

ESTUDIO DE DETALLE : MEMORIA

1.- PRELIMINAR Y ANTECEDENTES URBANISTICOS:

Se redacta este Estudio de Detalle por encargo de D. Francisco Pérez Vidal con DNI 22927008-X, en representación de HIJOS TIO DEL PINO, S.L. CIF B-30697213, y domicilio en C/ Resistencia, 4 de Pozo Estrecho (Cartagena)

El solar objeto de este Estudio de Detalle está situado en ~~PLAN PARCIAL~~ ALJORRA W, MANZANA 19 - LA ALJORRA (CARTAGENA), según plano de situación adjunto, tiene una superficie de 2065.04 M2, y de conformidad con el Plan Parcial Aljorra W, la normativa aplicable es la Au AL.

2.- OBJETO Y JUSTIFICACION:

El objeto y fundamento de este Estudio de Detalle es distribuir la edificabilidad asignada por la norma de aplicación a efectos de conseguir con esta distribución una ordenación de volúmenes y alineaciones que en ningún caso implican aumentos de edificabilidad, altura máxima ni número de viviendas previstas por la norma de aplicación.

Se prevee una edificación de viviendas unifamiliares formando un conjunto en hilera con perforaciones para posibilitar la iluminación y ventilación en fachadas laterales de todas las viviendas y darle al mismo tiempo ligereza y transparencia a la futura edificación.

En el texto y en los planos sólo se tienen en cuenta los volúmenes sobre rasante ya que, en cualquier caso, el sótano o sótanos que se pudieran ejecutar no computarían a efectos de aprovechamiento.

En los planos de envolventes de volumenes propuestos no se grafian los patios interiores que fueran necesarios en futuro proyecto de obras y que siempre se diseñaran cumpliendo las determinaciones del PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CARTAGENA.



3.- DETERMINACIONES DE LA NORMATIVA DE APLICACION (Au AL)

Máximo nº de viviendas	11
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad	0.7 M2/M2
Separación mínima a linderos	3 M.

4.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE POR APLICACION DE LA NORMA (Au AL)

4.1.- APROVECHAMIENTO RESULTANTE DE LAS DETERMINACIONES DE LA NORMA

El solar tiene unas dimensiones de 59.00 x 35.00 Ml., es por tanto totalmente rectangular y tiene cuatro fachadas a viales, uno de ellos peatonal.

Su superficie es de 2065.04 M2 y su edificabilidad máxima es de 1445.53 M2 (2065.04 x 0.7 = 1445.53 M2).

4.2.- APROVECHAMIENTO RESULTANTE DE LA APLICACION DE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Las alineaciones de la envolvente proyectada en este Estudio de Detalle arrojan una superficie máxima de 1411.00 m2 en planta baja y de 705.00 m2 en planta primera, no pudiendo superarse en proyecto de obras futuro la edificabilidad máxima de 1445.53 m2, establecido por la Norma.

- ESTE ESTUDIO DE DETALLE NO MODIFICA EL
MÁXIMO Nº DE VIVIENDAS = 11 viv.

