



FIRMADO POR

PASCUAL LOZANO SEGADO  
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE  
02/03/2023



FIRMADO POR

JUAN ANTONIO SENIN MARTINEZ  
12/01/2023 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 12/01/2023  
Nº de entrada 3971 / 2023

# ESTUDIO DE DETALLE PARCELA EN ESQUINA C/ISLA ASCENSION Y C/ISLAS VIRGENES. IP/9.5. P.E.R.I. DE ISLA PLANA

**SITUACIÓN:** ESQUINA C/ ISLA ASCENSION Y C/ISLAS VÍRGENES. ISLA PLANA

**TÉRMINO MUNICIPAL:** CARTAGENA (MURCIA).

**PROMOTOR:** Dº JUAN PEDRO MADRID MADRID.

**ARQUITECTO:** Dº JUAN ANTONIO SENÍN MARTÍNEZ

**CARTAGENA, DICIEMBRE DE 2022**



**Juan A. Senin Martínez - Arquitecto**  
c/comedias, 2-2ª - 30201 - cartagena - 648 789 677 - juansenin@gmail.com



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JPEW K24F DKQQ HEP7

**MEMORIA DETALLE**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 1 de 18



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA KCE3 9XK7 PJDL 27ZM

**PROYECTO ED PARA JGL (PLED2022/000002) - SEFYCU 2534564**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 1 de 32



FIRMADO POR

PASCUAL LOZANO SEGADO  
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE  
02/03/2023



FIRMADO POR

JUAN ANTONIO SENIN MARTINEZ  
12/03/2023 (según el firmante)



SELO  
Registrado el 12/03/2023  
Nº de entrada 3971 / 2023

## INDICE

### 1.- DISPOSICIONES GENERALES

- 1.1.- NATURALEZA Y ÁMBITO
- 1.2.- NORMATIVA DE REFERENCIA
- 1.3.- ANTECEDENTES. PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR
- 1.4.- ANTECEDENTES JUSTIFICATIVOS DE LA SUPERFICIE DE LA PARCELA.
- 1.5.- CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR PARA LA REDACCIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

### 2.- MEMORIA

- 2.1.- JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE
  - 2.1.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMACIÓN.
  - 2.1.2.- ALCANCE DEL PROYECTO.
- 2.2.- OBJETO.
- 2.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.
- 2.4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 144.2 DE LA LEY 13/2015 DE 30 DE MARZO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE LA REGIÓN DE MURCIA.
- 2.5.- COMPARACIÓN CON LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.
- 2.6.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE INFLUENCIA.

### 3.- CONCLUSIÓN

### 4.- FICHA CATASTRAL Y NOTA SIMPLE DE REGISTRO, DE LA FINCA PROPIEDAD DE JUAN PEDRO MADRID MADRID. Y CERTIFICADO MUNICIPAL DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL CAMBIO DE SISTEMA DE LA UA 9.4 DE ISLA PLANA.

### 5.- PLANOS:

- 1. SITUACIÓN SOBRE P.E.R.I. DE ISLA PLANA Y P.G.M.O. DE 1987 DE CARTAGENA
- 2. PARCELA BRUTA. MEDICIÓN ACTUAL. ORTOFOTOS AÑOS 2002, 2009 Y ACTUAL
- 3. PARCELA BRUTA. MEDICIÓN ACTUAL. ALINEACIONES, ORDENACIÓN, COTAS Y COORDENADAS UTM
- 4. PARCELA NETA Y CESIÓN. MEDICIÓN ACTUAL. ALINEACIONES, ORDENACIÓN, COTAS Y COORDENADAS UTM
- 5. PARCELA NETA. MEDICIÓN ACTUAL. PROPUESTA ESTUDO DE DETALLE
- 6. VOLUMEN EDIFICABLE PROPUESTA Y ENTORNO



**Juan A. Senin Martínez - Arquitecto**

c/comedias, 2-2ª - 30201 - cartagena - 648 789 677 - juansenin@gmail.com

1



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JPEW K24F DKQQ HEP7

#### MEMORIA DETALLE

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 2 de 18



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA KCE3 9XK7 PJDL 27ZM

#### PROYECTO ED PARA JGL (PLED2022/000002) - SEFYCU 2534564

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 2 de 32



FIRMADO POR

PASCUAL LOZANO SEGADO  
JEFE DEL SERVICIO JURÍDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE  
02/03/2023



FIRMADO POR

JUAN ANTONIO SENIN MARTINEZ  
12/01/2023 (según el firmante)



SELO

Registrado el 12/01/2023  
Nº de entrada: 39711 / 2023

## 1.- DISPOSICIONES GENERALES.

### 1.1.- Naturaleza y ámbito.

El Estudio de Detalle es un tipo específico de planeamiento urbanístico que puede formularse en desarrollo de los planes generales y de otros instrumentos de planeamiento urbanístico, para completar, adaptar o reajustar sus determinaciones, en materia de alineaciones y rasantes y/o para concretar la disposición de volúmenes de acuerdo con la edificabilidad máxima permitida.

El ámbito del presente Estudio de Detalle se refiere a la finca urbana con referencia catastral 8703501XG5680S0001QB estando delimitada por las calles Isla Ascensión e Islas Vírgenes. Isla Plana. 30868. Cartagena, en relación a la adaptación de las alineaciones de la manzana de la que forma parte y a la concreción de la disposición de volúmenes sobre la parcela citada de acuerdo con la edificabilidad máxima permitida.

### 1.2.- Normativa de referencia.

La redacción y tramitación de los Estudios de Detalle se regula conforme a lo especificado en los artículos 113, 139, 144, 146, 152, 154, 166 y 169 de la Ley 13/2015 de 30 de marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, así como el PERI de Isla Plana y de forma complementaria y subsidiaria, los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento en lo que no se opongan a las prescripciones de aquella, así como las condiciones que se establecen en el apartado 1.1.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena (en adelante PGMO 1987)

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

- a) Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.
- b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

No obstante, lo anterior deberá cumplir una serie de objetivos de carácter limitativo que son:

- a) En la adaptación o reajuste de alineaciones y rasantes del planeamiento superior, no se podrá reducir la superficie de uso y dominio público.

En ningún caso la adaptación o ajuste de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de dicho ajuste.

- b) La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de las alturas máxima y de los volúmenes edificables previstos por el Plan, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel, ni reducir la superficie de uso y dominio público.

Se respetarán en todo caso, las demás determinaciones del PERI.



Juan A. Senin Martínez - Arquitecto  
c/comedias 2-2ª - 30201 - cartagena - 648 789 677 - juansenin@gmail.com

2



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JPEW K24F DKQQ HEP7

MEMORIA DETALLE

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 3 de 16



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA KCE3 9XK7 PJDL 27ZM

PROYECTO ED PARA JGL (PLED2022/000002) - SEFYCU 2534564

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 3 de 32



FIRMADO POR

PASCUAL LOZANO SEGADO  
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y  
MEDIO AMBIENTE  
02/03/2023



FIRMADO POR

JUAN ANTONIO SENIN MARTINEZ  
12/01/2023 (segun el firmante)



SELLO

Registrado el 12/01/2023  
Nº de entrada 3971 / 2023

- c) El Estudio de Detalle no podrá causar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos la delimitación del ámbito de influencia, identificando a los predios afectados.
- d) Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias del PERI, del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

### 1.3.- Antecedentes. Planeamiento de rango superior.

El planeamiento aplicable es el PERI de Isla Plana, fue aprobado el 26 de junio de 1986, se sometió a distintas modificaciones, por lo que se aprobó definitivamente el 10 de mayo de 1995, clasifica y califica la parcela como suelo urbano de uso residencial, norma de referencia Ac1 (Grado 1), edificaciones aisladas respecto a los viales, 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.

#### Ac1.- (Grado 1°):

- Parcela mínima: 400 m2.
- Forma de la parcela: deberá poder inscribirse en ella un círculo de 16 mts. de diámetro mínimo.
- Separación a linderos: 2/3 de la altura y siempre que no sea inferior a 3 mts., que se aplicará dicho valor como separación mínima.
- Índice de edificabilidad: 0,4 m2/m2.
- Altura máxima: 2 plantas.
- Ocupación máxima 40%.

### 1.4.- Antecedentes justificativos de la superficie de la parcela.

La finca registral establece su lindero Norte con resto de la finca matriz, de la que esta fue segregada, y que es la registral que se agrupo conforme a escritura de agrupación que dio lugar a la finca de propietario único del ámbito desarrollado de la UA 9.4 de Isla Plana, colindante con el terreno que nos ocupa y con los propietarios que estaban fuera del suelo urbano, al igual que lo establece la descripción de esta finca: Por el este, Baltasar Gil Porras. (Se adjunta certificado municipal de aprobación definitiva del cambio de sistema de la UA 9.4 de Isla Plana, en el que está el lindero este de la finca, con Baltasar Gil Porras). Queda patente que tanto en la escritura de la finca original de la UA 9.4 de Isla Plana, como en la descripción de la nota simple de Juan Pedro Madrid Madrid, el lindero este es con Baltasar Gil Porras.

