

ESTUDIO DE DETALLE PARA LAS MANZANAS 20 Y 21 DEL PLAN PARCIAL SECTOR "LA ALJORRA W" LA ALJORRA (CARTAGENA)

PROMOTOR : Cooperativa de Viviendas "Nueva Aljorra"

ARQUITECTO: Pedro Hernández Martínez

1.- MEMORIA

1.1.- MEMORIA INFORMATIVA

- a.- Condiciones que fija el planeamiento.
- b.- Determinaciones del planeamiento.
- c.- Estructura de la propiedad.

1.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- a.- Situación del planeamiento
- b.- Finalidad del E.D.
 - b.1.- Alineaciones y rasantes
 - b.2.- Ordenación de volúmenes
 - b.3.- Red de comunicaciones
 - b.4.- Otros condicionantes

- c.- Conclusión

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 13 FEB. 1998
se aprobó **PRELIMINARMENTE** el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presen-
te diligencia.

Cartagena 16 FEB. 1998

El Secretario



[Handwritten signature]

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 01 JUN. 1998 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.

Cartagena 12 JUN. 1998

El Secretario



[Handwritten signature]

1.1.- MEMORIA INFORMATIVA

A.- CONDICIONES QUE FIJA EL PLANEAMIENTO

La edificación a que se refiere el presente Estudio de Detalle viene determinada por el Plan Parcial sector "La Aljorra W" del P.G. M.O. de Cartagena que indica en su artículo 4.1.1.5 de las Normas Generales de Edificación. Condiciones de Volúmenes, la agrupación de parcelas a través de un Estudio de Detalle en el que se fije la ordenación de todas las parcelas afectadas por el mismo. El citado Plan Parcial fue aprobado definitivamente el 22 de Febrero de 1.990

B.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

Las manzanas 20 y 21, tal como expresan gráficamente los planos de situación y emplazamiento, pertenecen al suelo urbano de La Aljorra.

MANZANA 20

Límites:

Norte: C/ Nerpio (23.42 m.)

Sur: C/ Talavira (33.00 m.)

Este: C/ Ubeda (59.00 m.)

Oeste: C/ Asidonia (48.45 m.)

Superficie: 1880 m²

MANZANA 21

Límites:

Norte: C/ Nerpio (20.36 m.)

Sur: C/ Talavira (30.00 m.)

Este: C/ Asidonia (48.45 m.)

Oeste: C/ Navahermosa (59.00 m.)

Superficie: 1702 m²



El **Plan Parcial** califica las manzanas como *Au (AL) Aislada Unifamiliar*.

-DEFINICION:

Suelo urbano con uso residencial unifamiliar en edificación aislada con jardines, pudiéndose agrupar viviendas como resultado de agrupar parcelas mediante un Estudio de Detalle sin llegar a perder la tipología de vivienda unifamiliar con acceso independiente.

- VOLUMEN:

Parcela mínima: 250 m²

Forma de parcela: deberá quedar inscrito un círculo de 13 m.

Altura máxima: 2 plantas

Edificabilidad: 0.70 m²/m²

Separación a linderos: 3 m.

- USOS:

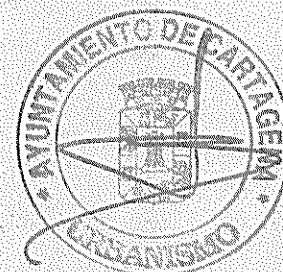
Vivienda unifamiliar

En caso de agrupar las viviendas, y siempre según lo indicado en el Plan Parcial, no será necesario cumplir la condición de forma ni parcela mínima para cada una de estas viviendas

El presente **Estudio de Detalle**, así como su posterior desarrollo y gestión, habrá de cumplir las determinaciones contenidas en el P.G.M.O., así como la vigente Ley del Suelo y los Reglamentos que la desarrollan.

C.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Las manzanas objeto de este Estudio de Detalle son las n° 20 y 21 del Plan Parcial "La Aljorra W" y son propiedad de la Cooperativa de Viviendas "Nueva Aljorra" con C.I.F. G-30.720.429 y domicilio en C/ Virgen de los Dolores n° 10, La Aljorra (Cartagena)



1.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

A.- SITUACION DEL PLANEAMIENTO

Se formula el presente Estudio de Detalle en suelo urbano afectado por el Plan Parcial "La Aljorra W" aprobado definitivamente el 22 de Febrero de 1.990 dentro del Municipio de Cartagena con Plan General Municipal de Ordenación conforme a la L.S. de 1.975 aprobado definitivamente el 9 de Abril de 1.987.

