

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS D-10, D-12, D-14 Y D-16-2 DEL POLIGONO 5-M. PLAN PARCIAL "EL MOJON"

SITUACION: Avenida de los Espejos. Paraje "Las Lomas del Mojón". Cartagena.

PROMOTOR: D. Tomás Arroyo Madrid, en representación de ISLA PLAYA S.L. (Sociedad Unipersonal).

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 14-02-2003
se aprobó **Inicialmente** el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presente
diligencia.
Cartagena 08 ABR 2003



El Secretario

ANTECEDENTES:

Por parte de la empresa promotora "ISLA PLAYA, S.L. (Sociedad Unipersonal)", con C.I.F. B-30755813 y domicilio en Ctra. de La Azohía, Isla Plana, Cartagena, representada por D. Tomás Arroyo Madrid, con D.N.I. nº 22.925.485-M), me ha sido encargada la realización del presente Estudio de Detalle, a fin de establecer la ordenación de volúmenes que afectan al interior de la parcela dotándola de una zona común, que proporcione la accesibilidad necesaria a las viviendas a las que se destine. Se redacta de acuerdo a los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y a los artículos 120, 125, 127 de la Ley 1/2001 de 24 de Abril del Suelo de la Región de Murcia. Su tramitación será conforme al artículo 142 de dicha Ley 1/2001.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 04/08/03 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 10-10-2003

DESCRIPCION DEL ESTUDIO DE DETALLE :

Las parcelas iniciales D-10, D-12, D-14 y D-16-2 del Polígono 5-M del Plan Parcial "El Mojón", tienen una superficie de parcela de 1.403,44 m², 1.405,03 m², 1.123,08 m² y 630,81 m² respectivamente con un total de 4.562,36 m².

Se define en este estudio de detalle una zona común de acceso de 500,35 m² y una ordenación de volúmenes en el resto de la superficie ocupada por las viviendas, con los retranqueos que se recogen en la documentación gráfica adjunta.

El conjunto tiene forma irregular y fachadas a Avda. de los Espejos y calle peatonal.

Existe un marcado desnivel en la parcela, quedando este perfectamente reflejado en el plano topográfico adjunto.

Las obras que se pretenden realizar son las de viviendas unifamiliares aisladas conforme al planeamiento existente en todos sus parámetros, que serán objeto de posterior Licencia municipal de obras; independiente del presente estudio de detalle.

Se diseña una zona común que resulta necesaria para proporcionar acceso a las viviendas, cuya ordenación concreta se establece en el presente estudio de detalle conforme al artº 65 del reglamento de planeamiento y al artº 120 en su apartado "b" de la Ley 1/2001 de 24 de Abril, del Suelo de la Región de Murcia.

La edificabilidad así como el resto de parámetros establecidos por el Plan Parcial permanecen sin que se establezca ninguna variación.

La zona común quedará sin la posibilidad de ser utilizada para otro uso que el específico para el que ha sido creada que es el de dar acceso a las viviendas.

JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA :

La solución adoptada descrita con anterioridad, es a nuestro entender, la más idónea para una racional distribución de las viviendas que se desean construir. De forma que cualquier otra solución dada la geometría de la parcela nos conduce a soluciones morfológicamente inadecuadas para el uso previsto de viviendas unifamiliares aisladas.

La zona común que se proyecta realiza perfectamente la función de acceso a las viviendas sin ocasionar ningún problema en las vías públicas existentes. Las dimensiones y características son suficientes siendo de 7 m de ancho y quedando con los retranqueos obligatorios una distancia considerable entre fachadas de las viviendas que dan a ella.

En todos los casos la separación entre bloques cumple lo especificado para ello en las Normas Particulares de Suelo Urbano de Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena, apartado 4.1, subapartado 3.b, que especifica la siguiente relación:

$$\frac{H_1+H_2}{3}$$

ESTRUCTURA DE LA PARCELA :

La superficie total de la parcela es de 4.562,36 m²; de los que se destinan 500,35 m² a zona común de acceso y el resto a viviendas unifamiliares aisladas conforme con las ordenanzas establecidas por el Plan Parcial "El Mojón".