La finca que conformaba la UA 9.4 mencionada, es de propietario único (por agrupación de fincas colindantes); como consecuencia de su desarrollo se urbanizó el vial Islas Vírgenes



Juan A. Senin Martínez - Arquitecto  
c/comedias 2-2ª - 30201 - cartagena - 648 789 677 - juansenin@gmail.com  
3



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JPEW K24F DKQQ HEP7

#### MEMORIA DETALLE

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 4 de 18



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA KCE3 9XK7 PJDL 27ZM

#### PROYECTO ED PARA JGL (PLED2022/000002) - SEFYCU 2534564

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 4 de 32



FIRMADO POR

PASCUAL LOZANO SEGADO  
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y  
MEDIO AMBIENTE  
02/03/2023



FIRMADO POR

JUAN ANTONIO SENIN MARTINEZ  
12/01/2023 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 12/01/2023  
Nº de entrada 3971 / 2023

dentro de su ámbito, siendo recepcionada la urbanización por el Ayuntamiento de Cartagena en el año 2007.

En el año 2007, fecha de urbanización de la UA 9.4 el vial Islas Vírgenes solo estaba urbanizado en el frente de la manzana de suelo urbano consolidado denominada en el PERI como Ac1/62.

No teniendo servicios urbanísticos de ningún tipo en el tramo que pertenecía a esta parcela.

En esas fechas y como consecuencia de la urbanización de la UA 9.4, se ejecutó de forma provisional un enlace entre la parte del vial urbanizado dentro de la UA 9.4 y la parte urbanizada en el frente de la manzana Ac1/62 dentro de la propiedad de Juan Pedro Madrid Madrid, con el objeto de dar continuidad al vial y conexión de servicios de urbanización así como dar servicio a las viviendas realizadas fuera del suelo urbano.

Al parecer, la delimitación por parte del Catastro de la parcela, es consecuencia de las nuevas delimitaciones registrales producidas, por el desarrollo de la UA 9.4 de Isla Plana. Siendo en cualquier caso la propiedad registrada prevalente respecto a lo catastrado.

Posteriormente al año 2009 el ayuntamiento, procedió a urbanizar definitivamente este trozo de vial tal y como se puede observar en las ortofotos que acompañan a la presente memoria sin la cesión de los propietarios.

El vial que forma parte de esta parcela nunca ha sido cedido para el uso público y se ejecutó como se desprende de las ortofotos entre el año 2009 y el 2011; ya que aparece por primera vez como urbanizado en la ortofoto del PNOA del año 2011. Por tanto, se puede afirmar que la urbanización de este vial tiene menos de 20 años.

### 1.5.- Condiciones del planeamiento de rango superior para la redacción de los estudios de detalle:

Según lo dispuesto en el PGMO 1987:

**Concepto:** Es el instrumento mediante el cual es posible completar o adaptar las determinaciones del presente Plan General, relativas a alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes.

**Determinaciones:** Los Estudios de Detalle han de respetar las determinaciones básicas del presente Plan General.



**Juan A. Senin Martínez - Arquitecto**  
c/comedias 2-2ªa - 30201 - cartagena - 648 789 677 - juansenin@gmail.com  
4



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JPEW K24F DKQQ HEP7

#### MEMORIA DETALLE

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 5 de 18



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA KCE3 9XK7 PJDL 27ZM

#### PROYECTO ED PARA JGL (PLED2022/000002) - SEFYCU 2534564

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 5 de 32



FIRMADO POR

PASCUAL LOZANO SEGADO  
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y  
MEDIO AMBIENTE  
02/03/2023



FIRMADO POR

JUAN ANTONIO SENIN MARTINEZ  
12/01/2013 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 12/01/2023  
Nº de entrada: 39717\_2023

En ningún caso podrán reducir la anchura de los viales ni las superficies destinadas a espacios libre, ni como consecuencia de las previsiones sobre alineaciones originar aumentos de volumen. Las ordenaciones que pueden realizar no pueden implicar aumento de la ocupación del suelo, ni incremento de la densidad de edificación.

**Documentación:**

- a) Memoria justificativa en la que se explicaran las razones de la formación. Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que le da cobertura y las establecidas por el Estudio de Detalle.
- b) Planos a escala mínima de 1:500 en la que se representen gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle, en su posición altimétrica y planimetría y en la disposición de su forma volumétrica, cuando proceda y expresen, en su caso, la relación de estas con las anteriormente existentes.

**2.- MEMORIA.**

**2.1.- Justificación y alcance.**

**2.1.1.- Justificación de la procedencia de su formulación.**

En lo que se refiere a las alineaciones de la manzana:

Las condiciones de la manzana delimitada por la calle Isla Ascensión en su orientación Sureste, calle Islas Vírgenes en su orientación Noreste y calle Islas Madeira en su orientación Noroeste, en la que se sitúa la parcela objeto del Estudio de Detalle y de las manzanas del entorno que conforman el tejido urbano de Isla Plana, sirvieron de base a PERI de Isla Plana para pretender una regularización en sus alineaciones.

La alineación de la manzana respecto a los viales que la limitan, aparece regularizada en el PERI de Isla Plana.

La estructura de la parcela en la manzana, respecto al vial calle Islas Vírgenes sufre un recorte al aplicar sobre la misma las alineaciones del planeamiento vigente (PERI de Isla Plana) quedando como resultado la continuidad de la alineación (fachada) actual en calle Islas Vírgenes, suponiendo una mejora de la trama urbana.

Atendiendo a la realidad urbanizada, actualmente la alineación realizada con la acera existente hace un chaffán en la esquina entre la C/ Islas Vírgenes y la C/ Isla Ascensión. Con lo que dicha realidad urbanizada ya modifica la alineación oficial marcada por el PERI de Isla Plana.



**Juan A. Senín Martínez - Arquitecto**  
c/comedias. 2-2ª - 30201 - cartagena - 648 789 677 - juansenin@gmail.com  
5



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JPEW K24F DKQQ HEP7

**MEMORIA DETALLE**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA KCE3 9XK7 PJDL 272M

**PROYECTO ED PARA JGL (PLED2022/000002) - SEFYCU 2534564**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

PASCUAL LOZANO SEGADO  
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE  
02/03/2023



FIRMADO POR

JUAN ANTONIO SENIN MARTINEZ  
12/01/2023 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 12/01/2023  
Nº de entrada 3971 / 2023



Fotografía de la realidad urbanizada.

En lo que se refiere a la ordenación de volúmenes en la parcela:

La ordenación de volúmenes en la parcela viene condicionada por los siguientes motivos:

- Por la modificación de alineaciones según el PERI de Isla Plana y el ajuste de alineaciones consecuencia de la realidad urbanizada; junto con la correspondiente cesión de superficie para viales al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.

- Por la aplicación del Índice de Edificabilidad sobre la superficie de parcela primitiva (parcela bruta), en función de lo especificado por el planeamiento.

En lo que respecta a la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, en el apartado 3.1.4.2 Índice de Edificabilidad de las normas del PGMO 1987 se determina que:

*"En el supuesto de que las alineaciones exteriores existentes sean rectificadas por un instrumento de planeamiento, y no se haya delimitado una unidad de actuación, el índice de edificabilidad se podrá aplicar sobre la totalidad de la superficie de la parcela primitiva,*



**Juan A. Senin Martínez - Arquitecto**

c/comedias. 2-2ªa – 30201 – cartagena – 648 789 677 – juansenin@gmail.com

6



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JPEW K24F DKQQ HEP7

**MEMORIA DETALLE**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 7 de 18



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA KCE3 9XK7 PJDL 27ZM

**PROYECTO ED PARA JGL (PLED2022/000002) - SEFYCU 2534564**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 7 de 32



FIRMADO POR

PASCUAL LOZANO SEGADO  
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y  
MEDIO AMBIENTE  
02/03/2023



FIRMADO POR

JUAN ANTONIO SENIN MARTINEZ  
12/01/2023 (segun el firmante)



SELLO

Registrado el 12/01/2023  
Nº de entrada 3971 / 2023

exceptuando los parámetros de altura y ocupación si es preciso, para agotar la edificabilidad que le corresponda”.

- Por la aplicación del total de la edificabilidad sobre la parcela neta resultante, lo que conlleva necesariamente la reordenación de los volúmenes edificables.

**2.1.2.- Alcance del proyecto.**

El alcance del presente Estudio de Detalle es la complementación y ajuste de las determinaciones del PERI de Isla Plana y en los apartados que remita al PGMO 1987 dentro del ámbito de los mismos, de acuerdo con lo que determina la legislación vigente al respecto.

**2.2.- Objeto.**

El presente Estudio de Detalle tiene como objeto:

- A) El ajuste de las alineaciones oficiales del planeamiento vigente a la realidad urbanizada.
- B) La ordenación de volúmenes de acuerdo con el planeamiento en lo que se refiere a la forma de disponer y distribuir la edificabilidad asignada a la parcela bruta.

**2.3.- Justificación de la solución adoptada.**

Se propone el ajuste de las alineaciones oficiales en base a la siguiente premisa:

Se modifica la alineación oficial fijada por el PERI de Isla Plana en la esquina entre la C/Isas Virgenes, y la C/Isla Ascensión, siendo en dicha normativa una esquina en ángulo recto. Dicho cambio se justifica como consecuencia de la realidad urbanizada, en la que se ha realizado la acera, con esta esquina en chaffán.

Este ajuste de la alineación no supone, una reducción de la superficie de uso y dominio público, ni origina un aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado del ajuste. Tampoco origina ningún perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.



**Juan A. Senin Martínez - Arquitecto**

c/comedias, 2-2ª - 30201 - cartagena - 648 789 677 - juansenin@gmail.com

7



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JPEW K24F DKQK HEP7

**MEMORIA DETALLE**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 8 de 18



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA KCE3 9XK7 PJDL 272M

**PROYECTO ED PARA JGL (PLED2022/000002) - SEFYCU 2534564**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 8 de 32



FIRMADO POR

PASCUAL LOZANO SEGADO  
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE  
02/03/2023



FIRMADO POR

JUAN ANTONIO SENIN MARTINEZ  
12/01/2023 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 12/01/2023  
Nº de entrada 39717 / 2023



Fotografía de la realidad urbanizada.

