

## ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS D-2, D-4, D-6 ,B-80, B-82 Y C.T. DEL POLIGONO 5-M. PLAN PARCIAL "EL MOJON"

**SITUACION:** Avenida de los Espejos. Plan Parcial "El Mojón". Cartagena.

**PROMOTOR:** D. Francisco García Asensio, en representación de VIVIENDAS DE VACACIONES, S.A.

---

### ANTECEDENTES:

Por parte de la empresa promotora "VIVIENDAS DE VACACIONES, S.A.", con C.I.F. A-28.222.693 y domicilio en Subida al Faro s/n de Puerto de Mazarrón, (Murcia)(30860), representada por D. Francisco García Asensio con D.N.I. nº 22.962.388 ), 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.

### DESCRIPCION DEL ESTUDIO DE DETALLE :

Las parcelas iniciales D-2, D-4, D-6, B-80, B-82 y C.T. del Polígono 5-M del Plan Parcial "El Mojón", según indicaciones de la propiedad y el plano topográfico adjunto, tienen una superficie de parcela de 995,09 m<sup>2</sup>, 1.215,29 m<sup>2</sup>, 1.264,69 m<sup>2</sup>, 995,41 m<sup>2</sup>, 1.201'23 m<sup>2</sup> y 35'04 m<sup>2</sup> respectivamente, con un total de 5.706,75 m<sup>2</sup>.

Se define en este estudio de detalle una zona común de acceso de 363,37 m<sup>2</sup> 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 calle Avenida de los Espejos, calle peatonal y calle Paseo Isla de Samoa

Existe un marcado desnivel en la parcela, quedando este reflejado en el plano de curvas de nivel 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 las parcelas es de 5.706,75 m<sup>2</sup>; de los que se destinan 363,37 m<sup>2</sup> a zona común de acceso, 35'04 m<sup>2</sup> al C.T. 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-2, D-4, D-6, B-80, B-82 y C.T. por el Plan Parcial "El Mojón".

## JUSTIFICACION URBANISTICA :

Normativa: Au(M).

Parcela mínima .....	600 m <sup>2</sup> .
Altura máxima .....	2 plantas (6 m)
Indice de edificabilidad .....	0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
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 y parcelación)

- Parcela mínima: 600,00 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 2 plantas (6 m)
- Índice de edificab: 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Separación a linderos: 5 m
- Ocupación máx: 25 %

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

### ESTADO RESULTANTE (Después del Estudio de Detalle y parcelación)

- 5.706,75 m<sup>2</sup> / 9viv.=634,08m<sup>2</sup>
- 2 plantas (6 m)
- 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 5 m
- 25 %

### ESTADO ACTUAL (Antes del Estudio de Detalle)

PARCELA	SUPERFICIE	INDICE EDIF.	EDIFICABILIDAD	INDICE DE OCUPACIÓN	OCUPACIÓN
D-2	995,09 m <sup>2</sup>	0.33m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	328,38 m <sup>2</sup>	25%	248,77 m <sup>2</sup>
D-4	1.215,29 m <sup>2</sup>	0.33m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	401,04 m <sup>2</sup>	25%	303,83 m <sup>2</sup>
D-6	1.264,69 m <sup>2</sup>	0.33m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	417,35 m <sup>2</sup>	25%	316,17 m <sup>2</sup>
B-80	995,41 m <sup>2</sup>	0.33m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	328,48 m <sup>2</sup>	25%	248,85 m <sup>2</sup>
B-82	1.201,23 m <sup>2</sup>	0.33m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	396,41 m <sup>2</sup>	25%	300,31 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>5.671,71 m<sup>2</sup></b>	<b>0.33m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>1.871,66 m<sup>2</sup></b>	<b>25%</b>	<b>1.417,93 m<sup>2</sup></b>
C.T.	35,04 m <sup>2</sup>	0.70m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	24,53 m <sup>2</sup>	70%	24,53 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>5.706,75 m<sup>2</sup></b>	<b>-----</b>	<b>1.896,19 m<sup>2</sup></b>	<b>-----</b>	<b>1.442,46 m<sup>2</sup></b>