ALINEACIONES Y RASANTES :

En cuanto a las rasantes se han diseñado tomando en cuenta la referencia que ofrece el plano topográfico en sus puntos de contacto entre las entradas previstas a las parcelas desde las calles públicas. Una vez en el interior de la parcela la rasante de la zona común mantiene la inclinación del terreno para desaguar de forma natural el agua pluvial.



EDIFICABILIDAD Y ORDENANZAS :

Sirven de base para la redacción del presente Estudio de Detalle, lo definido para las parcelas D-10, D-12, D-14 y D-16-2 por el Plan Parcial "El Mojón".

JUSTIFICACION URBANISTICA :

Normativa: Au(M).

Parcela mínima	600 m ² .
Altura máxima	2 plantas (6 m)
Indice de edificabilidad	0,33 m ² /m ²
Separación a linderos	5 m
Ocupación máxima	25 %.

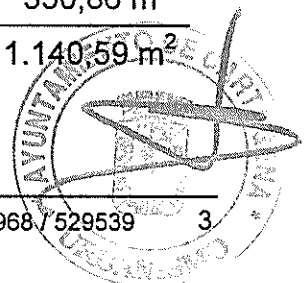
Se podrán adosar a la parcela contigua con autorización del vecino y con compromiso de hacer lo propio

CUADROS COMPARATIVOS DE APROVECHAMIENTO SEGÚN REGLAMENTO DE GESTION URBANISTICA.-

ESTADO ACTUAL (Antes del Estudio de Detalle)		ESTADO RESULTANTE (Después del Estudio de Detalle)
• Parcela mínima:	600,00 m ² .	4.562,36 m ² /7 viv= 651,76 m ²
• Altura máxima:	2 plantas (6 m)	2 plantas (6 m)
• Indice de edificab:	0,33 m ² /m ²	0,33 m ² /m ²
• Separación a linderos:	5 m	5 m
• Ocupación máx:	25 %	25 %
• Se podrán adosar a la parcela contigua con autorización del vecino y con compromiso de hacer lo propio.		

ESTADO ACTUAL (Antes del Estudio de Detalle)

PARCELA	SUPERFICIE	INDICE EDIFICAB.	EDIFICAB.	INDICE OCUPAC.	OCUPACION
D-16-2	630,81 m ²	0,33 m ² /m ²	208,16 m ²	25 %	157,70 m ²
D-14	1.123,08 m ²	0,33 m ² /m ²	370,61 m ²	25 %	280,77 m ²
D-12	1.405,03 m ²	0,33 m ² /m ²	463,65 m ²	25 %	351,26 m ²
D-10	1.403,44 m ²	0,33 m ² /m ²	463,13 m ²	25 %	350,86 m ²
TOTAL	4,562,36 m ²	0,33 m ² /m ²	1.505,55 m ²	25 %	1.140,59 m ²



ESTADO RESULTANTE
(Despues del Estudio de Detalle)

VIVIENDA	EDIFICABILIDAD	OCUPACIÓN
1	215,07 m ²	162,93 m ²
2	215,07 m ²	162,93 m ²
3	215,07 m ²	162,93 m ²
4	215,13 m ²	163,01 m ²
5	215,07 m ²	162,93 m ²
6	215,07 m ²	162,93 m ²
7	215,07 m ²	162,93 m ²
TOTAL	1.505,55 m²	1.140,59 m²

CONCLUSION:

Este Estudio de Detalle se da por terminado con la presente memoria y la documentación gráfica que lo acompaña.