Se propone la ordenación de volúmenes en base a las siguientes premisas:

La superficie de parcela que marca el registro de la propiedad son 453,63 m2, indicando sus lindes con el resto de la finca matriz, calle isla Ascensión, y otros propietarios. Prevalciendo todo lo indicado por registro frente a lo que indica el catastro.

No se ha realizado ninguna cesión para el dominio público de la zona actualmente urbanizada por el ayuntamiento de Cartagena situada en la C/Islas vírgenes, y que el presente estudio de detalle establece como superficie de cesión, con 168,75 m2.

La realidad urbanizada, la cual se llevó cabo según las alineaciones establecidas en el PERI de Isla Plana con la excepción del ajuste mencionado anteriormente, implica la reducción de parcela en la actual C/Islas Vírgenes.

Esta zona nunca cedida anteriormente al dominio público, que se establece en el presente estudio de detalle como superficie de cesión en la c/Islas Vírgenes; se realizó entre el año 2009 y el 2011, tal y como se puede comprobar a través de las ortofotos obtenidas del visualizador del "siturcia". Además, el ayuntamiento de Cartagena recibió en el año 2007, las obras de la colindante UA 9.4 de Isla Plana, tal y como detalla el proyecto de urbanización firmado por el arquitecto Juan Antonio Senin Álvarez, con fecha del final de obra 30/06/2006. Teniendo constancia de que en el momento de su recepción, y tal y como se indicaba en el proyecto de urbanización de la UA 9.4 de Isla Plana, las obras de urbanización que afectan a la actual superficie de cesión de C/Islas vírgenes, todavía no se habían ejecutado.



Juan A. Senin Martínez - Arquitecto

c/comedias 2-2ª - 30201 - cartagena - 648 789 677 - juansenin@gmail.com

8



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JPEW K24F DKQQ HEP7

MEMORIA DETALLE

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA KCE3 9XK7 PJDL 272M

PROYECTO ED PARA JGL (PLED2022/000002) - SEFYCU 2534564

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

PASCUAL LOZANO SEGADO  
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y  
MEDIO AMBIENTE  
02/03/2023



FIRMADO POR

JUAN ANTONIO SENIN MARTINEZ  
12/01/2023 (según el firmante)



Registrado el 12/01/2023  
Nº de entrada 3971 / 2023



Ortofoto 2002



Ortofoto 2009



**Juan A. Senin Martínez - Arquitecto**  
c/comedias, 2-2ª - 30201 - cartagena - 648 789 677 - juansenin@gmail.com  
9



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JPEW K24F DKQQ HEP7

**MEMORIA DETALLE**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA KCE3 9XK7 PJDL 27ZM

**PROYECTO ED PARA JGL (PLED2022/000002) - SEFYCU 2534564**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



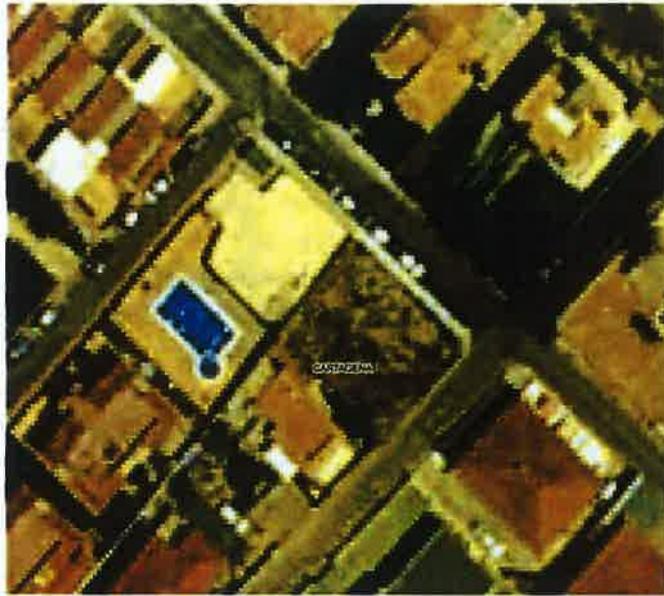
FIRMADO POR  
 PASCUAL LOZANO SEGADO  
 JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE  
 02/03/2023



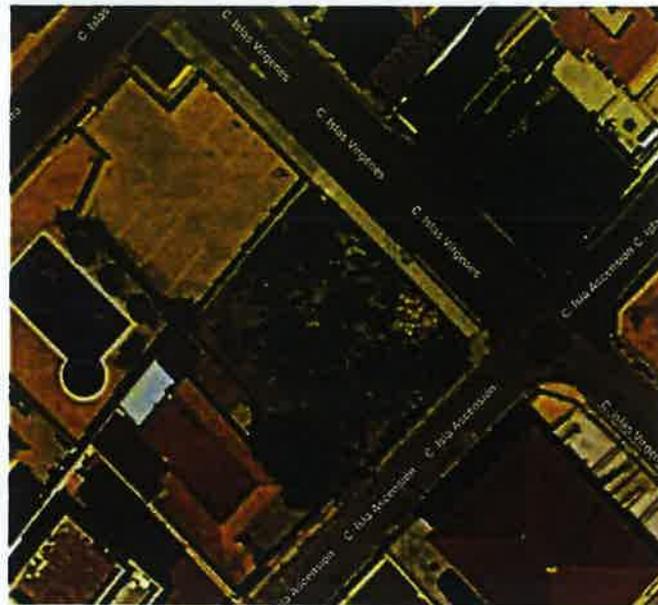
FIRMADO POR  
 JUAN ANTONIO SENIN MARTINEZ  
 12/01/2023 (segun el firmante)



SELO  
 Registrado el 12/01/2023  
 Nº de entrada 3971 / 2023



Ortofoto 2011



Ortofoto 2022



**Juan A. Senín Martínez - Arquitecto**  
 c/comedias, 2-2ª - 30201 - cartagena - 648 789 677 - juansenin@gmail.com  
 10



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JPEW K24F DKQQ HEP7

**MEMORIA DETALLE**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA KCE3 9XK7 PJDL 272M

**PROYECTO ED PARA JGL (PLED2022/000002) - SEFYCU 2534564**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

PASCUAL LOZANO SEGADO  
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE  
02/03/2023



FIRMADO POR

JUAN ANTONIO SENIN MARTINEZ  
12/01/2023 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 12/01/2023  
Nº de entrada 3971 / 2023

Como consecuencia de lo mencionado con anterioridad, queda patente que las obras para la realidad urbanizada se llevaron a cabo hace menos de 20 años.

Por tanto, el índice de edificabilidad de la parcela, tal y como establece el apartado 3.1.4.2 *Índice de edificabilidad de las normas de PGOU de Cartagena*, debe de aplicarse sobre la superficie de parcela bruta, que son 453,63 m2.

El PERI de Isla Plana establece una alineación, ajustada según lo comentado anteriormente, que queda dentro de nuestra propiedad, por lo que la redacción del presente Estudio de Detalle recupera en altura y ocupación la edificabilidad que le corresponde.

La adaptación a dicha alineación establecida por el planeamiento y ajustada según lo mencionado, con su esquina en chaffán, da lugar a la correspondiente superficie de Cesión Obligatoria al Ayuntamiento de Cartagena, destinada a superficie de uso y dominio público (vial).

La alineación se ha definido partiendo de la medición actualizada realizada en situ, de la Cartografía Municipal Digitalizada, de la Sede Electrónica del Catastro, así como de la información recabada del Registro de la Propiedad y las imágenes aéreas de varios años (ortofotos) de las cuales se recaba información relativa a la finca primitiva sobre la que hay que definir la alineación que establece el planeamiento, con el ajuste de alineación consecuencia de la realidad urbanizada.

SUPERFICIE DE PARCELA BRUTA .....	453,63 m2
SUPERFICIE DE PARCELA NETA .....	284,88 m2
SUPERFICIE DE CESIÓN .....	168,75 m2

Condiciones Urbanísticas Según Norma Ac1 (Grado 1)	
PARCELA MINIMA	400 m2
SEPARACIÓN A LINDEROS	2/3 altura y siempre que no sea inferior a 3 m
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0,4 m2/m2
ALTURA MAXIMA	2 plantas
OCUPACION MAXIMA	40 %
DIAMETRO MINIMO CIRCULO INSCRITO	16 m



Juan A. Senín Martínez - Arquitecto

c/comedias 2-2ª - 30201 - cartagena - 648 789 677 - juansenin@gmail.com

11



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JPEW K24F DKQQ HEP7

MEMORIA DETALLE

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 12 de 18



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA KCE3 9XK7 PJDL 27ZM

PROYECTO ED PARA JGL (PLED2022/000002) - SEFYCU 2534564

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 12 de 32



FIRMADO POR

PASCUAL LOZANO SEGADO  
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE  
02/03/2023



FIRMADO POR

JUAN ANTONIO SENIN MARTINEZ  
12/03/2023 (según el firmante)



SELD  
Registrado el 12/03/2023  
Nº de entrada 3971 / 2023

#### 2.4.- Justificación del cumplimiento del art. 144.2 de la Ley 13/2015 de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.