**ESTADO RESULTANTE**  
**(Después del Estudio de Detalle)**

VIVIENDA	EDIFICABILIDAD	OCUPACIÓN
1	198,00 m <sup>2</sup>	150,00 m <sup>2</sup>
2	209,25 m <sup>2</sup>	158,53 m <sup>2</sup>
3	213,38 m <sup>2</sup>	161,66 m <sup>2</sup>
4	213,30 m <sup>2</sup>	161,59 m <sup>2</sup>
5	213,39 m <sup>2</sup>	161,65 m <sup>2</sup>
6	213,97 m <sup>2</sup>	162,10 m <sup>2</sup>
7	213,97 m <sup>2</sup>	162,10 m <sup>2</sup>
8	198,20 m <sup>2</sup>	150,15 m <sup>2</sup>
9	198,20 m <sup>2</sup>	150,15 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL VIV.</b>	<b>1.871,66 m<sup>2</sup></b>	<b>1417,93 m<sup>2</sup></b>
<b>C.T.</b>	<b>24,53 m<sup>2</sup></b>	<b>24,53 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.896,19 m<sup>2</sup></b>	<b>1.442,46 m<sup>2</sup></b>

NOTA: LA SEPARACIÓN ENTRE BLOQUES  
CUMPLEN EN TODOS LOS CASOS H1+ H2 / 3

**CONCLUSION:**

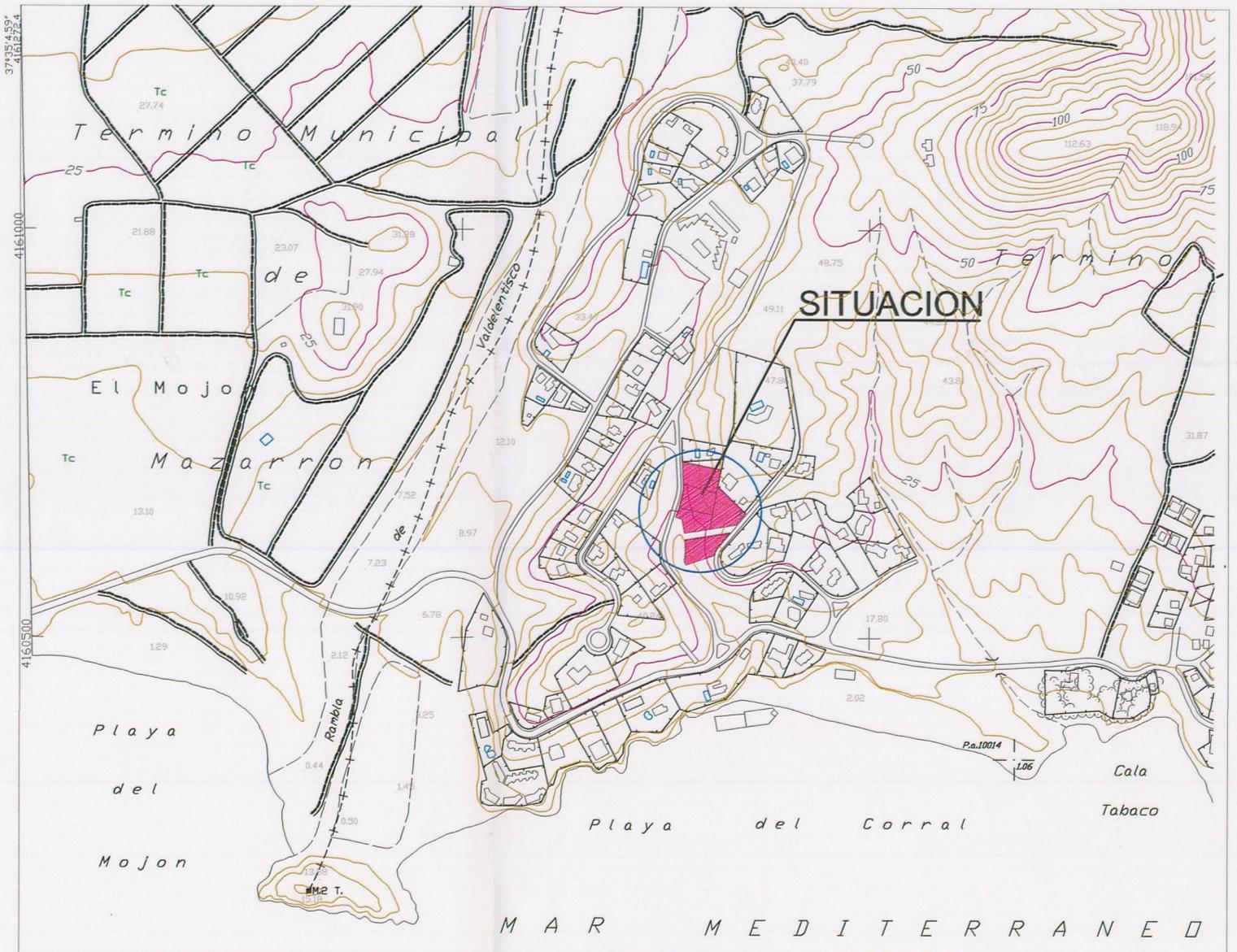
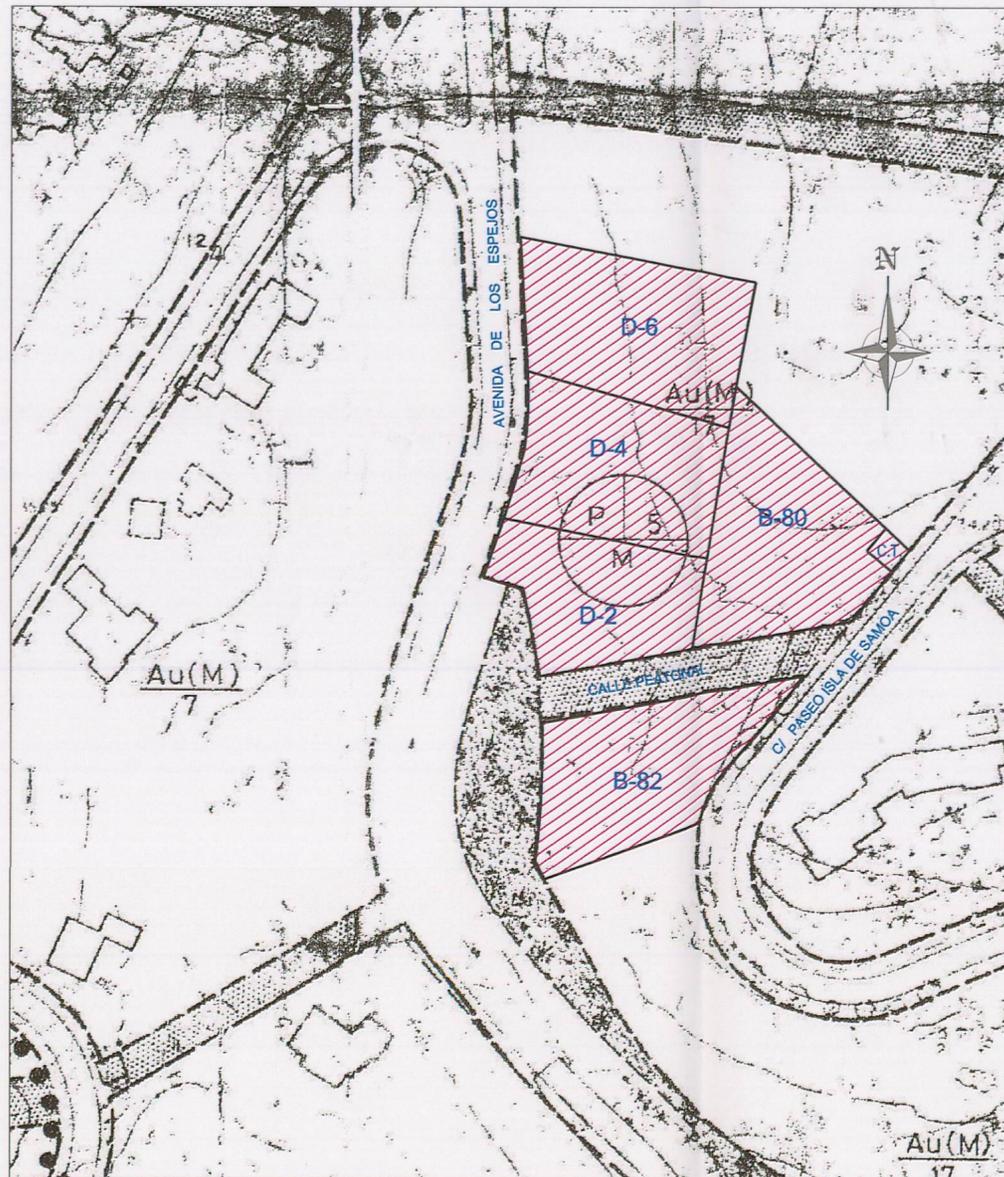
En la documentación de planos adjuntos en el nº 1, E : 1 / 1.000, se puede apreciar la ubicación de los terrenos, comprobando que su delimitación no afecta, ni es afectada, por las parcelas con que limita, ni a cualquier otro, no ocasionando perjuicio o impedimento al desarrollo urbanístico de la Unidad en que se ubica.