Cartagena a 30 de Diciembre de 2002
El Arquitecto.-



Fdo.: Juan Antonio Senín Alvarez..-

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 14-02-2003
se aprobó **Inicialmente** el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento que se consigna a presen-
te diligencia.
Cartagena 08 ABR 2003



El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha: 04/08/03 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 10-10-2003



El Secretario

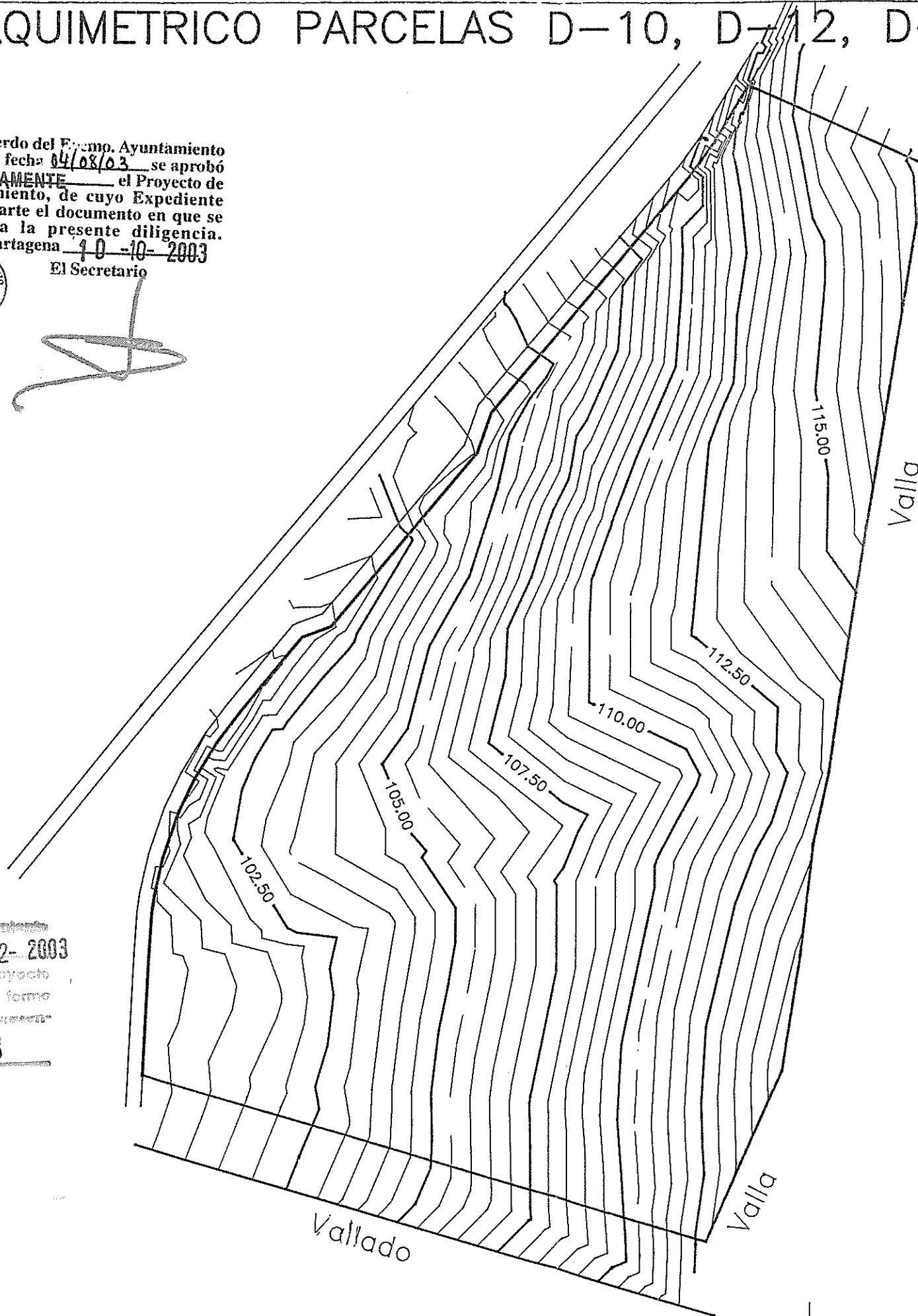
ANEXO
PLANO TOPOGRAFICO

TAQUIMETRICO PARCELAS D-10, D-12, D-14 Y D-16

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 04/08/03 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 10-10-2003
El Secretario