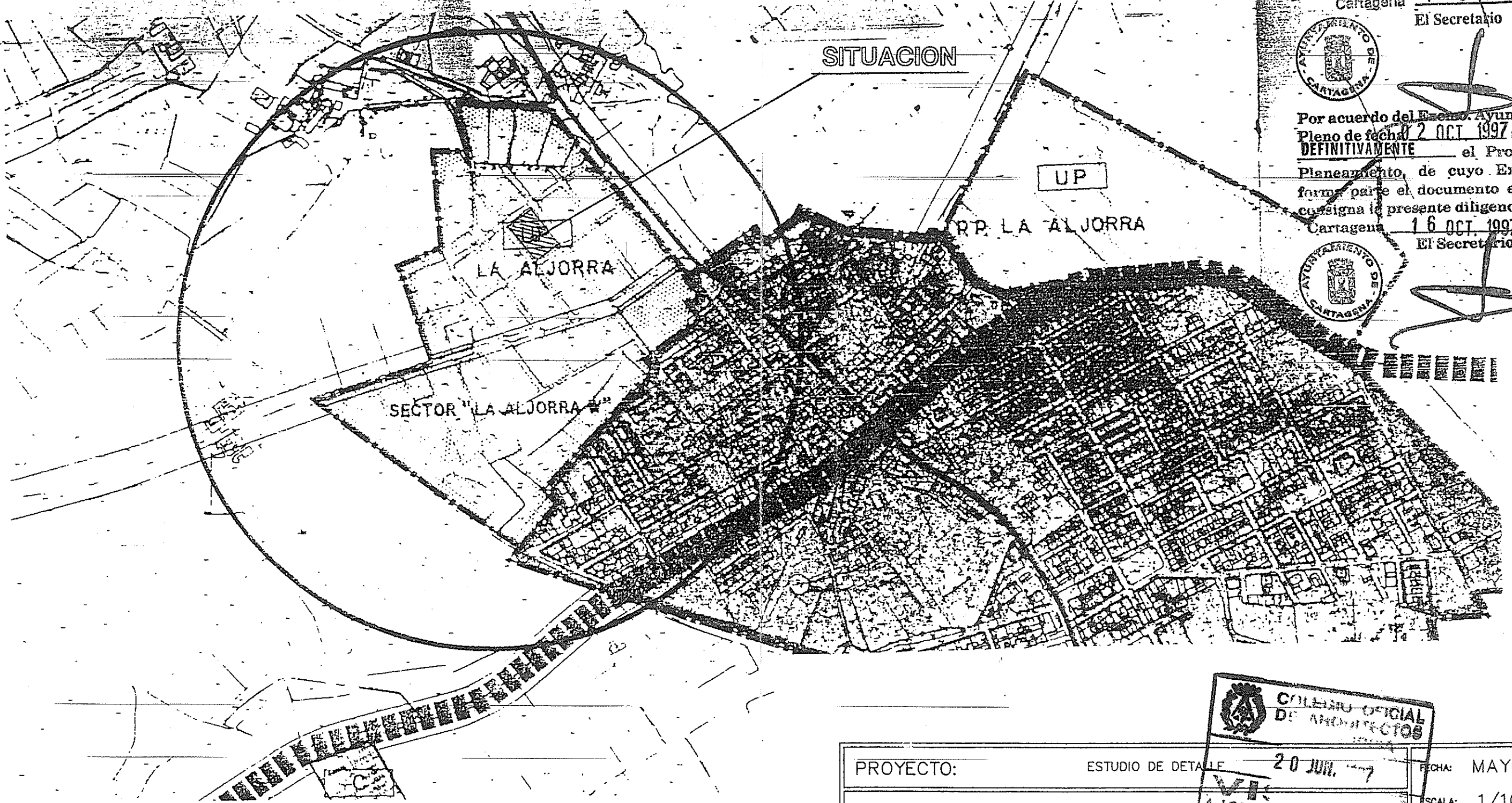


CARTAGENA MAYO DE 1997

El arquitecto: IGNACIO BAYONA BAQUEDANO



LA ALJORRA



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 11 JUL 1997
se aprobó INICIALMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presen-
te diligencia. 16 OCT. 1997
Cartagena

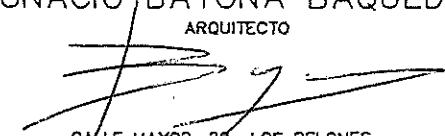


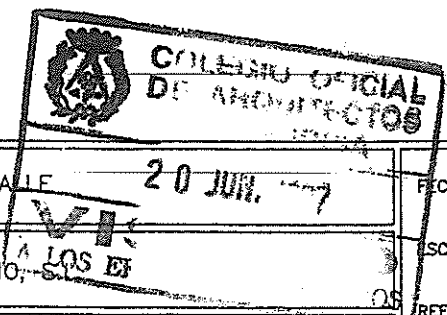
El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 2 OCT 1997 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
16 OCT. 1997
Cartagena



