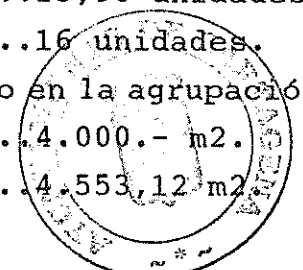
Según Norma.....23,96 unidades.

Según Propuesta.....16 unidades.

-Superficie mínima de suelo en la agrupación.

Según Norma.....4.000.- m2.

Según Propuesta.....4.553,12 m2.



Los espacios comunes que resulten de la agrupación deberán escriturarse en régimen de pro-indiviso (de uso privativo y/o uso colectivo).

#### CONCLUSIONES

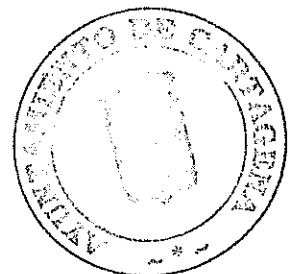
Se respetan los límites legales del alcance de la capacidad urbanística del Estudio de Detalle, en cuanto a su incidencia exclusiva en alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes.

En alineaciones no se produce incidencia alguna, en cuanto que se respetan las existentes y previstas en el Plan General.

En rasantes no se produce incidencia alguna, en cuanto que se respetan las existentes y previstas en el Plan General.

En volúmenes edificables se aplica la agrupación de viviendas contemplada en la Norma de aplicación, respetando todos los condicionantes exigidos.

Por lo tanto quedan cumplidos todos los requisitos preceptuados por la Ley del Suelo, sus Reglamentos y el Plan General de Cartagena.



**1.4.- JUSTIFICACIONES JURIDICO-  
URBANISTICAS**

**1.4.1.- ANTECEDENTES**

Según se especifica en el apartado 4.2.8.- de las normas urbanísticas del Plan general y en cumplimiento de su contenido, a continuación se justifica que la parcela objeto del Estudio de Detalle no está sujeta a limitaciones jurídico-urbanísticas.

**1.4.2.- SERVIDUMBRES**

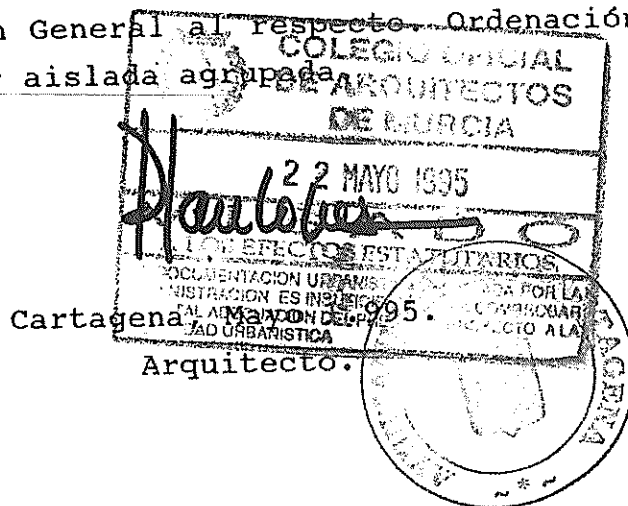
El solar objeto del Estudio de Detalle no está sujeto a clase alguna de servidumbre.