[Handwritten signature]



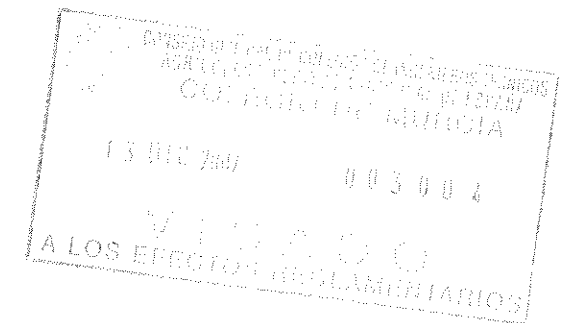
ESCALA-1:500

SUPERFICIE TOTAL: 5.343 m²
SUPERFICIE UTIL: 5.163 m²

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 14-02-2003
se aprobó **Inicialmente** el Proyecto
de planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 08 ABR 2003
El Secretario



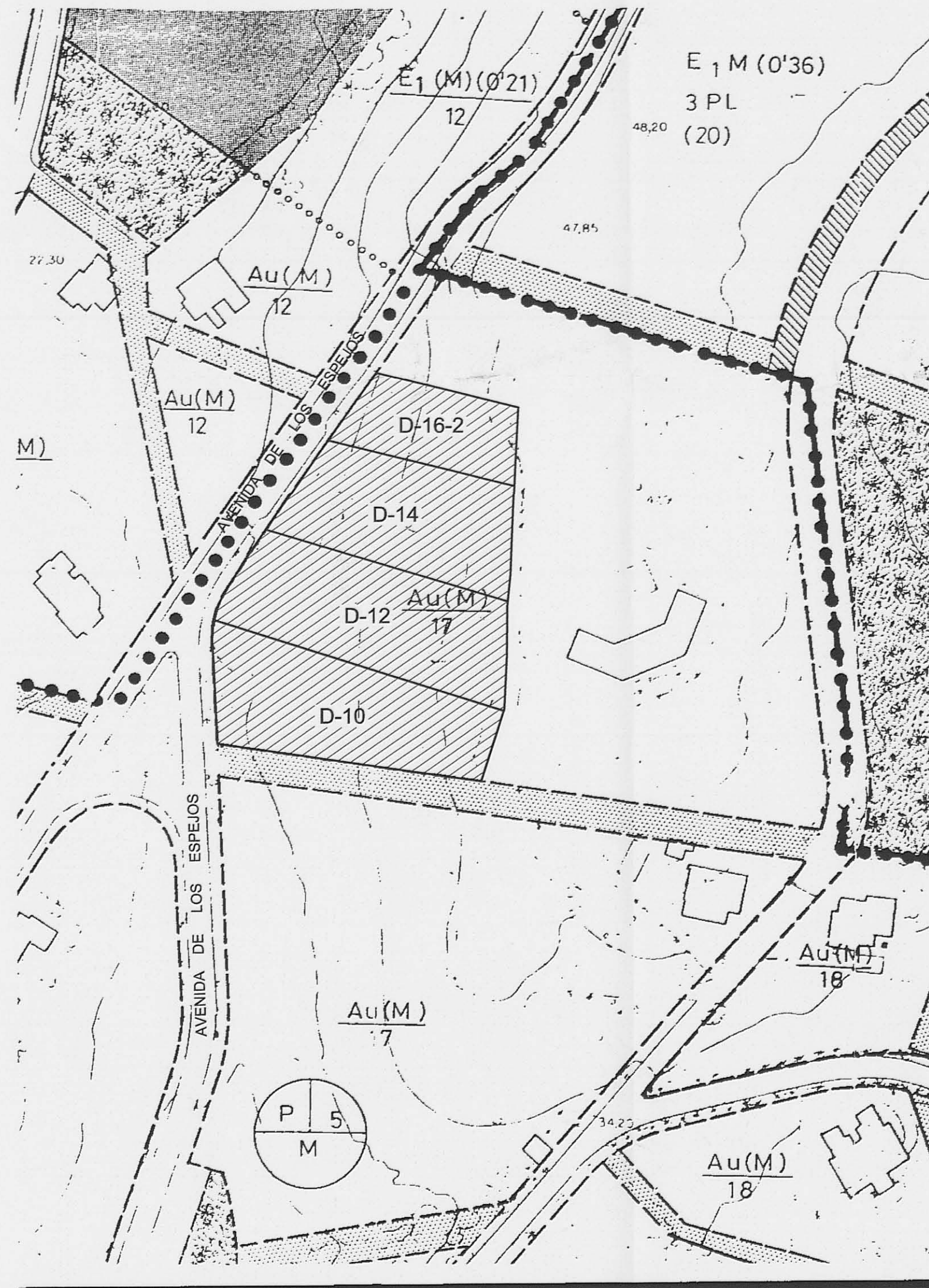
[Handwritten signature]