El Secretario

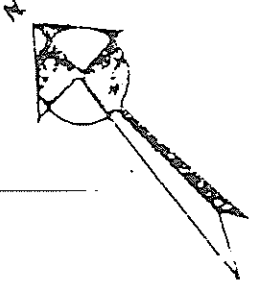
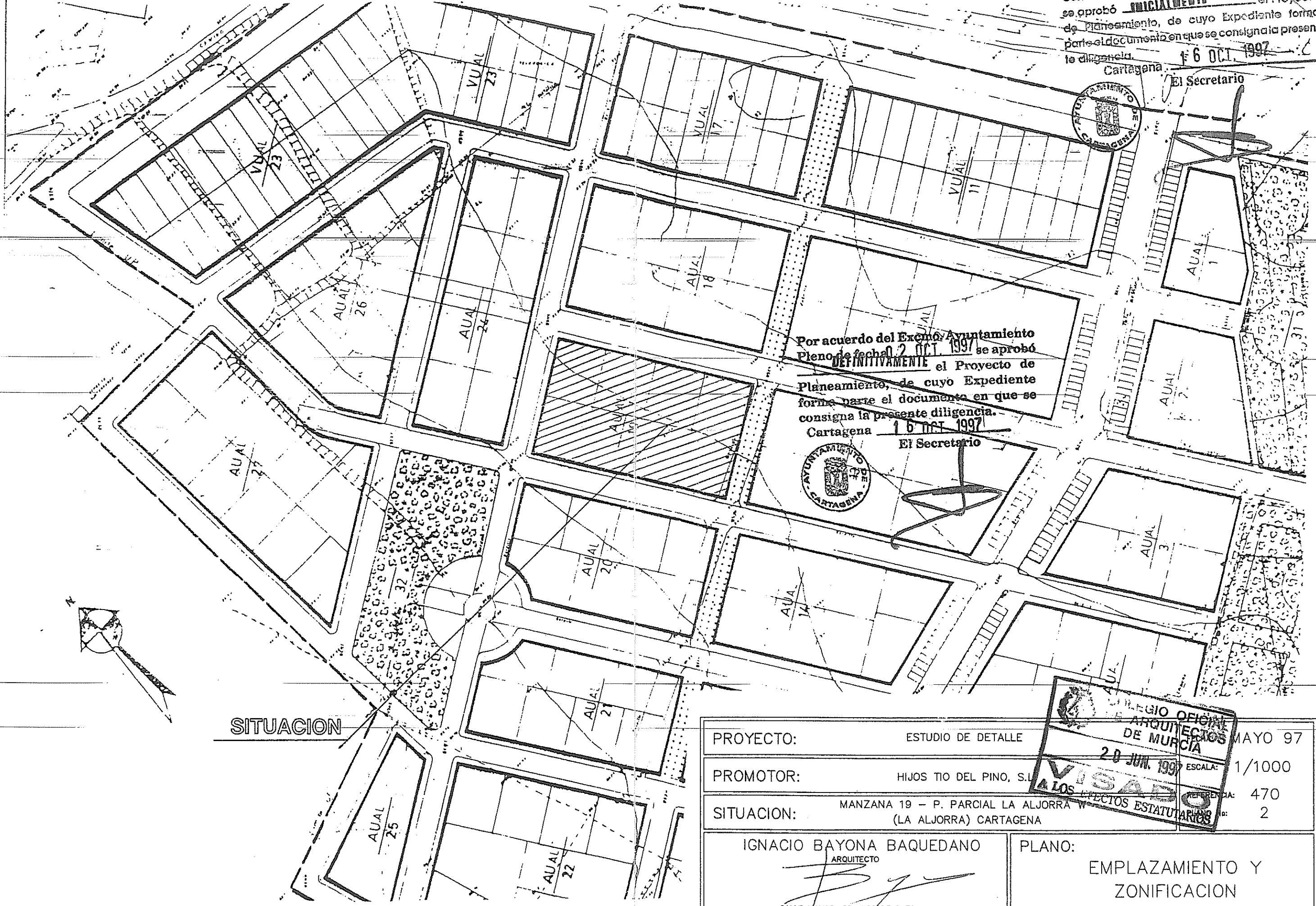
PROYECTO:	ESTUDIO DE DETALLE	20 JUN. 97	FECHA:	MAYO 97
PROMOTOR:	HIJOS TIO DEL PINO	LOS EF	ESCALA:	1/10000
SITUACION:	MANZANA 19 - P. PARCIAL LA ALJORRA W (LA ALJORRA) CARTAGENA		REFERENCIA:	470
IGNACIO BAYONA BAQUEDANO ARQUITECTO  CALLE MAYOR, 28 LOS BELONES			PLANO:	SITUACION