B.- FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente proyecto propone la agrupación de parcelas, agrupando también los aprovechamientos, sin que éstos superen la suma de los resultantes de cada parcela individualmente considerada.

La propuesta que se pretende no es una norma a desarrollar posteriormente con el peligro de posibles futuras desvirtuaciones en su interpretación sino que se trata de la aplicación concreta a una forma de desarrollar la parcela ya estudiada y descrita en los planos de este Estudio de Detalle.

B.1.- ALINEACIONES Y RASANTES

Se respetan las alineaciones que delimitan el perímetro exterior de la edificación tal y como se señalan en el planeamiento.



B.2.- ORDENACION DE VOLUMENES

El objeto del presente Estudio de Detalle es ordenar volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan Parcial.

No supone aumento de ocupación del suelo (70% según P.P.)

No supone aumento de las alturas máximas (2 plantas según P.P.)

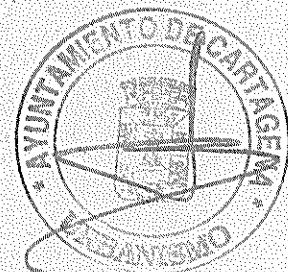
No supone aumento de los volúmenes.

No supone aumento de la densidad de población (máximo 10 viv. en manzana nº 20 y 9 viv. en manzana nº 21 según P.P.)

No se altera el uso predominante (residencial)

Se respetan las demás determinaciones del Plan Parcial.

Se prevé una tipología de edificación consistente en viviendas entre medianeras con acceso independiente respetando siempre el retranqueo mínimo de tres metros como separación mínima a la alineación a vial con independencia de las variantes que adopten los vuelos admisibles (aleros y vuelos abiertos en 1ª planta) y los retranqueos en el diseño de la fachada.



ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD

| | SEGUN EL P. P. | SEGUN E. D. |
|--------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| SUPERFICIE MANZANA: | | |
| Manzana 20: | 1.938 m ² | 1.880 m ² |
| Manzana 21: | 1.724 m ² | 1.702 m ² |
| EDIFICABILIDAD: | | |
| | 0.7 m ² /m ² | 0.7 m ² /m ² |
| SUPERFICIE EDIFICABLE: | | |
| Manzana 20: | 1.356,60 m ² | 1.316,00 m ² |
| Manzana 21: | 1.206,80 m ² | 1.191,40 m ² |
| Nº MAXIMO DE VIVIENDAS: | | |
| Manzana 20: | 10 viv. | 8 viv. |
| Manzana 21: | 9 viv. | 8 viv. |
| PARCELA MINIMA: | | |
| | 250 m ² | No se fija. |
| FORMA DE PARCELA: | | |
| | Inscribir círculo 13 m. | No se fija. |
| ALTURA MAXIMA: | | |
| | 2 plantas. | 2 plantas. |
| SEPARACION A LINDEROS: | | |
| | 3 m. | 3 m. (a viales) |
| USOS: | | |
| | Residencial | Residencial |



B.3.- RED DE COMUNICACIONES

No se altera la red de comunicaciones definidas en el Plan Parcial para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establece en el Estudio de Detalle.

No se propone apertura de vías de uso público no previstas en el Plan que se complementa.

B.4.- OTROS CONDICIONANTES

No se cambia la calificación del suelo.

No se establecen nuevas ordenanzas

No se causa perjuicio ni se alteran las condiciones de ordenación de manzanas colindantes.

No se contienen determinaciones propias de Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas.

