

ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANA 26-4 EN  
PLAN PARCIAL "PERLA DE LEVANTE"  
LOS URRUTIAS - CARTAGENA-

- MEMORIA -

Por acuerdo del Pleno Ayuntamiento de fecha 23-06-2004 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.  
Cartagena, 30 JUN. 2004



El Secretario

1. OBJETO Y ENCARGO.-

Por encargo de la Entidad Urbanística de Compensación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial PL-1 Perla de Levante, se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle con el objeto de realizar, según lo previsto el Art. 65.1.c) del Reglamento de Planeamiento y el Art. 120 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, la adaptación de las determinaciones establecidas por el Plan Parcial "Perla de Levante" del Sector PL-1 del Plan General de Cartagena, en la Manzana 26-4.

2. AMBITO FÍSICO.-

El presente Estudio de Detalle se localiza en la Manzana nº 26-4 del Plan Parcial Perla de Levante, situado en Los Urrutias, diputación de El Algar, término municipal de Cartagena. La manzana tiene una superficie de 12.710 m<sup>2</sup> y está delimitada al norte por la c/ Ría de Bilbao, al este por la c/ Ría de Noia, al oeste por la c/ Ría de Betanzos y al sur por el límite del Plan Parcial.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Comisión de Gobierno de fecha 19-12-2003 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.  
Cartagena, 24 FEB. 2004



El Secretario

### 3. OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

La Ley 1/2001 de la Región de Murcia, en su Art. 120. Estudios de Detalle, dice:

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

2. Su contenido tendrá por finalidad:

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

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

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

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

El presente Estudio de Detalle entra de lleno en la finalidad 2,b) antes citada, dado que con el diseño de manzana previsto en el Plan Parcial, no sería factible un reparto de edificabilidades acorde con las necesidades que plantea una reparcelación ajustada a criterios legales y de equidad.

Y ese es precisamente el objetivo del presente Estudio de Detalle: La distribución interna y ordenada de parcelas edificables en la manzana de la que se trata, para posibilitar la realización de la edificabilidad prevista para la misma en el Plan Parcial, creándose en éste caso dos vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público, lo que da la posibilidad de un reparto más ajustado de derechos edificatorios



#### 4. PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR Y NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Planeamiento de rango superior:

- P.G.O.U. de Cartagena, aprobado definitivamente en Abril de 1987.
- Plan Parcial PL-1 "Perla de Levante", aprobado definitivamente en Abril de 2003.

La normativa de aplicación es la siguiente:

- Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.
- Reglamento de Planeamiento; Art. 65, 66, 140 y 141.
- Plan General: Condiciones de los Estudios de Detalle.

#### 5. DETERMINACIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

##### CONCEPTO.

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

##### DETERMINACIONES.

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

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

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



## DOCUMENTACIÓN.

Memoria justificativa en la que se explicarán 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.

Planos a escala mínima de 1:500 en los que se represente gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle, en su posición altimétrica y planimétrica y en la disposición de su forma volumétrica, cuando proceda y expresen, en su caso, la relación de estas con las anteriormente existentes.

## 6. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

Tal y como se refleja en los planos de ordenación, se propone la creación de dos nuevas calles, dentro del ámbito de la manzana, para posibilitar la división de la misma en parcelas más pequeñas y que éstas tengan acceso desde la vía pública.

De esta forma, se facilita el reparto de derechos urbanísticos para los propietarios del Plan Parcial de la forma más individual posible, dando cumplimiento a lo que se dice en el Reglamento de Gestión.

## 7. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

La propuesta queda justificada en el cuadro de superficies edificables que se adjunta a continuación, donde se ve que no se produce incremento alguno de edificabilidad.

