

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA A-28. MANZANA 16
(TEXTO MODIFICADO 2.008)

U.A. N° 5 PLAN PARCIAL EL MOJÓN –ISLA PLANA- CARTAGENA

INDICE

1. MEMORIA.-

1. OBJETO
2. ANTECEDENTES
3. PROMOTOR
4. NATURALEZA Y AMBITO
5. RELACIÓN DE PROPIETARIOS INCLUIDOS EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
6. CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL
7. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN
8. OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE
9. CONCLUSIÓN



DILIGENCIA: Por Acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha **01.12.08** se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el PROYECTO DE PLANEAMIENTO, de cuyo expediente forma parte el documento en que se consigna la presente. Cartagena a, 11 de 12 de 20 08
EL SECRETARIO

2. ANEXOS.-

Anexo I

- Nota simple registral de la parcela propiedad de la promotora del presente Estudio de Detalle.

- Escritura de segregación y extinción de condominio.

Anexo II

- Licencia de obras y otros

3. PLANOS.-

- 3.1. SITUACION. E: 1/ 20.000
- 3.2. SITUACIÓN EN EL P.G.O.U. (TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL “EL MOJÓN” APROBADO DEFINITIVAMENTE EN 5 DE FEBRERO DE 1.992). E: 1/2.000
- 3.3. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO. E: 1/200
- 3.4. ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y ESTADO ACTUAL. E: 1/300
- 3.5. PARCELA ACTUAL. AFECCIONES POR DEFINICIÓN PROVISIONAL DE LA LINEA PROBABLE DE DESLINDE DE D.P.M.T. E: 1/300
- 3.6. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE. 1/300

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA A-28. MANZANA 16
(TEXTO MODIFICADO 2.008)

U.A. N° 5 PLAN PARCIAL EL MOJÓN –ISLA PLANA- CARTAGENA



DILIGENCIA: Por Acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 01.12.08 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el PROYECTO DE PLANEAMIENTO, de cuyo expediente forma parte el documento en que se consigna la presente. Cartagena a, 11 de 12 de 2008
EL SECRETARIO

1.1. OBJETO.-

Es objeto del presente documento la redacción de un Estudio de Detalle de la parcela A-28 de la manzana 16 de la Unidad de Actuación n° 5, del Plan Parcial “El Mojón”, en Isla Plana, término municipal de Cartagena, dando cumplimiento a las determinaciones impuestas por el apartado 4.1.3 b “*Tipología de edificación Aislada (A)*” de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, con la finalidad de edificar una nueva vivienda en la parcela mencionada, cuya superficie excede del duplo de la parcela mínima que determina la normativa por la que se rige, esto es, la norma Au(M) del Texto Refundido del Plan Parcial de Ordenación de El Mojón.

1.2. ANTECEDENTES.-

Por Orden Ministerial de 27 de septiembre de 2.007 fue aprobado el deslinde de bienes de dominio público marítimo terrestre del tramo de costa que comprende desde el extremo oriental de la Playa del Cabezo del Mojón hasta el extremo occidental de la Playa de la Calera.

De acuerdo con los artículos 112 y 117 de la Ley de Costas, en cumplimiento del tramite de informe preceptivo el Ayuntamiento dio traslado del Proyecto de Estudio de Detalle de la parcela A-28 a la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente, que mediante oficio de fecha 17 de octubre de 2.007 remitió informe en el que comunicaban ciertos reparos que deben subsanarse antes de la aprobación definitiva del proyecto para informe previsto en el artículo 117.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA A-28. MANZANA 16
(TEXTO MODIFICADO 2.008)

U.A. Nº 5 PLAN PARCIAL EL MOJÓN –ISLA PLANA- CARTAGENA

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de noviembre de 2.007, se aprobó inicialmente el Estudio de Detalle bajo condición de estar a lo dispuesto por la D.G.de Costas en su informe preceptivo.

Dicho acuerdo fue publicado en el día 3 de diciembre de 2.007 en los periódicos La Verdad y La Opinión, así como anunciado el día 11 de diciembre de 2.007 en el BORM núm. 284, quedando el proyecto sometido a información pública por plazo de veinte días.

Tras diversas conversaciones con los servicios técnicos del Ayuntamiento y de la Dirección General se decide subsanar las deficiencias del proyecto tramitado y en fase de aprobación inicial, mediante la redacción del presente Estudio de Detalle que anula y sustituye al proyecto inicialmente presentado en el Ayuntamiento y sus modificaciones posteriores, proporcionado un documento (Memoria y Planos) completo, e integrador de las distintas soluciones dadas a las deficiencias detectadas en la tramitación del proyecto hasta la aprobación inicial, y contemplando la subsanación de los reparos indicados en los puntos 1 y 2 del informe por la Dirección General de 17 de octubre de 2.007.

Así, como consecuencia de la nueva delimitación definitiva de la línea de deslinde, se ha procedido a rectificar ligeramente los derechos urbanísticos de la parcela A-28, y las condiciones resultantes de la nueva edificación.

Respecto del mencionado informe de la D.G. de Costas, los planos del presente proyecto grafían la delimitación de la línea de deslinde de D.P.M.T. aprobado por Orden Ministerial de 27 de septiembre de 2.007, identificando los hitos con la numeración de la aprobación definitiva; así mismo tanto en Memoria como en Planos se recogen expresamente como nueva determinaciones del Estudio de Detalle las siguiente:

- La vivienda no podrá ubicarse en zona de servidumbre de protección, por estar prohibida en dicha servidumbre las edificaciones destinadas a residencia o habitación según el artículo 25.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas.

U.A. Nº 5 PLAN PARCIAL EL MOJÓN –ISLA PLANA- CARTAGENA

- La nueva edificación no podrá construirse anexa a la ya existente.

En cuanto al punto 3 del ya mencionado informe, que implica la demolición de ciertos elementos constructivos existentes y situados sobre la servidumbre de tránsito, y que en su día fueron realizados cumpliendo con la legalidad vigente como se pone de manifiesto en los documentos aportados del Anexo II, entendemos que el presente instrumento de planeamiento no es el procedimiento adecuado para ejecutar materialmente lo dispuesto en el artículo 27.1 de la Ley de Costas. Ello con independencia del correspondiente expediente de recuperación del tránsito que pudiera incoarse, quedando los promotores de la presente actuación a lo que resulte del mismo conforme a la legislación de costas vigente, entendiéndose en todo caso que resulta de aplicación lo dispuesto en la disposición transitoria 4ª de la Ley de Costas.

1.3. PROMOTOR.-

Son promotores Dña. Isabel Muñoz Anchustegui, mayor de edad, vecina de Madrid, calle Diego de León, 40 de Madrid, D.N.I. número 50.817.893-Z, D. José Mª Muñoz Anchustegui, mayor de edad, vecino de Madrid, calle Núñez de Balboa, 46 de Madrid, D.N.I. número 5.287.701-R, y Dña. María Paloma Anchustegui Gorroño mayor de edad, vecino de Madrid, calle Núñez de Balboa, 46 de Madrid D.N.I. 502.225, como propietarios de la parcela objeto del presente Estudio de Detalle, adquirida en virtud de escritura pública de segregación y extinción de condominio otorgada en Cartagena ante la Notario del Ilustre Colegio de Albacete, Dña. Concepción Jarava Melgarejo, el día veinticinco de agosto de dos mil cuatro. Se adjunta como Anexo a esta memoria dicha escritura pública así como nota simple registral expedida por el Registro de la Propiedad de Cartagena de la inscripción de dicha finca.