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



Cartagena, Marzo de 2.006  
El Arquitecto

D. Juan Antonio Senín Alvarez.



ESTE PROYECTO ANULA Y SUSTITUYE AL PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACION CON EXPEDIENTE MUNICIPAL Nº PLED 2004 / 8 CON FECHA DE ENTRADA 02 DE MARZO DE 2.004 Y VISADO COLEGIAL CON FECHA 24 DE FEBRERO DE 2.004.

**ESTUDIO DE DETALLE:**  
PARCELAS D-6, D-4, D-2, B-80, B-82 Y C.T.  
POLIGONO 5-M. PLAN PARCIAL EL MOJON

**PLANO:** SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

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

**FECHA:** MAYO-04  
**EXPEDIENTE:** 17/2003

**OBSERVACIONES:**

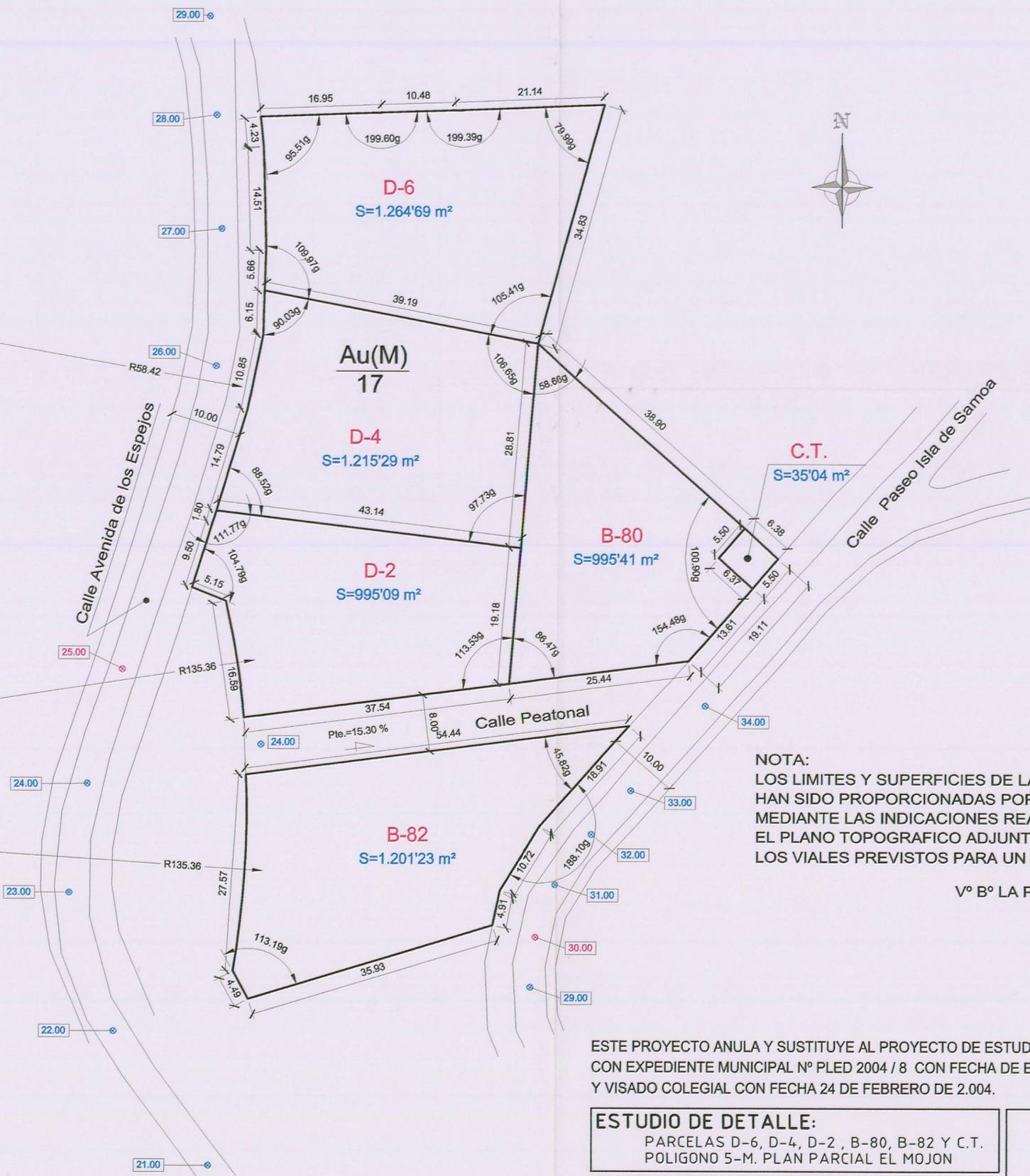
**ESCALA** **PLANO**  
1/1.000 **1**  
1/5.000