C.- CONCLUSION

Con todo lo anteriormente expuesto, memoria informativa y justificativa, así como con la documentación gráfica que se acompaña, se considera redactado el presente Estudio de Detalle.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 13 FEB 1998
se aprobó SOCIALMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presen-
te diligencia.
Cartagena 16 FEB. 1998

El Secretario



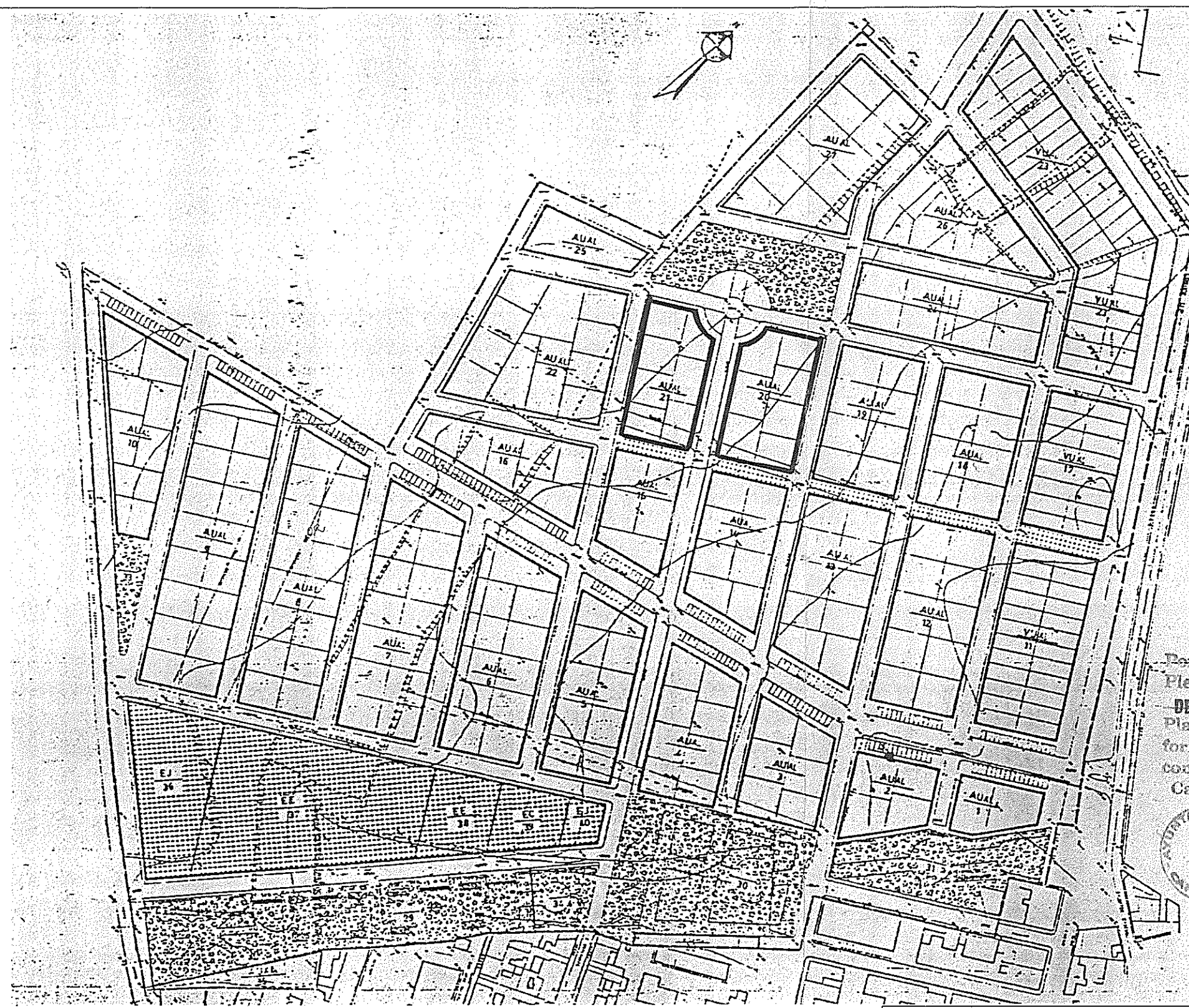
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 01 JUN 1998 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 12 JUN. 1998

El Secretario

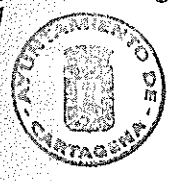


Fuente Alamo, Diciembre de 1.997
EL ARQUITECTO

Fdo. Pedro Hernández Martínez



Per acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 13 FEB 1998
 aprobó PROVISIONALMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te diligencia. 16 FEB. 1998
 Cartagena



