

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha 24 OCT. 1997  
se aprobó PRELIMINARMENTE el Proyecto  
de ordenación, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la presen-  
ta. 12 NOV. 1997  
Cartagena



El Secretario  
**ESTUDIO DE DETALLE : MEMORIA**

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Pleno de fecha 05 MAR. 1998 se aprobó  
**DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de  
Financiamiento, de cuyo Expediente  
forma parte el documento en que se  
consigna la presente diligencia.  
Cartagena 20 MAR. 1998  
El Secretario



## 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 POZO ESTRECHO, (CARTAGENA) en Calle Ricardo Salas esquina Calle Santiago Alvaro, según plano de situación adjunto, tiene una superficie bruta de parcela de 754.00 M2 y neta de 671.89 M2. Se encuentra dentro del núcleo urbano consolidado en la zona denominada como 1c2 del P.E.R.I. de Pozo Estrecho, actualmente denominada Au3 en el Plan General de Ordenación de Cartagena.

## 2.- OBJETO Y JUSTIFICACION:

Este Estudio de Detalle tiene como objeto el definir las alineaciones de envolvente máxima dentro de las cuales deberá inscribirse el futuro proyecto de edificación que se redacte sobre el solar que nos ocupa.

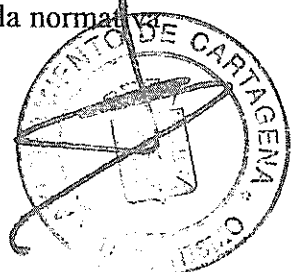
Asímismo se redacta atendiendo a las indicaciones del Plan General de Ordenación de Cartagena, que así lo establece en el apartado 3.b. - Tipo de ordenación de edificación aislada (A), cuando se pretenda la agrupación de parcelas para agrupar las edificaciones, como es el caso.

Se prevee sobre el solar la construcción de 3 viviendas unifamiliares agrupadas, ya que, debido a la forma del mismo y a la superficie de retranqueo obligatorio que iría destinada a jardines, la no agrupación de las edificaciones conllevaría la imposibilidad de poder edificar 3 viviendas tal y como permite la normativa de aplicación.

El perímetro máximo de envolventes grafados en los planos que acompañan a este proyecto no supone la edificación total del mismo, que en ningún caso podrá superar la máxima permitida por la norma de aplicación (377.00 M2)

Por todo lo expuesto se concluye con que este Estudio de Detalle no modifica la edificabilidad, nº máximo de viviendas, ni altura máxima establecidas por la norma de aplicación.

arquitecto: andrés regueiro ponce



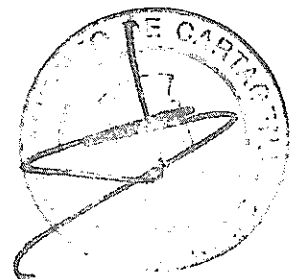
En el texto y en los planos sólo se tienen en cuenta los volúmenes sobre rasante ya que, en cualquier caso, el sótano o sótanos que se pudieran ejecutar no computarían a efectos de aprovechamiento.

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

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

Máximo nº de viviendas .....	3
Altura máxima .....	2 plantas
Edificabilidad .....	0.5 M2/M2
Separación mínima a linderos .....	3 M.

arquitecto: andrés regueiro ponce



#### 4.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE POR APLICACION DE LA NORMA (Au 3)

##### 4.1.- APROVECHAMIENTO RESULTANTE DE LAS DETERMINACIONES DE LA NORMA

El solar tiene forma triangular y constituye una manzana completa con viales a sus tres fachadas.

Su superficie es de 754.00 M2 y su edificabilidad máxima es de 377.00 M2 ( $754.00 \times 0.5 = 377.00 \text{ M2}$ ).

