

Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 10.03.06 se aprobó inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, 08.06.06
El Secretario

	VISADO	27/04/2006
	Normal	130792/41742
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		SAC
Visado Telemático		
Autores: MARIANO CARDONA MARTINEZ ENRIQUE SANTIAGO MOLINA MOLINA JOSE ROGELIO MARTIN TEBAR JULIAN PLAZA CARDONA		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

ESTUDIO DE DETALLE SOBRE UNA PARCELA SITUADA EN LA CALLE ISLA DE PASCUA 44 Y 45, URBANIZACIÓN "EL LIMONAR" DE EL MOJÓN (ISLA PLANA), CARTAGENA
PROMOTOR: FEMARSA INVERSIONES DE MAZARRÓN S.L

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.- ANTECEDENTES.

En base al artículo 120 de la vigente Ley del Suelo, de la Región de Murcia y de acuerdo con las previsiones contenidas en el Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena, y modificaciones posteriores aprobadas, los Técnicos que suscriben proceden a la redacción del presente Estudio de Detalle por encargo de Don Francisco Sánchez Pellicer, con D.N.I. nº 22.878.143-C en representación de FEMARSA INVERSIONES DE MAZARRÓN S.L, con C.I.F. nº B-73089955, sobre una parcela situada en la calle Isla de Pascua, de la Urbanización "El Limonar" de El Mojón (Isla Plana).

1.2.- FUNDAMENTOS LEGALES.

En función del Plan General Municipal de Ordenación del término municipal de Cartagena, y en aplicación de las disposiciones contenidas en el artículo 120 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se formula este estudio de detalle.

A.- ARTÍCULO 120 DE LA LEY DEL SUELO DE LA REGION DE MURCIA.

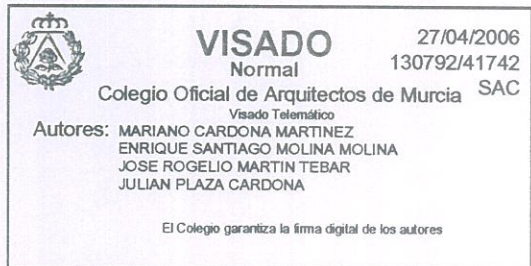
1.- Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y urbanizable ordenado directamente y en los Planes Parciales y Especiales.

2.- Su contenido tendrá por finalidad:

a).Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 10.11.06 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 28.11.06
Cartagena, 28.11.06
El Secretario.





b).- La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, **pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.**

3.- Los Estudios de Detalle respetaran las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, (10 plantas) ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel, ni reducir la superficie de uso y dominio público.

En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados.

B.- REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO Y APLICACIÓN DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA. ESTUDIOS DE DETALLE.

Artículo 65.1:

“ ... Los Estudios de Detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a).- Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados de acuerdo, igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b).- Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales .

c).- Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.





Artículo 65.2:

“ ... La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de Estudio de Detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquel.”

Artículo 65.3:

“... En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.”

C.- PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA. ESTUDIOS DE DETALLE.

C.1.- Concepto.(1.1.5.1.)

Son instrumentos mediante los cuales es posible completar o adaptar las determinaciones relativas a alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes del Plan General y de Planes Parciales y Especiales.

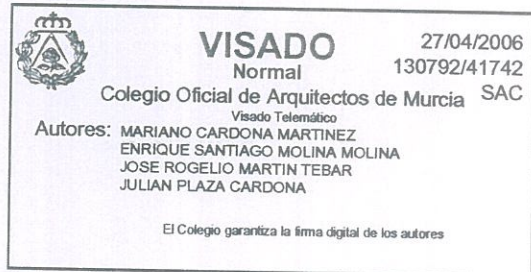
C.2.- Determinaciones.(1.1.5.2.)

Los Estudios de Detalle han de respetar las determinaciones del Plan General y, en su caso, de los Planes Parciales y Planes Especiales.

En ningún caso podrán reducir la anchura de los viales ni las superficies destinadas a espacios libres, ni como consecuencia de las previsiones sobre alineaciones originar aumento de volumen.

Las ordenaciones que pueden realizar no pueden implicar aumento de la ocupación del suelo, ni de las alturas máximas, ni incremento de la densidad de viviendas.





2.- ORIGEN DEL PRESENTE ESTUDIO.

El Plan General de Ordenación Urbana asigna a las parcelas sobre la que se ciñe este Estudio de Detalle la calificación Au(M).

- El Plan General Municipal de Ordenación, en su Título 4º, apartado 4.1. (3b tipo de ordenación de edificación aislada A) en su punto 2 dice:

2- Se permite la agrupación de parcelas para agrupar edificaciones en los siguientes casos:

b) Si se concentra la superficie correspondiente a varias parcelas de modo que la edificación resultante tenga adscrita comunitariamente el espacio libre que resulte de la actuación.