**PROMOTOR**  
CLUB MAZARRON COSTA CALIDA, S.A.,  
Representado por D. Francisco Garcia Asensio  
**ARQUITECTO:**  
JUAN A. SENIN ALVAREZ

*[Signature]*  
C/COMEDIAS Nº 2-22 A - Tlf.Fax 968/529539 - CARTAGENA -

**C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA**  
Exp: 108509/011 Fecha: 18/06/04





NOTA:  
 LOS LIMITES Y SUPERFICIES DE LAS PARCELAS INICIALES HAN SIDO PROPORCIONADAS POR LA PROPIEDAD MEDIANTE LAS INDICACIONES REALIZADAS POR ESTA Y EL PLANO TOPOGRAFICO ADJUNTO COMO ANEXO, DEJANDO LOS VIALES PREVISTOS PARA UN ANCHO DE 10 m.

Vº Bº LA PROPIEDAD

CONDICIONES URBANISTICAS SEGUN NORMA Au(M)-17

SUP. MINIMA PARCELA	600 m <sup>2</sup>
INDICE EDIFICABILIDAD	0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
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.

PARCELA	SUPERFICIE	INDICE EDIF.	EDIFICABILIDAD	INDICE DE OCUPACION	OCUPACION
D-2	995'09 m <sup>2</sup>	0.33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	328'38 m <sup>2</sup>	25%	248'77 m <sup>2</sup>
D-4	1.215'29 m <sup>2</sup>	0.33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	401'04 m <sup>2</sup>	25%	303'83 m <sup>2</sup>
D-6	1.264'69 m <sup>2</sup>	0.33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	417'35 m <sup>2</sup>	25%	316'17 m <sup>2</sup>
B-80	995'41 m <sup>2</sup>	0.33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	328'48 m <sup>2</sup>	25%	248'85 m <sup>2</sup>
B-82	1.201'23 m <sup>2</sup>	0.33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	396'41 m <sup>2</sup>	25%	300'31 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>5.671'71 m<sup>2</sup></b>	<b>0.33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>1.871,66 m<sup>2</sup></b>	<b>25%</b>	<b>1.417'93 m<sup>2</sup></b>
C.T.	35'04 m <sup>2</sup>	0.70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	24'53 m <sup>2</sup>	70%	24'53 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>5.706'75 m<sup>2</sup></b>	<b>-----</b>	<b>1.896'19 m<sup>2</sup></b>	<b>----</b>	<b>1.442,46 m<sup>2</sup></b>

ESTE PROYECTO ANULA Y SUSTITUYE AL PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACION CON EXPEDIENTE MUNICIPAL N° PLED 2004 / 8 CON FECHA DE ENTRADA 02 DE MARZO DE 2.004 Y VISADO COLEGIAL CON FECHA 24 DE FEBRERO DE 2.004.