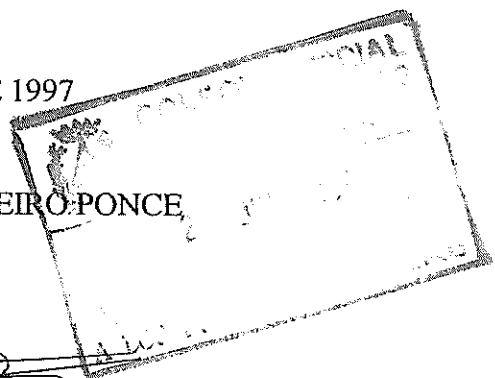
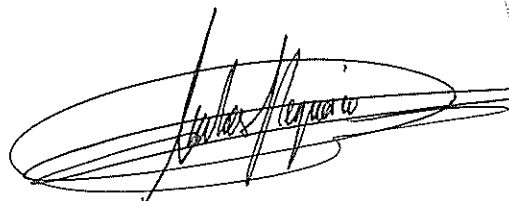
##### 4.2.- APROVECHAMIENTO RESULTANTE DE LA APLICACION DE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Las alineaciones de la envolvente proyectada en este Estudio de Detalle arrojan una superficie máxima de 324.22 m2 en planta baja y de 74.16 m2 en planta primera, no pudiendo superarse en proyecto de obras futuro la edificabilidad máxima de 377.00 m2, establecido por la Norma.

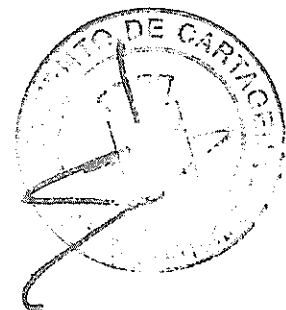
Este Estudio de Detalle no modifica el n° máximo de viviendas (3)