La legitimación de estos viene otorgada por el artículo 127 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que establece que los Estudios de Detalle podrán ser elaborados por los particulares, y por el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado por Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio, según

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA A-28. MANZANA 16
(TEXTO MODIFICADO 2.008)

U.A. N° 5 PLAN PARCIAL EL MOJÓN –ISLA PLANA- CARTAGENA

el cual: “Los Estudios de Detalle serán redactados de oficio por el Ayuntamiento o Entidad urbanística especial actuante o por los particulares”.

1.4. NATURALEZA Y AMBITO.-

El presente documento de planeamiento tiene la consideración de Estudio de Detalle con el contenido y alcance previsto en el texto refundido de la ley regional del suelo. Su tramitación se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 142 del mencionado texto legal y su aprobación definitiva le conferirá los efectos que se determinan en dicho artículo y demás concordantes de la legislación urbanística vigente que resulte de aplicación, así como los que se enumeran en el apartado 002 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Cartagena.

El ámbito del presente Estudio de Detalle es el definido en el plano que se acompaña al presente documento con el nº 3.4 el cual comprende una parcela de suelo urbano cuya descripción es la siguiente:

URBANA.- Parcela de terreno, señalada con el número A-28 en el plano de parcelación, procedente de la Hacienda El Campillo, termino municipal de Cartagena, paraje conocido por San Ginés. Ocupa una extensión superficial de mil cuatrocientos cuatro metros cuadrados, si bien según reciente medición ocupa MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO CUATRO METROS CUADRADOS Y VEINTINUEVE DECÍMETROS CUADRADOS y que linda: al norte, con la calle letra A; por el sur, con zona marítimo terrestre; al este, con el solar A-30; y al oeste, con el solar A-26.

Según escritura, sobre parte de la parcela descrita, se halla una vivienda unifamiliar, de una sola planta, con una superficie construida, aproximadamente, de 238 metros cuadrados. Tiene un porche cubierto a la izquierda y en el centro de la edificación. Su cubierta propia del lugar; con instalaciones de agua corriente, luz eléctrica y alcantarillado. El resto del terreno no ocupado por la edificación, se destina a patio y zona de esparcimiento.



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA A-28. MANZANA 16
(TEXTO MODIFICADO 2.008)

U.A. Nº 5 PLAN PARCIAL EL MOJÓN –ISLA PLANA- CARTAGENA

Titular.- Dña. Isabel Muñoz Anchustegui, mayor de edad, vecina de Madrid, calle Diego de León, 40 (CP 28006) de Madrid, DNI núm. 50.817.893-Z, por mitad y en proindiviso, la nuda propiedad con carácter privativo; D. José M^a Muñoz Anchustegui, mayor de edad, vecino de Madrid, calle Núñez de Balboa, 46 (CP 28006) de Madrid, DNI núm. 5.287.701-R, por mitad y en proindiviso, la nuda propiedad con carácter privativo; y Dña. María Palomares Anchustegui Gorroño, mayor de edad, vecina de Madrid, calle Núñez de Balboa, 46 (CP 28006) de Madrid, DNI núm. 502.225, el usufructo vitalicio de dicha finca.

Inscripción.- En el Registro de la Propiedad nº 1 de Cartagena, al tomo 1.996, libro 675, folio 59, sección 3ª, finca nº 60.143.

Titulo: El de escritura de segregación y extinción de condominio otorgado en Cartagena, ante la notario del Ilustre Colegio de Albacete, Dña. Concepción Jarava Melgarejo, el día veinticinco de agosto de dos mil cuatro.

Cargas.- Gravada con una servidumbre de paso y acceso de personas y vehículos por las calles de la urbanización, a favor de la matriz

1.5. RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS EN EL AMBITO DE ACTUACION.-

Se deberá solicitar al Centro de Gestión Catastral la identidad de los propietarios colindantes a la parcela objeto de esta actuación afectados por este documento, así como su domicilio, a efecto de proceder a la notificación personalizada de los mismos, omitiéndose por tanto su inclusión en el presente documento de acuerdo con lo establecido en la legislación sobre protección de datos vigente.

1.6. CONDICIONES URBANISTICAS DEL PLAN GENERAL.-



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA A-28. MANZANA 16
(TEXTO MODIFICADO 2.008)

U.A. Nº 5 PLAN PARCIAL EL MOJÓN –ISLA PLANA- CARTAGENA

La clasificación de los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle es de suelo urbano. Las condiciones urbanísticas de la parcela objeto del ámbito de actuación son las determinadas en el Plan Parcial “El Mojón” adaptado al P.G.M.O. con aprobación definitiva publicada en el B.O.R.M. el día 1 de julio de 2.002. Su tipología queda regulada por la ordenanza Au(M), con las determinaciones que se especifican en el apartado 4.1.3.b de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. Planeamiento y en las Normas Particulares del Plan Parcial de Ordenación Urbana. El Mojón, que se transcriben a continuación:

(...

4.1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

...

3.- Se señalan como tipos de ordenación:

- Tipo de ordenación con alineación a vial (V).
- Tipo de ordenación aislada (A).
- Tipo de ordenación con volumetría específica (E).

...

3.b.- Tipo de ordenación de edificación aislada (A).

Este tipo de ordenación se caracteriza porque la edificación se relaciona con la parcela que la soporta y con las edificaciones en parcelas colindantes.

Sus parámetros específicos son:

- Forma y dimensiones de la parcela.
- Ocupación máxima en planta y altura máxima.
- Separaciones mínimas o linderos privados o públicos.
- Índice de edificabilidad sobre parcela.
- Separación mínima entre las edificaciones.

En este tipo de ordenación se puede admitir la edificación pareada o agrupada a linderos en los siguientes supuestos:

- 1.- Si existe acuerdo entre propietarios de fincas colindantes con la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad de la carga consistente en realizar las construcciones adosadas al lindero común.
- 2.- Se permite la agrupación de parcelas para agrupar edificaciones en los siguientes casos:
 - a) Si se trata de edificaciones pareadas, de proyecto unitario y se construyen simultáneamente.
 - b) Si se concentra la superficie edificable 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:



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA A-28. MANZANA 16
(TEXTO MODIFICADO 2.008)

U.A. Nº 5 PLAN PARCIAL EL MOJÓN –ISLA PLANA- CARTAGENA

- 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 resultare 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 edificable 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:

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

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

...)

(...

NORMAS PARTICULARES DE P.P. EL MOJÓN.-

AISLADA UNIFAMILIAR.-

1.- Definición:

Responde a aquellas áreas de suelo urbano con un uso residencial unifamiliar en edificación aislada con jardines, pudiéndose agrupar viviendas como resultado de agrupar parcelas según lo establecido en el apartado 3.b de las determinaciones de carácter general del título 4º P.G. pero, sin llegar a perder la tipología de vivienda unifamiliar con acceso independiente.

2.- Ordenación:

Las edificaciones deberán ser aisladas respecto a los viales y espacios libres públicos y a otros predios colindantes, respetándose, en todo caso, los retranqueos mínimos a viales o espacios libres públicos así como a los nuevos linderos en el caso de que se agrupen parcelas. Dentro de cada solar únicamente se permite un solo cuerpo de edificación,

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA A-28. MANZANA 16
(TEXTO MODIFICADO 2.008)

U.A. Nº 5 PLAN PARCIAL EL MOJÓN –ISLA PLANA- CARTAGENA

pudiéndose autorizar la construcción de garaje y construcciones auxiliares, formando cuerpo aislado de la edificación principal y sin exceder en superficie del 5% del total de la parcela.

3.- Volumen:

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

...)

