

En proyectos unitarios de edificación que abarquen manzanas completas o partes homogéneas de las mismas, cuando se agrupan las viviendas, no será necesario cumplir la condición de parcela mínima para cada una de estas viviendas.

- Usos: Uso característico vivienda unifamiliar.

### **3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

La totalidad del suelo afectado por este Estudio de Detalle pertenece a los promotores del mismo, ALPEFRAN S.A.

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **1.- MOTIVOS QUE JUSTIFICAN LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

El arquitecto que suscribe ha realizado para la misma promotora con anterioridad un proyecto de edificación en esta misma manzana. En el informe de los Servicios Técnicos Municipales se comunica la necesidad de la realización de un Estudio de Detalle previo a la concesión de la solicitada Licencia de Obras del proyecto presentado.

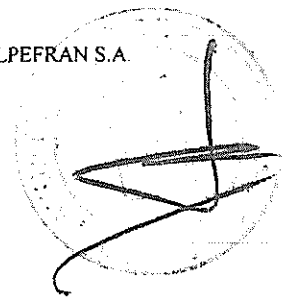
Aunque este requisito está basado en lo establecido en el Plan Parcial como queda claro en la transcripción de los artículos pertinentes hecha en la anterior memoria informativa, el que suscribe piensa que lo que este Estudio de Detalle puede definir resulta repetitivo respecto del contenido del Proyecto Básico y de Ejecución de edificación ya presentado.

### **2.- OBJETIVOS QUE SE PRETENDEN ALCANZAR EN EL ESTUDIO DE DETALLE.**

Se pretende demostrar que tras la agrupación de las cinco parcelas en las que está dividida la manzana n°2 según el Proyecto de Compensación aprobado, se puede realizar el proyecto de edificación para el que se tiene solicitada Licencia de Obras, ajustándose en todos los extremos a lo previsto en el Plan Parcial y en el Plan General para la normativa en cuestión que es la Au (aislada unifamiliar).

En la documentación gráfica se adjunta un plano con el replanteo de los volúmenes de edificación previstos en el proyecto de edificación.

Se han planteado cuatro volúmenes de edificación. La edificabilidad es inferior a la máxima permitida, la altura máxima sigue siendo dos plantas, la separación entre bloques es siempre igual o mayor a lo especificado en el Plan Parcial para la "agrupación de edificaciones en situación b)", la separación a linderos es siempre igual o mayor de 3 metros, y el total de superficie medida sobre la manzana es de 1.314,06 m<sup>2</sup>, por lo que se cumplen los condicionantes que se le exigen a este Estudio de Detalle por la normativa de rango superior.



### 3.- CUADRO COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTO.

	SEGÚN PLAN PARCIAL	SEGÚN PROYECTO DE COMPENSACIÓN	MEDIDO SOBRE EL TERRENO	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	1.140	1.296,42	1.314,06	1314,06
APLICACIÓN DEL ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (0.7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	798	907,49	919,84	
MÁXIMA EDIFICABILIDAD SI SE APRUEBA EL ESTUDIO DE DETALLE				828,30

Como se puede comprobar en el anterior cuadro comparativo de aprovechamiento, se cumple lo establecido en el número 3 del artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

*" ... En ningún caso... podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado."*

Con la edificabilidad prevista en el Estudio de Detalle de 828, 30 m<sup>2</sup> para la totalidad de la manzana resultaría un índice de edificabilidad sobre parcela neta real inferior a 0.6304 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> cuando el establecido en el Plan Parcial es de 0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

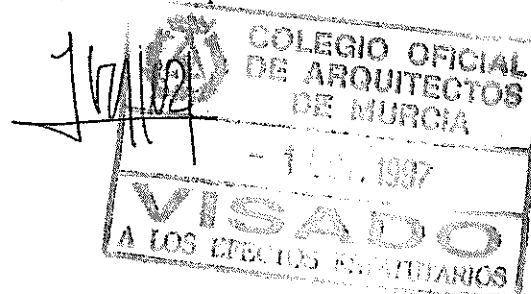
El resto de parámetros como forma de parcela, altura máxima, separación a linderos y uso característico no sufren alteración con respecto a lo que se fija en el Plan Parcial.

