

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA AU - 3/129  
CORRESPONDIENTE AL P.E.R.I. DE LA PALMA**

**M E M O R I A**

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha 06 MAR. 2001  
se aprobó **Inicialmente** el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la presen-  
te diligencia. 23 MAR. 2001

Cartagena

El Secretario



**1.- OBJETO:**

En base al Art. 14 TRLS/76 del vigente Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se redacta por el Arquitecto que suscribe el presente ESTUDIO DE DETALLE AU - 3/129

Este Estudio de Detalle se hace por encargo de VYCOPRO, S.A., con domicilio en C/. Estanco, nº. 4, TORRE PACHECO, y con C.I.F.: A-30.122.311, y a petición del Ayuntamiento de Cartagena.-

Esta Sociedad tiene la intención de promover un conjunto de viviendas en los terrenos comprendidos en este Estudio de Detalle, de los cuales posee la totalidad de los mismos, y tiene por exclusivo objeto ajustar las alineaciones del P.E.R.I. en la manzana al objeto de evitar y dejar fuera LA RAMBLA que afecta a la parcela originaria.-

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Pleno de fecha 1 JUN. 2001 se aprobó  
**DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de  
Planeamiento, de cuyo Expediente  
forma parte el documento en que se  
consigna la presente diligencia.

Cartagena 27 NOV. 2001

El Secretario



## **1.1.- FUNDAMENTOS LEGALES:**

En desarrollo del P.E.R.I. DE LA PALMA - CARTAGENA, definitivamente aprobado y en aplicación de las disposiciones contenidas en el Art. 65 del Reglamento de Planeamiento.-

### **1.1.1.- ART. 65 REGLAMENTO PLANEAMIENTO: ESTUDIOS DETALLE:**

**1.-** Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

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

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

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

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



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

**4.-** La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.-

**5.-** En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.-

**6.-** Los estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.-

### **1.1.2.- NORMATIVA DEL P.E.R.I.:**

#### **1.1.2.1.- DISPOSICIONES GENERALES:**

Serán de aplicación las NORMAS del P.E.R.I. LA PALMA.-



### 1.1.2.2.- NORMATIVAS ESPECÍFICA:

#### - CONDICIONES URBANÍSTICAS:

EL ORDENAMIENTO APLICABLE, es el siguiente:

- Normas de aplicación: **P.E.R.I. LA PALMA - CARTAGENA.-**
- Zonificación: **A.U. 3/129.-**
- Tipo de suelo: **Urbano.-**
- Usos permitidos: **Los proyectados (Vivienda unifamiliar agrupada y Vivienda unifamiliar pareada).-**

PARCELA	SUPERFICIE (m2.)	Nº. MÁXIMO VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD (m2.)
AU-3/129	9.709,90	34	0,50 m2./m2.-

### 1.2.- DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE:

#### Artículo 66 REGLAMENTO PLANEAMIENTO:

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

**1.-** Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.-

**2.-** Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.-

**3.-** Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1/500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.-



### **1.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.-**

El objeto del Estudio de Detalle exclusivamente es el reajuste de las alineaciones de la manzana 129 en el ángulo Suroeste correspondiente al límite con la rambla. No es objeto del mismo ni ordenaciones volumétricas, ni subparcelaciones de ningún tipo.-

Se pretende con este Estudio simplemente regularizar y ajustar las alineaciones de la manzana AU3-129 en su extremo Suroeste, calle Átomo, al cauce posible del Canal de Drenaje, sin que ello suponga nueva delimitación del suelo urbano, de la manzana ni del viario existente, que únicamente tendrá más anchura en el citado punto ya que se le incorporará el triángulo desligado de la manzana que queda incorporado al Sistema Viario en la esquina objeto de este Estudio de Detalle.-

#### **1.3.1.- SUPERFICIE DEL POLÍGONO:**

La superficie inicial total de la manzana AU3-129 es de 9.709,90 m2.-

La superficie final de la manzana AU3/129 es de 9.041,50 m2. correspondiendo la diferencia de 668,40 m2. a ampliación del viario existente.-