1.7. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.-

En cumplimiento de lo establecido en el apartado 4.1.3.b “Tipología de edificación Aislada (A)” se formula el presente Estudio de Detalle, si bien tanto parcela como edificación cumplen con los parámetros de la normativa por la que se rige, esto es, Au (M). En este sentido la parcela objeto de la actuación excede más del doble de la parcela mínima pudiéndose edificar como máximo dos vivienda. Así mismo, se da cumplimiento al resto de parámetros exigibles tal y como se desarrolla en los apartados siguientes. Con todo ello queda debidamente justificada la formulación del presente documento.

1.8. OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

Son objetivos del presente documento:



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA A-28. MANZANA 16
(TEXTO MODIFICADO 2.008)

U.A. Nº 5 PLAN PARCIAL EL MOJÓN –ISLA PLANA- CARTAGENA

- a) Dar cumplimiento a lo dispuesto en el informe de la Dirección General de Costas de 17 de octubre de 2.007 con la finalidad de que el Estudio de Detalle refleje el deslinde de bienes de dominio público marítimo – terrestre aprobado por Orden Ministerial de 27 de septiembre de 2.007, y se contemple expresamente como determinaciones del proyecto los extremos indicados en dicho informe, de tal manera que la nueva vivienda no se ubique en la zona de servidumbre de protección, ni se edifique anexa a la vivienda existente aun cuando se situé fuera de la servidumbre de protección.
- b) Determinar, de manera previa, los derechos urbanísticos de la parcela A-28 partiendo de las alineaciones fijadas en el Plan Parcial El Mojón de Isla Plan adaptado al Plan General, que inicialmente establecía que toda la superficie de la parcela computaba a efectos de aprovechamiento urbanístico (Plano 3.4), y que de acuerdo con la nueva configuración física de la parcela y el nuevo deslinde de la zona marítimo terrestre que se encuentra aprobado definitivamente que determina la afección como zona de uso y dominio público de una porción de la parcela inicial (Plano 3.5) reduciéndose por tanto la superficie computable a efectos de aprovechamientos en 66,72 m², quedando como se desglosa a continuación:

SUPERFICIE PARCELA INICIAL BRUTA:	1.445,29 m ²
SUPERFICIE D.P.M.T. (SEGÚN DESLINDE PROVISIONAL):	66,72 m ²
SUPERFICIE PARCELA INICIAL NETA:	1.378,57 m ²
INDICE EDIFICABILIDAD:	0,33 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD (sobre parcela inicial neta):	454,93 m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA (sobre parcela inicial neta):	344,64 m ²

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA A-28. MANZANA 16
(TEXTO MODIFICADO 2.008)

U.A. N° 5 PLAN PARCIAL EL MOJÓN -ISLA PLANA- CARTAGENA

- c) Justificar el cumplimiento de las condiciones necesarias para la edificación en la parcela de una nueva vivienda además de la existente a tenor de lo que se establece en el apartado 4.1.3b. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O., ya que se excede en más del duplo la parcela mínima cumpliendo con las condiciones que se establecen en dicho apartado, algunas de las cuales se establecen como determinaciones del presente Estudio de Detalle.
- d) Fijar la alineación sur de la parcela según lo previsto en el procedimiento de deslinde definitivo del D.P.M.T., cuantificando la superficie de la parcela así como de la servidumbre de tránsito (paseo peatonal) y dominio público marítimo terrestre, según queda grafiado en el plano 3.5.

De acuerdo con los objetivos declarados son determinaciones del presente documento, que se transcriben en el plano 3.6., y que son las siguientes:

- 1) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 2
- 2) EL ESPACIO COMÚN RESULTANTE DE LA ACTUACIÓN DEBERÁ ESCRITURARSE EN RÉGIMEN DE PROINDIVISO.
- 3) RESTO DE PARÁMETROS: LOS DE LA NORMA Au (M).
- 4) LA EDIFICACIÓN EXISTENTE QUEDA SOMETIDA A LAS LIMITACIONES DETERMINADAS POR LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN (DISPOSICIONES DEL TÍTULO II DE LA LEY 22/1988, DE 28 DE COSTAS).
- 5) LA NUEVA EDIFICACIÓN NO PODRÁ UBICARSE EN LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN (ARTÍCULO 25.1 DE LA LEY 22/1988, DE 28 DE JULIO DE COSTAS).

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA A-28. MANZANA 16
(TEXTO MODIFICADO 2.008)

U.A. N° 5 PLAN PARCIAL EL MOJÓN -ISLA PLANA- CARTAGENA

6) LA NUEVA VIVIENDA NO PODRÁ CONSTRUIRSE ANEXA A LA YA EXISTENTE.

7) LA ALINEACIÓN SUR DE LA PARCELA QUEDA AJUSTADA A LA NUEVA SERVIDUMBRE DE TRANSITO SEGÚN DEFINICIÓN DE LA LÍNEA DE DESLINDE DEL D.P.M.T. APROBADO POR ORDEN MINISTERIAL DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2.007, RESULTANDO LAS SIGUIENTES SUPERFICIES:

SUP. PARCELA FINAL	1.168,83 m ²
SUP. PASEO PEATONAL (S. TRANSITO)	209,74 m ²
SUP. D.P.M.T.	66,72 m ²

8) LAS CONDICIONES RESULTANTES PARA LA NUEVA EDIFICACIÓN SON LAS SIGUIENTES:

	TOTAL	EXISTENTE	DISPONIBLE
A) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	2	1	1
B) EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA:	454,93 m ² edif	238,00 m ² edif	216,93 m ² edif
C) OCUPACIÓN MÁXIMA:	344,64 m ²	238,00 m ²	106,64 m ²
D) RESTO DE PARÁMETROS: LOS DE LA NORMA Au (M)			
E) SUPERFICIE PARA PASEO PEATONAL:			209,74 m ²

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA A-28. MANZANA 16
(TEXTO MODIFICADO 2.008)

U.A. N° 5 PLAN PARCIAL EL MOJÓN -ISLA PLANA- CARTAGENA

1.9. CONCLUSIÓN.-

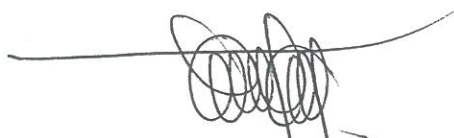
Con la presente Memoria y los planos que se acompañan se da por redactado el presente documento de Estudio de Detalle en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación, para su consiguiente tramitación ante los organismos competentes hasta alcanzar su aprobación definitiva.

En Cartagena, junio de 2.008

LOS REDACTORES
"AMAT GADEA ARQUITECTOS, S.L."