- Edificabilidad según Plan Parcial:

SEGUN PLAN PARCIAL	
SUPERFICIE	12.710,00 m <sup>2</sup>
NORMA	E1 (Ac1-0.26)
COEF EDIFIC.	0,26 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	3.304,60 m <sup>2</sup>



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha 19-12-2003  
se aprobó ~~INICIALMENTE~~ el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la  
presente diligencia. 24 FEB. 2004

Cartagena,

El Secretario



- Edificabilidad según Estudio de Detalle:

SEGUN ESTUDIO DE DETALLE

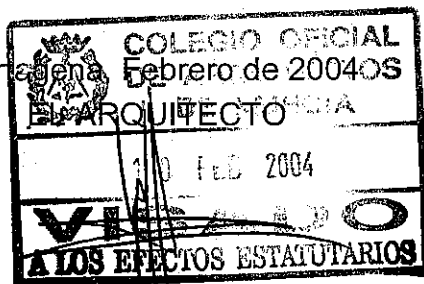
	Zona A	Zona B	Zona C	Calles	TOTAL
SUPERFICIE	2.747,44 m <sup>2</sup>	3.181,50 m <sup>2</sup>	5.067,60 m <sup>2</sup>	1.713,46 m <sup>2</sup>	12.710,00 m <sup>2</sup>
NORMA	E1 (Ac1-0,26)	E1 (Ac1-0,40)	E1 (Ac1-0,26)	---	---
COEF EDIFIC.	0.26	0.40	0.26	---	---
EDIFICABILIDAD	714,40 m <sup>2</sup>	1.272,60 m <sup>2</sup>	1.317,60 m <sup>2</sup>	---	3.304,60 m <sup>2</sup>

Comparando las edificabilidades de cada caso, se ve que son idénticas y por tanto no se produce variación

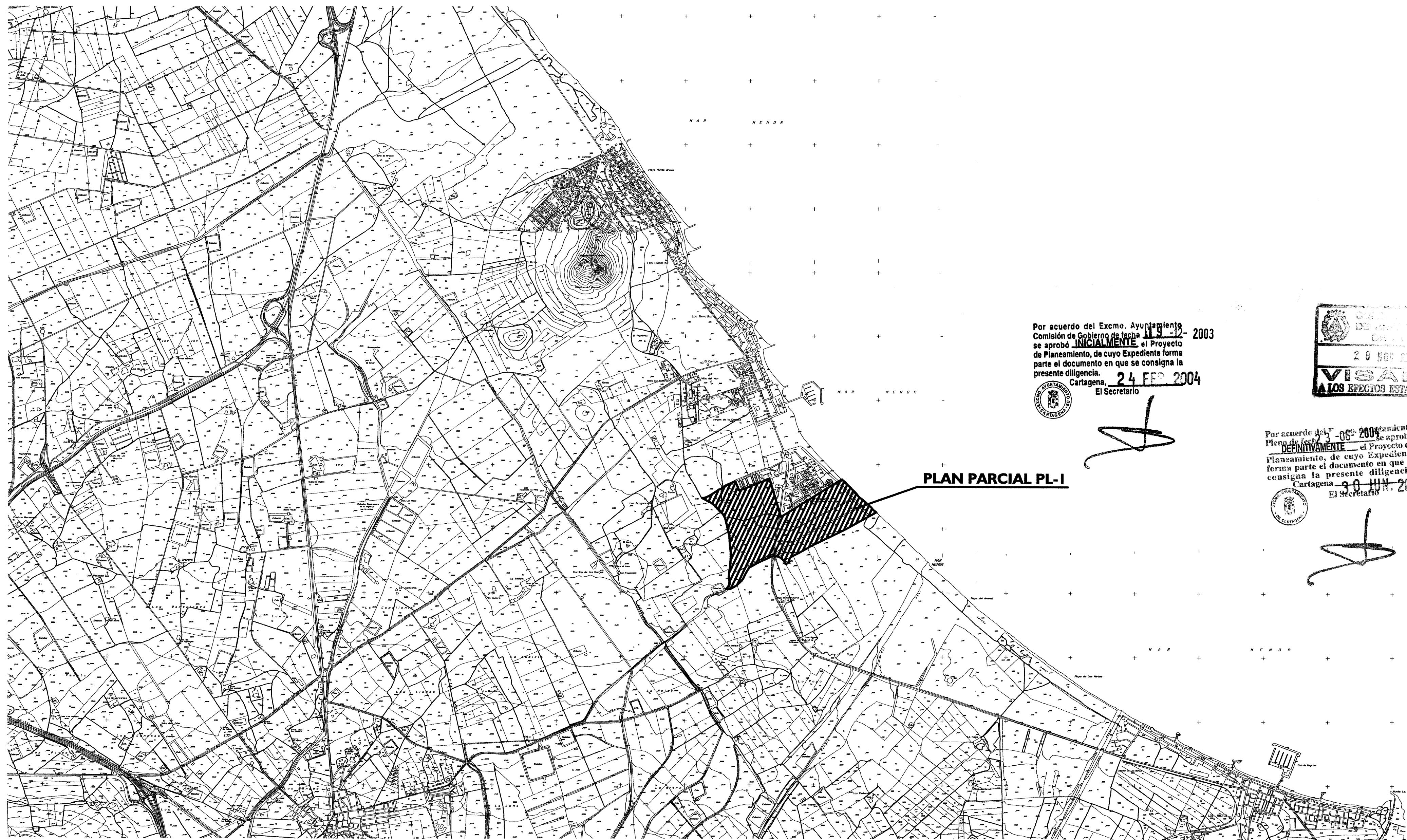
### 8.-TRAMITACIÓN, APROBACIONES Y PUBLICIDAD