En situación b deberá cumplirse:

1.- La superficie de la actuación no podrá ser inferior al resultado de multiplicar la parcela mínima por el número de viviendas de la comunidad, en caso de estar la actuación destinada a implantar un uso de viviendas, rigiéndose análogamente para otros usos.

2.- Deberá formularse Estudio de Detalle de la actuación, que será notificado a los propietarios de las fincas colindantes.

3.- El espacio común que resulte de la actuación se deberá escriturar en régimen de pro indiviso.

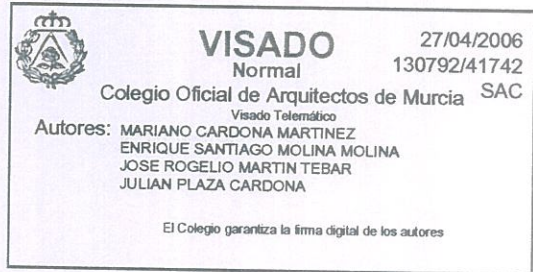
En la agrupación de edificaciones se respetará siempre el retranqueo como separación mínima a la alineación a vial o espacios libres públicos. En este tipo de ordenación, la superficie permitida en cada parcela puede desarrollarse en una o más edificaciones principales o destinarse parte para construcciones o edificaciones auxiliares, para estas construcciones auxiliares no rigen las determinaciones sobre separaciones entre edificaciones en una misma parcela que se señalan por estas Normas, respetándose en todo caso, los retranqueos que se fijan con respecto al vial o espacio libre público, o linderos nuevos.

La separación entre edificaciones de una misma parcela ha de establecerse cumpliendo la siguiente relación:

$$(H1+H2)/3$$

con un mínimo de 3 mts, siendo H la altura del edificio.





NORMA DE REFERENCIA Au(M) del Plan Parcial "El Mojón".

- **Parcela mínima:** 600 m2.
- **Altura máxima:** 2 plantas (6 mts). En primera línea de playa. 1 planta, (4 mts).
- **Índice de edificabilidad:** 0,33 m2/m2.
- **Separación a linderos:** 5 mts.
- **Ocupación máxima:** 25 %.
- Se podrán adosar a la parcela contigua con autorización del vecino y con compromiso de hacer lo propio

Como Normas Generales, son de aplicación las del Plan General, excepto algunas normas del P.P. primitivo que se recogieron como específicas del P.P. "El Mojón", siendo las siguientes:

Es libre la composición del volumen y fachadas de los edificios, así como también su distribución interior y todos cuantos elementos lo integran, pero en todo caso, se tratara de hacer una arquitectura regional. No se admite mas color que el blanco para los paramentos exteriores de fachada.

Las cercas de solares tendrán una altura máxima de 0.80 metros en las alineaciones de las calles y de un metro en la separación de terrenos y sobre las mismas se podrán colocar verjas complementarias o setos, sin limitación de altura.

Las construcciones serán aisladas con respecto a los linderos, pudiendo construir al borde de la alineación exterior, los garajes particulares, con una altura de una planta y una longitud de fachada máxima de 6 metros, y las terrazas descubiertas, con la misma longitud y altura máxima de 1 metro.

3.- SUPERFICIES.

La edificabilidad máxima posible sobre rasante, fijada para las parcelas por el Plan Parcial "El Limonar" de El Mojón es:

$$2.416,00 \text{ m}^2 \times 0,33 = 797,28 \text{ m}^2.$$





4.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.

El Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, artículo 65 y la propia Norma hace viable la posibilidad de ordenar la edificabilidad que corresponde a las parcelas que nos ocupa.

Corregir las alineaciones y rasantes existentes, a las indicadas por el Plan General de Ordenación.

Ordenar los volúmenes de acuerdo con el Plan General Municipal de Ordenación, que no podrá suponer aumento de volumen, ocupación, número de plantas máximas, aumento de densidad de población, alterar el uso predominante asignado, ocasionar perjuicio, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

5.- PRODECENCIA DE LA SOLUCIÓN QUE SE PROPONE.

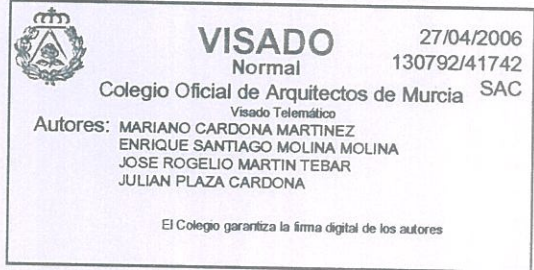
La parcela origen de este Estudio de Detalle tiene una longitud de fachada de 52,00 metros y una superficie de 2.416,00 m². Por su superficie se pueden construir 4 viviendas (a razón de una por cada 600,00 m²) pero con una fachada total por parcela de 13,00 que descontando los retranqueos obligatorios (5,00 metros) quedan ineducables.

