

MIGUEL ALCARAZ - ARQUITECTO

En las manzanas, se han previsto los aparcamientos en superficie, mediante ensanchamiento de la calzada y reseguimiento de las aceras, que exceden al número mínimo previsto en las Ordenanzas.

En las edificaciones de tipo duplex con parcela de 200.00 m², se prevee la dotación de aparcamientos en el interior de cada parcela.

En general, podrá disponerse de aparcamiento en sótanos o semisótanos de cualquier edificación.

3.4.7 - Zonas verdes

Se proyectan como espacios libres ajardinados, los entornos de todas las edificaciones del tipo unifamiliar adosado.

3.4.8 - Usos

Se autorizan los usos compatibles con el residencial.

4 - PARAMETROS DEL PROGRAMA

4.1 - Superficies Globales

La superficie total del Polígono de Actuación P.A. 5, es de 51,099.00 m², desglosados en los siguientes apartados:

Espacios Libres (de Cesión Obligatoria).....	9,633.00 m ²
Aparcamientos (Conforme Plan Parcial).....	3,483.00 m ²
Estudio de Detalle.....	<u>37,983.00 m²</u>
	51,099.00 m ²

Parcelas integradas en el Estudio de Detalle.....	31,958.00 m ²
Viales integrados en el Estudio de Detalle.....	<u>6,025.00 m²</u>
Superficie de la manzana	37,983.00 m ²

4.2 - Coeficiente Volumétrico y Edificabilidad Máxima Permitida

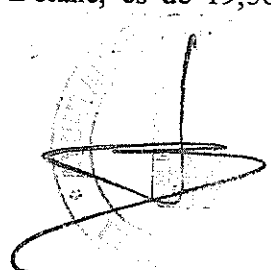
El Coeficiente Volumétrico máximo permitido es de 0.6 m²/m². (Ver Cuadro 4.4)

Por aplicación del Coeficiente de Edificabilidad permitida, el 0.6 m²/m², la edificabilidad máxima permitida sería el producto de dicho coeficiente por la superficie de la manzana, es decir:

$$37,983.00 \text{ m}^2 \times 0.6 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 22,789.80 \text{ m}^2$$

4.4 - Edificabilidad Proyectada

La Edificabilidad Proyectada prevista en este Estudio de Detalle, es de 19,560.00 m², desglosada en la forma siguiente:



MIGUEL ALCARAZ - ARQUITECTO

Manzana	Superficie	P.P. Viales	Suma	Coef. C	S.C.Max. Edif.	Nº Vdas	S.C. x Vda.	S.C. E.D.	Coef. C Final
1	2,795.00	580.00	3,375.00	0.60	2,025.00	16	120.00	1,920.00	0.57
2	11,182.00	2,828.00	14,010.00	0.60	8,406.00	70	120.00	8,400.00	0.60
3	4,921.00	1,482.00	6,403.00	0.60	3,841.80	32	120.00	3,840.00	0.60
4	8,465.00	1,031.00	9,496.00	0.60	5,697.60	36	120.00	4,320.00	0.45
5	1,872.00	69.00	1,941.00	0.60	1,164.60	8	120.00	960.00	0.49
6	589.00	35.00	624.00	0.60	374.40	1	120.00	120.00	0.19
Deposito	2,134.00	0.00	2,134.00	0.60	1,280.40	0	0.00	0.00	
SUMAS	31,958.00	6,025.00	37,983.00	0.60	22,789.80	163		19,560.00	0.51

Con lo que cada Manzana e incluso cada Edificio esta perfectamente ajustada para que su ejecucion sea posible con independenciam de las demas.

4.5 - Numero de Viviendas Posibles

La maxima cantidad de viviendas posibles seran las indicadas en el Plan Parcial, de acuerdo con su tipologia y ordenacion, reguladas en dicho Plan.

4.6 - Viviendas proyectadas

El total de viviendas proyectadas es de 163, desglosadas en forma de 118 viviendas tipo adosadas, 44 viviendas apareadas tipo duplex, 1 vivienda aislada y 1 local comercial.