El artículo 144 de la mencionada Ley en su apartado 2 dispone lo siguiente:

*"Cuando la finalidad del Estudio de Detalle sea la reordenación de volúmenes, deberá analizar su influencia sobre el entorno afectado".*

El entorno directamente afectado por la reordenación de volúmenes en la parcela es el siguiente:

- Orientación Noreste calle Islas Vírgenes.
- Orientación Sureste calle Isla Ascensión.

Análisis de la influencia sobre el entorno afectado:

- En lo que respecta a la influencia sobre los viales de las dos calles, la ordenación de volúmenes propuesta no supone una reducción de la anchura de dichos viales, ni la disminución de la superficie destinada a espacios libres públicos, al contrario, esta se ve incrementada por la cesión de superficie para la ampliación del ancho de uno de los viales, adaptándonos al planeamiento y a la realidad urbanizada, mejorando sus condiciones de acceso al entorno. En cuanto al volumen y que se plantea una altura más en ético para aprovechar la edificabilidad máxima, al tratarse de un volumen aislado con retranqueos a linderos y una planta asimismo retranqueada y de pequeña dimensión no destaca sobre el entorno ya que el mismo está formado por edificaciones aisladas de dos alturas, algunas con casetones de escalera que se asemejan a la propuesta realizada en el Estudio de Detalle que se redacta.

- Como se supera el nº de plantas de la norma y para minimizar el impacto en el entorno afectado, se prohíbe la construcción de casetones de escalera o ascensor por encima de la última planta o cualquier construcción de las permitidas por encima de la altura prevista en el apartado 3.1.5.6 de las normas urbanísticas del plan general.

#### 2.5.- Comparación con las determinaciones del Plan General.

El ajuste de alineaciones que se propone no supone variación de las determinaciones del PERI de Isla Plana, no produciéndose por tanto:



Juan A. Senin Martínez - Arquitecto  
c/comedias 2.2ª - 30201 - cartagena - 648 789 677 - juansenin@gmail.com  
12



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JPEW K24F DKQQ HEPT

MEMORIA DETALLE

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 13 de 18



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA KCE3 9XK7 PJDL 272M

PROYECTO ED PARA JGL (PLED2022/000002) - SEFYCU 2534564

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 13 de 32



FIRMADO POR

PASCUAL LOZANO SEGADO  
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE  
02/03/2023



FIRMADO POR

JUAN ANTONIO SENIN MARTINEZ  
12/01/2023 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 12/01/2023  
Nº de entrada 3911 / 2023

- Reducción de la superficie de uso y dominio público de los viales prevista en el PERI de Isla Plana.
- No se produce aumento del volumen ni de la densidad de edificación.
- No se causa perjuicio ni se alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

CUADRO COMPARATIVO ORDENANZA DE APLICACIÓN Ac1 Y ESTUDIO DE DETALLE		
Condiciones Urbanísticas Según Norma Ac1 (Grado 1)	Estudio de Detalle	
PARCELA MINIMA	400 m2	—
PARCELA BRUTA	—	453,63 m2
PARCELA NETA	—	284,88 m2
CESION PARA VIAL	—	168,75 m2
SEPARACIÓN A LINDEROS	2/3 altura y siempre que no sea inferior a 3 m	Separación a vial: 2 m Separación interior: 4 m
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0,4 m2/m2	0,4 m2/m2 (*)
EDIFICABILIDAD	(0,4 m2/m2 x 453,63 m2) 181,45 m2	181,45 m2 (*)
ALTURA MAXIMA (PLANTAS)	2 plantas	2 plantas+ático retranqueado (**)
ALTURA MAXIMA PARA LAS DOS PRIMERAS PLANTAS (METROS)	6 metros (***)	6 metros (***)
OCUPACION MAXIMA	40 %	42 % (**)
DIAMETRO MINIMO CIRCULO INSCRITO	16 m	-

(\*) Edificabilidad calculada sobre parcela bruta.

(\*\*) Altura máxima y ocupación sobre parcela neta resultante.

(\*\*\*) Para mantener las condiciones de retranqueos de la norma a linderos con parcelas colindantes, fijada en 2/3 de la altura, con un retranqueo de 4 metros la altura de la edificación se limita a 6 metros para las dos primeras plantas.

NOTA: Apartado 3.1.4.2. Índice de edificabilidad, del PGMO de 1987:

**" En el supuesto de que las alineaciones exteriores existentes sean rectificadas por un instrumento de planeamiento, y no se halla delimitado una unidad de actuación, el índice de edificabilidad se podrá aplicar sobre la totalidad de la superficie de la parcela primitiva, exceptuando los parámetros de altura y ocupación si es preciso, para agotar la edificabilidad que le corresponda "**



Juan A. Senin Martínez - Arquitecto  
c/comedias 2-2ª - 30201 - cartagena - 648 789 677 - juansenin@gmail.com  
13



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JPEW K24F DKQQ HEP7

MEMORIA DETALLE

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 14 de 18



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA KCE3 9XK7 PJDL 272M

PROYECTO ED PARA JGL (PLED2022/000002) - SEFYCU 2534564

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 14 de 32



FIRMADO POR

PASCUAL LOZANO SEGADO  
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y  
MEDIO AMBIENTE  
02/03/2023



FIRMADO POR

JUAN ANTONIO SENIN MARTINEZ  
12/01/2023 (segun el firmante)



SE  
C

Registrado el 12/01/2023  
Nº de entrada: 3971 / 2023

## 2.6.- Delimitación del ámbito de influencia.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle tiene la referencia catastral **8703501XG5680S0001QB.**

El ámbito de actuación se refiere a dicha parcela delimitada por:

- En su orientación Noreste; calle Islas Vírgenes.
- En su orientación Sureste; calle Isla Ascensión.
- En su orientación Noroeste; parcela catastral 8703504XG5680S
- En su orientación Suroeste; parcela catastral 8703502XG5680S0001PB

## 3.- CONCLUSIÓN.

Con la presente Memoria y la documentación gráfica que se acompaña, se da por concluida la redacción del presente Estudio de Detalle en lo que se refiere a la parcela urbana sita en esquina calle Islas Vírgenes y calle Isla Ascensión de Isla Plana, 30868, Cartagena.

SENIN  
MARTINEZ  
JUAN  
ANTONIO -  
23301362Q

Firmado digitalmente por SENIN  
MARTINEZ JUAN ANTONIO -  
23301362Q  
Nombre de reconocimiento (DN):  
c=ES,  
serialNumber=IDCES-23301362Q  
, givenName=JUAN ANTONIO,  
sn=SENIN MARTINEZ, cn=SENIN  
MARTINEZ JUAN ANTONIO -  
23301362Q  
Fecha: 2023.01.12 09:36:48  
+01'00'

En Cartagena a 22 de Diciembre de 2022  
El Arquitecto.-

Fdo.: Juan Antonio Senin Martínez.



Juan A. Senin Martínez - Arquitecto

c/comedias 2-2ª - 30201 - cartagena - 648 789 677 - juansenin@gmail.com

14



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JPEW K24F DKQQ HEP7

MEMORIA DETALLE

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 15 de 18



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA KCE3 9XK7 PJDL 27ZM

PROYECTO ED PARA JGL (PLED2022/000002) - SEFYCU 2534564

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 15 de 32



FIRMADO POR



JUAN ANTONIO SENIN MARTINEZ  
12/01/2023 (según el firmante)



Registrado el 12/01/2023  
Nº de entrada 3971 / 2023

OTILIO

#### 4.- FICHA CATASTRAL Y NOTA SIMPLE DE REGISTRO.

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8703501XG688D80001QB

#### PARCELA

Superficie gráfica: 332 m2  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 18 de Octubre de 2022



#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
CL ISLA ASCENSION-ISLA PLANA 5[A] SUELO  
30888 CARTAGENA [CARTAGENA] [MURCIA]

Clase: URBANO  
Uso principal: Suelo sin edif.  
Superficie construida:  
Año construcción:



**Juan A. Senin Martinez - Arquitecto**  
c/comedias 2-2ª - 30201 - cartagena - 648 789 677 - juansenin@gmail.com  
15

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JPEW K24F DK0Q HEP7

MEMORIA DETALLE

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 16 de 18

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA KCE3 9XK7 PJDL 27ZM

PROYECTO ED PARA JGL (PLED2022/000002) - SEFYCU 2534564

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 16 de 32



FIRMADO POR

PASCUAL LOZANO SEGADO  
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE  
02/03/2023



FIRMADO POR

JUAN ANTONIO SENIN MARTINEZ  
12/01/2023 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 12/01/2023  
Nº de entrada 39717\_2023

Papel especial distribuido por el Colegio de Registradores.



## NOTA SIMPLE INFORMATIVA L 6234E87

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DE  
CARTAGENA Nº1

### NOTA SIMPLE INFORMATIVA

PETICIONARIO: MADRID MARIN, JUANA MARIA

FINCA DE CARTAGENA-3ª SECCION Nº: 80678  
NºIDENTIFICADOR UNICO DE FINCAS REGISTRALES (IDUFIR):30013000729629.

#### DATOS DE LA FINCA

URBANA.- Parcela para edificar, en el paraje de Isla Plana, diputación de Los Puertos, del término municipal de Cartagena, de cabida cuatro áreas, cincuenta y cuatro centiáreas y noventa y nueve decímetros cuadrados. Linda: Norte, resto de finca matriz; Sur, calle Isla Ascensión; Este, Baltasar Gil Porras; y Oeste, Bibiano Perona Gimeno. REFERENCIA CATASTRAL 8703501XG5880S0001QB.