Por ello apoyándonos en el art.º 120 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (2b) proponemos crear un vial interior y de uso privado, que daría acceso a las viviendas.

Con ello se consigue:

- a) Una actuación coherente sobre un terreno de características muy marcadas.
- b) Una adaptación a la sección del terreno.
- c) Una solución con fachadas a las mejores vistas.
- d) A pesar de que los espacios libres sean comunitarios, con la propuesta se consigue que cada vivienda tenga una zona de uso privativo (terraza, piscina, etc...)



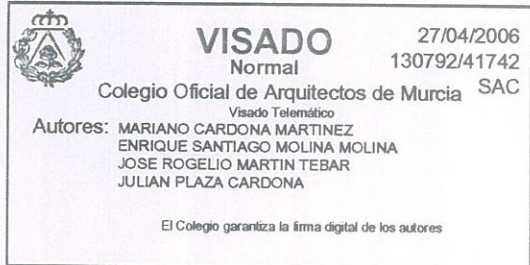


6.- CUADRO COMPARATIVO

En cumplimiento de las determinaciones del artículo 66.2 del Reglamento del Planeamiento, se procede a establecer el estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en Plan General y Estudios de Detalle

	S/ Norma de referencia	Según Estudio de Detalle
Parcela	600 m2	2.416,00 m2
Superficie edificada sobre rasante	797,28 m2.	797,28 m2
Número de plantas	2	2
Altura máxima	6,00 m.	6,00. M.
Separación a linderos	5,00 m.	5,00 m.
Ocupación	25%	25%





5.- CONCLUSIÓN.

Con lo anteriormente expuesto y la documentación que se acompaña, se da por terminada la redacción de la presente Memoria.

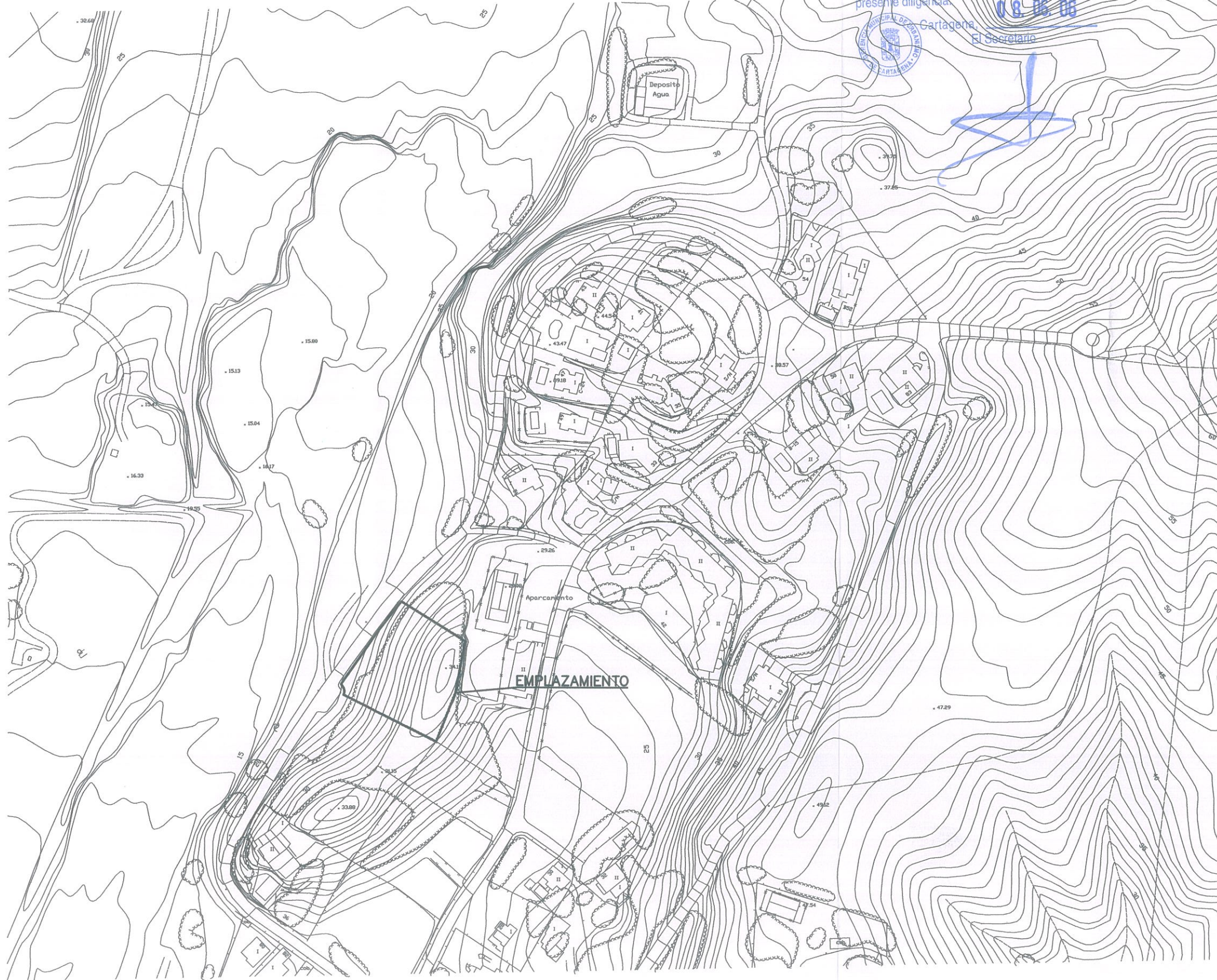
Por lo que, y de acuerdo con el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se solicita de la Corporación Municipal su aprobación inicial, abriendo así el trámite de gestión que indica el Reglamento.