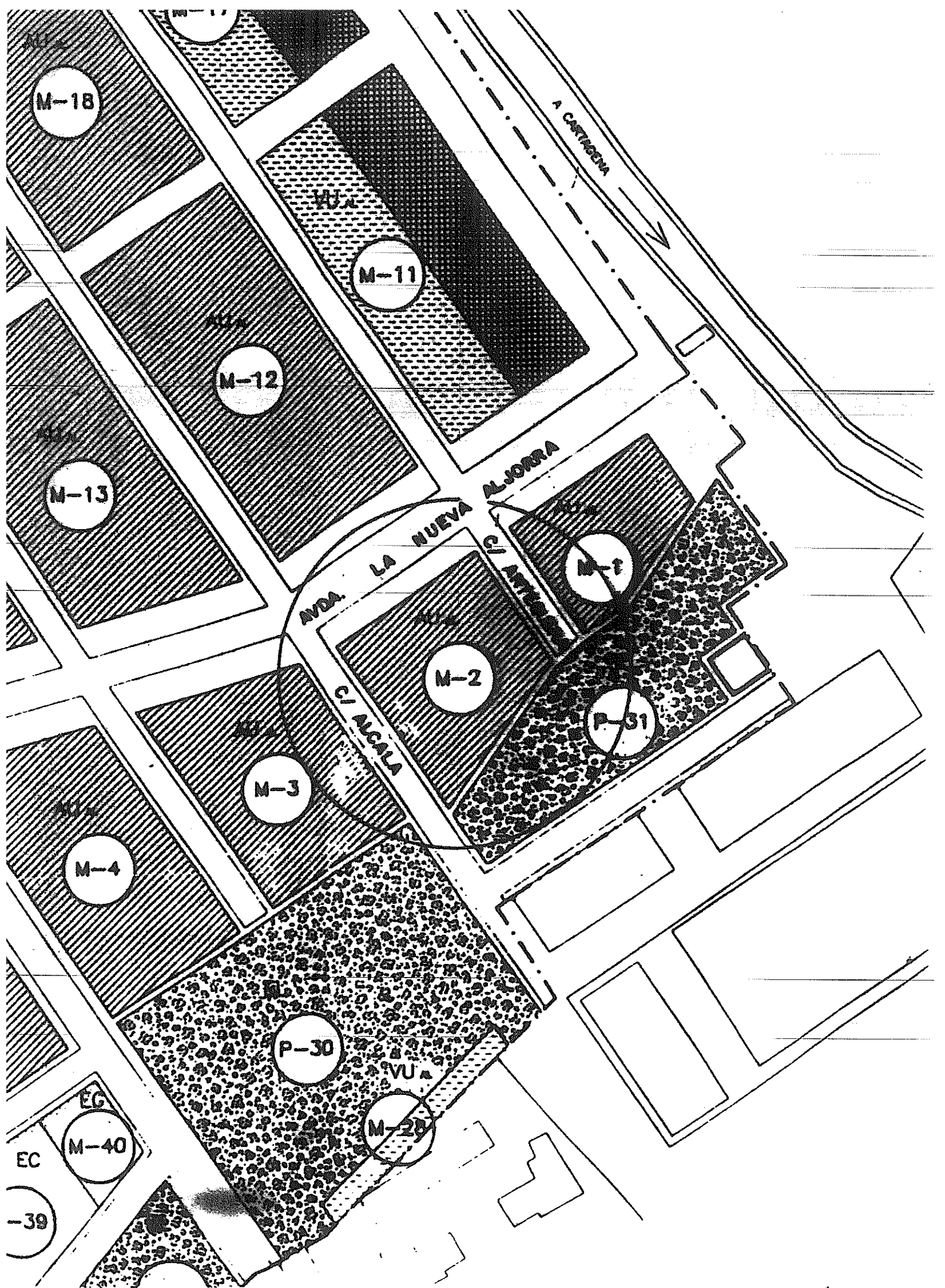
### 4.- CONCLUSIÓN.

Con el contenido de esta memoria y la documentación gráfica que se adjunta se cumplen los requisitos en cuanto a documentación que la legislación vigente exige a esta figura de planeamiento.

El peticionario solicita del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena la aprobación del presente Estudio de Detalle.