4.7 - Aparcamientos

El Plan General determina la siguiente prevision de aparcamientos:

- 1 plaza por vivienda asentada
- 1 plaza por cada 100.00 m² de comerciales

Estos parametros indican que el Estudio de Detalle debiera disponer, como minimo, de las siguientes plazas de aparcamiento:

- Para viviendas 163 plazas
- Para comerciales 2 plazas

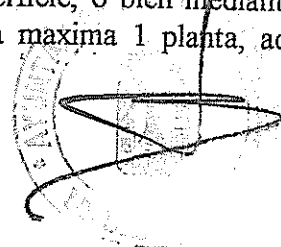
Las dimensiones minimas de cada plaza de aparcamiento seran de 4.50 x 2.20 m., excepto las destinadas a minusvalidos, (una cada cincuenta), en numero de cuatro, convenientemente distribuidas, y de dimensiones 3.30 x 4.50 m., señalizadas.

4.8 - Aparcamientos para viviendas

Las correspondientes a las manzanas 4 y 5, edificacion tipo duplex apareado y parcela de superficie igual o superior a los 200.00 m²., la prevision de aparcamiento se realiza en el interior de la propia parcela, en cualquiera de las siguientes formas:

-Aparcamiento en sotano o semisotano.

-Aparcamiento en el interior de la propia parcela, en superficie, o bien mediante garage que conforme a las normas del Plan Parcial, debe ser de altura maxima 1 planta, adosado a lindero principal y su fondo no debe superar los 6.00 m².



- En ambos supuestos, no computan edificabilidad ni ocupacion, conforme las Normas del Plan General.

Las plazas de aparcamiento de las manzanas 1, 2 y 3 , en superficie, en las zonas previstas grafiadas en los planos correspondientes, de tal forma que el numero de plazas previstas se corresponda con el de las viviendas, asi:

Manzana	Nº de Vdas	M ² L.C.	Aparcam.
1	16	199.00	18
2	70	0.00	70
3	32	0.00	32

Las correspondientes a la manzana 6, edificacion tipo duplex aislado y parcela de superficie 589.00 m²., la prevision de aparcamiento se realiza en el interior de la propia parcela, en la misma forma prevista para las manzanas 4 y 5.

5 - CONCLUSIONES

Para favorecer la operatividad del presente Estudio de Detalle, se ha dividido el entorno ordenado en manzanas y bloques edificatorios, de tal forma que la actuacion en cada uno de ellos, conforme los parametros presentados, pueda ser ejecutada independientemente de las demas.

Con simultaneidad a la ejecucion de la edificacion, se debera completar los servicios propios del suelo urbano en la forma que le afecte, y en su caso, señalados por el Ayuntamiento, posibilitando la conexion con los de futuras ampliaciones o actuaciones.

Se garantizara mediante aval u otra modalidad financiera fijada por el Ayuntamiento, la contribucion que corresponda como garantia a la urbanizacion definitiva de la zona ordenada en este Estudio de Detalle, en proporcion al volumen edificable que le corresponda.

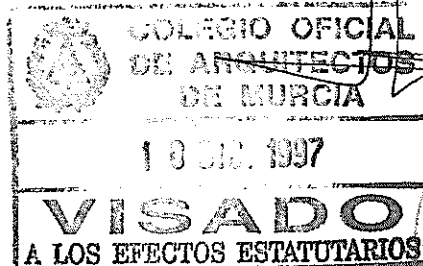
Finalmente, y en base a todo lo anteriormente expuesto, el arquitecto que suscribe considera suficientemente explicado y justificado el Estudio de Detalle propuesto.