Cartagena, Febrero de 2.006

Los Arquitectos,

M. CARDONA, R. MARTÍN, E. MOLINA Y J. PLAZA.





Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 10.03.06 se aprobó Inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 08.06.06



Cartagena, 08.06.06
El Secretario

VISADO Normal 27/04/2006 130792/41742
 Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC
 Visado Telemático
 Autores: MARIANO CARDONA MARTINEZ
 ENRIQUE SANTIAGO MOLINA MOLINA
 JOSE ROGELIO MARTIN TEBAR
 JULIAN PLAZA CARDONA
 NORO
 El Colegio garantiza la firma digital de los autores

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 10.11.06 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 28.11.06
 Cartagena, 28.11.06
 El Secretario.



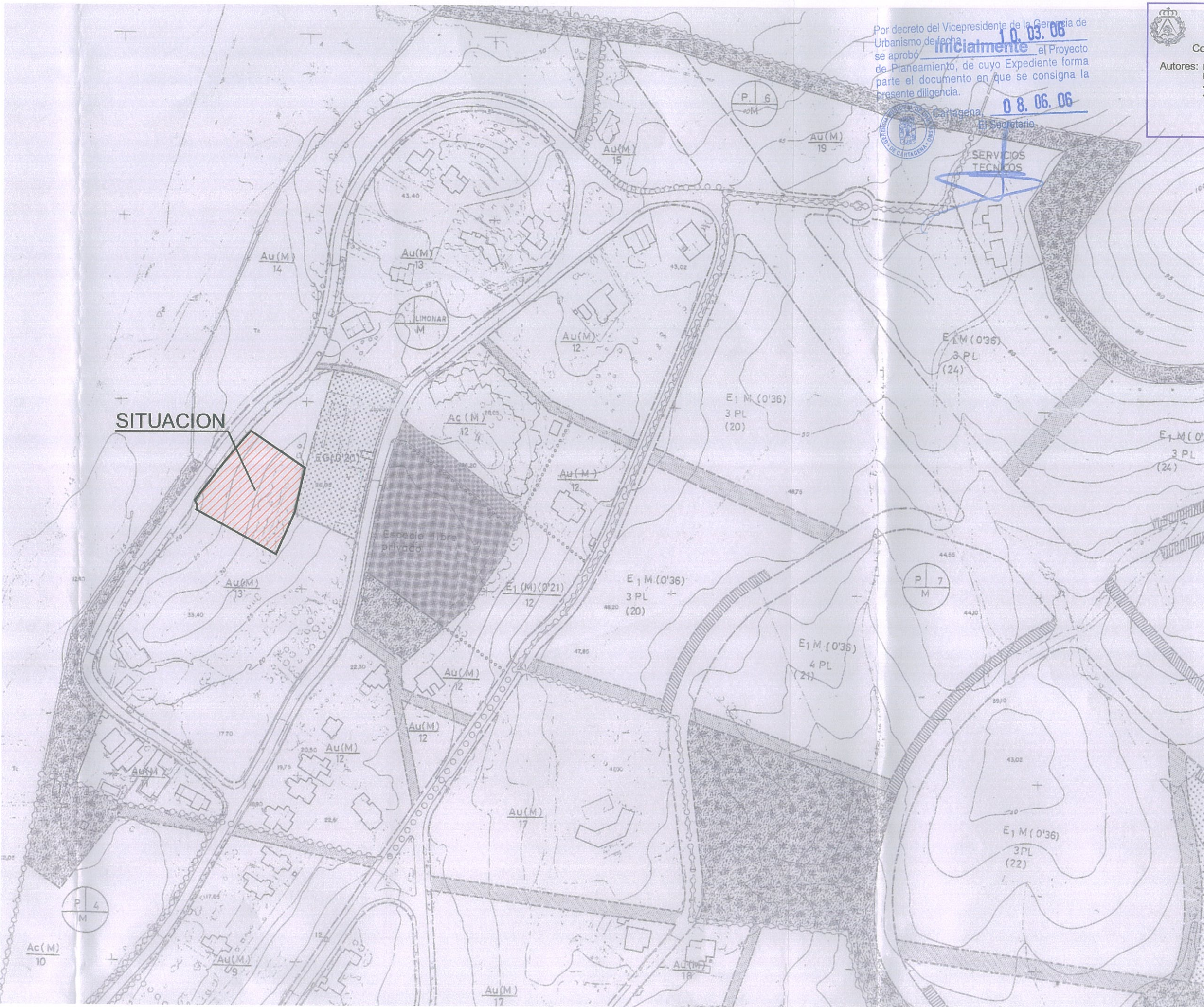
CLIENTE :
FEMARSA INVERSIONES DE MAZARRÓN S.L.
 PROYECTO : ESTUDIO DE DETALLE SOBRE UNA PARCELA EN C/ ISLA DE PASCUA 44 Y 45, URB. "EL LIMONAR" EN EL MOJÓN, ISLA PLANA-CARTAGENA