El Estudio de Detalle se tramitará conforme al artículo 142 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, correspondiendo la aprobación inicial al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, información pública durante veinte días, previo anuncio en el B.O.R.M. y publicación en los dos diarios de mayor difusión regional, comunicándose a los titulares de derechos dentro del ámbito, otorgándose un plazo de 15 días para presentar alegaciones. Una vez examinadas las alegaciones, se procederá por el Ayuntamiento a la aprobación definitiva, publicándose en el B.O.R.M. y trasladando comunicado a los interesados, a la vez se remitirá a la Dirección General Autónoma competente en materia de urbanismo para su conocimiento y efectos.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Pleno de fecha 30 JUN. 2004  
~~se aprobó~~  
**DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de  
Planeamiento, de cuyo Expediente  
forma parte el documento en que se  
consigna la presente diligencia.  
Cartagena 30 JUN. 2004  
El Secretario



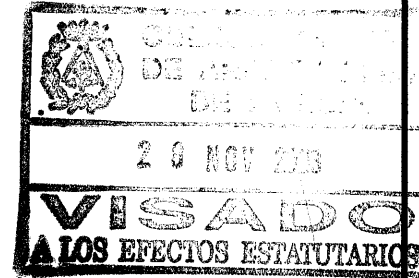
IGNACIO GARCÍA-MARCOS ALVAREZ



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento, Comisión de Gobierno de fecha 11-9-2003 se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. Cartagena, **24 FEB 2004**  
El Secretario



*[Handwritten signature]*



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 3-06-2004 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. Cartagena, **30 JUN 2004**  
El Secretario