En Cartagena, a veintinueve de Septiembre de 1.997

Miguel Alcaraz, Arquitecto.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 30 JUN. 1998 aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planificación Urbanística Expediente
formado por el documento en que se
contiene el presente estudio de
Cartagena, a los 17 AGO. 1998

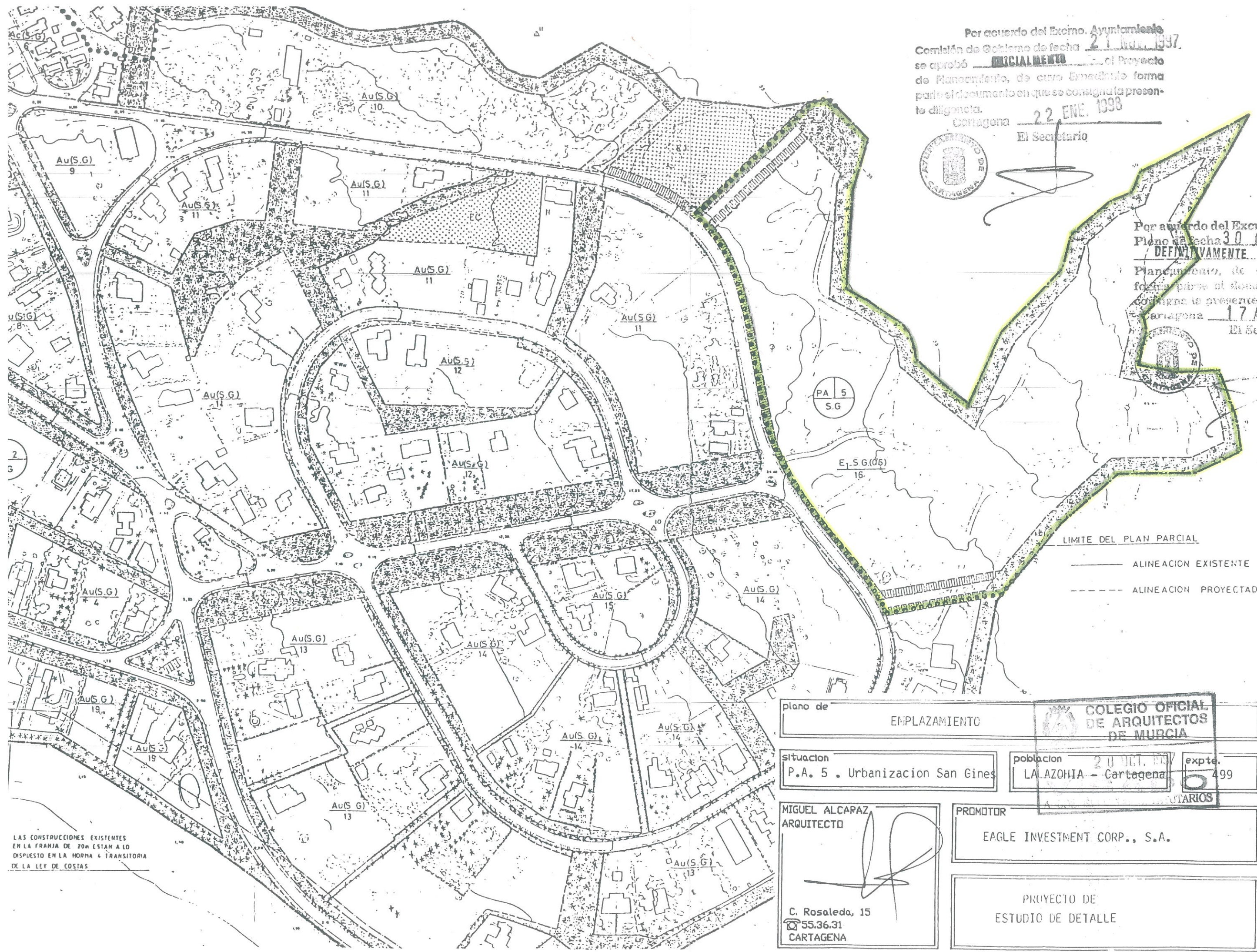
El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 21 NOV. 1997
 se aprobó PROVISIONALMENTE el Proyecto
 de Planamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presente
 diligencia.
 Cartagena 22 ENE. 1998
 El Secretario