#### TITULARIDAD

JUAN PEDRO MADRID MADRID, con D.N.I. número Z2888866A, casado con ISABEL MARIN AGUERA, en régimen de gananciales, es titular del pleno dominio de esta finca, PARA SU SOCIEDAD GANANCIAL, según la inscripción 2ª, de fecha 12 de Febrero de 2003, al folio 44, del Libro 1058 del término municipal de Cartagena-3ª Sección, Tomo 2874 del Archivo. Así resulta de la escritura de Compra otorgada en Mazarrón, ante Doña MARIA VICTORIA MARTIN DEL OLMO MENGUAL, con número de protocolo 2880, el 30 de Diciembre de 2002.

#### CARGAS

sin cargas.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Cartagena a 17 de Abril de 2015.

Nº2-2ª, Inciso 2ºD. Ad 3ª Ley 8/89 HONORARIOS: 15,030000 Euros MINUTA Nº:  
Número de Arancel: 4.f

#### ADVERTENCIA

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente nota simple a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información ( Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98, B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, queda informado de que:



Juan A. Senin Martínez - Arquitecto

c/comedias. 2-2ª - 30201 - cartagena - 648 789 677 - juansenin@gmail.com

16



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JPEW K24F DKQQ HEP7

#### MEMORIA DETALLE

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 17 de 18



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA KCE3 9XK7 PJDL 27ZM

#### PROYECTO ED PARA JGL (PLED2022/000002) - SEFYCU 2534564

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 17 de 32



FIRMADO POR

PASCUAL LOZANO SEGADO  
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE  
02/03/2023



FIRMADO POR

JUAN ANTONIO SENIN MARTINEZ  
12/01/2023 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 12/01/2023  
Nº de entrada 3971 / 2023



Ayuntamiento de Cartagena  
Área de Urbanismo

Registro General  
Salida

Reg. General  
Salida  
Expte: GERP2002/23  
Nº 25356  
Fecha: 26/03/2023

DOÑA INÉS CASTILLO MONREAL, LICENCIADA EN DERECHO,  
SECRETARIA GENERAL ACCIDENTAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE CARTAGENA,

CERTIFICO:



- I) Que la Comisión Municipal de Gobierno, en sesión ordinaria celebrada el veintiocho de febrero de dos mil tres, adoptó entre otros, el acuerdo de aprobación definitiva de Cambio de Sistema y Gestión por Concertación Directa de la Unidad de Actuación nº 9.4 del PERI de Isla Plana, presentado por PROCASA 99, S.L.

Que el mencionado acuerdo es firme en vía administrativa, habiéndose notificado a todos los interesados y publicado en el B.O.R.M. de fecha 28 de marzo de 2003

- III) Que la finca de origen aportada a la parcelación es la siguiente:

**FINCA UNICA**

Descripción: Trozo de tierra en diputación de los Puertos, paraje de Isla Plana, del término municipal de Cartagena, de cabida noventa y ocho áreas y cuarenta y cuatro centiáreas. Linda: Norte, carretera de Cartagena y Dolores Roche Ruiz; Sur, Leonor Madrid Madrid, José Villanueva Tilves y Bibiano Perona Gimeno; Este, Leandro Madrid Madrid, Antonio Marin Franco y Baltasar Gil Porras; Oeste, camino Las Colonias, Mariano Riquelme Muñoz y Dolores Roche Ruiz.

Titulares: PROCASA 99 S.L. con C.I.F. nº B-73048977, representada por D. Pedro Ortiz Blaya y con domicilio social en C/ Salvador Dali nº 8-3º D de Mazarrón en Murcia. Constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Mazarrón D. Eduardo José Delgado Terrón, el día tres de septiembre de mil novecientos noventa y nueve.

Título de adquisición: Finca adquirida por título de agrupación en Escritura Pública otorgada el día 28 de junio de 2002 ante el Notario de Mazarrón D. Eduardo José Delgado Terrón



Juan A. Senin Martínez - Arquitecto

c/comedias. 2-2ª - 30201 - cartagena - 648 789 577 - juansenin@gmail.com

17



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JPEW K24F DKQQ HEP7

**MEMORIA DETALLE**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 18 de 18



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA KCE3 9XK7 PJDL 27ZM

**PROYECTO ED PARA JGL (PLED2022/000002) - SEFYCU 2534564**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 18 de 32



FIRMADO POR

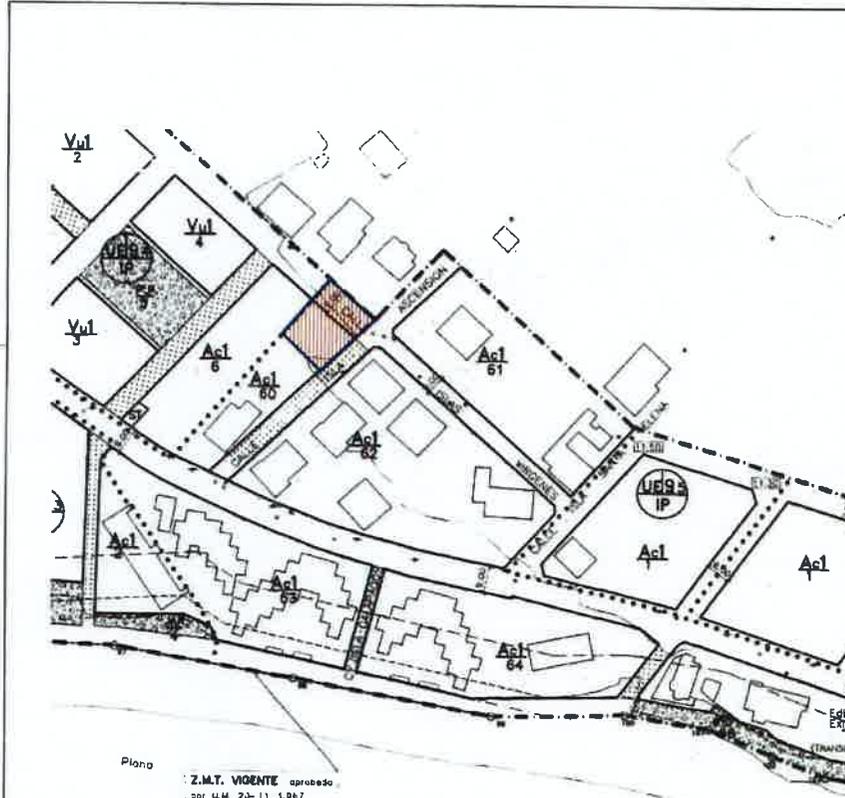


AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

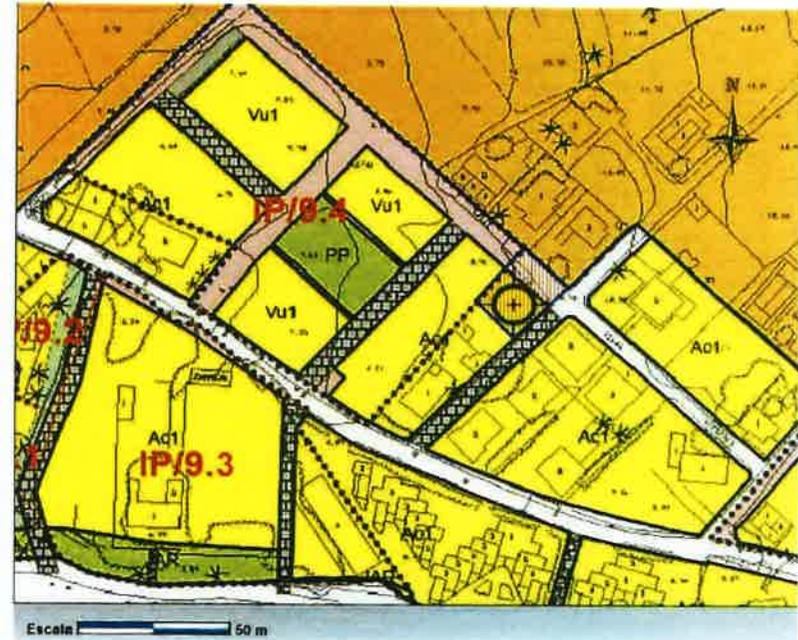
PROYECTO ED PARA JGL (PLED2022/000002) - SEFYCU 2534564

Código Seguro de Verificación: H2AA KCE3 9XK7 P.JDL 272M

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipujaba.es/>



SITUACION SOBRE P.E.R.I.  
DE ISLA PLANA



SITUACION SOBRE P.G.M.O.  
1987 DE CARTAGENA

ESTUDIO DE DETALLE: PARCELA EN ESQUINA C/ISLA ASCENSION Y C/ISLAS VIRGENES IP/95 PERI DE ISLA PLANA		ARQUITECTO: JUAN A. SENIN MARTINEZ C/COMEDIAS Nº 3-2º A - CARTAGENA 44181837 - juan.senin@madrid.es		
PLANO: SITUACION SOBRE P.E.R.I. DE ISLA PLANA Y P.G.M.O. DE 1987 DE CARTAGENA		PROMOTOR D. JUAN PEDRO MADRID MADRID		
SITUACION: ESQ. C/ISLA ASCENSION Y C/ISLAS VIRGENES ISLA PLANA CARTAGENA	FECHA: DICIEMBRE 2022 EXPEDIENTE: 05/2022	SENIN MARTINEZ JUAN ANTONIO - 23301362Q		<small>                 Firmado con Sello Electrónico de Notario                  y Autocertificación de Notario                  en el día 02/03/2023                  Lugar de emisión: Cartagena (Murcia)                  Notario: D. JUAN PEDRO MADRID MADRID                  C/COMEDIAS Nº 3-2º A - CARTAGENA                  44181837 - juan.senin@madrid.es                  Teléfono: 968 12 12 12             </small>
OBSERVACIONES:	ESCALA: 1/1000 PLANO: 1			