TOMAS AMAT TUDURI

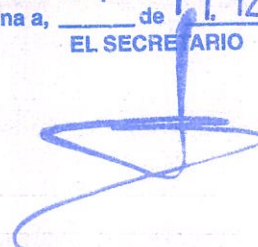


JAIME GADEA BLANCO

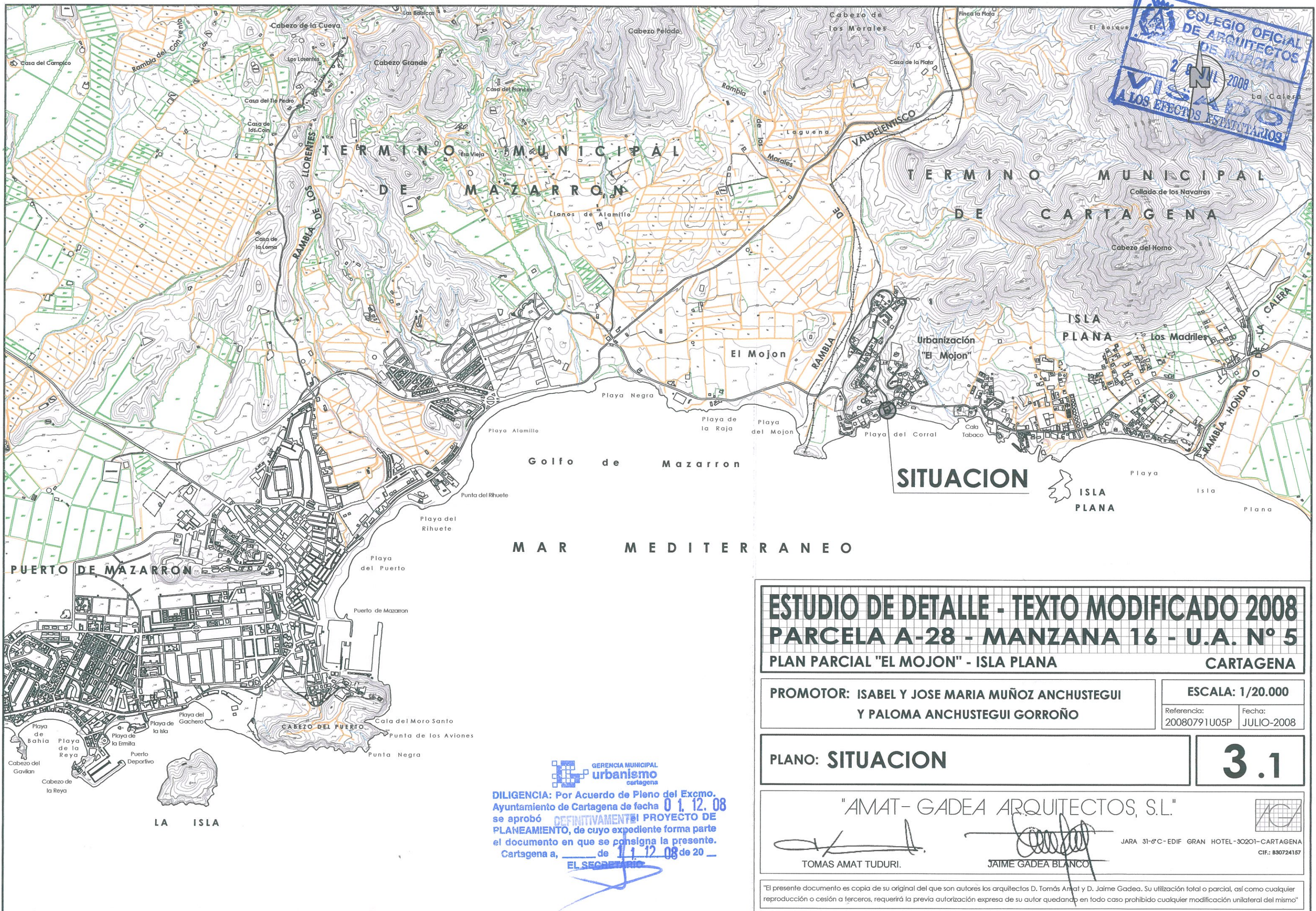


DILIGENCIA: Por Acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 01.12.08 se aprobó DEFINITIVAMENTE el PROYECTO DE PLANEAMIENTO, de cuyo expediente forma parte el documento en que se consigna la presente. Cartagena a, 1.12.08 de 20

EL SECRETARIO



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA
 20 JUL 2008
 VISA A LOS EFECTOS ESTADISTICOS



SITUACION



ESTUDIO DE DETALLE - TEXTO MODIFICADO 2008
PARCELA A-28 - MANZANA 16 - U.A. N° 5
PLAN PARCIAL "EL MOJON" - ISLA PLANA
CARTAGENA

PROMOTOR: ISABEL Y JOSE MARIA MUÑOZ ANCHUSTEGUI Y PALOMA ANCHUSTEGUI GORROÑO

ESCALA: 1/20.000
 Referencia: 20080791U05P
 Fecha: JULIO-2008

PLANO: SITUACION

3.1

"AMAT- GADEA ARQUITECTOS, S.L."

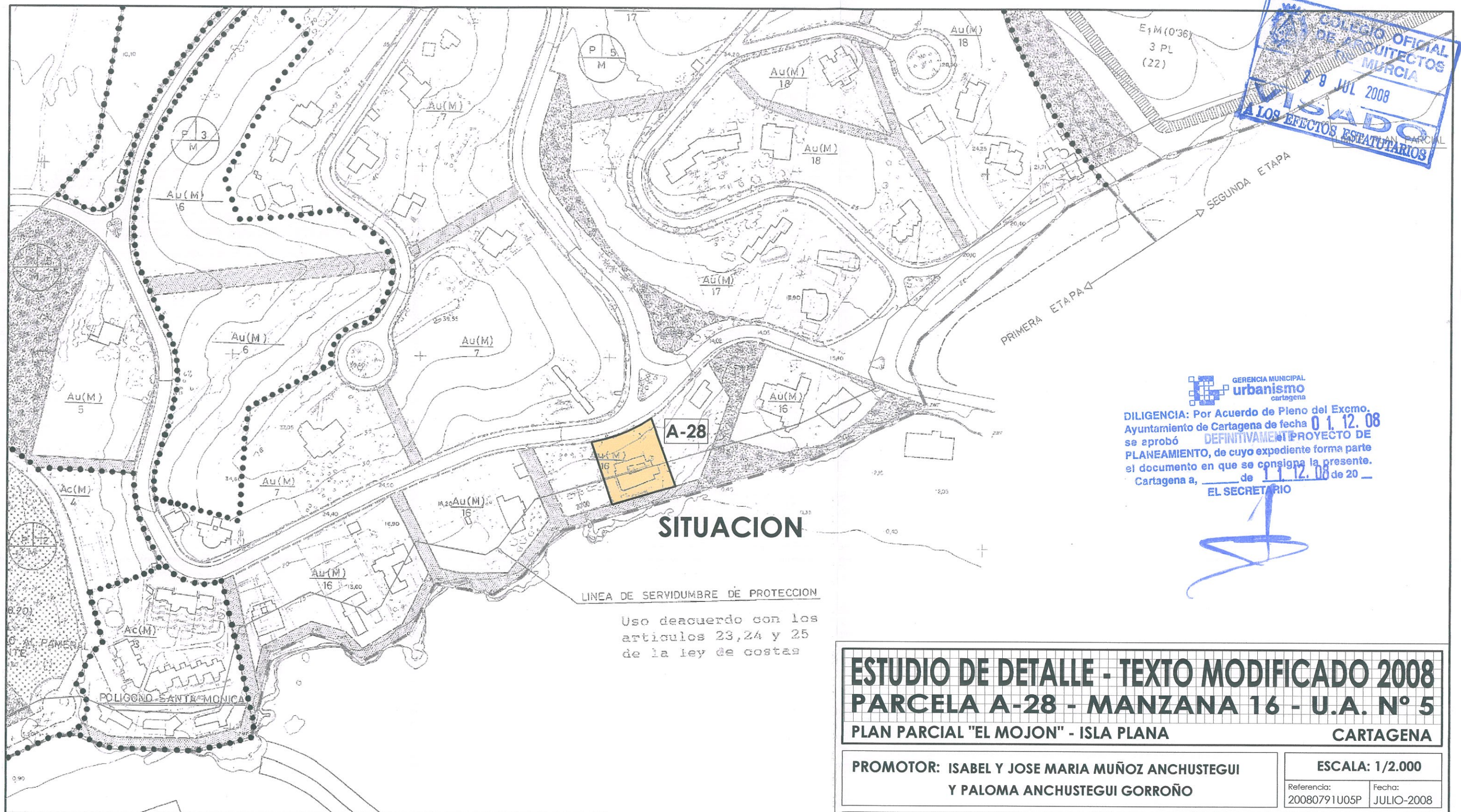
[Signature]
 TOMAS AMAT TUDURI.