Cartagena, marzo de 2002
El Ingeniero Técnico Agrícola

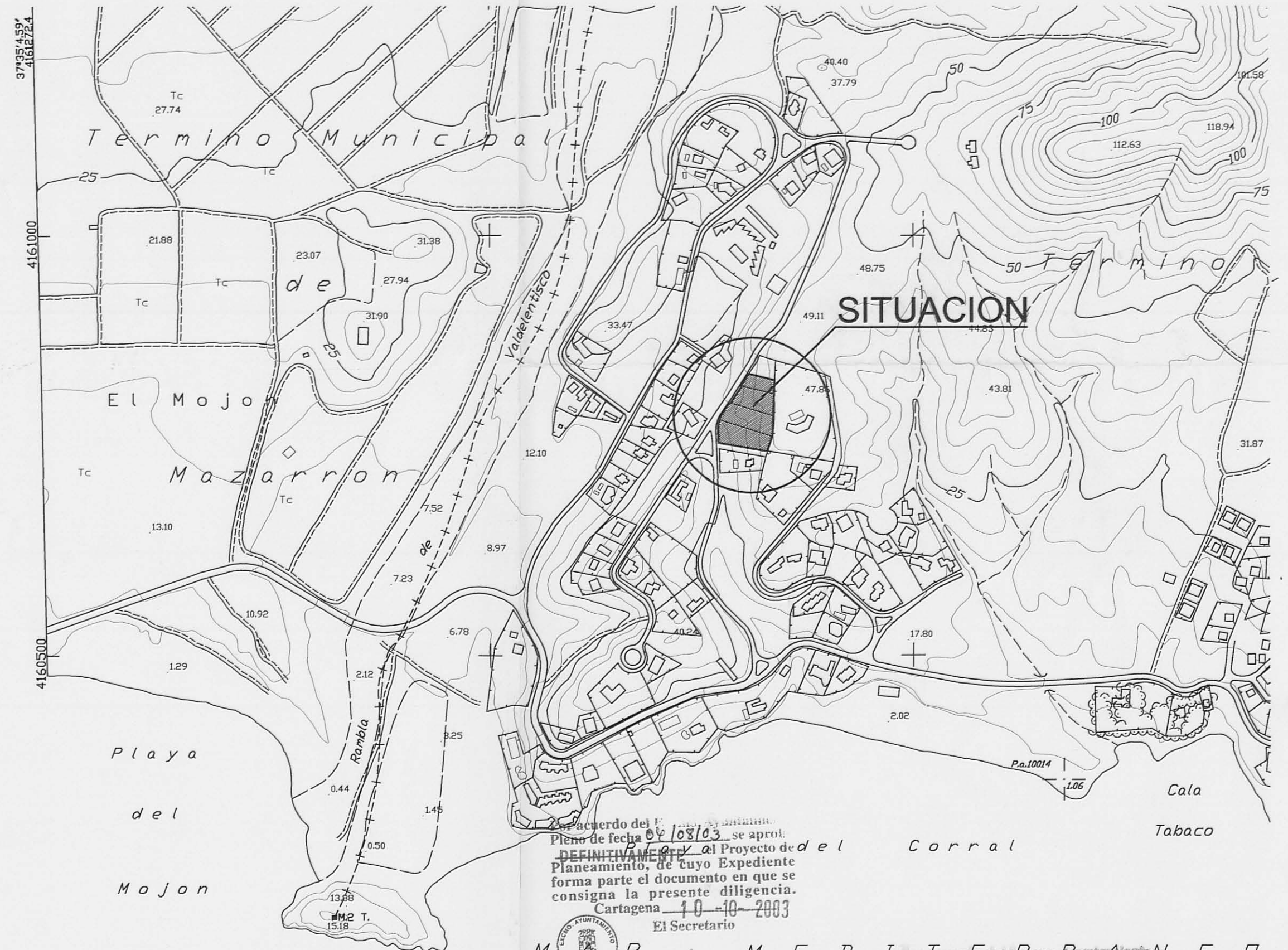
[Handwritten signature]