**ESTUDIO DE DETALLE:**  
 PARCELAS D-6, D-4, D-2, B-80, B-82 Y C.T.  
 POLIGONO 5-M. PLAN PARCIAL EL MOJON

**PLANO:** PARCELAS INICIALES  
 ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACION

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

**FECHA:** MARZO-2006  
**EXPEDIENTE:** 17/2003

**OBSERVACIONES:**  
 ESTE PLANO ANULA Y SUSTITUYE  
 AL PLANO DE PROYECTO N°2

**ESCALA** 1/500  
**PLANO** 2'

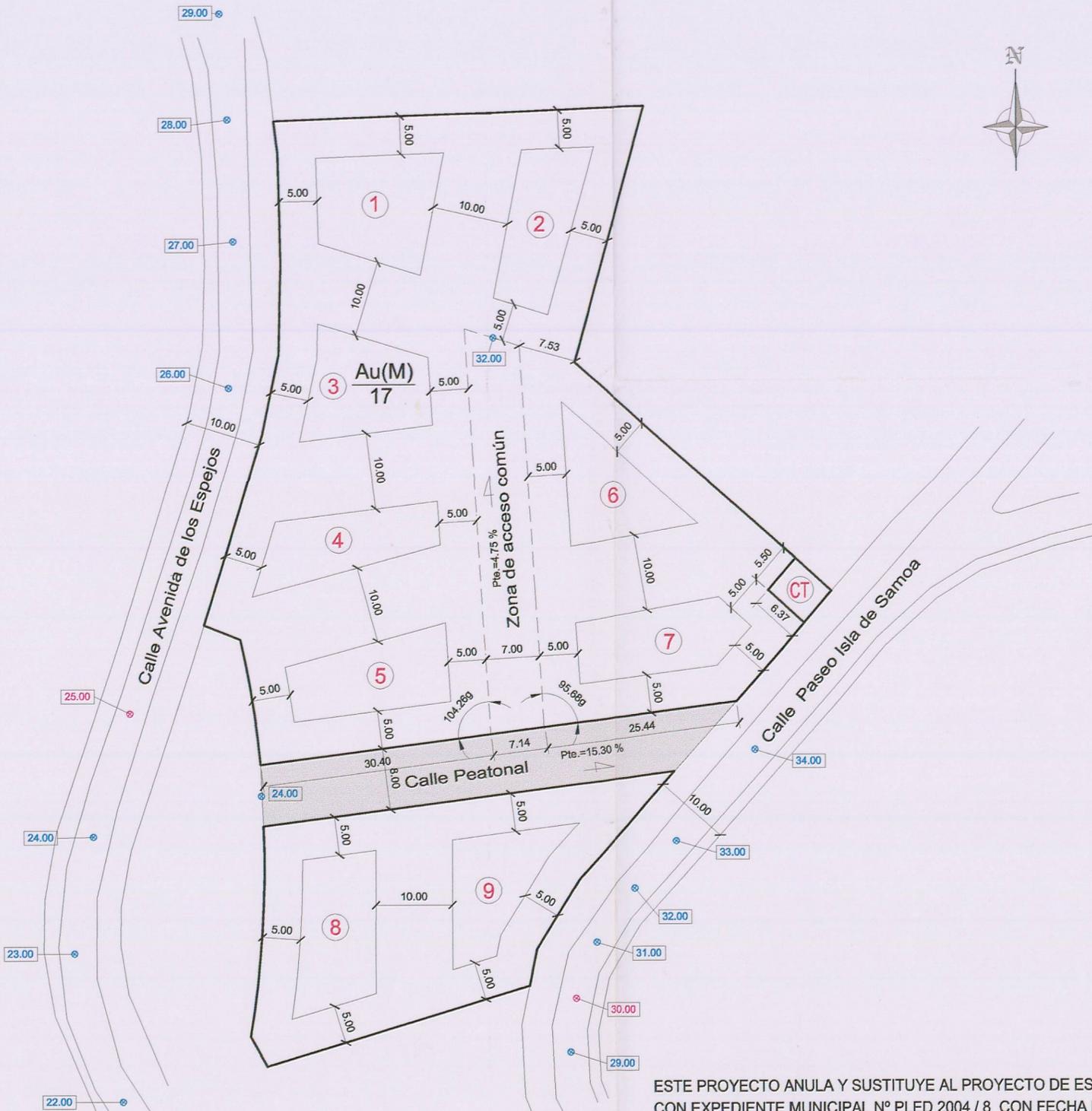
**PROMOTOR**  
 VIVIENDAS VACACIONES S.A.  
 Representado por D. Francisco Garcia Asensio