[Signature]
 JAIME GADEA BLANCO

JARA 31-6-C-EDIF GRAN HOTEL-30201-CARTAGENA
 CIF: B30724157

GERENCIA MUNICIPAL urbanismo cartagena
DILIGENCIA: Por Acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 01.12.08 se aprobó DEFINITIVAMENTE el PROYECTO DE PLANEAMIENTO, de cuyo expediente forma parte el documento en que se consigna la presente. Cartagena a, de 11.12.08 de 20
 EL SECRETARIO

"El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos D. Tomás Amat y D. Jaime Gadea. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibido cualquier modificación unilateral del mismo"



GERENCIA MUNICIPAL urbanismo cartagena

DILIGENCIA: Por Acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 01.12.08 se aprobó DEFINITIVAMENTE PROYECTO DE PLANEAMIENTO, de cuyo expediente forma parte el documento en que se consigna la presente. Cartagena a, de 11.12.08 de 20__

EL SECRETARIO



SITUACION

LINEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION

Uso de acuerdo con los artículos 23,24 y 25 de la ley de costas

ESTUDIO DE DETALLE - TEXTO MODIFICADO 2008

PARCELA A-28 - MANZANA 16 - U.A. N° 5

PLAN PARCIAL "EL MOJON" - ISLA PLANA CARTAGENA

PROMOTOR: ISABEL Y JOSE MARIA MUÑOZ ANCHUSTEGUI Y PALOMA ANCHUSTEGUI GORROÑO

ESCALA: 1/2.000

Referencia: 20080791U05P Fecha: JULIO-2008

PLANO: SITUACION P.G.O.U. (TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL "EL MOJON" APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 5 DE FEBRERO DE 1992)

3.2

SIMBOLOGIA :

- LIMITE DE CLASIFICACION DE SUELO
- LIMITE DE UNIDADES DE EJECUCION
- LIMITE DE AREAS DE PROTECCION
- UNIDADES DE EJECUCION
- ACTUACIONES AISLADAS

ORDENACION

- ALINEACIONES (al eje del trazo)
- RASANTES (COTA)
- ESPACIO LIBRE PUBLICO
- ESPACIO LIBRE PRIVADO
- VIA PEATONAL
- APARCAMIENTO

- SOPORTALES
- EQUIPAMIENTOS
- GENERICOS
- EDUCATIVO
- SANITARIO
- DEPORTIVO
- RELIGIOSO
- CIVICO

NORMAS

- TIPOS DE ORDENACION
- ALINEACION A VIAL
 - EDIFICACION AISLADA
 - VOLUMETRIA ESPECIFICA
 - CASCO ANTIGUO
 - EDIFICIO CATALOGADO
 - USOS CARACTERISTICOS
 - RESIDENCIAL COLECTIVO
 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
 - INDUSTRIAL

V
A
E
C
•
c
u
i

- GRADOS 1,2,3....
- ESPACIOS LIBRES
- JARDINES
- AREA JUEGO NIÑOS
- AREA PEATONAL
- PASEO PEATONAL Y PLAZA
- ZONA DEPORTIVA
- SERVICIOS TECNICOS

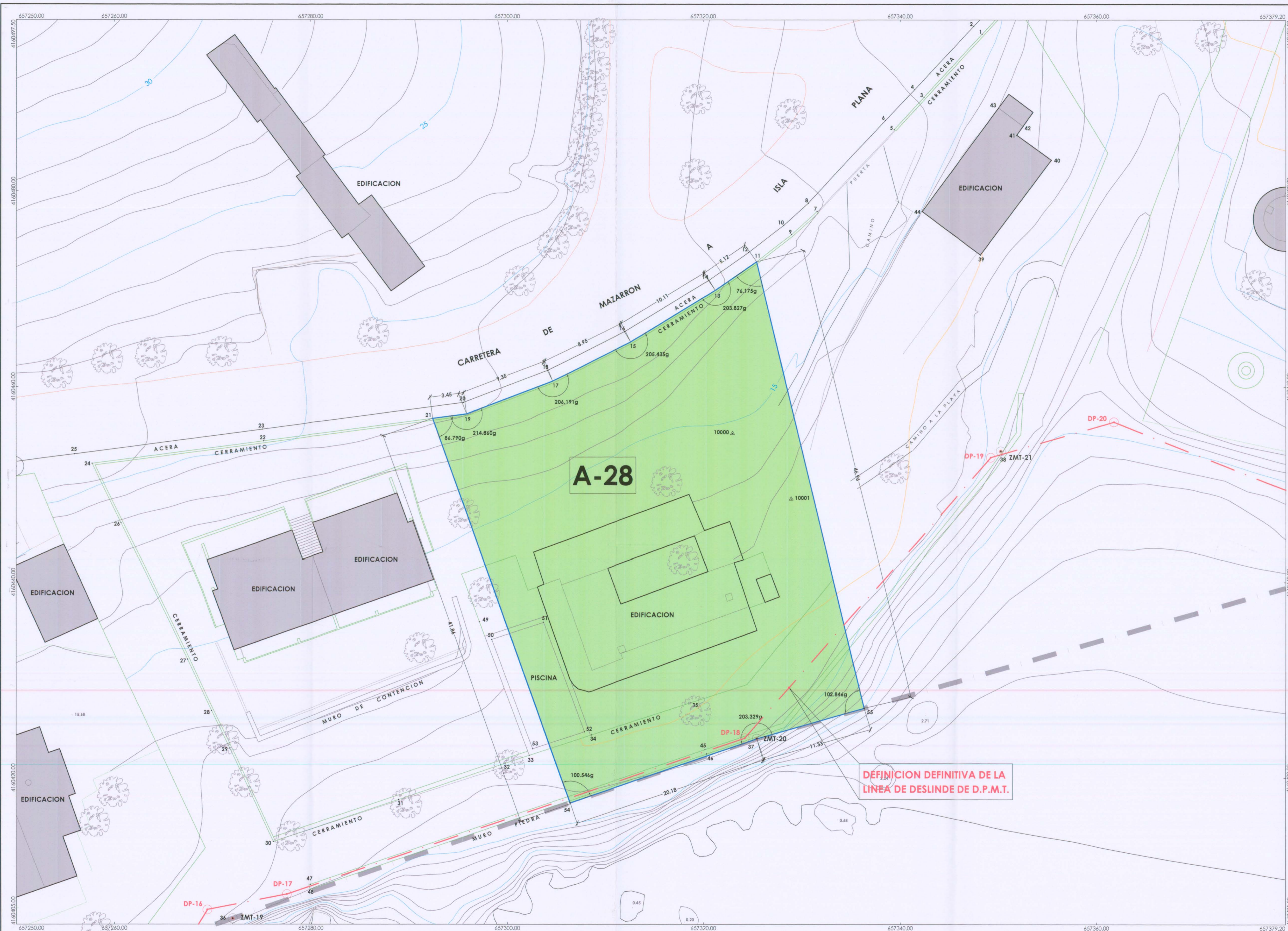
"AMAT- GADEA ARQUITECTOS, S.L."

TOMAS AMAT TUDURI.

JAIME GADEA BLANCO.