En San Javier, a 30 de Septiembre de 1.997





M-18

M-11

M-12

M-13

AVDA. LA NUEVA ALJORRA

C/ ACALA

M-1

M-2

P-31

M-3

M-4

P-30

M-28

M-40

EC

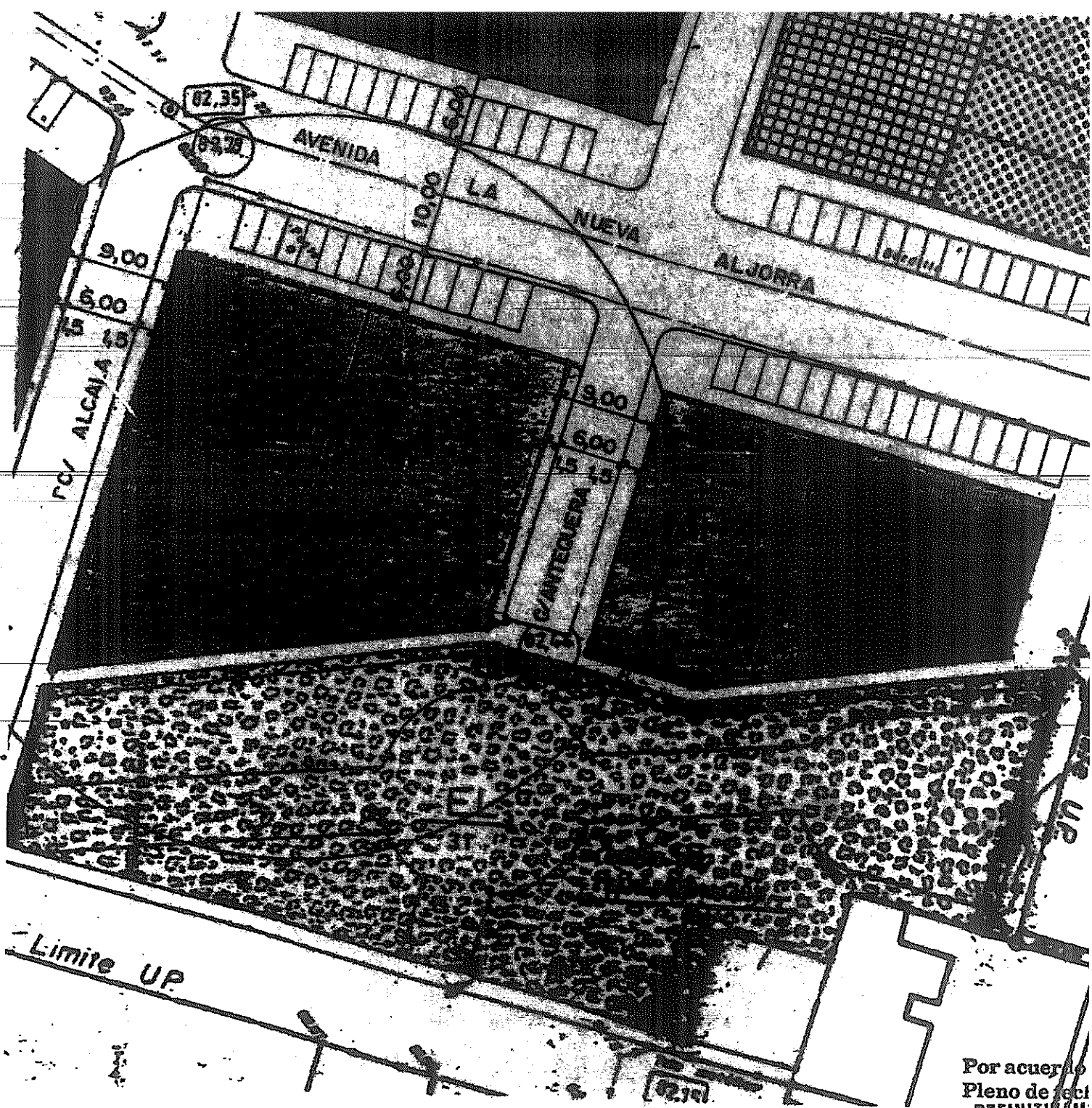
-39

A CARTAGENA



EG

VU



Por acuerdo  
Pleno de fecha  
**DEFINITIVA**  
Planeamiento  
forma parte  
consigna la  
Cartagena.