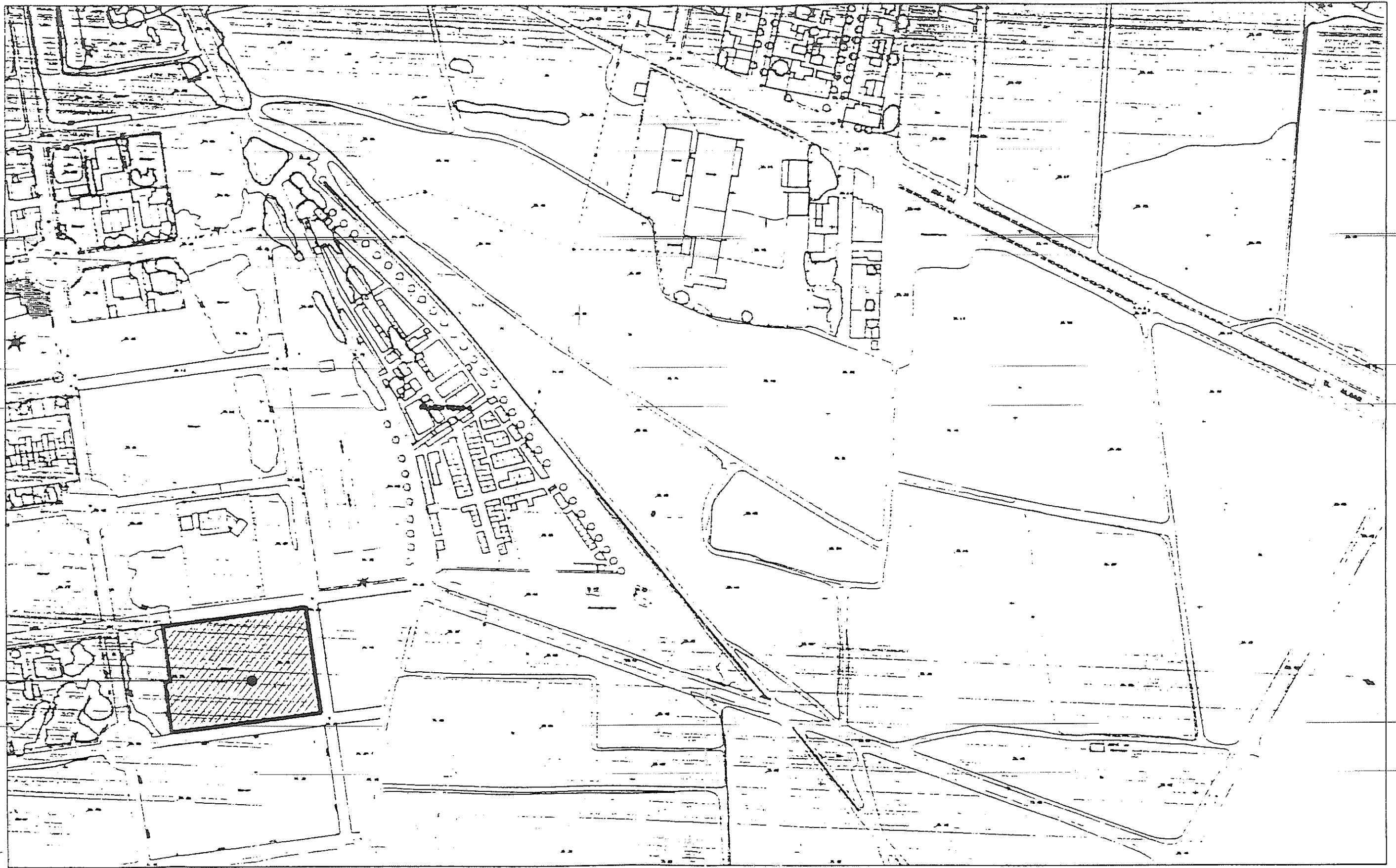
**1.4.3.- VOLUMENES EDIFICABLES**

Los volúmenes edificables proyectados y propuestos respetan las prescripciones del Plan General al respecto, sin anomalía jurídica alguna. Su altura sobre rasante es de una planta sobre rasante, dentro de los límites permitidos por el Plan general. Igualmente la superficie edificable total propuesta no excede la permitida por el Plan General.

**1.4.4.- ORDENACION Y TIPOLOGIA**

El modelo de ordenación y la tipología edificatoria que se proyectan y proponen se encuentran dentro de las previsiones del Plan General al respecto. Ordenación de vivienda unifamiliar aislada agrupada.