JARA 31-6°-C- EDIF GRAN HOTEL-30201-CARTAGENA CIF.: B30724157

"El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos D. Tomás Amat y D. Jaime Gadea. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibido cualquier modificación unilateral del mismo"



COORDENADAS LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO							
Pto.	X	Y	CODIGO	Pto.	X	Y	CODIGO
1:	657348.372	4160496.034	CERRAMIENTO	29:	657271.647	4160423.018	CERRAMIENTO
2:	657347.526	4160496.837	ACERA	30:	657276.140	4160413.455	CERRAMIENTO
3:	657342.413	4160489.608	CERRAMIENTO	31:	657288.946	4160417.760	CERRAMIENTO
4:	657341.464	4160490.386	ACERA	32:	657299.767	4160421.479	CERRAMIENTO
5:	657339.357	4160486.313	CERRAMIENTO	33:	657302.201	4160422.287	CERRAMIENTO
6:	657338.456	4160487.233	ACERA	34:	657308.520	4160424.386	CERRAMIENTO
7:	657331.548	4160477.949	ACERA	35:	657318.704	4160427.688	CERRAMIENTO
8:	657330.654	4160478.788	ACERA	36:	657271.967	4160405.594	ZMT-19
9:	657328.957	4160475.591	CERRAMIENTO	37:	657325.406	4160423.993	ZMT-20 Y PARCELA A-28
10:	657328.149	4160476.517	ACERA	38:	657350.248	4160453.438	ZMT-21
11:	657325.389	4160472.797	LIMITE PARCELA A-28	39:	657348.186	4160473.471	EDIFICACION
12:	657324.578	4160473.728	ACERA	40:	657355.406	4160483.187	EDIFICACION
13:	657321.186	4160469.847	CERRAMIENTO	41:	657351.896	4160485.730	EDIFICACION
14:	657320.526	4160470.842	ACERA	42:	657352.539	4160486.443	EDIFICACION
15:	657312.543	4160464.595	CERRAMIENTO	43:	657350.054	4160488.515	EDIFICACION
16:	657311.984	4160465.640	ACERA	44:	657342.214	4160477.937	EDIFICACION
17:	657304.556	4160460.595	CERRAMIENTO	45:	657320.151	4160422.877	MURO
18:	657304.074	4160461.688	ACERA	46:	657320.306	4160422.436	MURO
19:	657295.822	4160457.247	CERRAMIENTO	47:	657279.926	4160409.077	MURO
20:	657295.526	4160458.411	ACERA	48:	657279.873	4160408.572	MURO
21:	657292.400	4160454.790	PARCELA A-28	49:	657297.125	4160435.955	MURO
22:	657275.142	4160454.487	CERRAMIENTO	50:	657298.383	4160434.133	PISCINA
23:	657274.985	4160455.670	ACERA	51:	657303.635	4160435.877	PISCINA
24:	657257.705	4160452.181	CERRAMIENTO	52:	657307.786	4160424.702	PISCINA
25:	657255.913	4160453.148	ACERA	53:	657302.534	4160422.958	PISCINA
26:	657260.644	4160446.089	CERRAMIENTO	54:	657306.332	4160417.426	PARCELA A-28
27:	657267.426	4160432.092	CERRAMIENTO	55:	657334.034	4160473.916	PARCELA A-28
28:	657269.858	4160426.861	CERRAMIENTO				

BASES DE REPLANTEO							
Pto.	X	Y	CODIGO	Pto.	X	Y	CODIGO
10000	657322.921	4160455.251	BR-10000	10001	657328.881	4160448.536	BR-10001

VERTICES DE LA POLIGONAL DEL DESLINDE (D.P.M.T.)					
VERTICE	X	Y	VERTICE	X	Y
DP-16:	657269.490	4160406.530	DP-19:	657349.240	4160452.840
DP-17:	657277.520	4160408.100	DP-20:	657361.770	4160456.440
DP-18:	657324.180	4160424.070	DP-21:	657393.940	4160443.600

DILIGENCIA: Por Acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 01/12/08 se aprobó DEFINITIVAMENTE el PROYECTO DE PLANEAMIENTO, de cuyo expediente forma parte el documento en que se consigna la presente.

 Cartagena a 01/12/08 de 20...

 EL SECRETARIO

28 JUL 2008

VISADO

 A LOS EFECTOS ESTADISTICOS

SUPERFICIE		
PARCELA	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE (m ²)
A-28	60.143	1.445,29
TOTAL		1.445,29

ESTUDIO DE DETALLE - TEXTO MODIFICADO 2008
PARCELA A-28 - MANZANA 16 - U.A. Nº 5
PLAN PARCIAL "EL MOJON" - ISLA PLANA **CARTAGENA**

PROMOTOR: ISABEL Y JOSE MARIA MUÑOZ ANCHUSTEGUI Y PALOMA ANCHUSTEGUI GORROÑO **ESCALA:** 1/200

PLANO: LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO **3.3**

"AMAT-GADEA ARQUITECTOS, S.L."