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 1 JUL 1997
 se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te diligencia. 6 OCT. 1997
 Cartagena, El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 2 OCT. 1997 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 6 OCT. 1997
 El Secretario

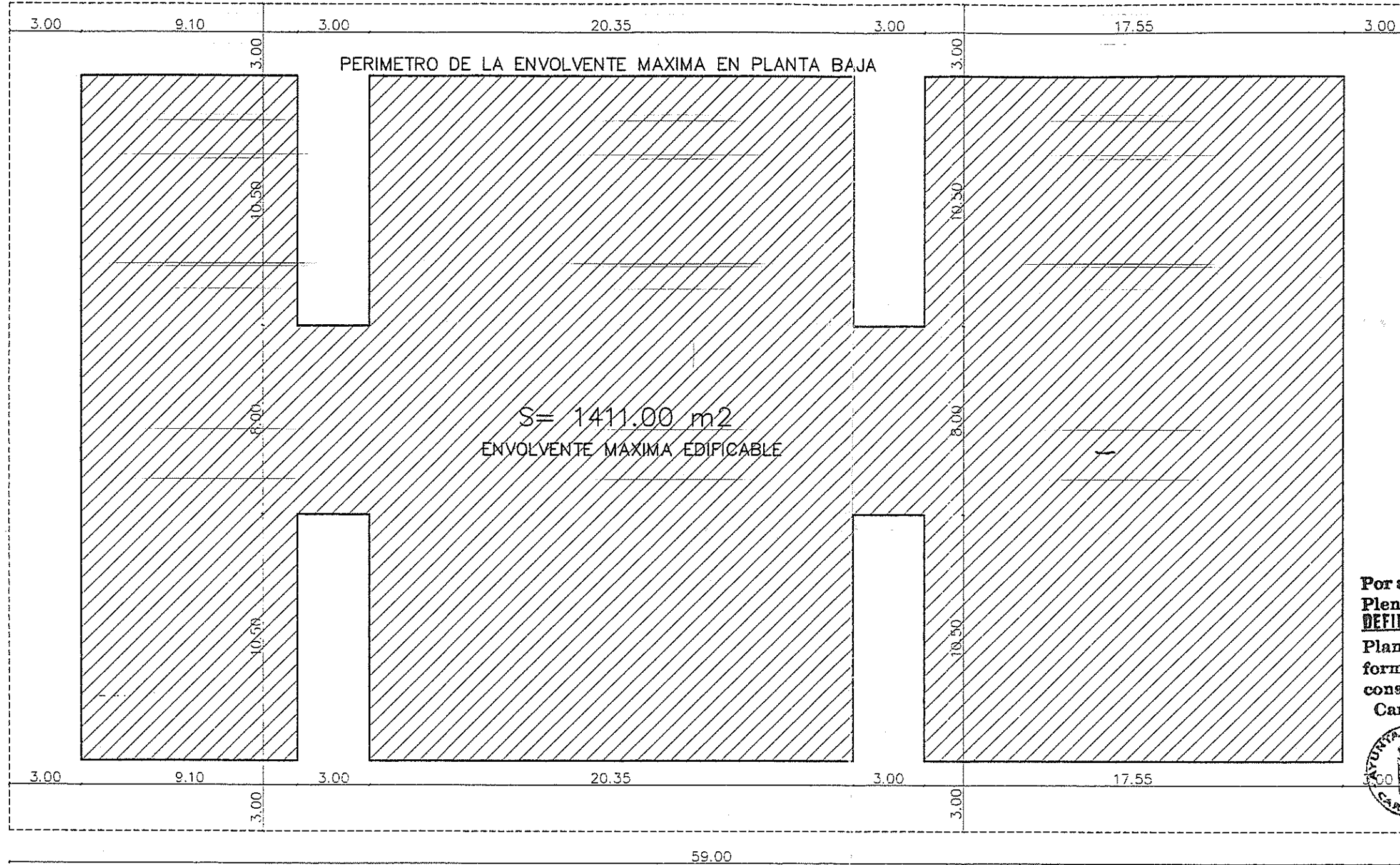


SITUACION

PROYECTO:	ESTUDIO DE DETALLE	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA 20 JUN. 1997 VISADO A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS	MAYO 97
PROMOTOR:	HIJOS TIO DEL PINO, S.L.		ESCALA: 1/1000
SITUACION:	MANZANA 19 - P. PARCIAL LA ALJORRA W (LA ALJORRA) CARTAGENA	REFERENCIA: 470	2
IGNACIO BAYONA BAQUEDANO ARQUITECTO CALLE MAYOR, 28 LOS BELONES		PLANO: EMPLAZAMIENTO Y ZONIFICACION	