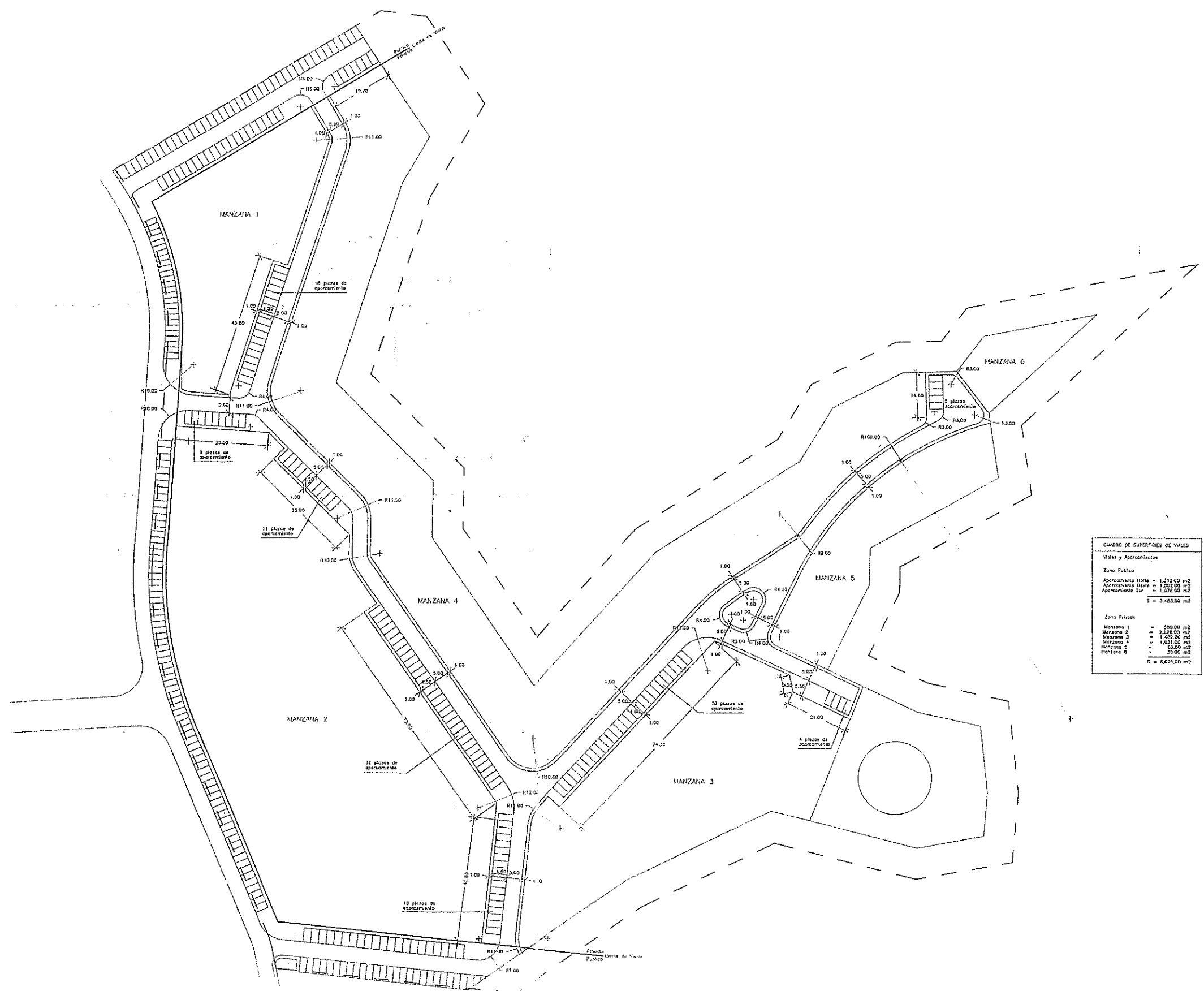
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 30 JUN. 1998 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 17 AGO. 1998
 El Secretario