CARTAGENA JUNIO DE 1997

El arquitecto: ANDRES REGUEIRO PONCE

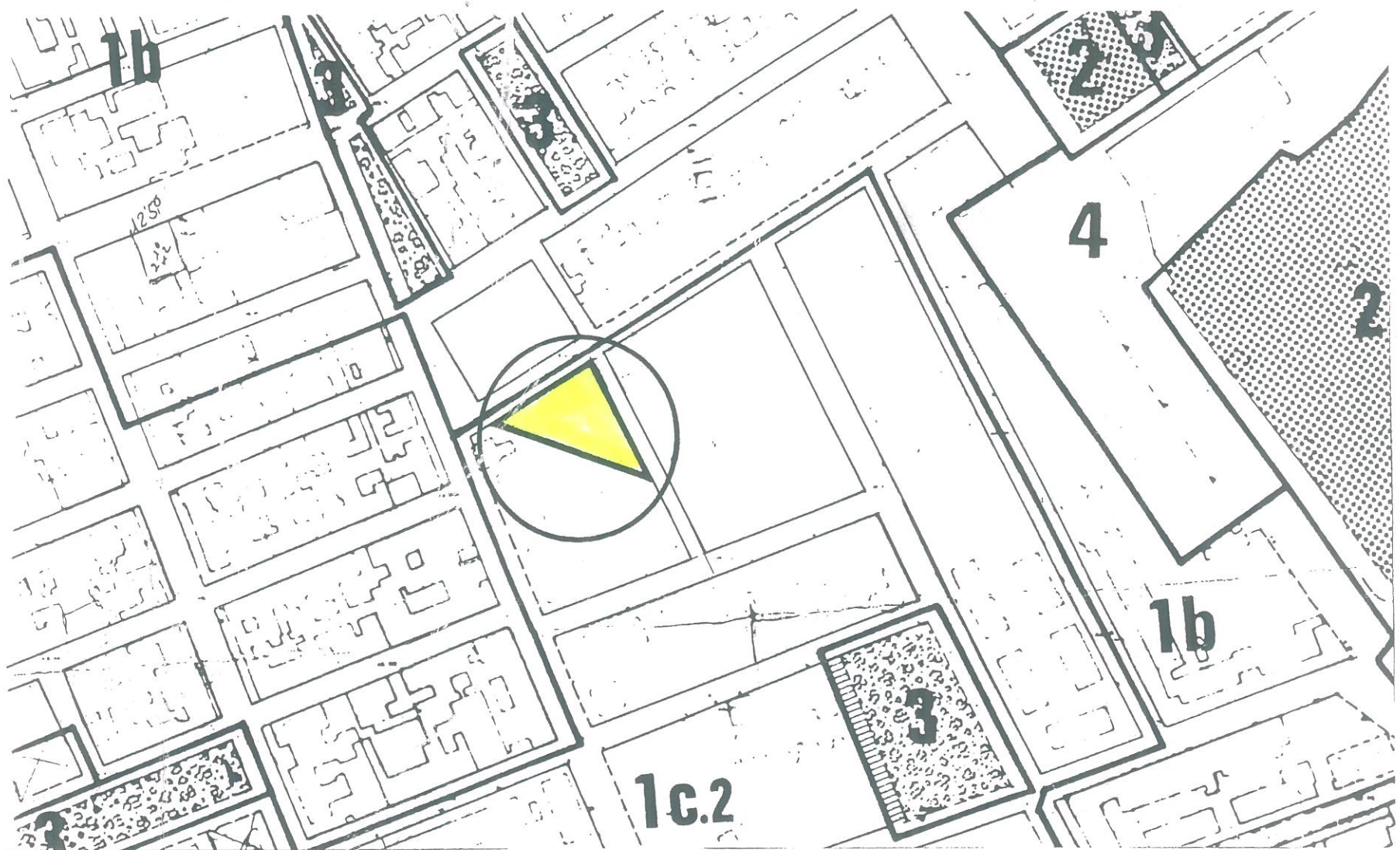


arquitecto: andrés regueiro ponce

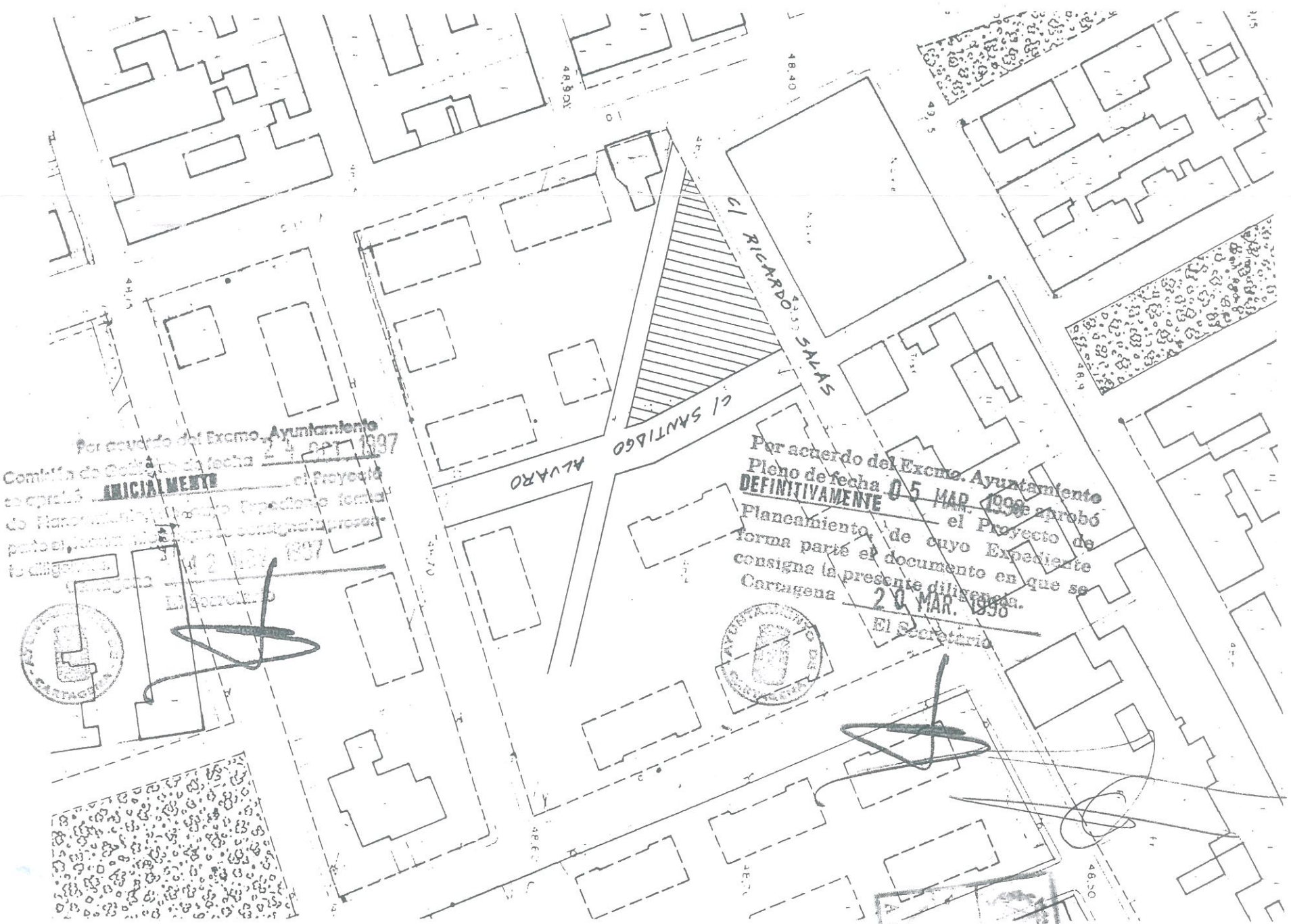