Fdo. Javier López de la Cámara



EMPLAZAMIENTO


E:1/1000

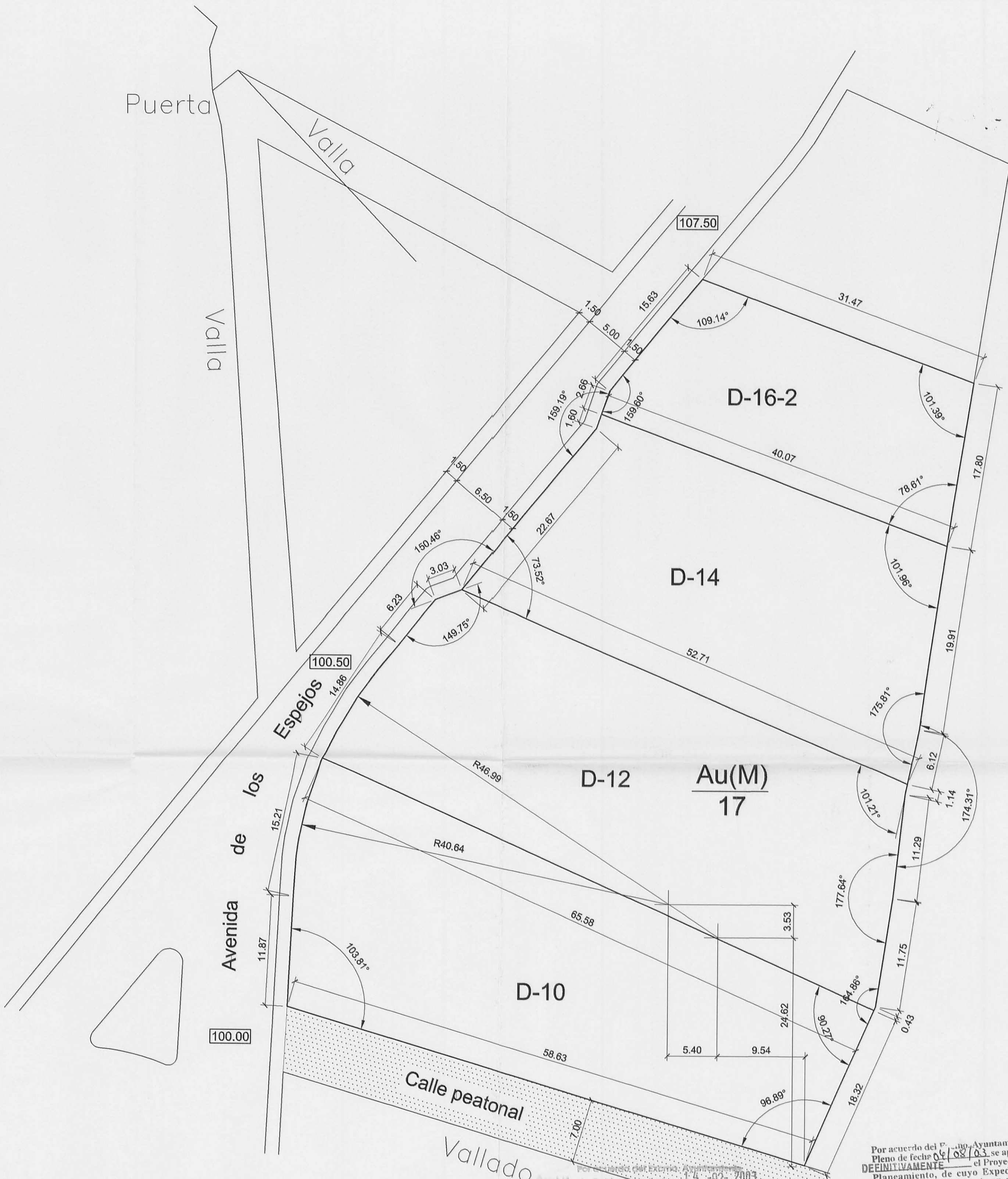


De acuerdo del Pleno de fecha 02/03/03 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
 Cartagena 10-10-2003
 El Secretario

MAR MEDITERRANEA
 Comisión de Gobierno de fecha 14-02-2003
 se aprobó **Inicialmente** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
 Cartagena 08 ABR 2003
 El Secretario

NOTA: LA PARCELA D-16-2 ES RESULTANTE DEL PROYECTO DE PARCELACION CON Nº DE EXPTE. MUNICIPAL GEP2002-59, DE FECHA 10-10-2002 A NOMBRE DE D. JOSE MONSERRATE CASTILLO.

ESTUDIO DE DETALLE: PARCELAS D-10, D-12, D-14 Y D-16-2 POLIGONO 5-M. PLAN PARCIAL EL MOJON		PROMOTOR D. TOMAS ARROYO MADRID en representación de: ISLA PLAYA S.L. Unipersonal	
PLANO: SITUACION Y EMPLAZAMIENTO		ARQUITECTO: JUAN A. SENIN ALVAREZ	