### **1.4.- CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA:**

#### **1.4.1.- CRITERIOS DE COMPOSICIÓN:**

Viene condicionado por tres factores fundamentalmente:

- ENTORNO EXISTENTE.-
- ESTUDIO FUNCIONAL.-
- ORDENAMIENTO APLICABLE.-

En cuanto a composición, ambientación y criterio estético, oída la Propiedad, se ha procurado seguir el entorno urbanístico existente, para lo cual se ha proyectado un conjunto residencial con tipologías de pareados.-

Ha parecido adecuado estructurar unas fachadas acordes, expresivas del fin a que se destinan los edificios, y reflejo del interior, a base de elementos duraderos y materiales que no precisen entretenimiento posterior, las fachadas de las distintas tipologías edificatorias y modelos tienen elementos de estilos comunes para lograr la armonía del conjunto.-

#### **1.4.2.- JUSTIFICACIÓN DE VOLÚMENES DE EDIFICACIÓN: EDIFICABILIDAD:**

No se modifican los volúmenes de edificación ni la edificabilidad prevista en el proyecto de edificación que es inferior a la autorizada:

SUPERFICIE MANZANA INICIAL	9.709,90 m2.-
SUPERFICIE DE LA MANZANA SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE	9.041,50 m2.-
EDIFICABILIDAD: $9.041,50 \times 0,50 =$	4.520,50 m2.-

La edificabilidad y viviendas se desarrollarán en el interior del perímetro de la manzana delimitada en el plano de Ordenación, siendo la prevista en el proyecto de viviendas de 4.294,50 m2.-

## **2.- ORDENANZAS:**

Corresponde a esta manzana las Ordenanzas del P.E.R.I. LA PALMA.-.-

### **2.1.- USOS:**

Residencial.-

**3.- JUSTIFICACIÓN APARTADOS 3 Y 5 DEL ART. 65 REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO:**

**APARTADO 3.-**

La adaptación de la manzana y su reajuste de alineaciones no supone reducción de viario ni espacios libres, ni aumento alguno de edificabilidad.-

**APARTADO 5.-**

El aumento de espacios libres y el acceso rodado restringido no modifica el viario ni altera o perjudica en modo alguno la ordenación de los predios colindantes.-

**MURCIA, 14 NOVIEMBRE 2.000.-**

**EL ARQUITECTO:**

**Fdo.: Joaquín Peñalver Ruíz.-**

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha 06 MAR. 2001  
se aprobó Inicialmente el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la presen-  
te diligencia.

Cartagena 23 MAR. 2001

El Secretario



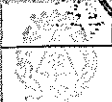
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Pleno de fecha 11 JUN. 2001 se aprobó  
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de  
Planeamiento, de cuyo Expediente  
forma parte el documento en que se  
consigna la presente diligencia.