SITUACION @. 1/2000  
(ZONIFICACION)



EMPLAZAMIENTO @. 1/1000  
(ALINEACIONES)



PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE  
C/ RICARDO SALAS esquina C/ SANTIAGO ALVARO  
POZO ESTRECHO (CARTAGENA)

PLANO: SITUACION (ZONIFICACION)  
EMPLAZAMIENTO (ALINEACIONES)

1

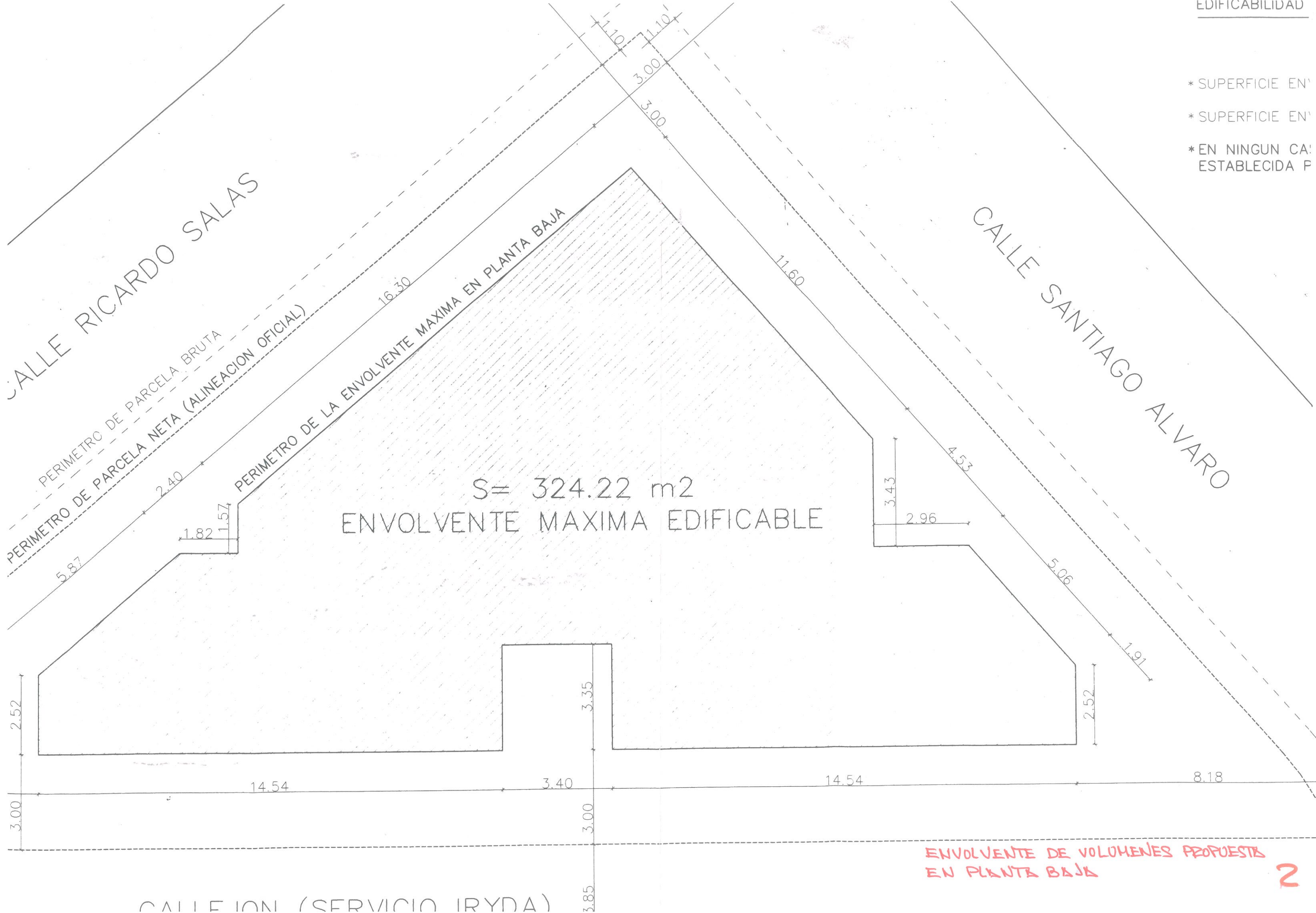
PROMOTOR: HIJOS TIO DEL PINO, S.L.