PLANO :
EMPLAZAMIENTO SOBRE CARTOGRAFIA ACTUALIZADA

ESCALA:	1/2000
FECHA:	FEBRERO/06
PL N°:	0

ARQUITECTOS
 M.CARDONA R.MARTIN E.MOLINA J.PLAZ
 LA PROPIEDAD

CMMP ARQUITECTOS

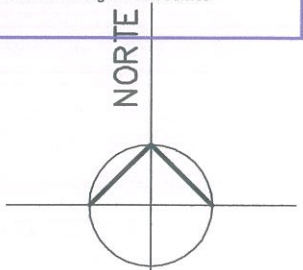


Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 10.03.06 se aprobó inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, 08.06.06
El Secretario

VISADO 27/04/2006
Normal 130792/41742
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC
Visado Telemático
Autores: MARIANO CARDONA MARTINEZ
ENRIQUE SANTIAGO MOLINA MOLINA
JOSE ROGELIO MARTIN TEBAR
JULIAN PLAZA CARDONA
El Colegio garantiza la firma digital de los autores



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 10.11.06 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
Cartagena, 28.11.06
El Secretario.



(Handwritten signature)

CLIENTE :
FEMARSA INVERSIONES DE MAZARRON S.L.

PROYECTO : ESTUDIO DE DETALLE SOBRE UNA PARCELA EN CALLE ISLA DE PASCUA 44 Y 45 URB."EL LIMONAR" EN EL MOJÓN, ISLA PLANA-CARTAGENA.

PLANO :
SITUACIÓN Y ZONIFICACIÓN

ESCALA:	1/2.000
FECHA:	FEBRERO/06
PL N°:	1

ARQUITECTOS
M.CARDONA R.MARTIN E.MOLINA J.PLAZA
LA PROPIEDAD

CMPM ARQUITECTOS

PARAMETROS URBANISTICOS SEGUN NORMA DE REFERENCIA (Vc2)

- PARCELA MINIMA 600 m².
- SEPARACIÓN A LINDEROS 5,00 m.
- INDICE DE EDIFICABILIDAD 0.33 m²/m².
- ALTURA MAXIMA 2 PLANTAS
- OCUPACION MAXIMA 25%
- SE PODRA ADOSAR A LA PARCELA CONTIGUA CON PERMISO DEL VECINO Y CON COMPROMISO DE HACER LO PROPIO.

PARAMETROS URBANISTICOS SEGUN ESTUDIO DE DETALLE

- PARCELA MINIMA 2.416,00 m².
- SEPARACIÓN A LINDEROS 5,00 m.
- INDICE DE EDIFICABILIDAD 0.33 m²/m².
- ALTURA MAXIMA 2 PLANTAS
- OCUPACION MAXIMA 25%
- SE PODRA ADOSAR A LA PARCELA CONTIGUA CON PERMISO DEL VECINO Y CON COMPROMISO DE HACER LO PROPIO.

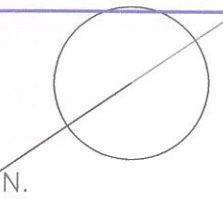
Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 10.03.06 se aprobó Inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



08.06.06
El Secretario



VISADO Normal 27/04/2006 130792/41742
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC
Autores: MARIANO CARDONA MARTINEZ, ENRIQUE SANTIAGO MOLINA MOLINA, JOSE ROSELIO MARTIN TEBAR, JULIAN PLAZA CARDONA
El Colegio garantiza la firma digital de los autores