## ZONIFICACION

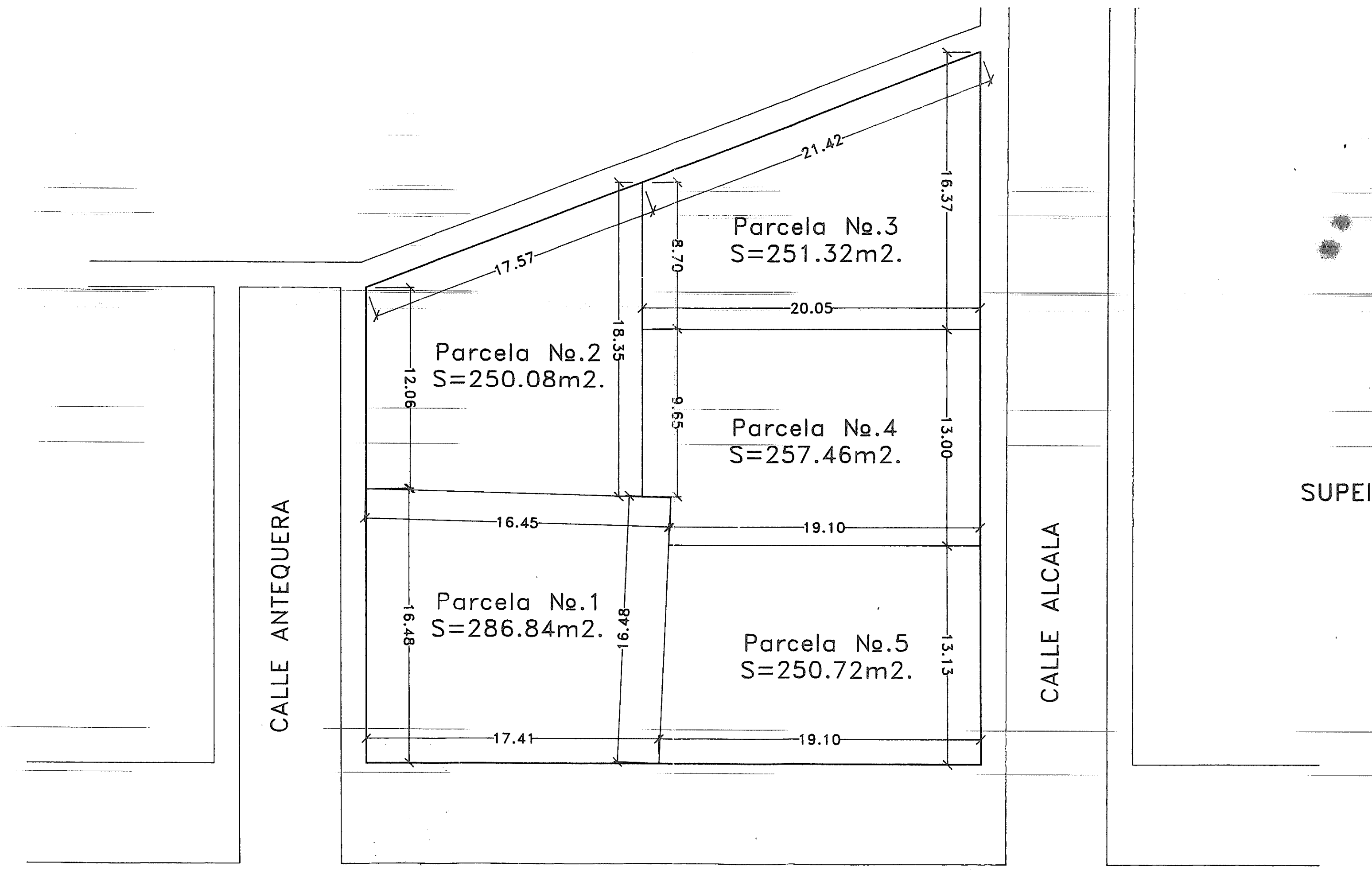
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha 16 MAYO 1997  
se aprobó INICIALMENTE el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la presen-  
te diligencia.