FIRMADO POR

PASCUAL LOZANO SEGADO  
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y  
MEDIO AMBIENTE  
02/03/2023



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

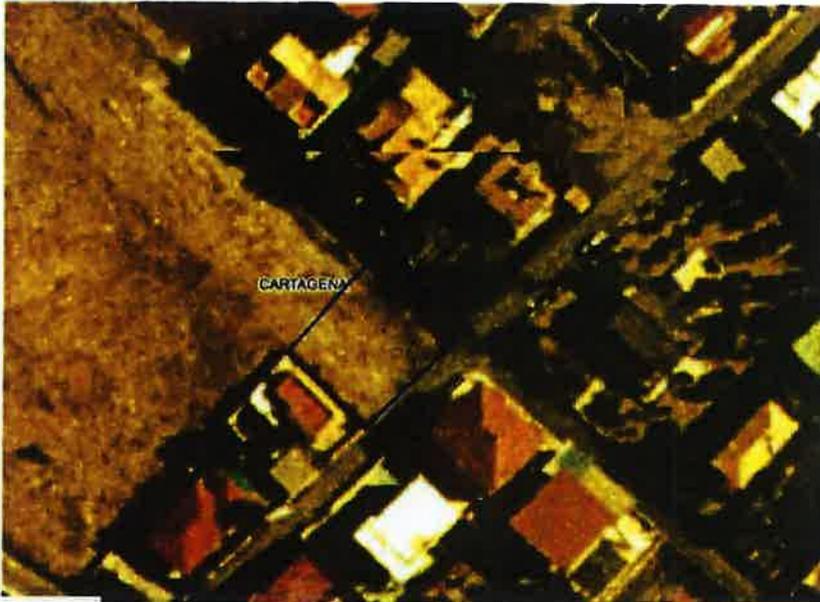
Código Seguro de Verificación: H2AA KCE3 9XK7 PJDL 272M

**PROYECTO ED PARA JGL (PLED2022/000002) - SEFYCU 2534564**

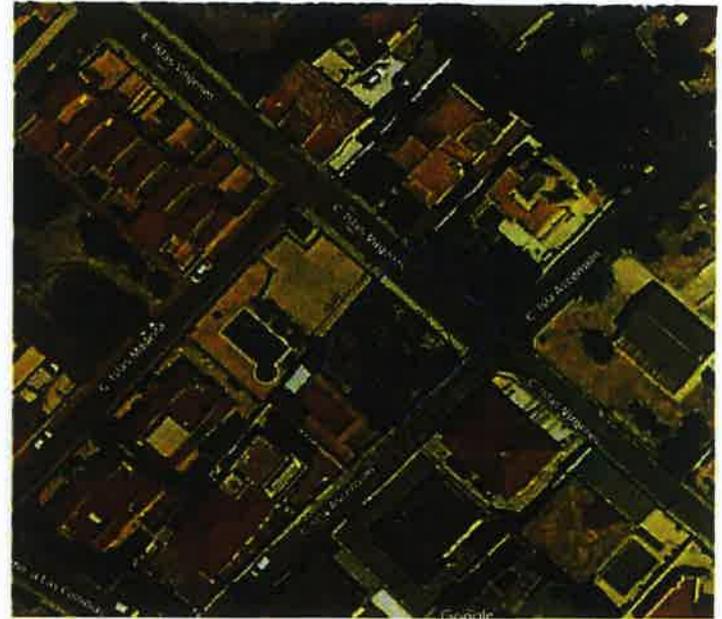
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



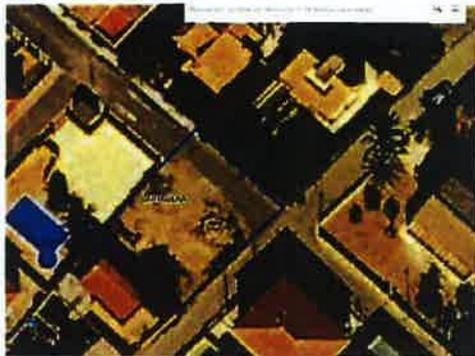
FIRMADO POR



PARCELA BRUTA MEDICION ACTUAL  
 SOBRE ORTOFOTO AÑO 2002



PARCELA BRUTA MEDICION ACTUAL  
 SOBRE ORTOFOTO ACTUAL



PARCELA BRUTA MEDICION ACTUAL  
 SOBRE ORTOFOTO AÑO 2009

SUPERFICIE PARCELA BRUTA  
 MEDICION ACTUAL = 453.65 m<sup>2</sup>

ESTUDIO DE DETALLE:  
 PARCELA EN ESQUINA C/ISLA ASCENSION Y L/ISLAS  
 VIRGENES IP/9 5 PERI DE ISLA PLANA

ARQUITECTO:  
 JUAN A. SENIN MARTINEZ  
 C/COMERCIOS Nº 2-11 A - CARTAGENA  
 44101017 - juan@seninmartinez.com



PLANO: PARCELA BRUTA MEDICION ACTUAL  
 ORTOFOTOS AÑOS 2002, 2009 Y ACTUAL

PROMOTOR  
 D. JUAN PEDRO MADRID MADRID

SITUACION:  
 ESQ. C/ISLA ASCENSION Y C/ISLAS  
 VIRGENES ISLA PLANA, CARTAGENA

FECHA: DICIEMBRE 2022  
 EXPEDIENTE: 05/2022

OBSERVACIONES:

ESCALA PLANO  
 1/500 2





FIRMADO POR

PASCUAL LOZANO SEGADO  
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y  
MEDIO AMBIENTE  
02/03/2023

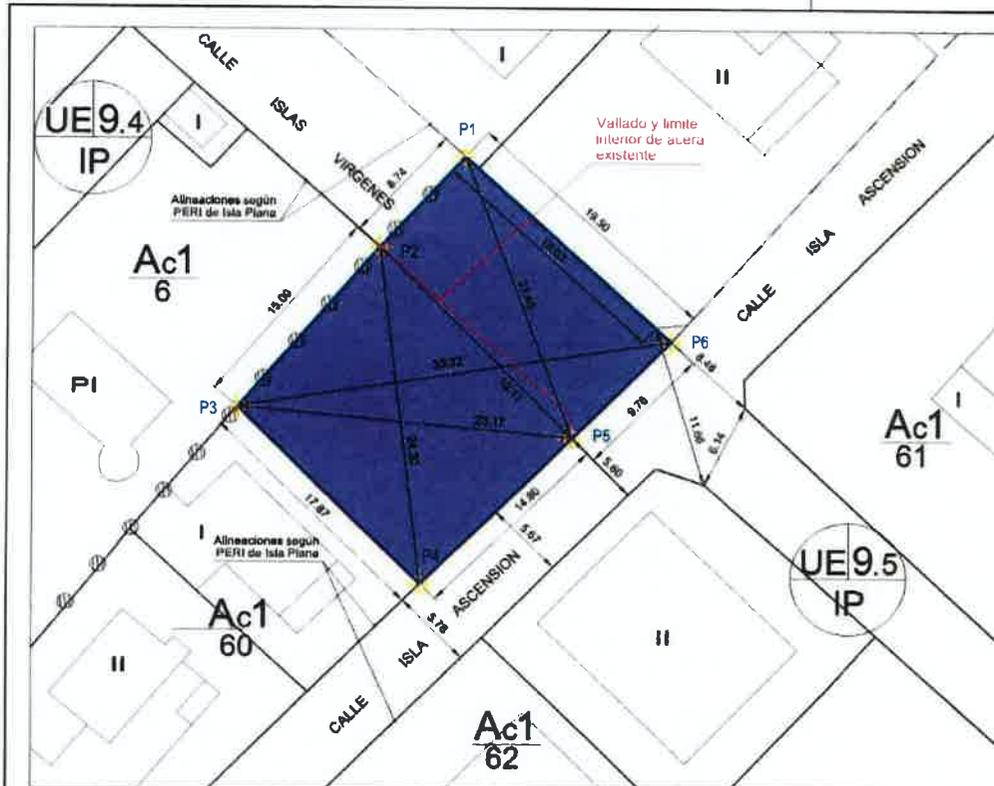


AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA KCE3 9XK7 PJDL 27ZM

**PROYECTO ED PARA JGL (PLED2022/000002) - SEFYCU 2534564**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



PARCELA BRUTA		
COORDENADAS UTM - HUSO 30 - ETRS89 Sede Electrónica Dirección General del Catastro		
P1	X=658697.1588	Y=4160204.8296
P2	X=658691.2657	Y=4160198.3651
P3	X=658681.5593	Y=4160186.9289
P4	X=658694.1375	Y=4160174.2354
P5	X=658704.6160	Y=4160184.6873
P6	X=658711.5151	Y=4160191.5937

SUPERFICIE PARCELA BRUTA  
MEDICION ACTUAL = 453,63 m2

Condiciones Urbanísticas Según Norma Ac1 (Grado 1)	
PARCELA MINIMA	400 m2
SEPARACIÓN A LINDEROS	2/3 altura y siempre que no sea inferior a 3 m
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0,4 m2/m2
ALTURA MAXIMA	2 plantas
OCUPACION MAXIMA	40 %
DIAMETRO MINIMO CIRCULO INSCRITO	16 m