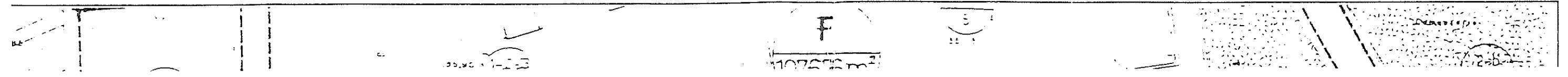




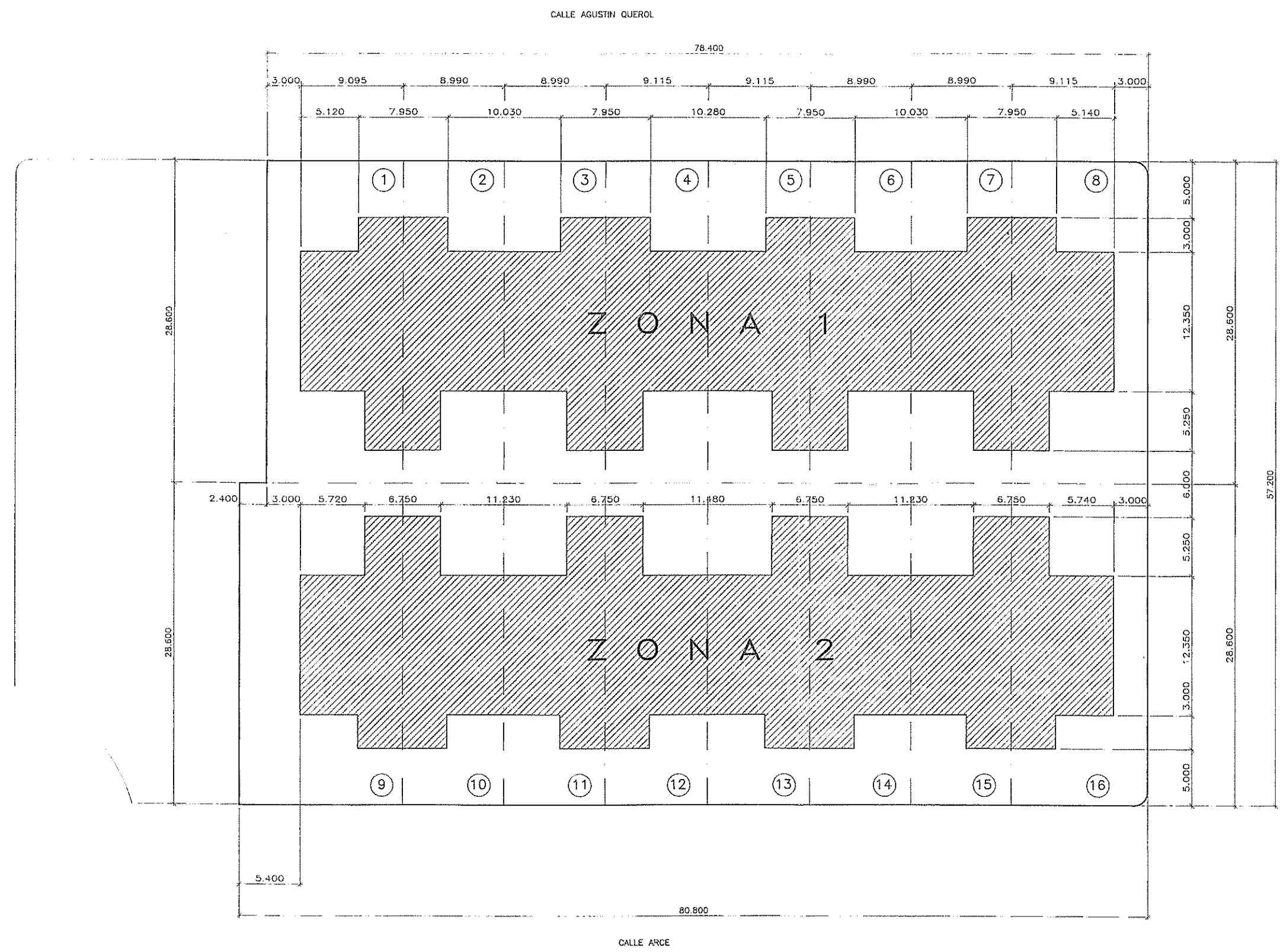
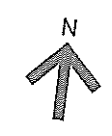
DAD DE  
IJO S.L.

SITUACION  
ESCALA 1/2000

NUCLEO DE LA PALMA. CARTAGENA







CALLE RICARDO BELLVER

del Excmo. Ayuntamiento de fecha 2-7-SET-1995, aprobando inicialmente el Proyecto de Planificación, de cuyo Expediente forma parte el documento que se consigna la presente memoria. 5 DIC. 1995

del Excmo. Ayuntamiento de fecha 2-9-NOV-1995, aprobando definitivamente el Proyecto de Planificación Agrupada Unifamiliar, de cuyo Expediente forma parte el documento que se consigna la presente memoria. 5-DIC-1995

ORDENACION PROPUESTA

DEFINITIVAMENTE

CUADRO COMPARATIVO

	SEGUN NORMA	PROPUESTA
SUPERFICIE DE SUELO	4.553,12 m <sup>2</sup>	4.553,12 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE EDIFICABLE	2.276,42 m <sup>2</sup>	2.262,58 m <sup>2</sup>
MAXIMO NUMERO DE VIVIENDAS	23,96	
NUMERO DE VIVIENDAS PROPUESTA		16
SUP. MINIMA DE ACTUACION EN LA AGRUPACION	4.000,00 m <sup>2</sup>	4.553,12 m <sup>2</sup>

LOS ESPACIOS COMUNES QUE RESULTEN DE LA AGRUPACION, DEBERAN INSCRIBIRSE EN REGIMEN DE PRO-INDIVISO (DE USO PRIVATIVO O USO COLECTIVO)

SUPERFICIE EDIFICABLE UNA PLANTA SOBRE RASANTE  
 SUPERFICIE ZONA 1 ——— 1.131,29 m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE ZONA 2 ——— 1.131,29 m<sup>2</sup>  
 TOTAL ——— 2.262,58 m<sup>2</sup>

10-2

HOJA 3	ORDENACION PROPUESTA CUADRO COMPARATIVO
NUMERO 418/95	
ESTUDIO DE DETALLE EN LAS CALLES AGUSTIN QUEROL, RICARDO BELLVER Y ARCE	
CARTAGENA	
PROMOTOR • CONSTRUCCIONES SANCHEZ E HIJO S.L.	ESCALA 1/200
ARQUITECTO • PEDRO SANCHEZ LOPEZ	FECHA MAYO 1995