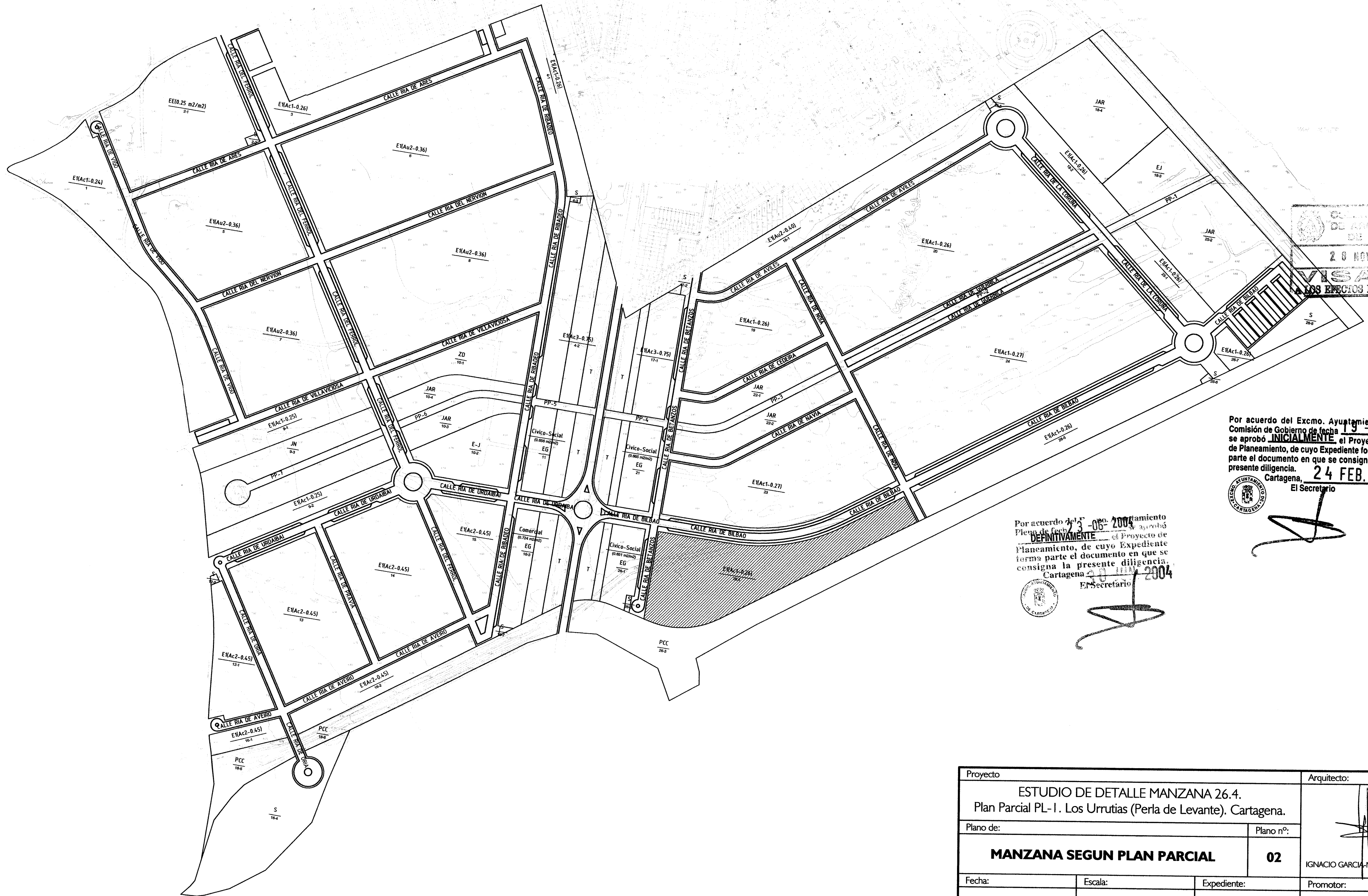


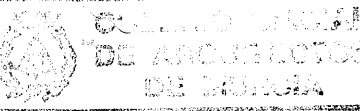
*[Handwritten signature]*

**PLAN PARCIAL PL-I**

Proyecto			Arquitecto:
ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 26.4. Plan Parcial PL-I. Los Urrutias (Perla de Levante). Cartagena.			 IGNACIO GARCIA MARCOS ALVAREZ
Plano de:		Plano nº:	
<b>SITUACION Y EMPLAZAMIENTO</b>			<b>01</b>
Fecha:	Escala:	Expediente:	Promotor:
Octubre 2.003	1/20000	013/A03	Entidad Urbanística de Compensación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial PL-I Perla de Levante







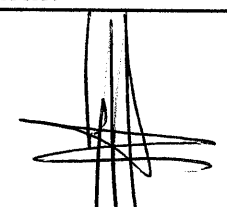
  
 20 NOV 2003  
**VISADO**  
 A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Comisión de Gobierno de fecha 19-12-2003  
 se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto  
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
 parte el documento en que se consigna la  
 presente diligencia.  
 Cartagena, 24 FEB. 2004  
 El Secretario