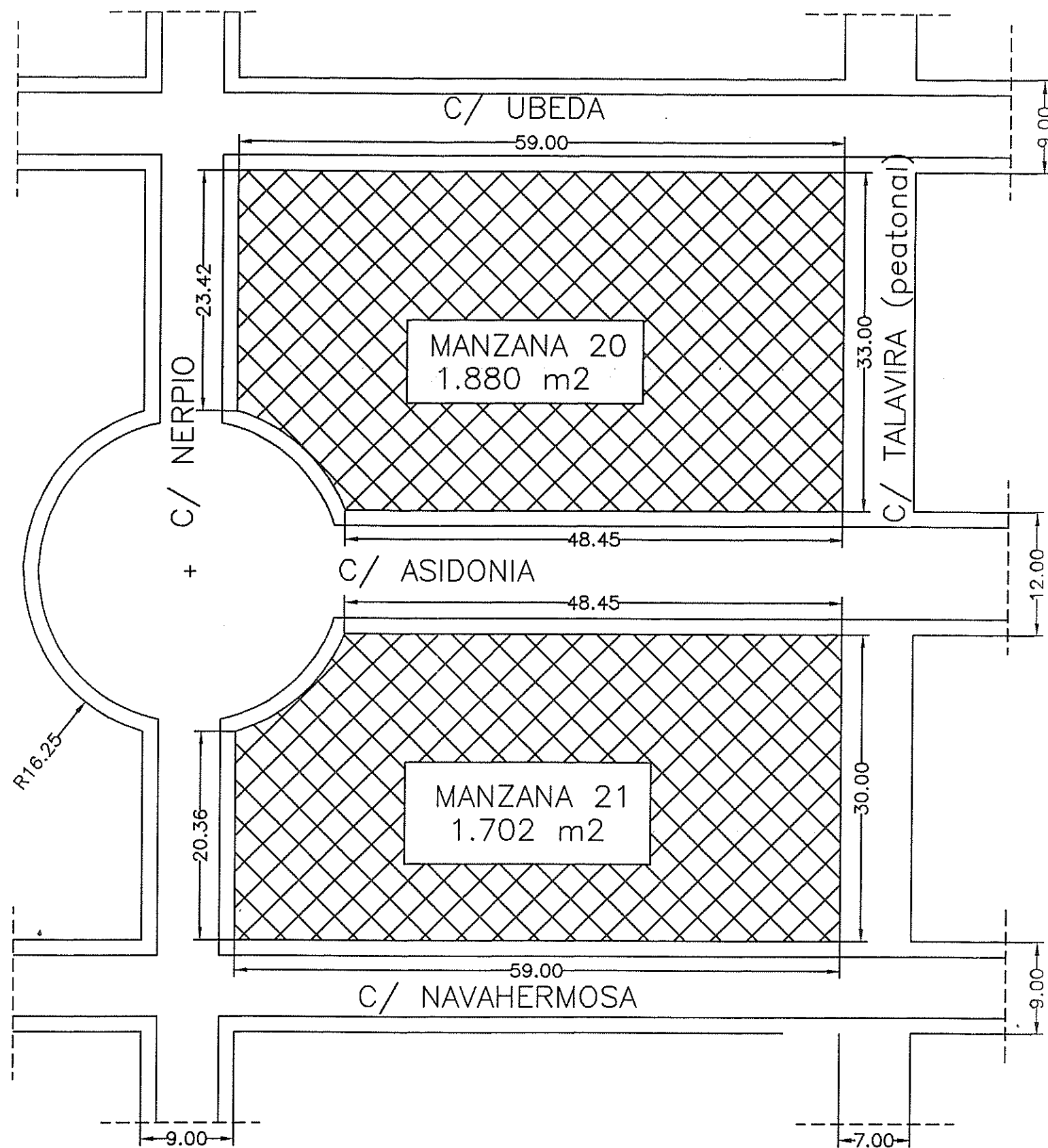
El Secretario
 [Signature]

Per acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 1 JUN 1998 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 12 JUN. 1998
 El Secretario