PARCELA BRUTA. MEDICION ACTUAL.  
ALINEACIONES, ORDENACION, COTAS Y  
COORDENADAS UTM

ESTUDIO DE DETALLE:  
PARCELA EN ESQUINA C/ISLA ASCENSION Y C/ISLAS  
VIRGENES. IP/9.5. PERI DE ISLA PLANA

ARQUITECTO:  
JUAN A SENIN MARTINEZ  
C/COMEDIAS Nº 2-29 A -CARTAGENA-  
648789677 - juansenin@gmail.com



PLANO: PARCELA BRUTA. MEDICION ACTUAL  
ALINEACIONES, ORDENACION, COTAS Y  
COORDENADAS UTM

PROMOTOR  
D. JUAN PEDRO MADRID MADRID

SITUACION:  
ESQ. C/ISLA ASCENSION Y C/ISLAS  
VIRGENES. ISLA PLANA. CARTAGENA

FECHA: DICIEMBRE 2022  
EXPEDIENTE: 05/2022

OBSERVACIONES:

ESCALA PLANO  
1/300 3



FIRMADO POR

PASCUAL LOZANO SEGADO  
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y  
MEDIO AMBIENTE  
02/03/2023

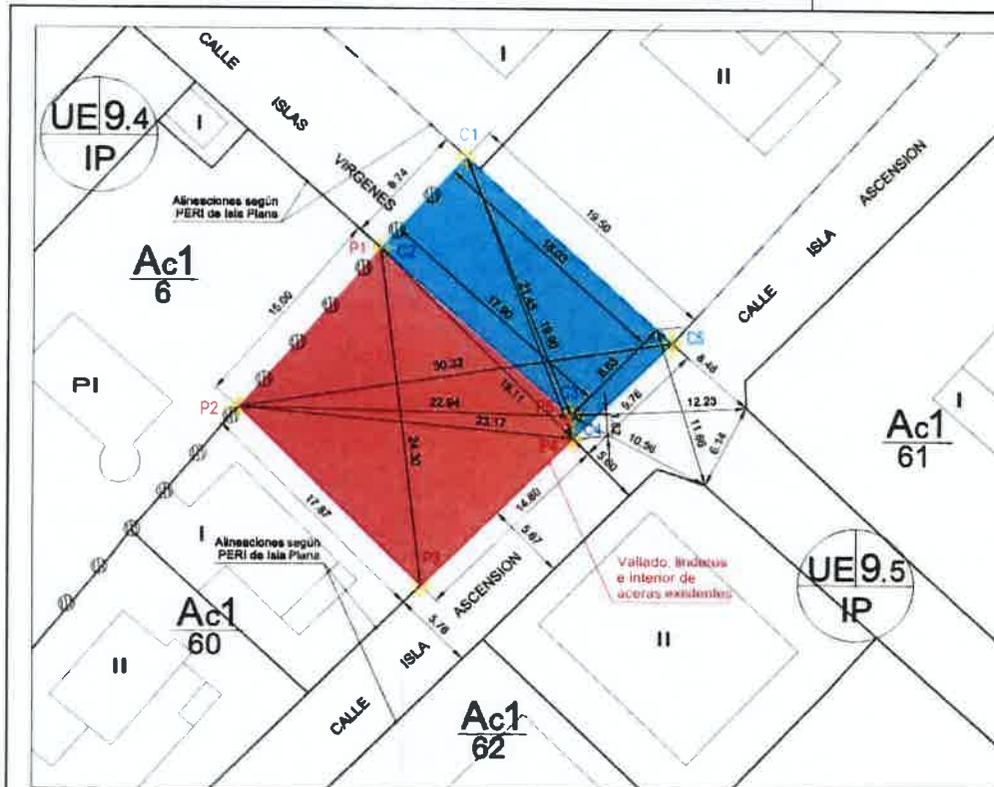


AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA KCE3 9XK7 PJDJL 27ZM

**PROYECTO ED PARA JGL (PLED2022/000002) - SEFYCU 2534564**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



PARCELA NETA		
COORDENADAS UTM - HUSO 30 - ETRS89 Sede Electrónica Dirección General del Catastro		
P1	X=658691.2657	Y=4160198.3651
P2	X=658681.5593	Y=4160188.9289
P3	X=658694.1375	Y=4160174.2354
P4	X=658704.6160	Y=4160184.6873
P5	X=658704.4908	Y=4160186.3024

SUPERFICIE PARCELA NETA,  
 MEDICION ACTUAL = 284,88 m<sup>2</sup>

CESION		
COORDENADAS UTM - HUSO 30 - ETRS89 Sede Electrónica Dirección General del Catastro		
C1	X=658697.1568	Y=4160204.8296
C2	X=658691.2657	Y=4160198.3651
C3	X=658704.4906	Y=4160186.3024
C4	X=658704.6160	Y=4160184.6873
C5	X=658711.5161	Y=4160191.5937

SUPERFICIE PARCELA DE CESION  
 MEDICION ACTUAL = 168,75 m<sup>2</sup>

PARCELA NETA Y CESION. MEDICION ACTUAL.  
 ALINEACIONES, ORDENACION, COTAS Y  
 COORDENADAS UTM

ESTUDIO DE DETALLE:  
 PARCELA EN ESQUINA C/ISLA ASCENSION Y C/ISLAS  
 VIRGENES. IP/9.5. PERI DE ISLA PLANA

ARQUITECTO:  
 JUAN A. SENIN MARTINEZ  
 C/COHEIDAS Nº 2-2º A. -CARTAGENA-  
 648789677 - juansenin@gmail.com



PLANO: PARCELAS NETA Y CESION. MEDICION ACTUAL.  
 ALINEACIONES, ORDENACION, COTAS Y  
 COORDENADAS UTM

PROMOTOR  
 D. JUAN PEDRO MADRID MADRID

SITUACION:  
 ESQ C/ISLA ASCENSION Y C/ISLAS  
 VIRGENES. ISLA PLANA. CARTAGENA

FECHA: DICIEMBRE 2022  
 EXPEDIENTE: 05/2022

OBSERVACIONES:

ESCALA 1/300  
 PLANO 4



FIRMADO POR

PASCUAL LOZANO SEGADO  
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y  
MEDIO AMBIENTE  
02/03/2023



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

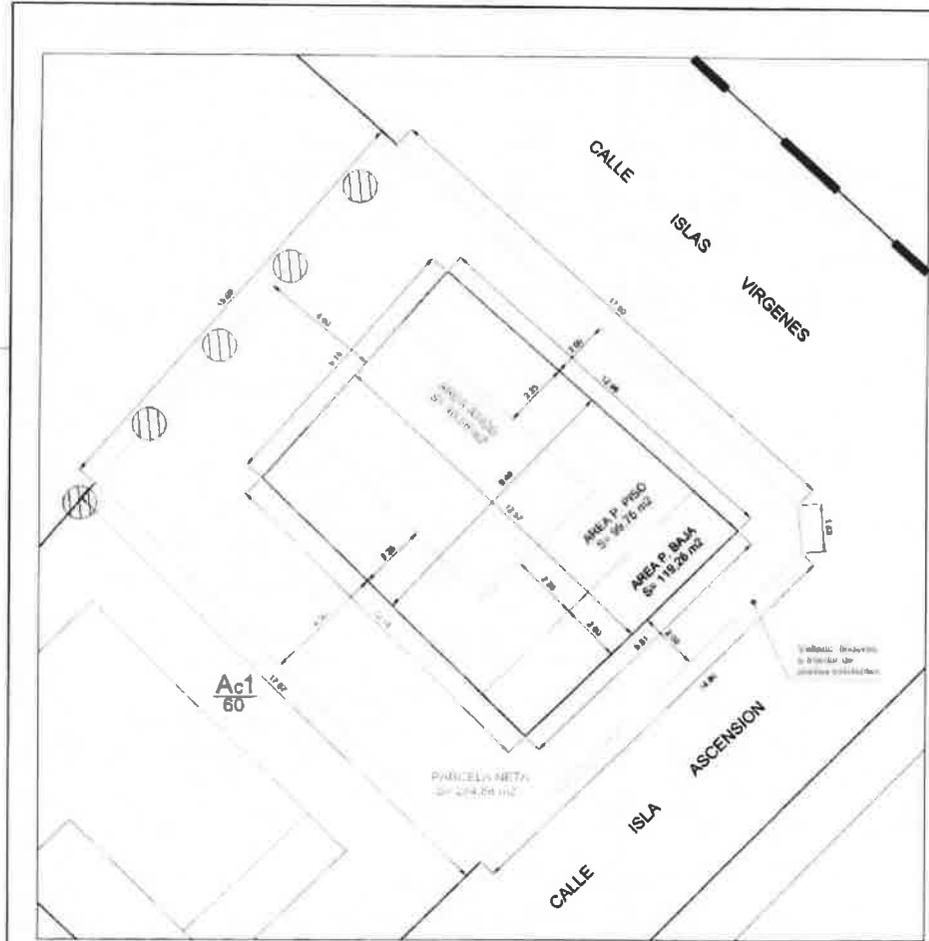
Código Seguro de Verificación: H2AA KCE3 9XK7 PJDL 27ZM

**PROYECTO ED PARA JGL (PLED2022/000002) - SEFYCU 2534564**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



FIRMADO POR



PARCELA NETA. MEDICION ACTUAL.  
PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE

**NOTA:**

COMO SE SUPERA EL Nº DE PLANTAS DE LA NORMA Y PARA MINIMIZAR EL IMPACTO EN EL ENTORNO AFECTADO, SE PROHIBE LA CONSTRUCCIÓN DE CASETONES DE ESCALERA O ASCENSOR POR ENCIMA DE LA ÚLTIMA PLANTA O CUALQUIER CONSTRUCCIÓN DE LAS PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA PREVISTA EN EL APARTADO 3.1.5.6 DE LAS NNUU DEL PLAN GENERAL.