Cartagena 27 NOV. 2001

El Secretario



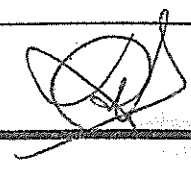



 COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MURCIA  
 - 7 FEB 2002

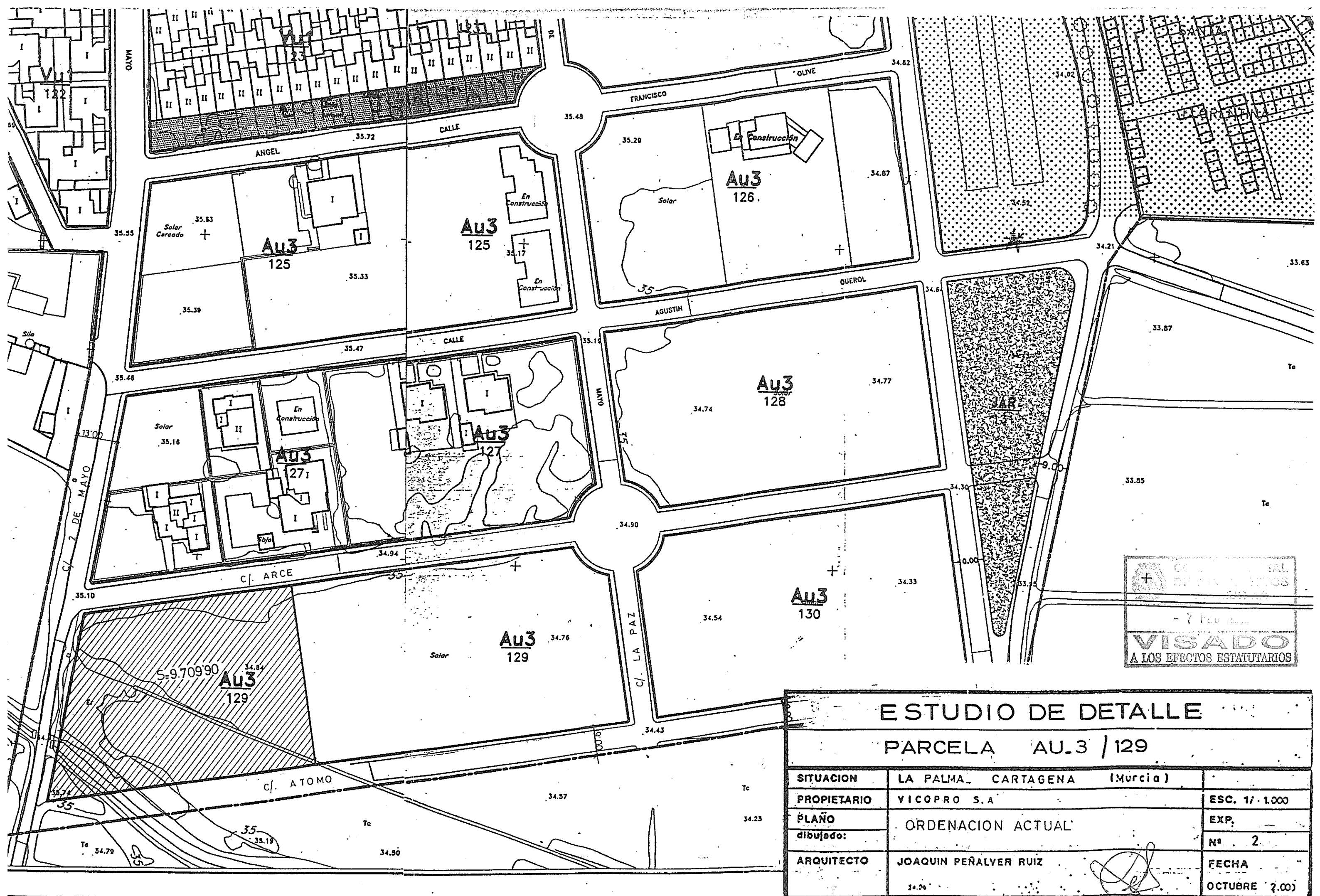
**ESTUDIO DE DETALLE**  
 VICIADO A LOS EFECTOS LEGALES Y ESTADUTARIOS

PARCELA AU.3 / 129

SITUACION	LA PALMA CARTAGENA (Murcia)	
PROPIETARIO	VICOPRO S.A	ESC.: 1/10.000
PLANO dibujado:	SITUACION	EXP. Nº 1
ARQUITECTO		JOAQUIN PEÑALVER RUIZ