 TOMAS AMAT TUDURI JAIME GADEA BLANCO

Escala: 1/200

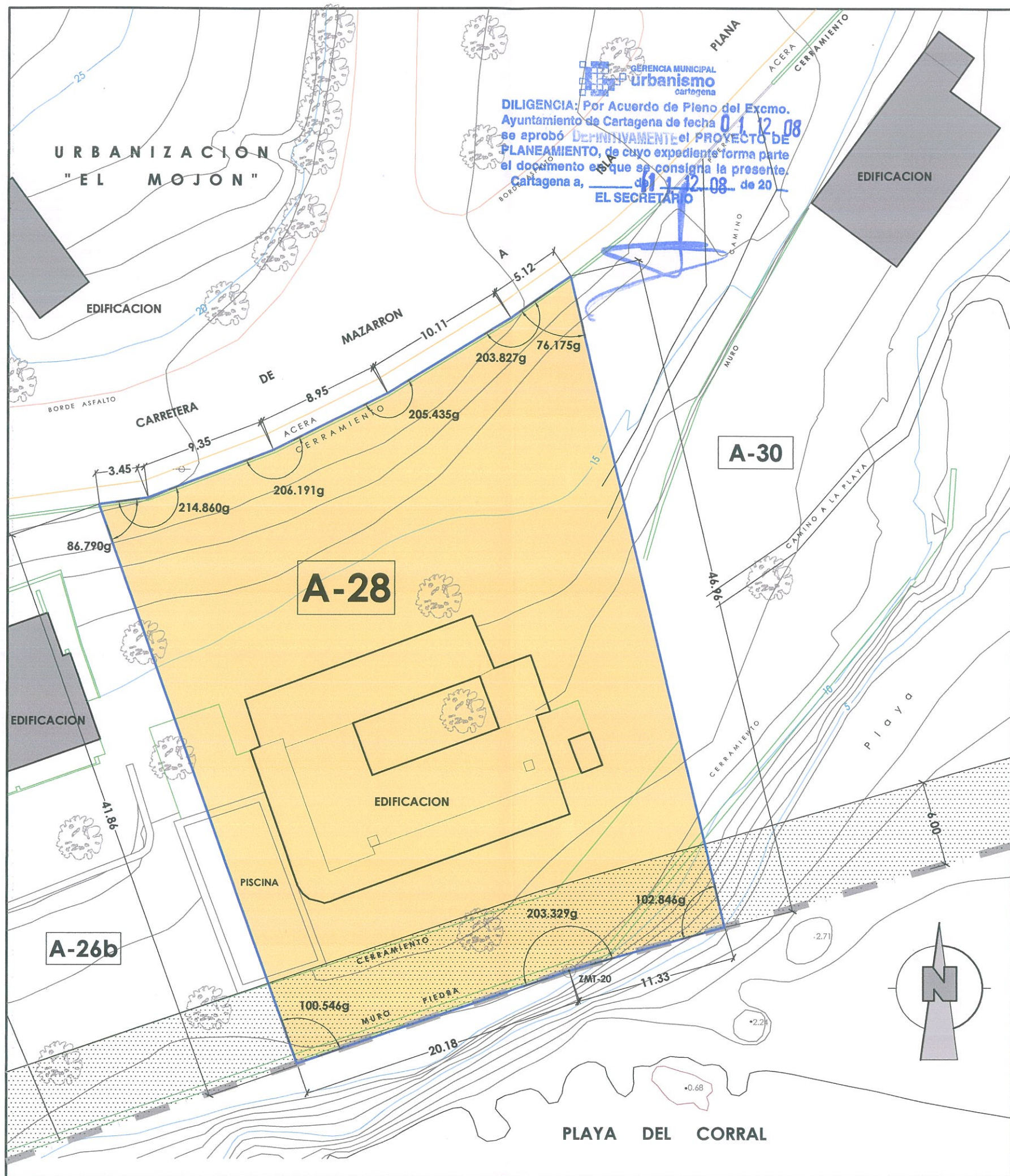
Informacion Cartografica

Sistema de Referencia	E.D. 50	Sistema Geodesico	R.E. 50/84
Sistema de Representacion	U.T.M.	Sistema de Referencia de Hojas	M.T.N.50
Origen de Altitud	N.M. Alicante	Equidistancia de Curvas	1,00 m
Fecha de Ejecucion	DICIEMBRE 2006	Fecha de Actualizacion	

Observaciones:
 LA MEDICION TOPOGRAFICA SE HA LLEVADO A CABO CON SISTEMA GPS. MODO CINEMATICO EN TIEMPO REAL (RTK) CON PRECISION CENTIMETRICA.
 Y HA SIDO ENCAJADA SOBRE VUELO FOTOGRAFICO EJECUTADO EN EL AÑO 1.999 PERTENECIENTE AL SERVICIO DE CARTOGRAFIA DE LA CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y OBRAS PUBLICAS DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE LA REGION DE MURCIA.

Leyenda de Signos Convencionales

División de alturas y paltos. Edificios y numero de plantas. Paredes, Cubierta, Visera o Sombrerote. Edificios en ruinas. Edificios en construccion. Bordillo y limite de firme en cazada. Pared o tapia, Muro. Alambrada o tela metalica.	Barandilla. Alambrado o tela metalica sobre muro. Verja sobre muro. Seta. Jardin y cesped en parques y jardines. Arbol sin alcorque, con alcorque; Masas arboreas. Estanque, Piscina. Vertice geodesico, Topografico, Punto de apoyo.	Mojones, Hileras y Estacas, T.Municipal, Kilometricos, Fincas. Canal, Acueducto. Acequia, Desagüe y Cuneta. Manantial, Pozo, Fuente Publica. Reg. Agua, Alcantarillado y Boca de Alcantarillado. Bocas extincion de incendios, Riego y Riego por aspersión. Reg. de Trafico, Semaforo y Sentido de circulación. Registros: Electricas, Gas, Telefono.	Reg. Indeterminado, Sumidero, Ventilacion. Buzon y Armario luz. Cabinas, Telefonica, Informacion y Post. I. Parada autobus con marquesina, Banca y Kiosco. Farola globo, Farol, Postes: Electrico, Telefono, Telegrafo. Farola adosada, Farola, Farola poste madera. Aparcamiento Publico. Torre y Apoyo metalico de alta y media tension.
---	--	--	---



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MUJERES
29 JUL 2008

A-28 NUMERO DE PARCELA

DATOS REGISTRALES

PARCELA	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE (m2)
A-28	60.143	1.445,29
TOTAL		1.445,29

PARAMETROS URBANISTICOS

PARCELA	A-28
SUPERFICIE PARCELA m2.	1.445,29
USO CARACTERISTICO	Residencial
NORMA	Au (M)
INDICE EDIFICABILIDAD m2/m2.	0,33
SUPERFICIE EDIFICABLE m2.	476,95
PARCELA MINIMA m2	600,00
ALTURA MAXIMA	2 plantas ó 6 metros En primera linea de playa: 1 planta ó 4 metros
SEPARACION A LINDEROS	5 metros Se podran adosar a la parcela contigua con autorización del vecino y con compromiso de hacer lo propio.
OCUPACIÓN MAXIMA	25% Se autorizan construcciones auxiliares, incluso aisladas, siempre y cuando no excedan en superficie el 5% del total de la parcela.

ESTUDIO DE DETALLE - TEXTO MODIFICADO 2008
PARCELA A-28 - MANZANA 16 - U.A. N° 5
PLAN PARCIAL "EL MOJON" - ISLA PLANA **CARTAGENA**

PROMOTOR: ISABEL Y JOSE MARIA MUÑOZ ANCHUSTEGUI Y PALOMA ANCHUSTEGUI GORROÑO	ESCALA: 1/300
Referencia: 20080791U05P	Fecha: JULIO-2008

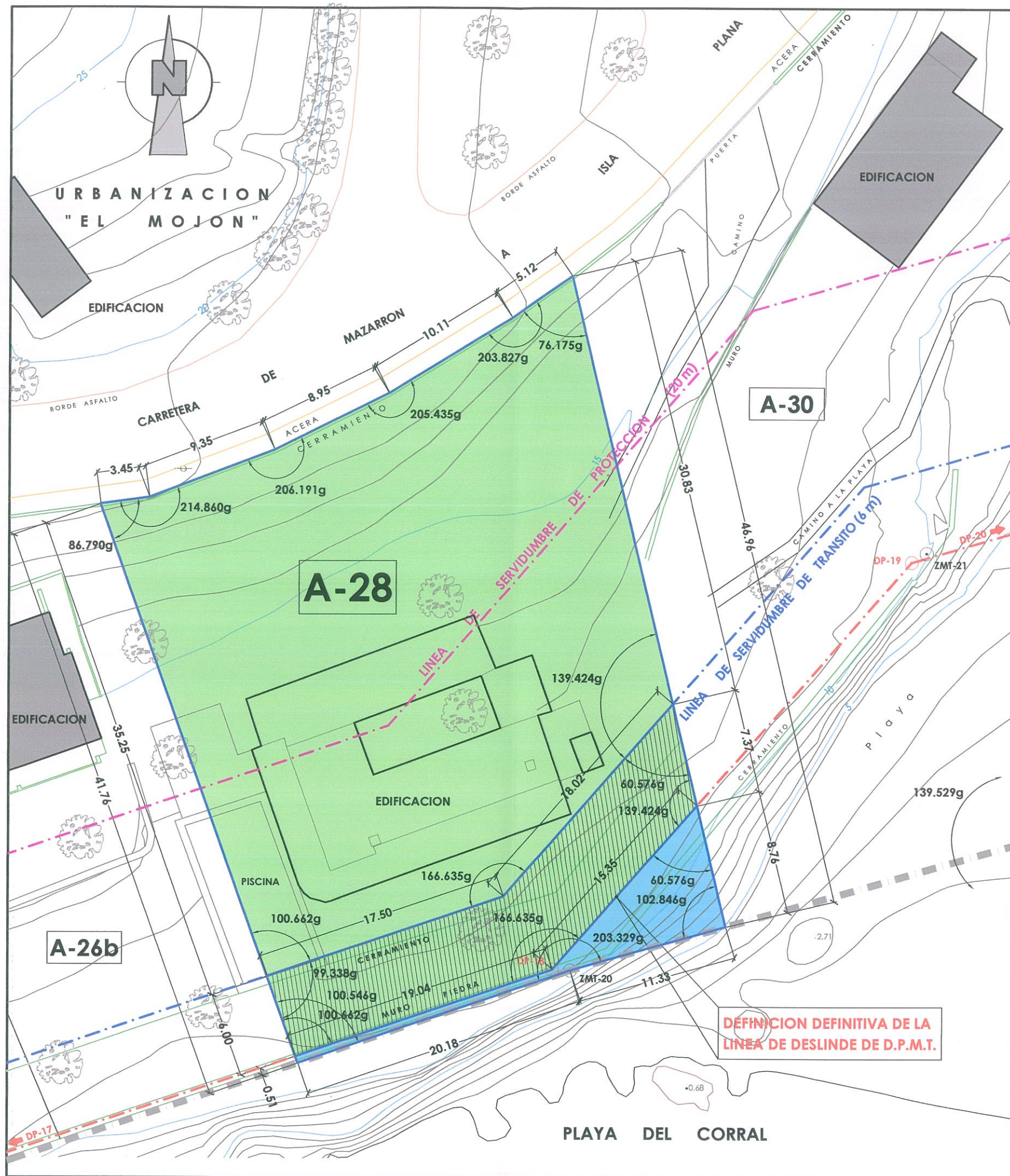
PLANO: AMBITO DE ACTUACION Y ESTADO ACTUAL **3.4**