SITUACION: AVENIDA DE LOS ESPEJOS PLAN PARCIAL EL MOJON-CARTAGENA	FECHA: DICIEMBRE-02 EXPEDIENTE: 37/2002	C/O. ARQUITECTOS DE MURCIA Exp: 100200/010 Fecha: 24/01/03	
OBSERVACIONES:	ESCALA 1/1.000 1/5.000	PLANO 1	 VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 31/95



PARCELA	SUPERFICIE	INDICE EDIFIC.	EDIFICABILIDAD	INDICE OCUPAC.	OCUPACION
D-16-2	630,81 m ²	0,33 m ² /m ²	208,16 m ²	25 %	157,70 m ²
D-14	1.123,08 m ²	0,33 m ² /m ²	370,61 m ²	25 %	280,77 m ²
D-12	1.405,03 m ²	0,33 m ² /m ²	463,65 m ²	25 %	351,26 m ²
D-10	1.403,44 m ²	0,33 m ² /m ²	463,13 m ²	25 %	350,86 m ²
TOTAL	4.562,36 m ²	0,33 m ² /m ²	1.505,55 m ²	25 %	1.140,59 m ²

CONDICIONES URBANISTICAS SEGUN NORMA Au(M)-17	
SUP. MINIMA PARCELA	600 m ²
INDICE EDIFICABILIDAD	0,33 m ² /m ²
NUMERO PLANTAS	2 plantas, 6 m
SEPARACION A LINDEROS	5 m
OCUPACION	25 %

Se podrán adosar a la parcela contigua con autorización del vecino y con compromiso de hacer lo propio.