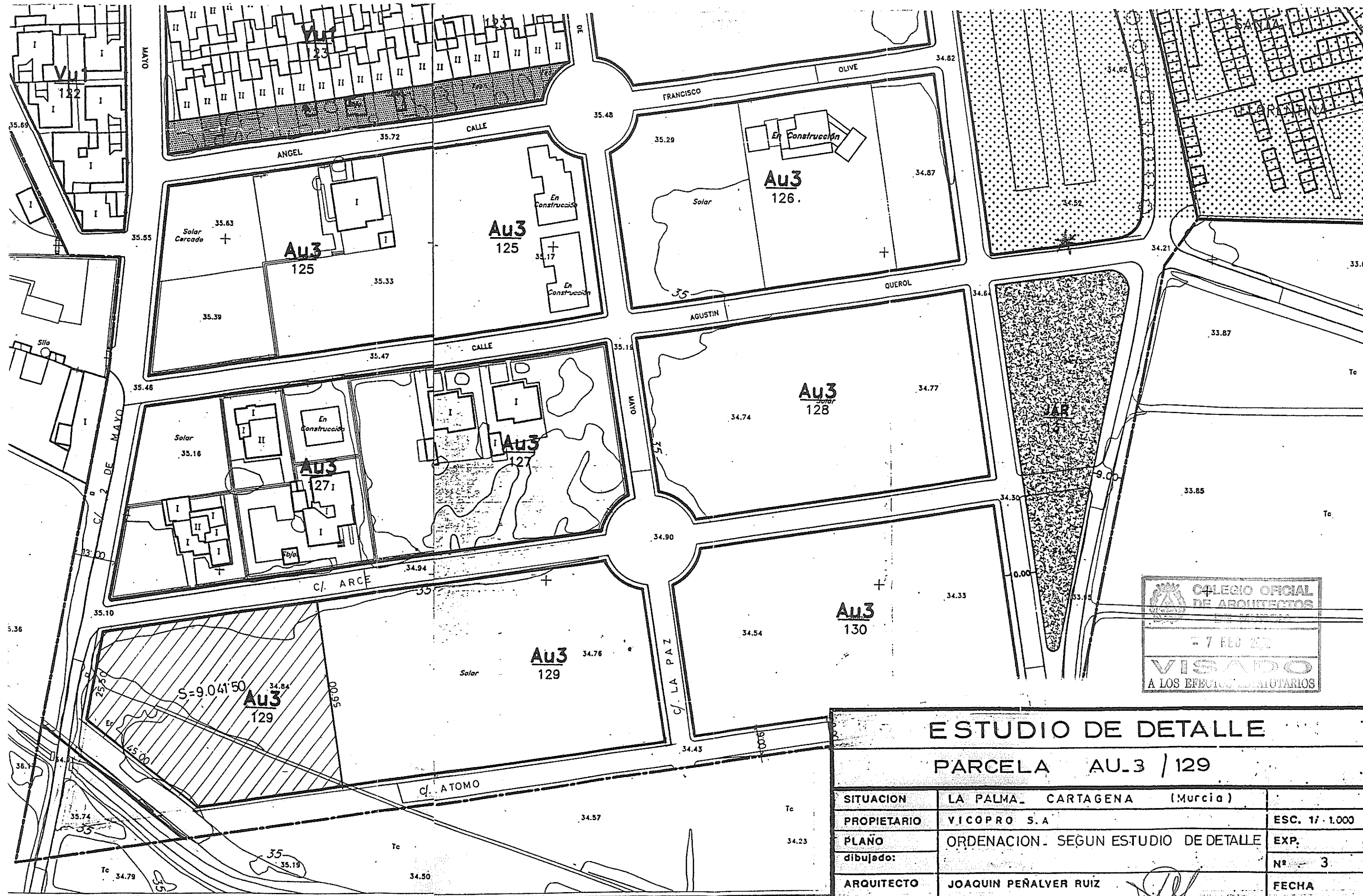







**ESTUDIO DE DETALLE**  
**PARCELA AU.3 / 129**

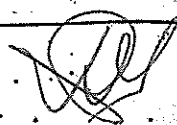
SITUACION	LA PALMA, CARTAGENA (Murcia)	
PROPIETARIO	VICOPRO S.A	ESC. 1/ 1.000
PLAÑO	ORDENACION ACTUAL	EXP.
dibujado:		Nº 2
ARQUITECTO	JOAQUIN PEÑALVER RUIZ	FECHA
		OCTUBRE 2000




**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS**  
 7 FEB 2002  
**VISADO**  
 A LOS EFECTOS LEGISLATIVOS

## ESTUDIO DE DETALLE

### PARCELA AU.3 / 129

SITUACION	LA PALMA CARTAGENA (Murcia)	
PROPIETARIO	VICOPRO S.A	ESC. 1/ 1.000
PLANO	ORDENACION - SEGUN ESTUDIO DE DETALLE	EXP.
dibujado:		Nº 3
ARQUITECTO	JOAQUIN PEÑALVER RUIZ	FECHA
		OCTUBRE 2002