VIAL RODADO

PERIMETRO DE PARCELA

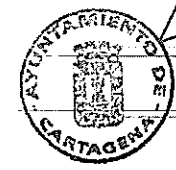


S = 1411.00 m²
ENVOLVENTE MAXIMA EDIFICABLE

VIAL RODADO

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 11 JUL 1997
se aprobó PRELIMINARMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presente
diligencia.

Cartagena 16 OCT 1997
El Secretario



[Handwritten signature]

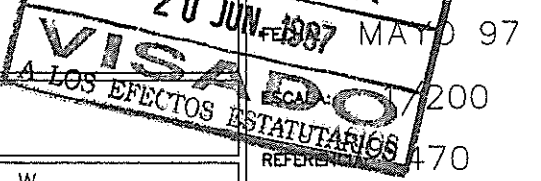
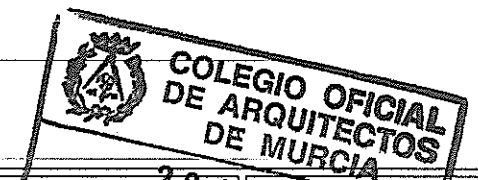
VIAL RODADO

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 02 OCT 1997
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.

Cartagena 16 OCT 1997
El Secretario



[Handwritten signature]



EDIFICABILIDAD MAXIMA SEGUN LA ORDENANZA AN AL 2065.04 M2 x 0.7 = 1445.53 M2

- * SUPERFICIE ENVOLVENTE MAXIMA EDIFICABLE EN PLANTA BAJA 1411.00 M2
- * SUPERFICIE ENVOLVENTE MAXIMA EDIFICABLE EN PLANTA PRIMERA 705.00 M2
- * EN NINGUN CASO LA EDIFICABILIDAD TOTAL SUPERARA LA MAXIMA ESTABLECIDA POR LA ORDENANZA DE APLICACION (1445.53 M2)

PROYECTO:	ESTUDIO DE DETALLE
PROMOTOR:	HIJOS TIO DEL PINO, S.L.
SITUACION:	MANZANA 19 - P. PARCIAL LA ALJORRA W (LA ALJORRA) CARTAGENA
IGNACIO BAYONA BAQUEDANO ARQUITECTO <i>[Signature]</i> CALLE MAYOR, 28 LOS BELONES	PLANO: ENVOLVENTE DE VOLUMENES PROPUESTA EN PLANTA BAJA