**ARQUITECTO:**  
 JUAN A. SENIN ALVAREZ

*[Signature]*

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

**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA**  
 11 MAR 2006  
**VISADO**  
 A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS



VIVIENDA	EDIFICABILIDAD	OCUPACION
1	198,00 m <sup>2</sup>	150,00 m <sup>2</sup>
2	209,25 m <sup>2</sup>	158,53 m <sup>2</sup>
3	213,38 m <sup>2</sup>	161,66 m <sup>2</sup>
4	213,30 m <sup>2</sup>	161,59 m <sup>2</sup>
5	213,39 m <sup>2</sup>	161,65 m <sup>2</sup>
6	213,97 m <sup>2</sup>	162,10 m <sup>2</sup>
7	213,97 m <sup>2</sup>	162,10 m <sup>2</sup>
8	198,20 m <sup>2</sup>	150,15 m <sup>2</sup>
9	198,20 m <sup>2</sup>	150,15 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL VIV.</b>	<b>1.871,66 m<sup>2</sup></b>	<b>1.417,93 m<sup>2</sup></b>
C.T.	24'53 m <sup>2</sup>	24'53 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1.896,19 m<sup>2</sup></b>	<b>1.442,46 m<sup>2</sup></b>

CONDICIONES URBANISTICAS SEGUN NORMA Au(M)-17	
SUP. MINIMA PARCELA	5.706,75 m <sup>2</sup> / 9 viv. = 634,08
INDICE EDIFICABILIDAD	0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
NUMERO PLANTAS	2 plantas, 6 m
SEPARACION A LINDEROS	5 m
OCUPACION	25 %

NOTA: LA SEPARACION ENTRE BLOQUES CUMPLE EN TODOS LOS CASOS H1 + H2 / 3

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

ESTE PROYECTO ANULA Y SUSTITUYE AL PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACION CON EXPEDIENTE MUNICIPAL Nº PLED 2004 / 8 CON FECHA DE ENTRADA 02 DE MARZO DE 2.004 Y VISADO COLEGIAL CON FECHA 24 DE FEBRERO DE 2.004.

**ESTUDIO DE DETALLE:**  
 PARCELAS D-6, D-4, D-2, B-80, B-82 Y C.T.  
 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: MARZO-2.006  
 EXPEDIENTE: 17/2003

**OBSERVACIONES:**  
 ESTE PLANO ANULA Y SUSTITUYE AL PLANO DE PROYECTO Nº 3

ESCALA 1/500  
 PLANO 3'