CUADRO COMPARATIVO ORDENANZA DE APLICACIÓN Ac1 Y ESTUDIO DE DETALLE		
Condiciones Urbanísticas Según Norma A01 (Grado 1)	Estudio de Detalle	
PARCELA MINIMA	400 m <sup>2</sup>	---
PARCELA BRUTA	---	483,63 m <sup>2</sup>
PARCELA NETA	---	284,88 m <sup>2</sup>
CEBION PARA VIAL	---	188,75 m <sup>2</sup>
SEPARACIÓN A LINDEROS	1/3 altura y siempre que no sea inferior a 3 m	Separación a vial: 3 m Separación a linderos: 4 m
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (*)
EDIFICABILIDAD	(0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> x 483,63 m <sup>2</sup> ) 193,45 m <sup>2</sup>	181,45 m <sup>2</sup> (**)
ALTURA MAXIMA (PLANTAS)	2 plantas	2 plantas + ático rainwaterado (**)
ALTURA MAXIMA PARA LAS DOS PRIMERAS PLANTAS (METROS)	6 metros (***)	6 metros (***)
OCUPACION MAXIMA	40 %	42 % (**)
DIAMETRO MINIMO CIRCULO INSCRITO	16 m	-

(\*) Edificabilidad máxima sobre parcela bruta.  
 (\*\*) Las superficies de otros usos y ocupación sobre parcela son variables.  
 (\*\*\*) Para mantener los condicionantes de protección de la zona a linderos con parcelas colindantes. Se da en 5 de la altura, con un rebaje de 4 metros de altura de la edificación, se mide a 2 metros sobre las dos primeras plantas.  
 NOTA: Apartado 3.1.4.2. Índice de edificabilidad del P.G.M.U. de 1987.  
 Este apartado dice: "En el supuesto de que los abarcos o estructuras existentes o a ser realizadas por un instrumento de planeamiento, y no se haya adoptado una medida de protección, el vector de edificabilidad en dicho abarcos sobre la totalidad de la superficie de la parcela existente, incluyendo los parámetros de altura y ocupación, si es preciso para aplicar la edificabilidad que le corresponde".

<b>ESTUDIO DE DETALLE:</b> PARCELA EN ESQUINA C/ISLA ASCENSION Y C/ISLAS VIRGENES IP/9 5 PERI DE ISLA PLANA		<b>ARQUITECTO:</b> JUAN A. SENIN MARTINEZ C/ISLA VIRGENES Nº 2-28 A -46100-CAJALICURTO 46100-CAJALICURTO	
<b>PLANO:</b> PARCELA NETA. MEDICION ACTUAL PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE		<b>PROMOTOR</b> D JUAN PEDRO MADRID MADRID	
<b>SITUACION:</b> ESQ. C/ISLA ASCENSION Y C/ISLAS VIRGENES ISLA PLANA CARTAGENA	<b>FECHA:</b> DICIEMBRE 2022		
	<b>EXPEDIENTE:</b> 05/2022		
<b>OBSERVACIONES:</b>	<b>ESCALA</b> 1/100	<b>PLANO</b> 5	



FIRMADO POR

PASCUAL LOZANO SEGADO  
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y  
MEDIO AMBIENTE  
02/03/2023

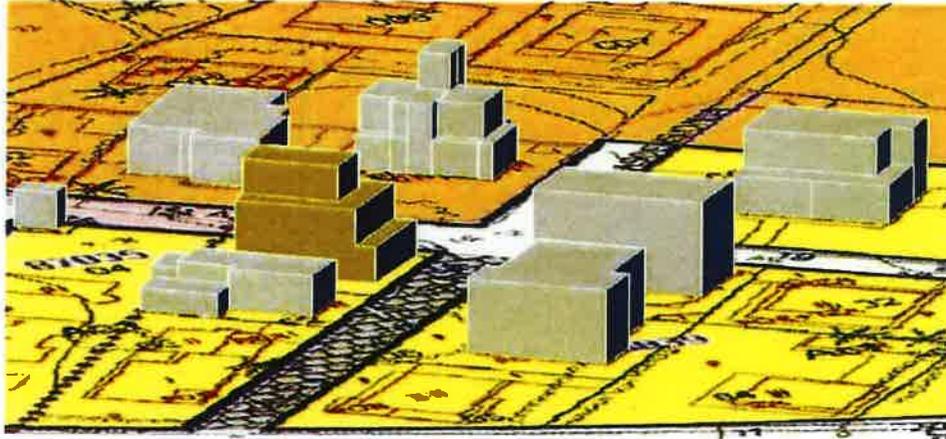


AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

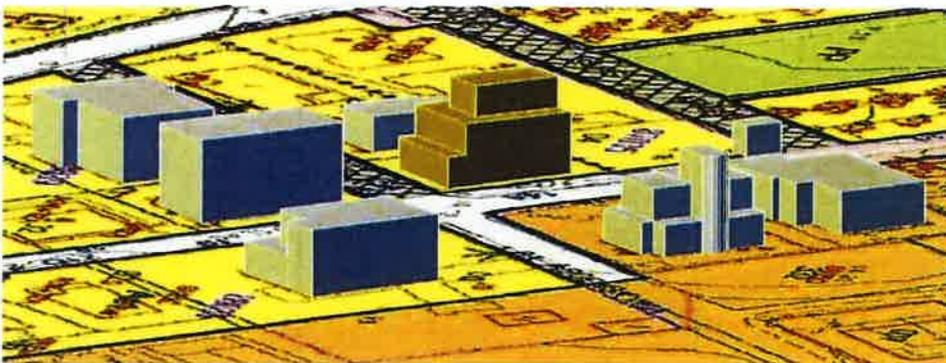
Código Seguro de Verificación: H2AA KCE3 9XK7 PJDL 27ZM

**PROYECTO ED PARA JGL (PLED2022/000002) - SEFYCU 2534564**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



**VISTA 1**  
VOLUMETRIA DE LA EDIFICACIÓN RESULTANTE SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE



**VISTA 2**  
VOLUMETRIA DE LA EDIFICACIÓN RESULTANTE SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE

**NOTA:**

COMO SE SUPERA EL N° DE PLANTAS DE LA NORMA Y PARA MINIMIZAR EL IMPACTO EN EL ENTORNO AFECTADO, SE PROHIBE LA CONSTRUCCIÓN DE CABETONES DE ESCALERA O ASCENSOR POR ENCIMA DE LA ÚLTIMA PLANTA O CUALQUIER CONSTRUCCIÓN DE LAS PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA PREVISTA EN EL APARTADO 3.1.5.6 DE LAS NNUU DEL PLAN GENERAL.

ESTUDIO DE DETALLE:  
PARCELA EN ESQUINA C/ISLA ASCENSION Y C/ISLAS VIRGENES IP/95 PERI DE ISLA PLANA

ARQUITECTO:  
JUAN A. SEMIN MARTINEZ  
LICENCIADO EN DISEÑO - CARTAGENA  
ALBERTOALTY - juanaa.com@gmail.com



PLANO: VOLUMEN EDIFICABLE Y ENTORNO

PROMOTOR  
D. JUAN PEDRO MADRID MADRID

SITUACION:  
ESQ. C/ISLA ASCENSION Y C/ISLAS VIRGENES ISLA PLANA CARTAGENA

FECHA DICIEMBRE 2022

EXPEDIENTE: 05/2022

OBSERVACIONES:

ESCALA	PLANO
S/E	6



FIRMADO POR

PASCUAL LOZANO SEGADO  
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y  
MEDIO AMBIENTE  
02/03/2023



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA KCE3 9XK7 PJDL 27ZM

**PROYECTO ED PARA JGL (PLED2022/000002) - SEFYCU 2534564**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

PASCUAL LOZANO SEGADO  
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE  
02/03/2023



## Documento bajo custodia en Sede Electrónica

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

### PLANOS DETALLE

Puede acceder a este documento en formato PDF - PAdES y comprobar su autenticidad en la Sede Electrónica usando el código CSV siguiente:



URL (dirección en Internet) de la Sede Electrónica: <https://cartagena.sedipualba.es/>

Código Seguro de Verificación (CSV): H2AA JPEW JFEW X9Y2 CKZM

En dicha dirección puede obtener más información técnica sobre el proceso de firma, así como descargar las firmas y sellos en formato XAdES correspondientes.

### Resumen de firmas y/o sellos electrónicos de este documento

Huella del documento para el firmante	Texto de la firma	Datos adicionales de la firma
	JUAN ANTONIO SENIN MARTINEZ	Firma electrónica - FNMT-RCM - 12/01/2023 9:39 (según el firmante) JUAN ANTONIO SENIN MARTINEZ
	Registrado el 12/01/2023 Nº de entrada 3971 / 2023	Sello electrónico - 12/01/2023 20:58 Sede Electrónica AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA





FIRMADO POR

PASCUAL LOZANO SEGADO  
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y  
MEDIO AMBIENTE  
02/03/2023



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA KCE3 9XK7 PJDL 27ZM

**PROYECTO ED PARA JGL (PLED2022/000002) - SEFYCU 2534564**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>