escala:  
1/2000  
1/1000  
fecha:  
JUNIO-97

arquitecto:  
  
andres regueiro ponce

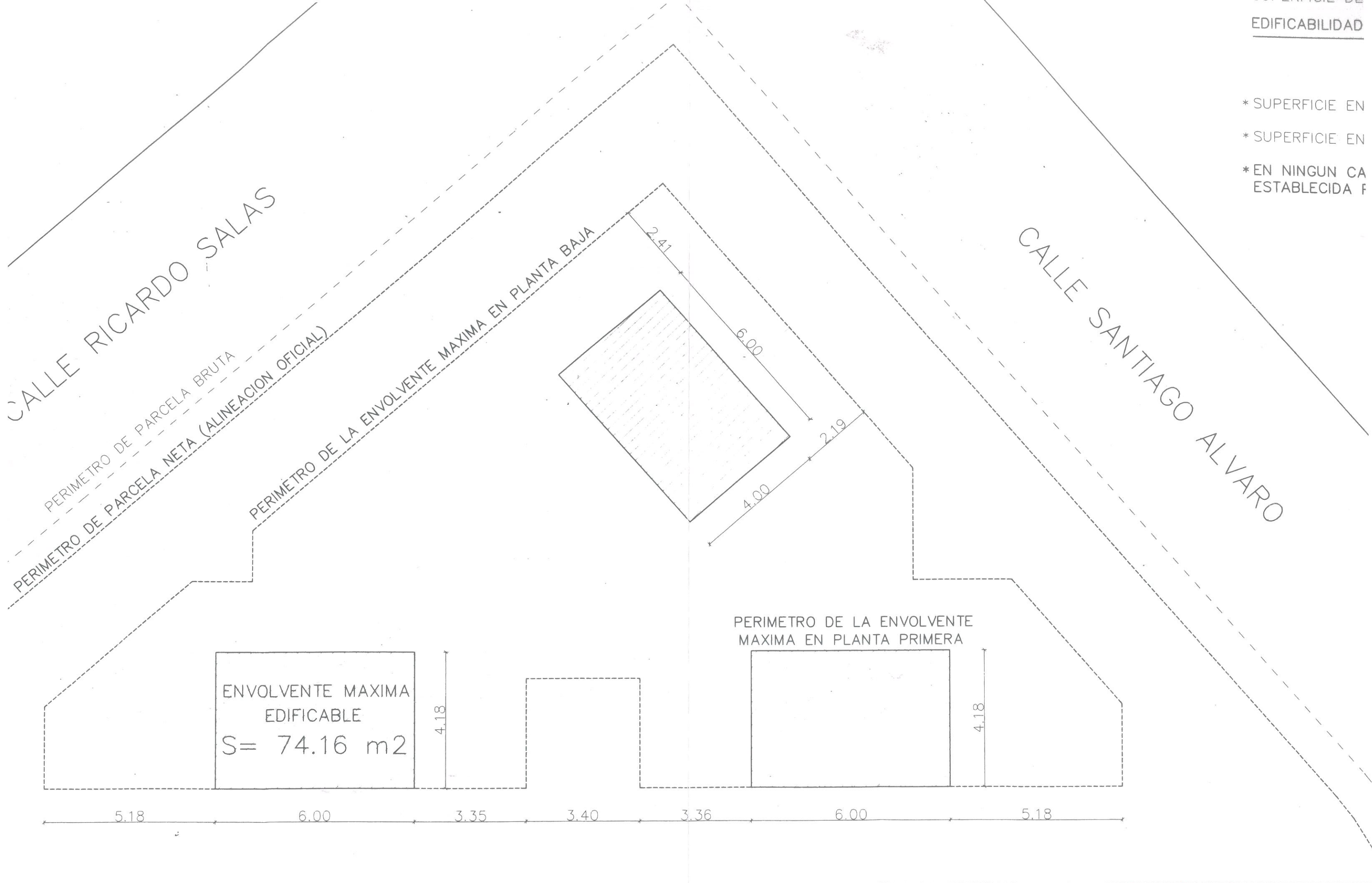


- \* SUPERFICIE EN'
- \* SUPERFICIE EN'
- \* EN NINGUN CA ESTABLECIDA P



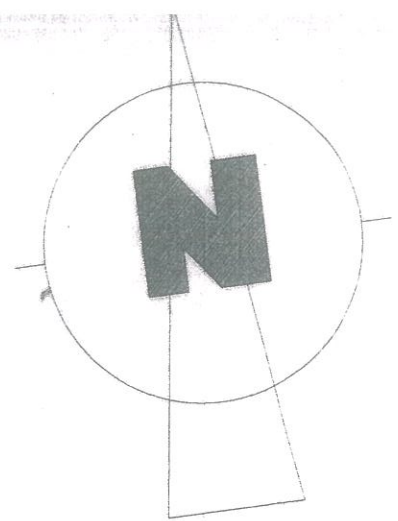
SUPERFICIE DE EDIFICABILIDAD

- \* SUPERFICIE EN
- \* SUPERFICIE EN