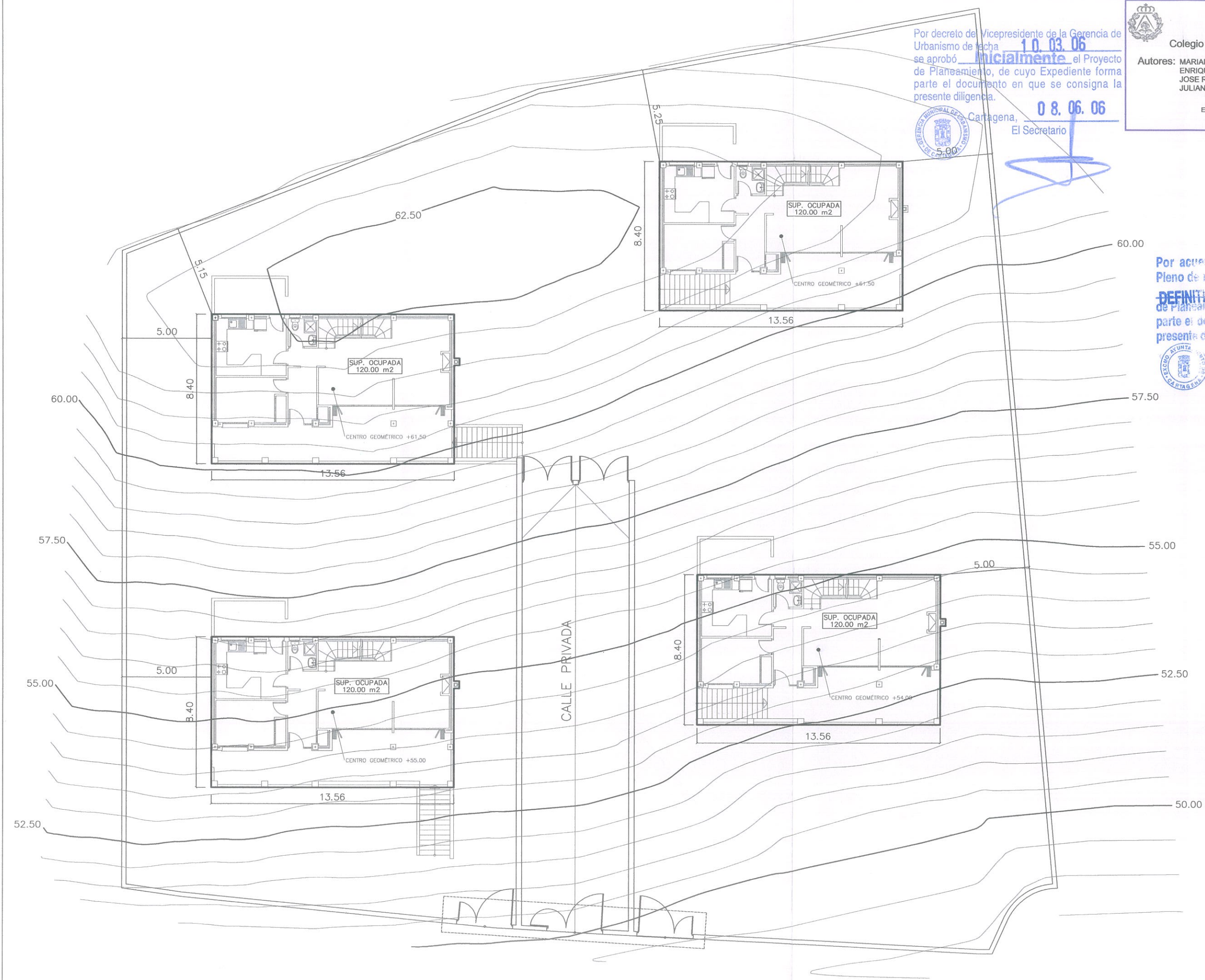
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 10.11.06 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



20.11.06
El Secretario

CLIENTE :
FEMARSA INVERSIONES DE MAZARRÓN S.L.
PROYECTO : ESTUDIO DE DETALLE
SOBRE UNA PARCELA EN C/ ISLA DE PASCUA 44 Y 45, URB. "EL LIMONAR" EN EL MOJÓN, ISLA PLANA-CARTAGENA
PLANO :
PARCELA EDIFICABILIDAD SEGÚN NORMA
ESCALA: 1/250
FECHA: FEBRERO/06
PL N°: 2
ARQUITECTOS
M.CARDONA R.MARTIN E.MOLINA J.PLAZA
LA PROPIEDAD

CMP ARQUITECTOS
C/ RONDA N°5, 3ºB DISTRITO 30201
Teléfono: 968-506317/39 Fax: 968-120912 e-mail: rogellomartin@ono.com CARTAGE



Por decreto de Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 10.03.06 se aprobó Inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, 08.06.06
El Secretario



VISADO 27/04/2006
Normal 130792/41742
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC
Visado Telemático
Autores: MARIANO CARDONA MARTINEZ, ENRIQUE SANTIAGO MOLINA MOLINA, JOSE ROBELIO MARTIN TEBAR, JULIAN PLAZA CARDONA
El Colegio garantiza la firma digital de los autores

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 10.11.06 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, 28.11.05
El Secretario.