20 JUN 1997
MAYO 97
200
470
PLANO No: 4

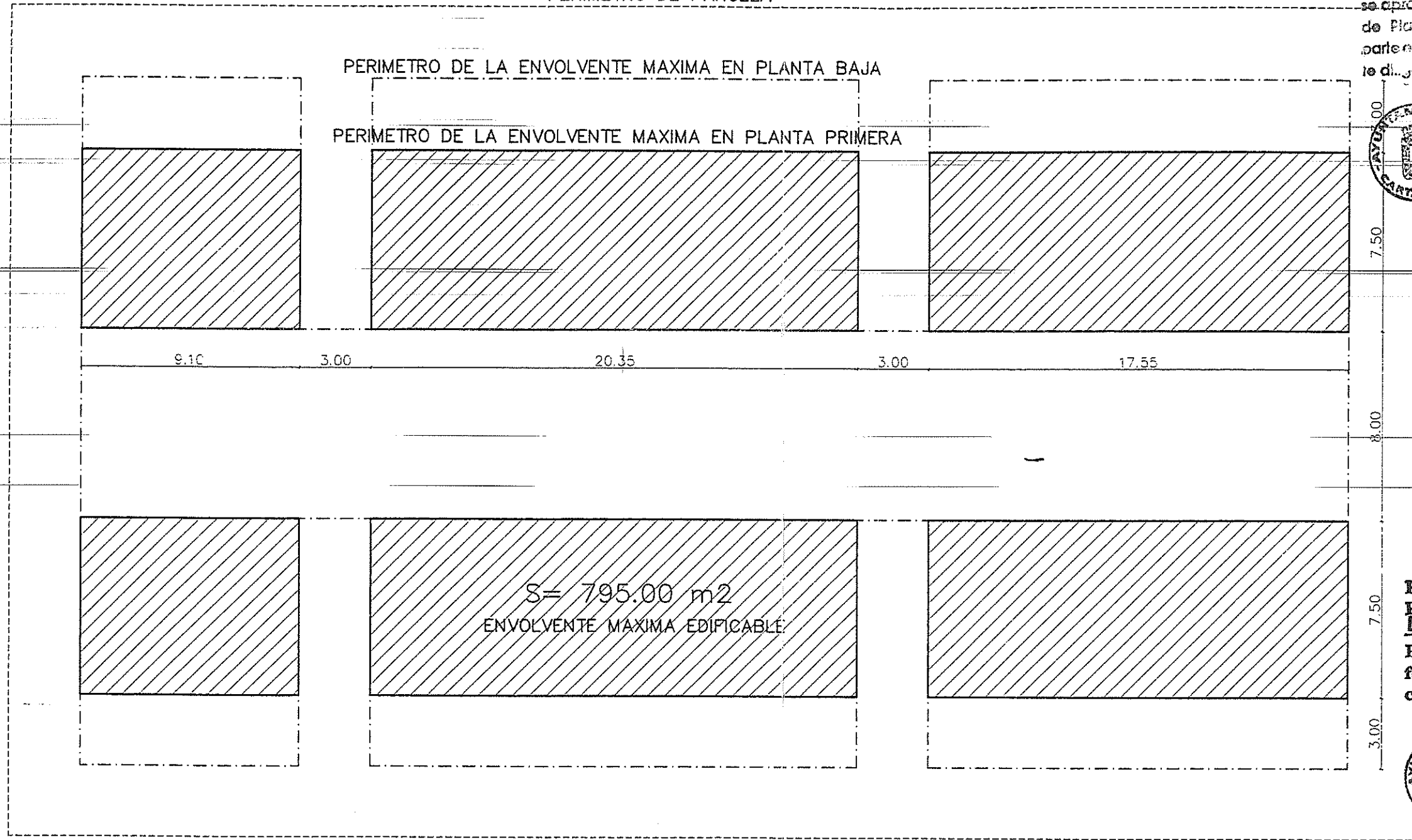
VIAL RODADO

PERIMETRO DE PARCELA

PERIMETRO DE LA ENVOLVENTE MAXIMA EN PLANTA BAJA

PERIMETRO DE LA ENVOLVENTE MAXIMA EN PLANTA PRIMERA

VIAL PEATONAL



VIAL RODADO

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 11 JUL 1997
se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presen-
te diligencia.
Cartagena 16 OCT 1997
El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 2 OCT 1997 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 16 OCT 1997
El Secretario



**COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE MURCIA**
VISADO
20 JUN. 1997
A LOS EFECTOS ESTADÍSTICOS

EDIFICABILIDAD MAXIMA SEGUN LA ORDENANZA Au AL 2065.04 M2 x 0.7 = 1445.53 M2

- * SUPERFICIE ENVOLVENTE MAXIMA EDIFICABLE EN PLANTA BAJA 1411.00 M2
- * SUPERFICIE ENVOLVENTE MAXIMA EDIFICABLE EN PLANTA PRIMERA 705.00 M2
- * EN NINGUN CASO LA EDIFICABILIDAD TOTAL SUPERARA LA MAXIMA ESTABLECIDA POR LA ORDENANZA DE APLICACION (1445.53 M2)

PROYECTO:	ESTUDIO DE DETALLE	FECHA:	MAYO 97
PROMOTOR:	HIJOS TIO DEL PINO, S.L.	ESCALA:	1/200
SITUACION:	MANZANA 19 - P. PARCIAL LA ALJORRA W (LA ALJORRA) CARTAGENA	REFERENCIA:	470
IGNACIO BAYONA BAQUEDANO ARQUITECTO CALLE MAYOR, 28 LOS BELONES		PLANO:	ENVOLVENTE DE VOLUMENES PROPUESTA EN PLANTA PRIMERA
		PLANO No:	5