El Secretario
 [Signature]

| | | |
|---|--|-----------|
| PROYECTO: | ESTUDIO DE DETALLE PARA LAS MANZANAS No 20 Y 21 DEL P.P. "LA ALJORRA W" LA ALJORRA (CARTAGENA) | |
| PLANO DE: | ESCALA: | PLANO No: |
| SITUACION | 1/ 2.000 | 1 |
| PROPIETARIO: | ARQUITECTO: | |
| COOPERATIVA DE VIVIENDAS "NUEVA ALJORRA" | PEDRO HERNANDEZ MARTINEZ [Signature] | |



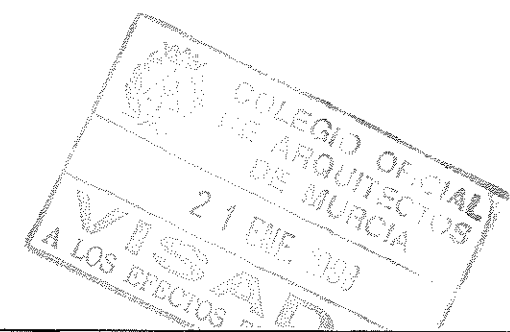
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 13 FEB. 1998
se aprobó PRELIMINARMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presen-
te diligencia.
Cartagena 16 FEB. 1998



El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 01 JUN. 1998 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.

Cartagena 12 JUN. 1998
El Secretario



| | | |
|--|---|----------------|
| PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE PARA LAS MANZANAS Nº 20 Y 21 DEL P.P. "LA ALJORRA W" LA ALJORRA (CARTAGENA) | | |
| PLANO DE: EMPLAZAMIENTO | ESCALA: 1/500 | PLANO Nº: 2 |
| PROPIETARIO: COOPERATIVA DE VIVIENDAS "NUEVA ALJORRA" | ARQUITECTO: PEDRO HERNANDEZ MARTINEZ | |

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 13 FEB 1998
 en aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te diligencia.
 Cartagena 16 FEB. 1998

El Secretario



SEGUN P.P.

SUPERFICIE MANZANA:
 Manzana 20: 1.938 m2
 Manzana 21: 1.724 m2

EDIFICABILIDAD: 0.70 m2/m2

SUPERFICIE EDIFICABLE:
 Manzana 20: 1.356,60 m2
 Manzana 21: 1.206,80 m2

Nº MAXIMO DE VIVIENDAS:
 Manzana 20: 10 viv.
 Manzana 21: 9 viv.

PARCELA MINIMA: 250 m2

FORMA DE PARCELA: Ø13m.

ALTURA MAXIMA: 2 plantas

SEP. LINDEROS: 3 m.

Residencial

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 12 JUN. 1998 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 12 JUN. 1998