**PROMOTOR**  
 VIVIENDAS VACACIONES S.A.  
 Representado por D. Francisco García Asensio

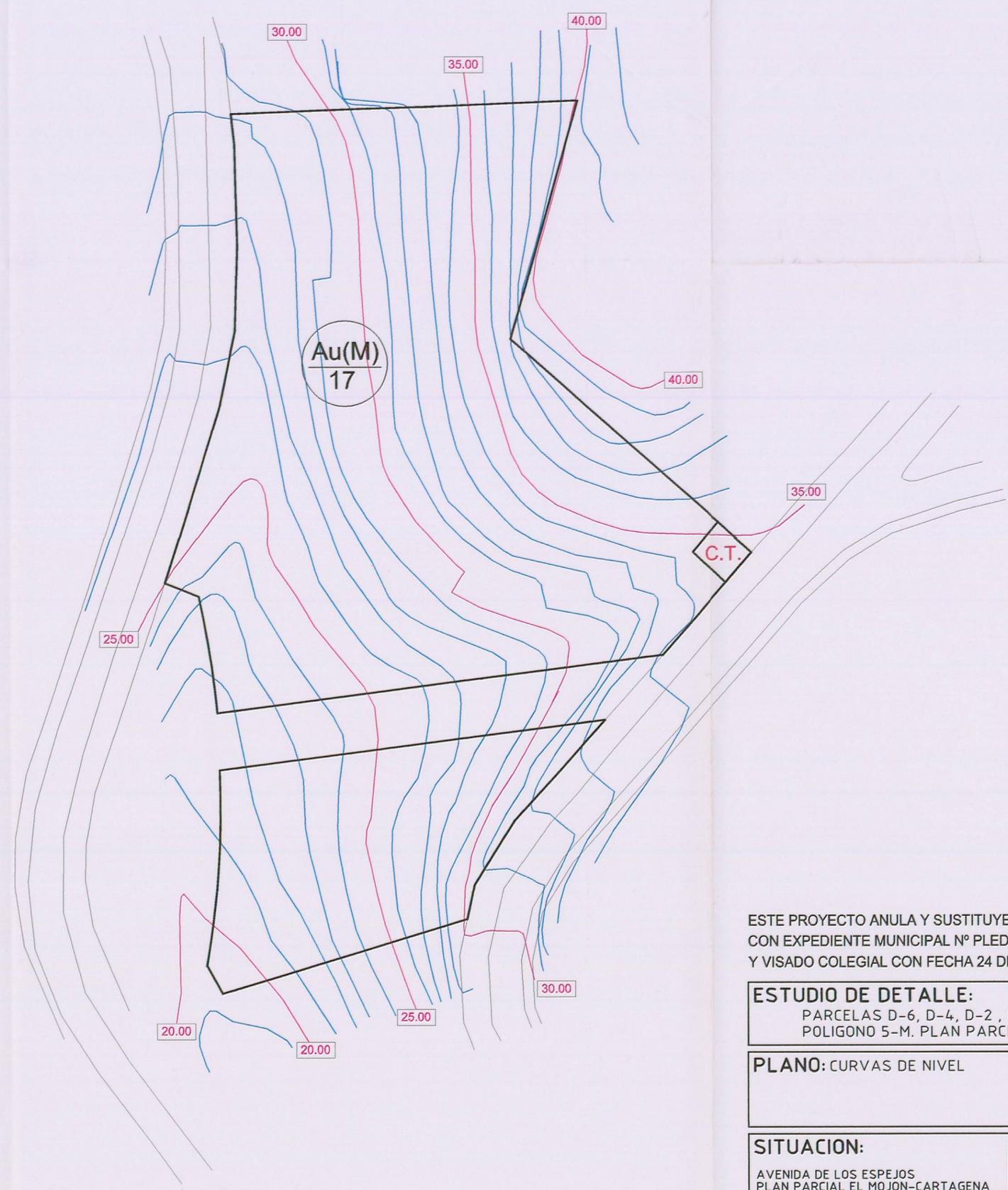
**ARQUITECTO:**  
 JUAN A. SENIN ALVAREZ

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

**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA**

11 MAR 2006

**VISADO A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS**

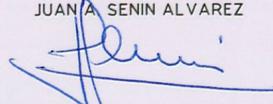


ESTE PROYECTO ANULA Y SUSTITUYE AL PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACION CON EXPEDIENTE MUNICIPAL N° PLED 2004 / 8 CON FECHA DE ENTRADA 02 DE MARZO DE 2.004 Y VISADO COLEGIAL CON FECHA 24 DE FEBRERO DE 2.004.

<b>ESTUDIO DE DETALLE:</b> PARCELAS D-6, D-4, D-2, B-80, B-82 Y C.T. POLIGONO 5-M. PLAN PARCIAL EL MOJON	
<b>PLANO:</b> CURVAS DE NIVEL	
<b>SITUACION:</b> AVENIDA DE LOS ESPEJOS PLAN PARCIAL EL MOJON-CARTAGENA	<b>FECHA:</b> MARZO-2006 <b>EXPEDIENTE:</b> 17/2003
<b>OBSERVACIONES:</b> ESTE PLANO ANULA Y SUSTITUYE AL PLANO DE PROYECTO N° 4	<b>ESCALA:</b> 1/500 <b>PLANO:</b> 4'

**PROMOTOR**  
VIVIENDAS VACACIONES S.A.  
Representado por D. Francisco Garcia Asensio

**ARQUITECTO:**  
JUAN A. SENIN ALVAREZ



C/ BOHEDIAS Nº 2-29 A - Tlf. Fax 968/529539 - CARTAGENA -