— LIMITE DEL PLAN PARCIAL
 — ALINEACION EXISTENTE
 - - - ALINEACION PROYECTADA

LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES
 EN LA FRANJA DE 20m ESTAN A LO
 DISPUESTO EN LA NORMA 4 TRANSITORIA
 DE LA LEY DE COSTAS

plano de EMPLAZAMIENTO	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA	plano no. 2
situación P.A. 5 . Urbanización San Gines	población LA AZOHIA - Cartagena	expte. 799
MIGUEL ALCARAZ ARQUITECTO 	PROMOTOR EAGLE INVESTMENT CORP., S.A.	fecha Septbre 1.997
C. Rosaleda, 15 55.36.31 CARTAGENA	PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE	escala 1/2000



CUADRO DE SUPERFICIES DE VALER	
Viales y Aparcamiento	
Zona Publica	
Aparcamiento Norte	= 1.312,00 m ²
Aparcamiento Oeste	= 1.052,00 m ²
Aparcamiento Sur	= 1.072,00 m ²
S	= 3.436,00 m²
Zona Privada	
Manzana 1	= 280,00 m ²
Manzana 2	= 2.828,00 m ²
Manzana 3	= 1.452,00 m ²
Manzana 4	= 1.001,00 m ²
Manzana 5	= 62,00 m ²
Manzana 6	= 35,00 m ²
S	= 8.625,00 m²

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de San Carlos de los Rios, en sesión celebrada el día 21 de Mayo de 1959, se aprobó el Plan de Urbanización de la zona de Manzanillas, en su forma definitiva, en virtud de lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley de 17 de Mayo de 1958.

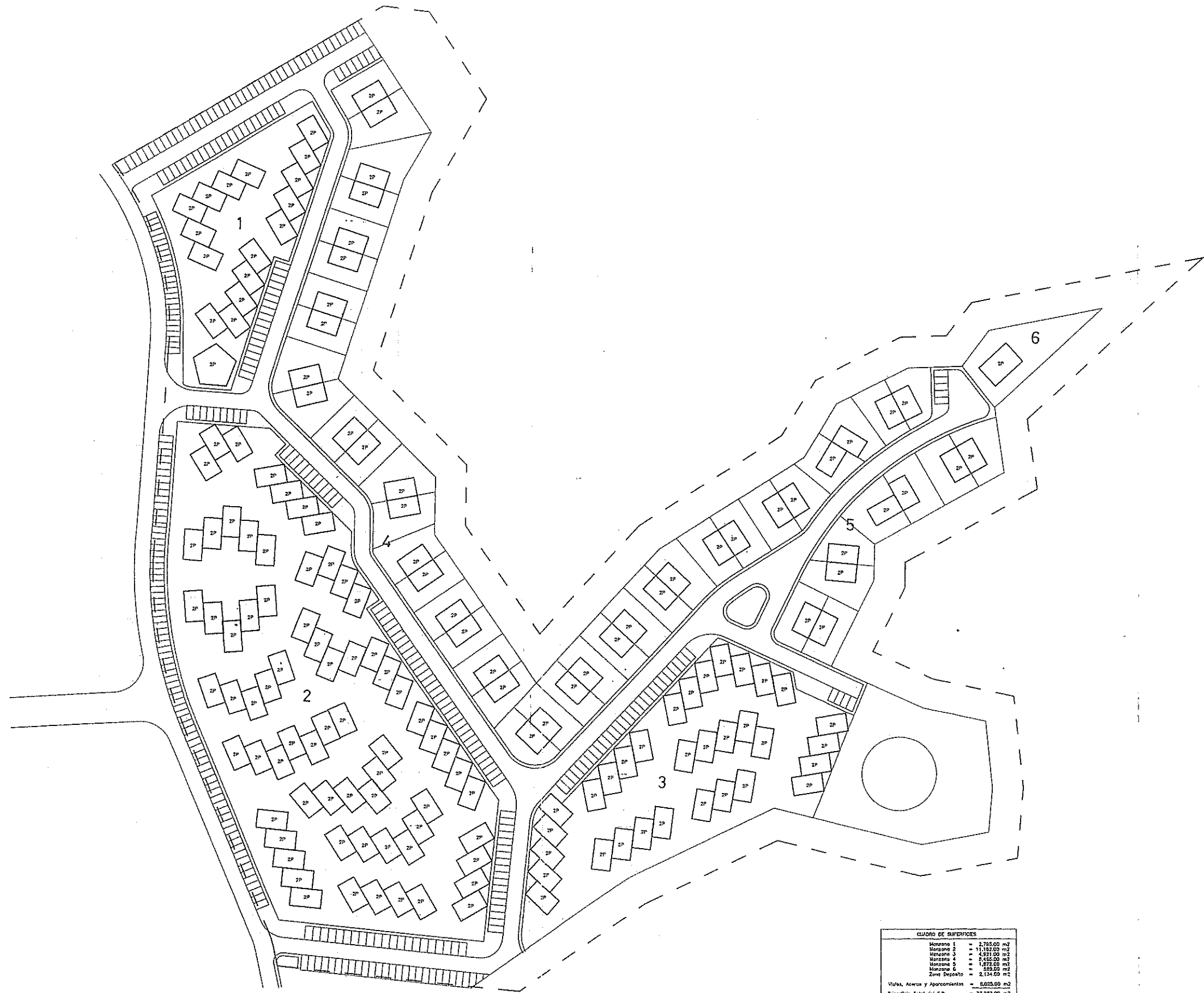
El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de San Carlos de los Rios, en sesión celebrada el día 21 de Mayo de 1959, se aprobó el Plan de Urbanización de la zona de Manzanillas, en su forma definitiva, en virtud de lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley de 17 de Mayo de 1958.