Comisión de Gobierno Local
 se aprobó **Inicialmente** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
 Cartagena, 08 ABR 2003
 El Secretario

Por acuerdo del Pleno de fecha 08/10/03 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
 Cartagena, 10-10-2003
 El Secretario

NOTA: LA PARCELA D-16-2 ES RESULTANTE DEL PROYECTO DE PARCELACION CON Nº DE EXPTE. MUNICIPAL GEPA2002-59, DE FECHA 10-10-2002 A NOMBRE DE D. JOSE MONSERRATE CASTILLO.

ESTUDIO DE DETALLE:
 PARCELAS D-10, D-12, D-14 Y D-16-2
 POLIGONO S-M. PLAN PARCIAL EL MOJON

PLANO: PARCELAS INICIALES, ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACION

SITUACION:
 AVENIDA DE LOS ESPEJOS
 PLAN PARCIAL EL MOJON-CARTAGENA

FECHA: DICIEMBRE-02
EXPEDIENTE: 37/2002

OBSERVACIONES:

ESCALA: 1/300
PLANO: 2

PROMOTOR
 D. TOMAS ARROYO MADRID
 en representación de:
 ISLA PLAYA S.L. Unipersonal

ARQUITECTO:
 JUAN A. SENIN ALVAREZ

C/COMEDIAS Nº 2-2º A. Tlf. Fax 968/529539 - CARTAGENA -

C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA
 Exp: 100200/010 Fecha: 24/01/03

VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 32/98



VIVIENDA	EDIFICABILIDAD	OCUPACION
1	215,07 m ²	162,93 m ²
2	215,07 m ²	162,93 m ²
3	215,07 m ²	162,93 m ²
4	215,13 m ²	163,01 m ²
5	215,07 m ²	162,93 m ²
6	215,07 m ²	162,93 m ²
7	215,07 m ²	162,93 m ²
TOTAL	1.505,55 m²	1.140,59 m²

NOTA: LA SEPARACION ENTRE BLOQUES CUMPLE EN TODOS LOS CASOS H1 + H2

CONDICIONES URBANISTICAS SEGUN NORMA Au(M)-17	
SUP. MINIMA PARCELA	4.562,36 m ² /7 viv= 651,76 m ²
INDICE EDIFICABILIDAD	0,33 m ² /m ²
NUMERO PLANTAS	2 plantas, 6 m
SEPARACION A LINDEROS	5 m
OCUPACION	25 %
Se podrán adosar a la parcela contigua con autorización del vecino y con compromiso de hacer lo propio.	

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 14-02-2003 se aprobó **Inicialmente** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
Cartagena 08 ABR 2003
El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 04/08/03 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
Cartagena 10-10-2003
El Secretario

ESTUDIO DE DETALLE:
PARCELAS D-10, D-12, D-14 Y D-16-2
POLIGONO 5-M. PLAN PARCIAL EL MOJON

PLANO: ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACION DE VOLUMENES

SITUACION:
AVENIDA DE LOS ESPEJOS
PLAN PARCIAL EL MOJON-CARTAGENA

FECHA: DICIEMBRE-02
EXPEDIENTE: 37/2002

OBSERVACIONES:

ESCALA: 1/300
PLANO: 3

PROMOTOR
D. TOMAS ARROYO MADRID
en representación de:
ISLA PLAYA S.L. Unipersonal

ARQUITECTO:
JUAN A. SENIN ALVAREZ

C/COMEDIAS Nº 2-2º Tel. Fax 968/529539 - CARTAGENA -

C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA
Exp: 100200/010 Fecha: 24/01/03

VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 33/96