CLIENTE :
FEMARSA INVERSIONES DE MAZARRÓN S.L.
PROYECTO : ESTUDIO DE DETALLE
SOBRE UNA PARCELA EN C/ ISLA DE PASCUA 44 Y 45, URB. "EL LIMONAR" EN EL MOJÓN, ISLA PLANA-CARTAGENA

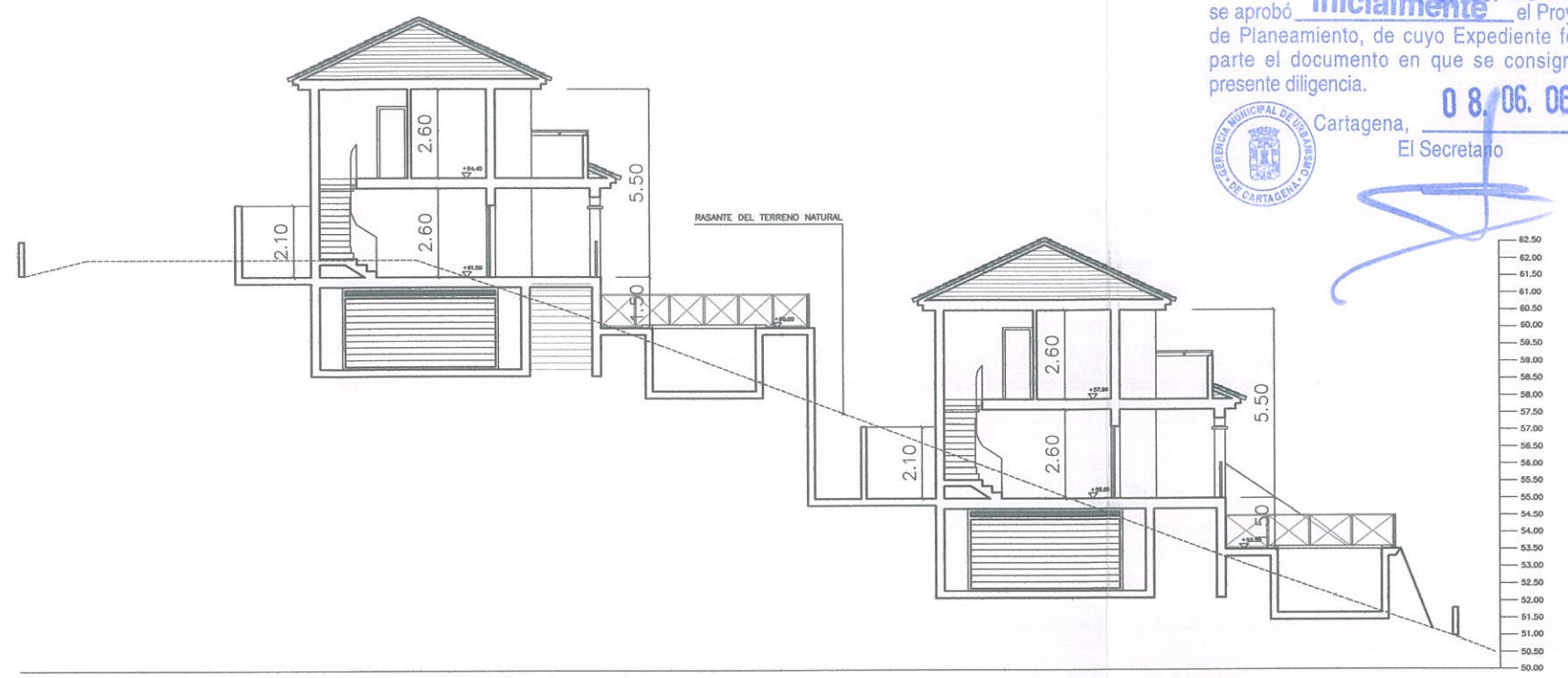
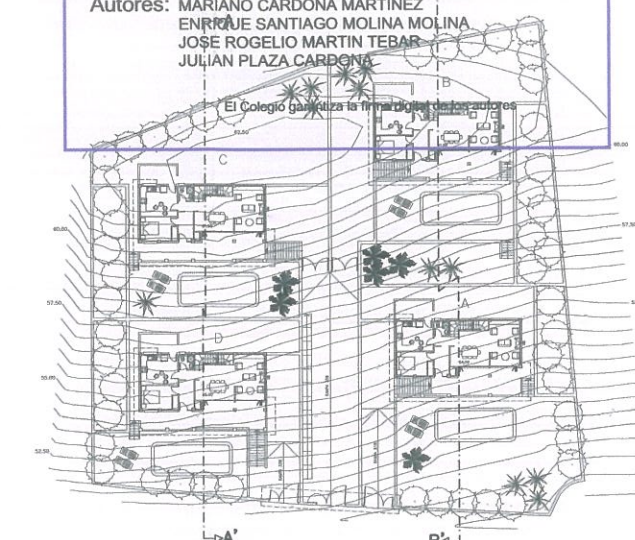
PLANO :
EDIFICABILIDAD SEGÚN NORMA