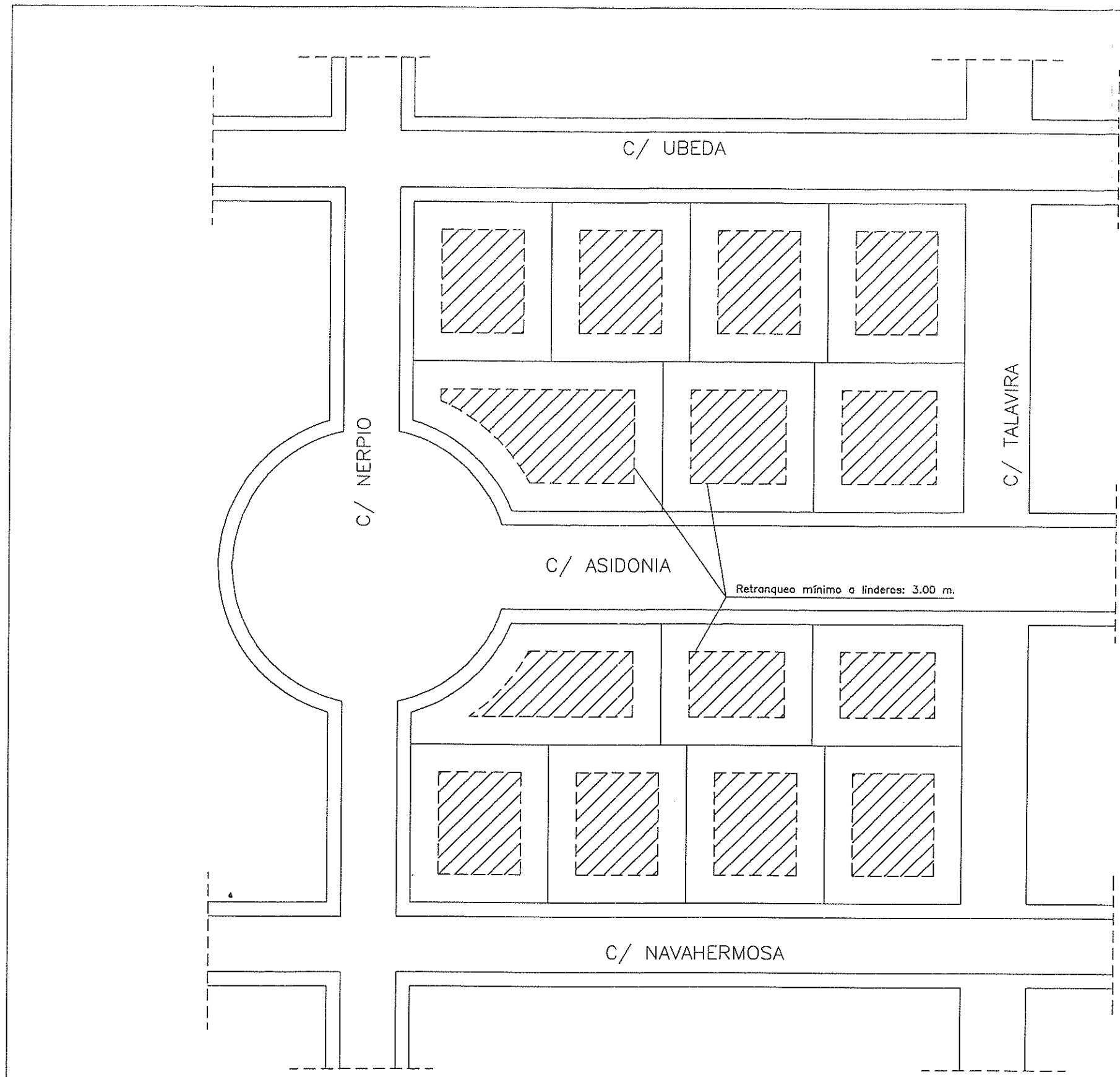
El Secretario



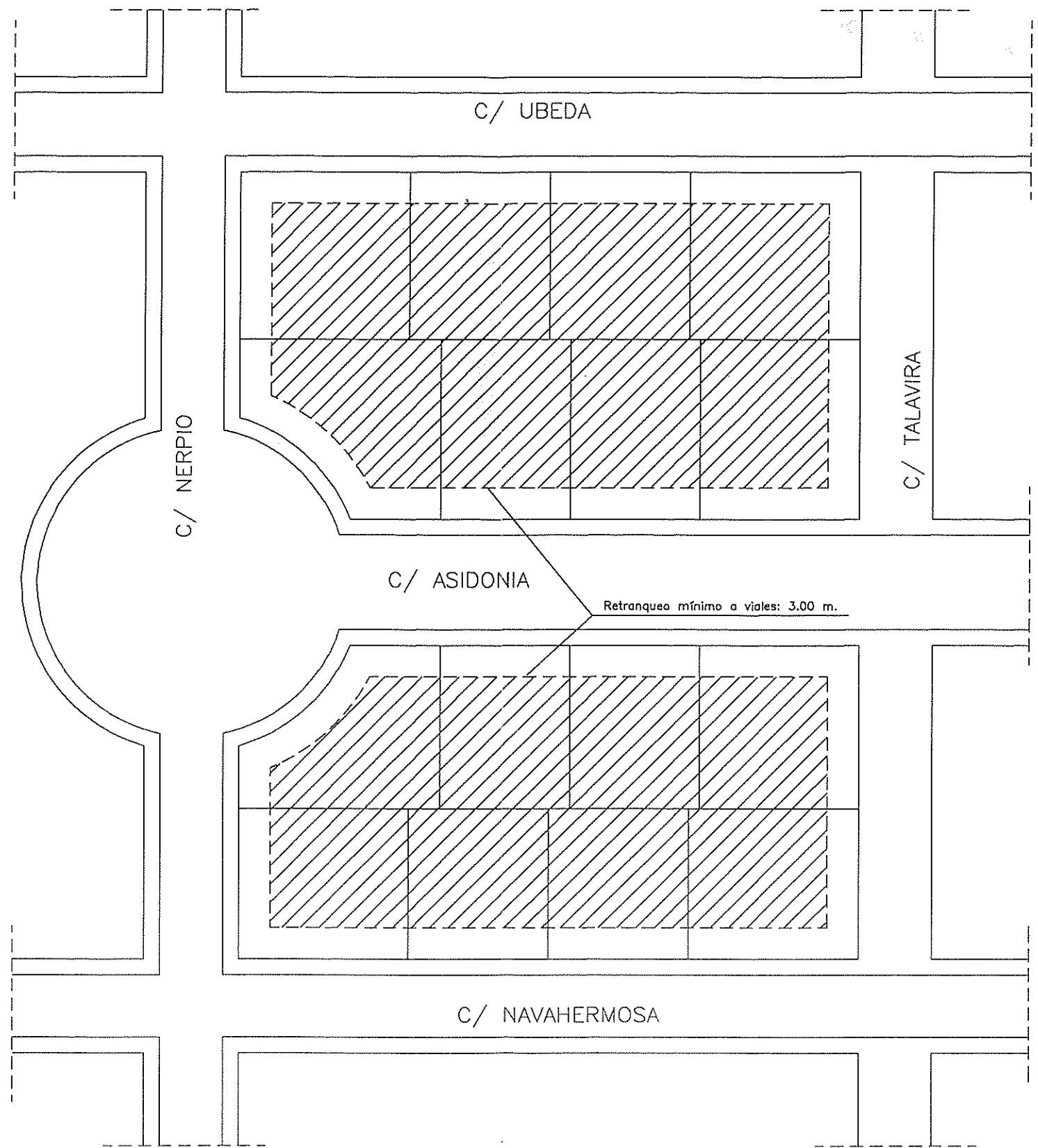
PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE PARA LAS MANZANAS
 Nº 20 Y 21 DEL P.P. "LA ALJORRA W"
 LA ALJORRA (CARTAGENA)

| | | |
|--|--------------------|----------------|
| PLANO DE: OCUPACION Y APROVECHAMIENTO SEGUN PLAN PARCIAL | ESCALA: 1 / 500 | PLANO Nº: 3 |
|--|--------------------|----------------|

| | |
|---|---|
| PROPIETARIO: COOPERATIVA DE VIVIENDAS "NUEVA ALJORRA" | ARQUITECTO: PEDRO HERNANDEZ MARTINEZ |
|---|---|



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 13 FEB. 1998
 se aprobó ~~INICIALMENTE~~ el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te diligencia.
 Cartagena 16 FEB. 1998
 El Secretario



SEGUNDA D.

| | |
|-------------------------|---|
| SUPERFICIE MANZANA: | |
| Manzana 20: | 1.880 m ² |
| Manzana 21: | 1.702 m ² |