Cartagena 18 JUL. 1997  
El Secretario



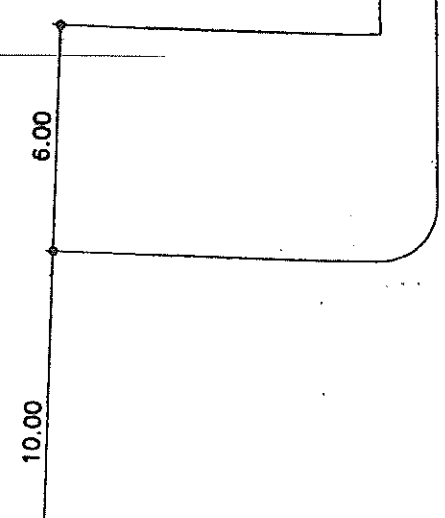
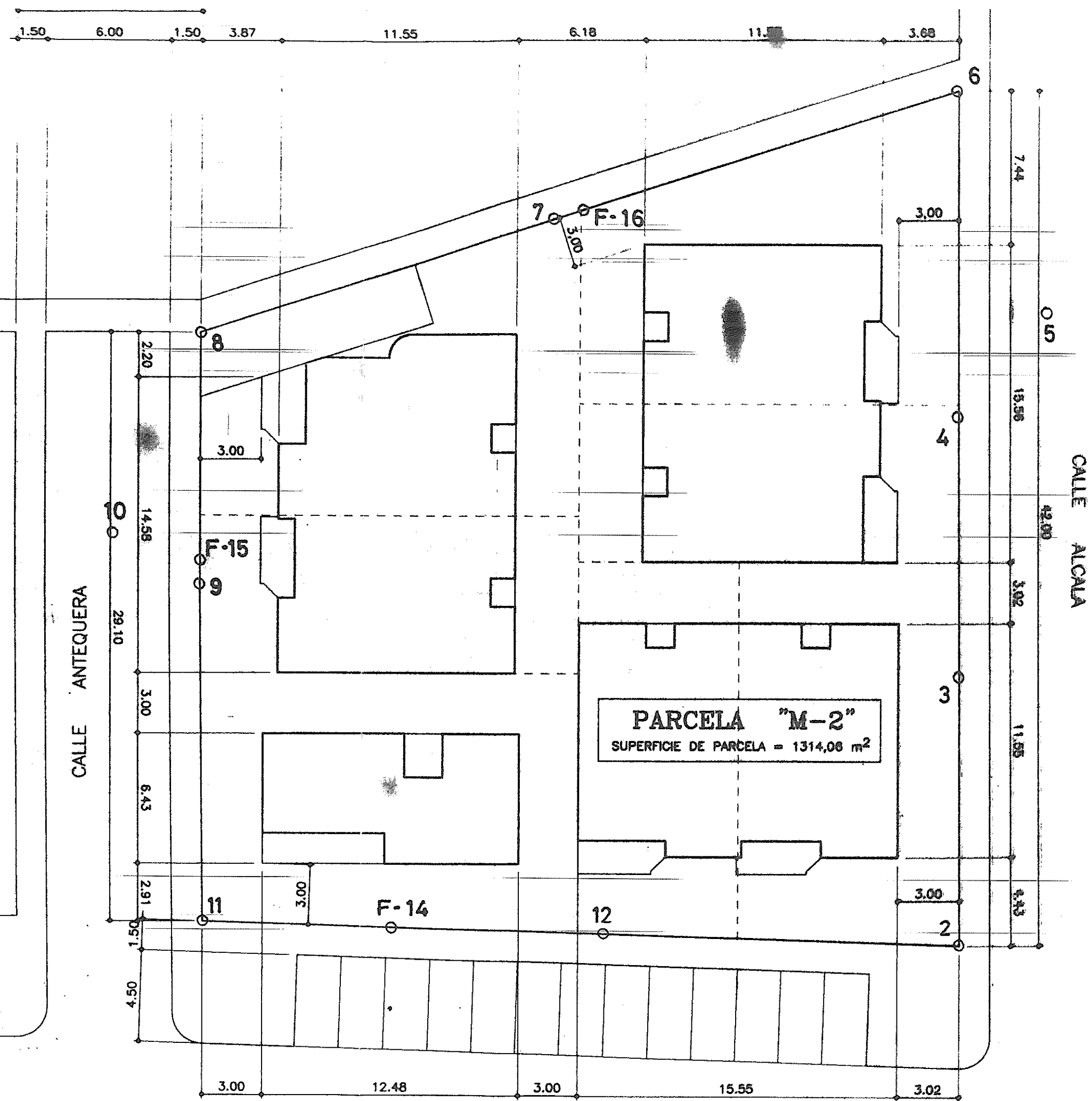
MANZANA 2 DEL P.P. LA ALJORRA "V" OFICIA  
DE ARQUITECTOS



AVENIDA LA NUEVA ALJORRA

SUPEI

3	ACOM.	101.37	100.24
3	ACOM.	102.69	
	ADS	114.51	100.11
4	ACERA	102.58	
	ADS	127.45	100.00
5		107.16	
	POZO	132.57	99.84
6		102.46	
		143.32	99.90
7		82.90	
		137.10	100.13
8		65.63	
		131.53	100.34
9	ACERA	65.65	
	ADS	118.99	100.10
10		61.25	
	POZO	121.49	99.99
11		65.82	
		102.43	99.83
12		85.51	
		101.84	100.04
13		61.65	
	POZO	90.30	99.59
14		75.07	
	FAROLA	102.18	99.96
15		65.73	
	FAROLA	120.13	100.12
16		84.30	
	FAROLA	137.53	100.10



13  
O

AVENIDA LA NUEVA ALJORRA