El Secretario

S-1

PROYECTO		VARIOS PROYECTADOS		plano no.
Situación		PROYECTADO		8
P.A. 5 - Urbanización San Carlos		LA ALDEA - Cartago		499
ARQUITECTO	PROYECTOR	FECHA		
G. Rosales	LAJE INGENIERIA S.A.	Septiembre 1957		
PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE		ESCALA		1 - 500



CUADRO DE SUPERFICIES	
Mansión 1	= 2.785,00 m ²
Mansión 2	= 11.152,00 m ²
Mansión 3	= 4.921,00 m ²
Mansión 4	= 4.552,00 m ²
Mansión 5	= 1.872,00 m ²
Mansión 6	= 582,00 m ²
Zona Depsito	= 2.134,00 m ²
Vías, Areas y Aparcamientos	= 6.023,00 m ²
Superficie Total del E.D.	= 37.983,00 m ²

EDIFICABILIDAD Y OCUPACION		
m ² /m ²	s/a	
Mansión 1	0,57	29
Mansión 2	0,55	30
Mansión 3	0,60	30
Mansión 4	0,45	22
Mansión 5	0,48	25
Mansión 6	0,18	10

Cuadro Sinopsis en pg. 10 de la Memoria

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Gijón de fecha 21 de Mayo de 1957 se aprobó el Proyecto de Urbanización de esta finca en su totalidad para el desarrollo de una zona residencial. Gijón, 22 ENE. 1958. El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Gijón de fecha 17 de Mayo de 1958 se aprobó el Proyecto de Urbanización de esta finca en su totalidad para el desarrollo de una zona residencial. Gijón, 17 MAY. 1958. El Secretario

5-1

PROYECTO	OPORTUNIDAD	12
SITUACION	PROYECTO	422
P.A. 5 - Urbanización San Gines	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GIJÓN	Fecha: 1957
PROYECTO ARQUITECTO	PROYECTO	1 - 509
C. Solaun, 15 37-36-31 SANTANDEA	PROYECTO DE ESTUDIO DE OPORTUNIDAD	