ESCALA:	1/200
FECHA:	FEBRERO/06
PL N°:	3
ARQUITECTOS	M.CARDONA R.MARTIN E.MOLINA J.PLAZA
LA PROPIEDAD	

CMMP ARQUITECTOS

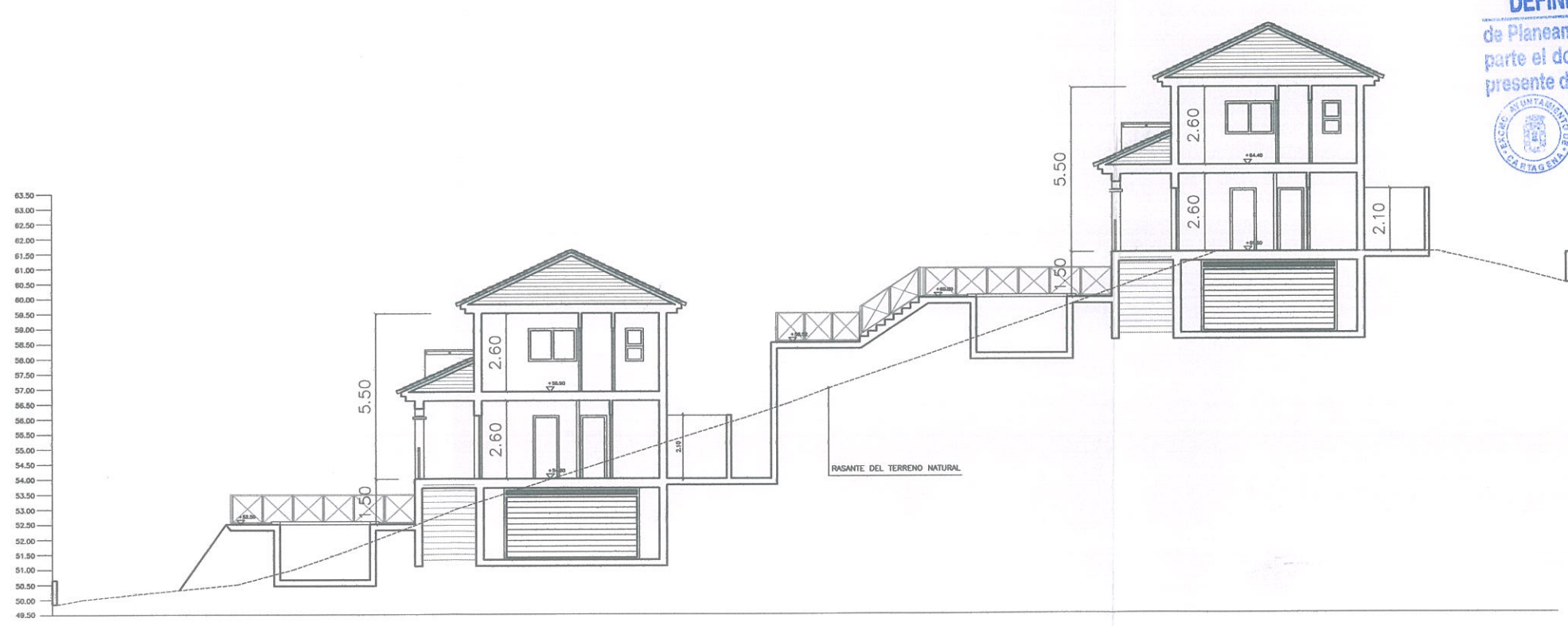
Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 10.03.06 se aprobó inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

08.06.06
 Cartagena,
 El Secretario



SECCIÓN A-A'

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 10.11.06 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 28.11.06
 Cartagena,
 El Secretario



SECCIÓN B-B'

CLIENTE :
 FEMARSA INVERSIONES
 DE MAZARRÓN S.L.
 PROYECTO :ESTUDIO DE DETALLE
 SOBRE UNA PARCELA EN C/ ISLA DE PASCUA 44 Y 45, URB. "EL LIMONAR"
 EN EL MOJÓN, ISLA PLANA-CARTAGENA

PLANO :
 SECCIÓN DEL TERRENO NATURAL
 CENTRO GEOMETRICO

ESCALA:	1/200
FECHA:	FEBRERO/06
PL N°:	4

ARQUITECTOS
 M.CARDONA R.MARTIN E.MOLINA J.PLAZ
 LA PROPIEDAD

CMMP ARQUITECTOS