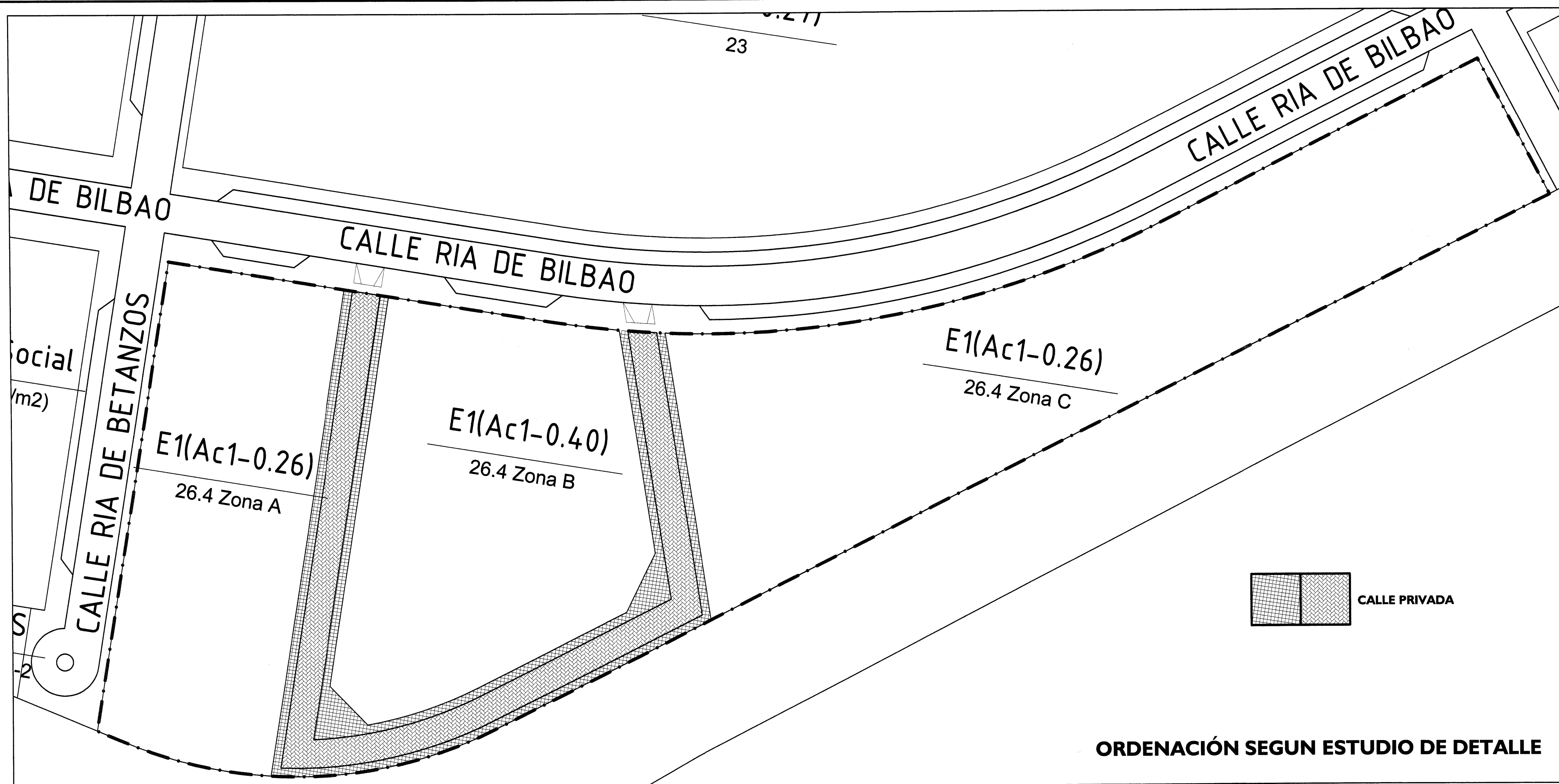

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Pleno de fecha 23-05-2004 se aprobó  
**DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de  
 Planeamiento, de cuyo Expediente  
 forma parte el documento en que se  
 consigna la presente diligencia.  
 Cartagena, 23 JUNY 2004  
 El Secretario