"AMAT - GADEA ARQUITECTOS, S.L."

TOMAS AMAT TUDURI. JAIME GADEA BLANCO

JARA 31-6°C-EDIF GRAN HOTEL-30201-CARTAGENA
CIF: B30724157

"El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos D. Tomás Amat y D. Jaime Gadea. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibido cualquier modificación unilateral del mismo"



VERTICES DE LA POLIGONAL DEL DESLINDE (D.P.M.T.)

VERTICE	X	Y
DP-17 :	657277.520	4160408.100
DP-18 :	657324.180	4160424.070

VERTICE	X	Y
DP-19 :	657349.240	4160452.840
DP-20 :	657361.770	4160456.440

GERENCIA MUNICIPAL urbanismo cartagena
DILIGENCIA: Por Acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 01.12.08 se aprobó DEFINITIVAMENTE el PROYECTO DE PLANEAMIENTO, de cuyo expediente forma parte el documento en que se consigna la presente. Cartagena a, 11.12.08 de 20__
 EL SECRETARIO



	TRAMA	ZONA	SUPERFICIE (m ²)	
			PARCIAL	TOTAL
PARCELA INICIAL NETA		PARCELA FINAL	1168,83	1.378,57
		PASEO PEATONAL	209,74	
DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE		D.P.M.T.	66,72	66,72
TOTAL PARCELA INICIAL BRUTA			1.445,29	1.445,29

ESTUDIO DE DETALLE - TEXTO MODIFICADO 2008
PARCELA A-28 - MANZANA 16 - U.A. N° 5
 PLAN PARCIAL "EL MOJON" - ISLA PLANA CARTAGENA

PROMOTOR: ISABEL Y JOSE MARIA MUÑOZ ANCHUSTEGUI Y PALOMA ANCHUSTEGUI GORROÑO
 ESCALA: 1/300
 Referencia: 20080791U05P Fecha: JULIO-2008

PLANO: PARCELA ACTUAL. AFECCIONES POR LA DEFINICION PROVISIONAL DE LA LINEA PROBABLE DE DESLINDE DE D.P.M.T.
3.5

"AMAT- GADEA ARQUITECTOS, S.L."
 TOMAS AMAT TUDURI. JAIME GADEA BLANCO
 JARA 31-6°C-EDIF GRAN HOTEL-30201-CARTAGENA C.I.F.: B30724157

"El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos D. Tomás Amat y D. Jaime Gadea. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibido cualquier modificación unilateral del mismo"

GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena

DILIGENCIA: Por Acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 01.12.08 se aprobó DEFINITIVAMENTE el PROYECTO DE PLANEAMIENTO, de cuyo expediente forma parte el documento en que se consigna la presente. Cartagena a, 11.12.08 de 20
EL SECRETARIO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA
3.1.JUL.2008
VISADO A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

ESTUDIO DE DETALLE - TEXTO MODIFICADO 2008
PARCELA A-28 - MANZANA 16 - U.A. Nº 5
PLAN PARCIAL "EL MOJON" - ISLA PLANA CARTAGENA

PROMOTOR: ISABEL Y JOSE MARIA MUÑOZ ANCHUSTEGUI Y PALOMA ANCHUSTEGUI GORROÑO

ESCALA: 1/300

Referencia: 20080791U05P Fecha: JULIO-2008

PLANO: DETERMINACIONES ESTUDIO DE DETALLE

3.6

"AMAT - GADEA ARQUITECTOS, S.L."

TOMAS AMAT TUDURI. JAIME GADEA BLANCO.

JARA 31-0-C-EDIF GRAN HOTEL-30201-CARTAGENA CIF.: 830724157

"El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos D. Tomas Amat y D. Jaime Gadea. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibido cualquier modificación unilateral del mismo"

DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

- PARCELA A-28**
- 1) NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS: 2
 - 2) EL ESPACIO COMÚN RESULTANTE DE LA ACTUACIÓN DEBERÁ ESCRITURARSE EN RÉGIMEN DE PROINDIVISO
 - 3) RESTO DE PARÁMETROS: LOS DE LA NORMA Au (M)
 - 4) LA EDIFICACIÓN EXISTENTE QUEDA SOMETIDA A LAS LIMITACIONES DETERMINADAS POR LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN (DISPOSICIONES DEL TITULO II DE LA LEY 22/1988, DE COSTAS)
 - 5) LA NUEVA EDIFICACIÓN NO PODRÁ UBICARSE EN LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN (ARTÍCULO 25.1 DE LA LEY 22/1988, DE 28 DE JULIO DE COSTAS)
 - 6) LA NUEVA VIVIENDA NO PODRÁ CONSTRUIRSE ANEXA A LA YA EXISTENTE
 - 7) LA ALINEACIÓN SUR DE LA PARCELA QUEDA AJUSTADA A LA NUEVA SERVIDUMBRE DE TRANSITO SEGÚN DEFINICIÓN DE LA LÍNEA DE DESLINDE DEL D.P.M.T. APROBADO POR ORDEN MINISTERIAL DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2007, RESULTANDO LAS SIGUIENTES SUPERFICIES:

	TRAMA	ZONA	SUPERFICIE (m ²)	
			PARCIAL	TOTAL
PARCELA INICIAL NETA		PARCELA FINAL	1168,83	1.378,57
		PASEO PEATONAL	209,74	
D.P.T.M.		D.P.T.M.	66,72	66,72
TOTAL PARCELA INICIAL BRUTA			1.445,29	1.445,29

8) LAS CONDICIONES RESULTANTES PARA LA NUEVA EDIFICACIÓN SON LAS SIGUIENTES:

	TOTAL	EXISTENTE	DISPONIBLE
A) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	2	1	1
B) EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA:	454,93 m ² /Edif	238,00 m ² /Edif	216,93 m ² /Edif
C) OCUPACIÓN MÁXIMA:	344,64 m ²	238,00 m ²	106,64 m ²
D) RESTO DE PARAMETROS:	LOS DE LA NORMA Au (M)		
E) SUPERFICIE PARA PASEO PEATONAL:			209,74