- \* EN NINGUN CA ESTABLECIDA F



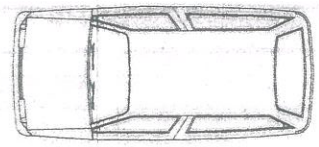
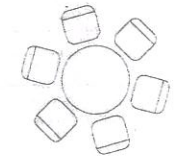
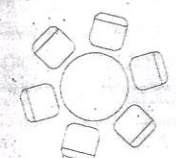
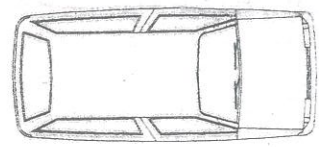
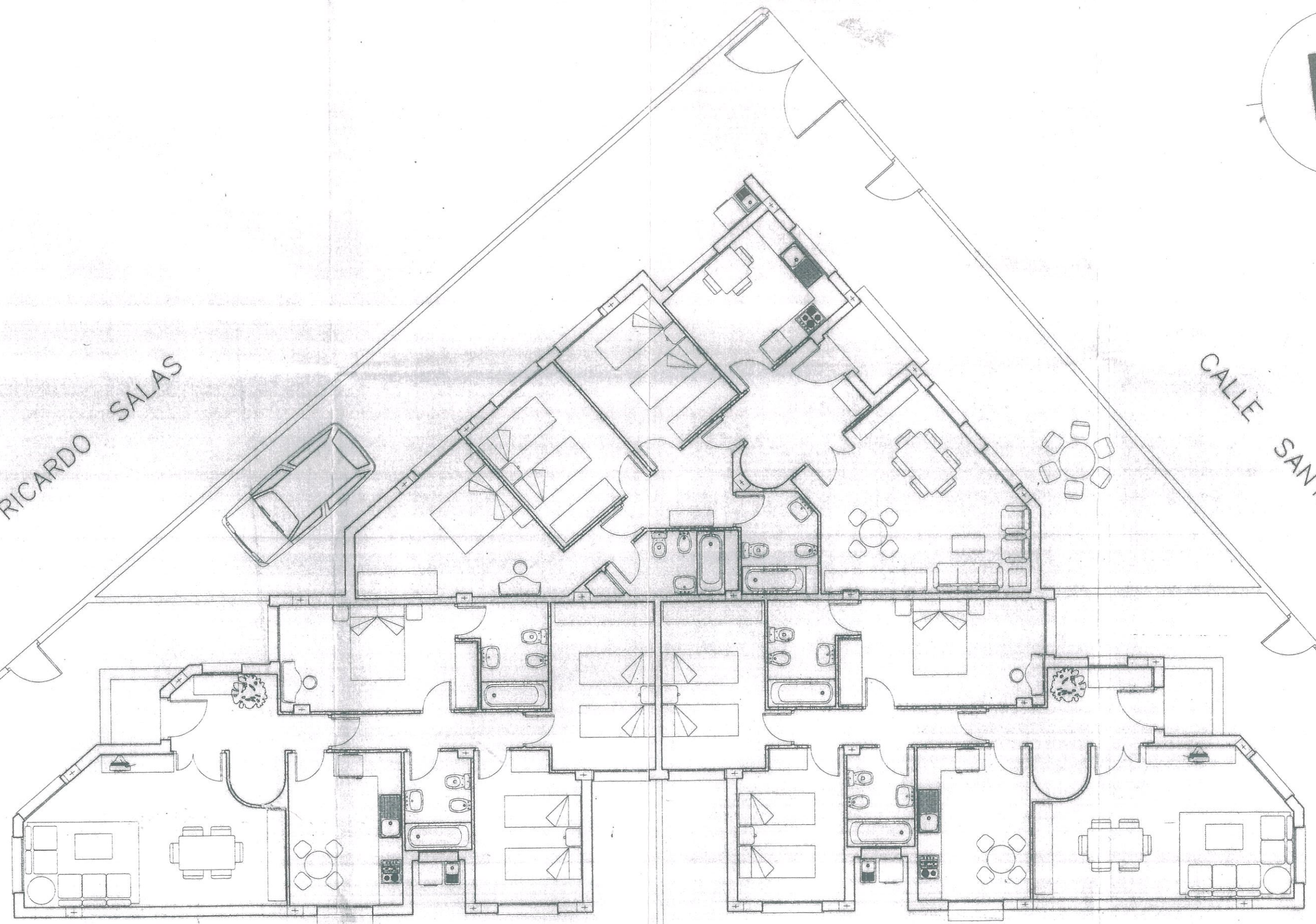
ENVOLVENTE DE VOLUMENES PROPUESTA EN PLANTA PRIMERA