| EDIFICABILIDAD: | 0.70 m ² /m ² |
| SUPERFICIE EDIFICABLE: | |
| Manzana 20: | 1.316,00 m ² |
| Manzana 21: | 1.191,00 m ² |
| Nº MAXIMO DE VIVIENDAS: | |
| Manzana 20: | 8 viv. |
| Manzana 21: | 8 viv. |
| PARCELA MINIMA: | No se fija |
| FORMA DE PARCELA: | No se fija |
| ALTURA MAXIMA: | 2 plantas |
| SEP. LINDEROS: | 3 m. (excepto aleros y vuelos abiertos) |
| USOS: | Residencial |

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 1 JUN. 1998 se aprobó
 DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 12 JUN. 1998
 El Secretario



| | | |
|--|--|----------------|
| PROYECTO: | ESTUDIO DE DETALLE PARA LAS MANZANAS Nº 20 Y 21 DEL P.P. "LA ALJORRA W" LA ALJORRA (CARTAGENA) | |
| PLANO DE: OCUPACION Y APROVECHAMIENTO SEGUN ESTUDIO DE DETALLE | ESCALA: 1/500 | PLANO No: 4 |
| PROPIETARIO: COOPERATIVA DE VIVIENDAS "NUEVA ALJORRA" | ARQUITECTO: PEDRO HERNANDEZ MARTINEZ | |