CALLE RICARDO SALAS

CALLE SANTIAGO ALVARO



PROPUESTA DE ORDENACION  
NO VINCULANTE

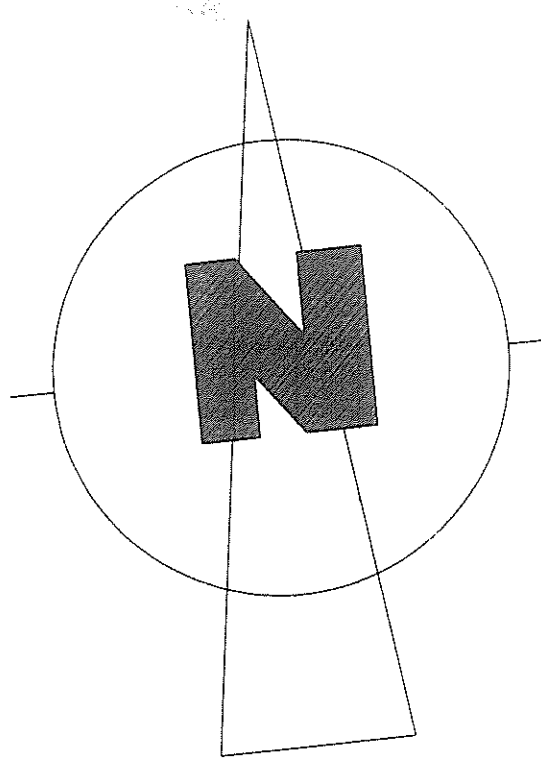
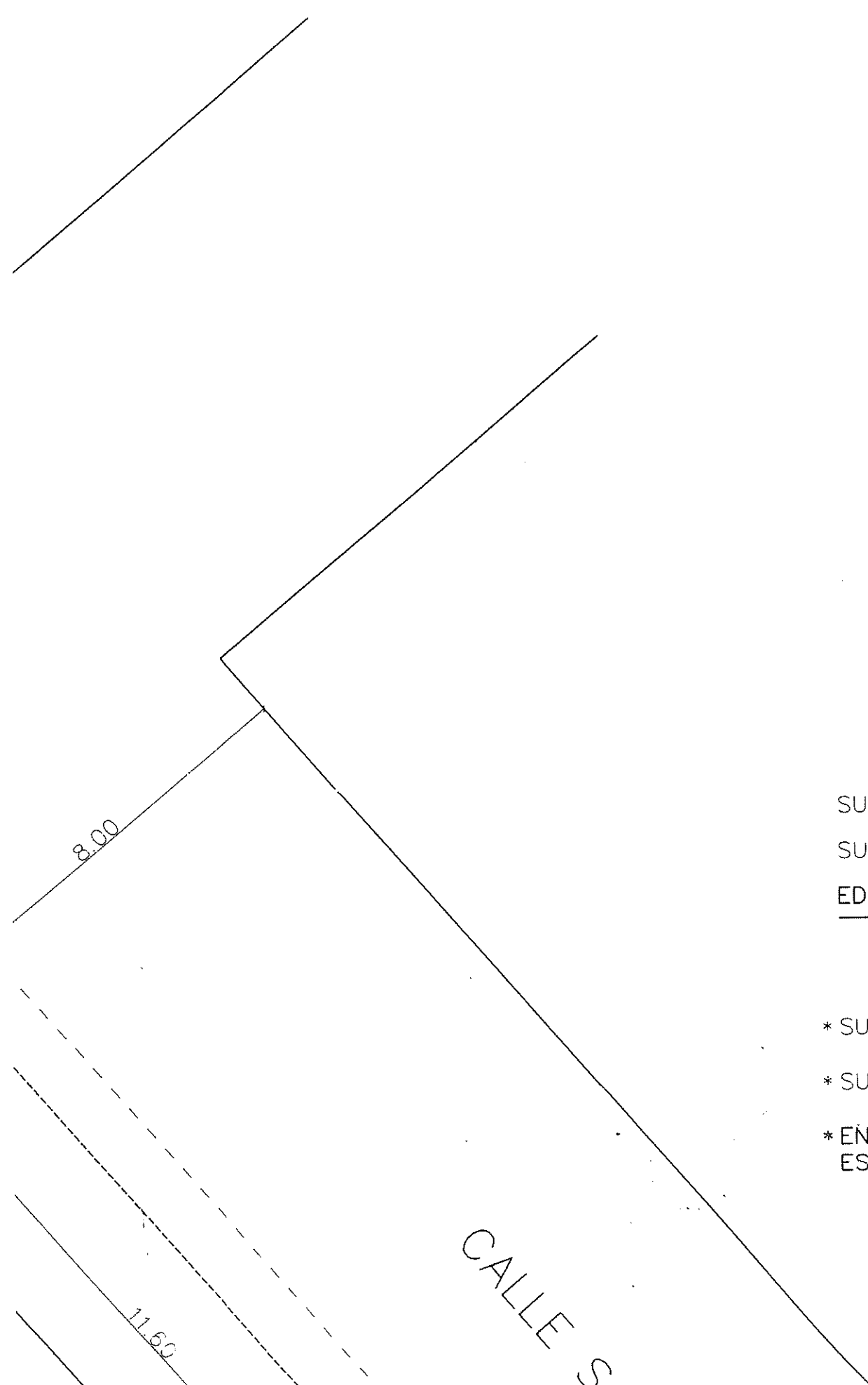
CALLEJON (SEVICIO IRYDA)

4

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Pleno de fecha 5 MAR. 1998 se aprobó  
**DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de  
Planamiento, de cuyo Expediente  
forma parte el documento en que se  
consigna la presente diligencia  
Urrutia 20 MAR. 1998  
El Secretario







SUPERFICIE DE PARCELA BRUTA .....	754.00 M2
SUPERFICIE DE PARCELA NETA .....	671.89 M2
<u>EDIFICABILIDAD MAXIMA SEGUN LA ORDENANZA Au3 .....</u>	<u>754.00 M2 x 0.5 = 377.00 M2</u>

- \* SUPERFICIE ENVOLVENTE MAXIMA EDIFICABLE EN PLANTA BAJA ..... 324.22 M2
- \* SUPERFICIE ENVOLVENTE MAXIMA EDIFICABLE EN PLANTA PRIMERA ..... 74.16 M2
- \* EN NINGUN CASO LA EDIFICABILIDAD TOTAL SUPERARA LA MAXIMA ESTABLECIDA POR LA ORDENANZA DE APLICACION Au3 (377.00 M2)