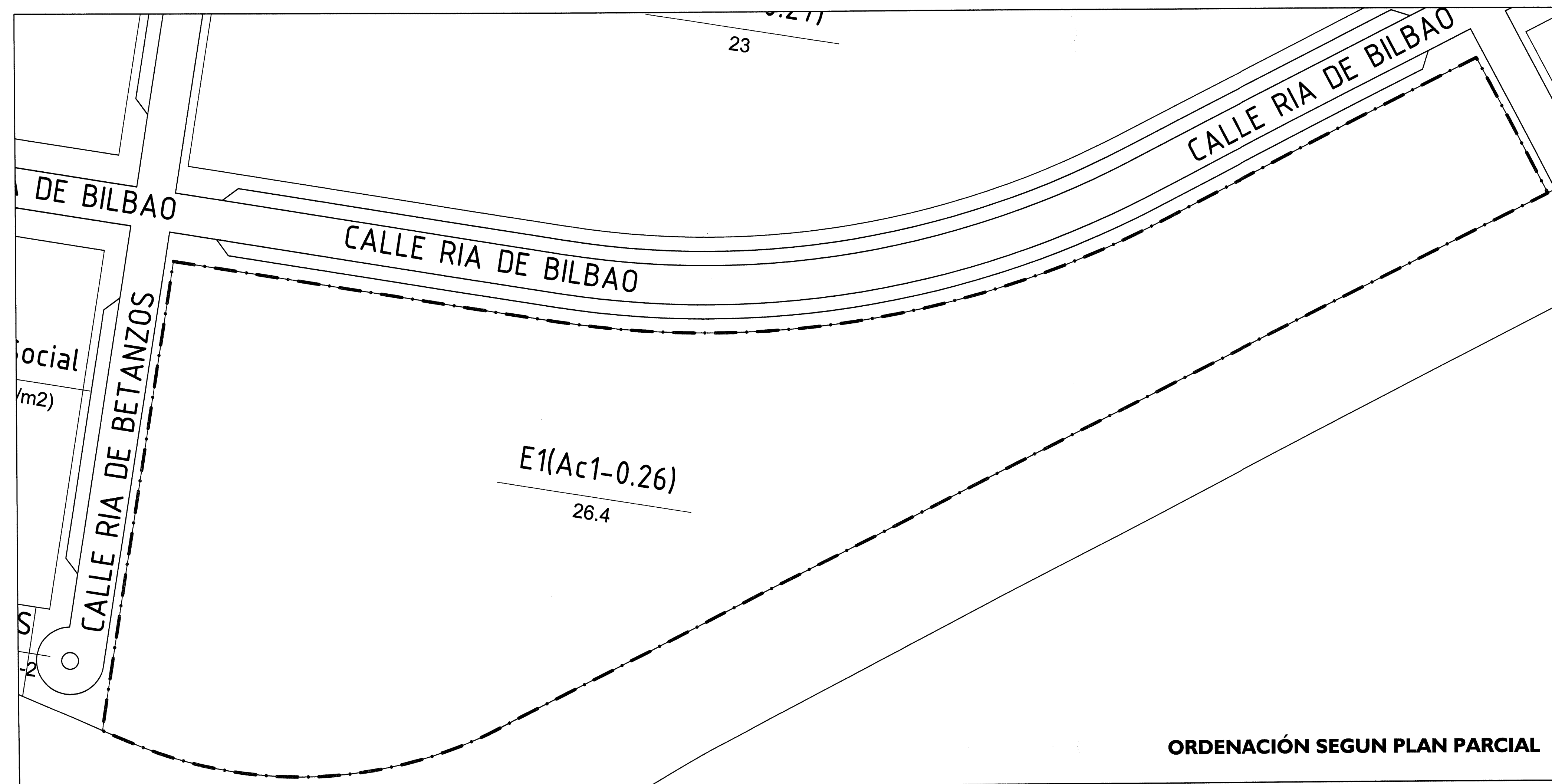
Proyecto			Arquitecto:
ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 26.4. Plan Parcial PL-I. Los Urrutias (Perla de Levante). Cartagena.			 IGNACIO GARCIA-MARCOS ALVAREZ
Plano de:		Plano nº:	
<b>MANZANA SEGUN PLAN PARCIAL</b>		<b>02</b>	
Fecha:	Escala:	Expediente:	Promotor:
Octubre 2.003	1/2500	013/A03	Entidad Urbanística de Compensación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial PL-I Perla de Levante







**ORDENACIÓN SEGUN ESTUDIO DE DETALLE**



**ORDENACIÓN SEGUN PLAN PARCIAL**

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, Comisión de Gobierno de fecha 19-12-2003 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.  
Cartagena, 24 FEB. 2004  
El Secretario



**SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE**

	Zona A	Zona B	Zona C	Calles	TOTAL
SUPERFICIE	2.747,44 m <sup>2</sup>	3.181,50 m <sup>2</sup>	5.067,60 m <sup>2</sup>	1.713,46 m <sup>2</sup>	12.710,00 m <sup>2</sup>
NORMA	E1 (Ac1-0.26)	E1 (Ac1-0.40)	E1 (Ac1-0.26)	---	---
COEF. EDIFIC.	0.26	0.40	0.26	---	---
EDIFICABILIDAD	714,40 m <sup>2</sup>	1.272,60 m <sup>2</sup>	1.317,60 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	3.304,60 m <sup>2</sup>

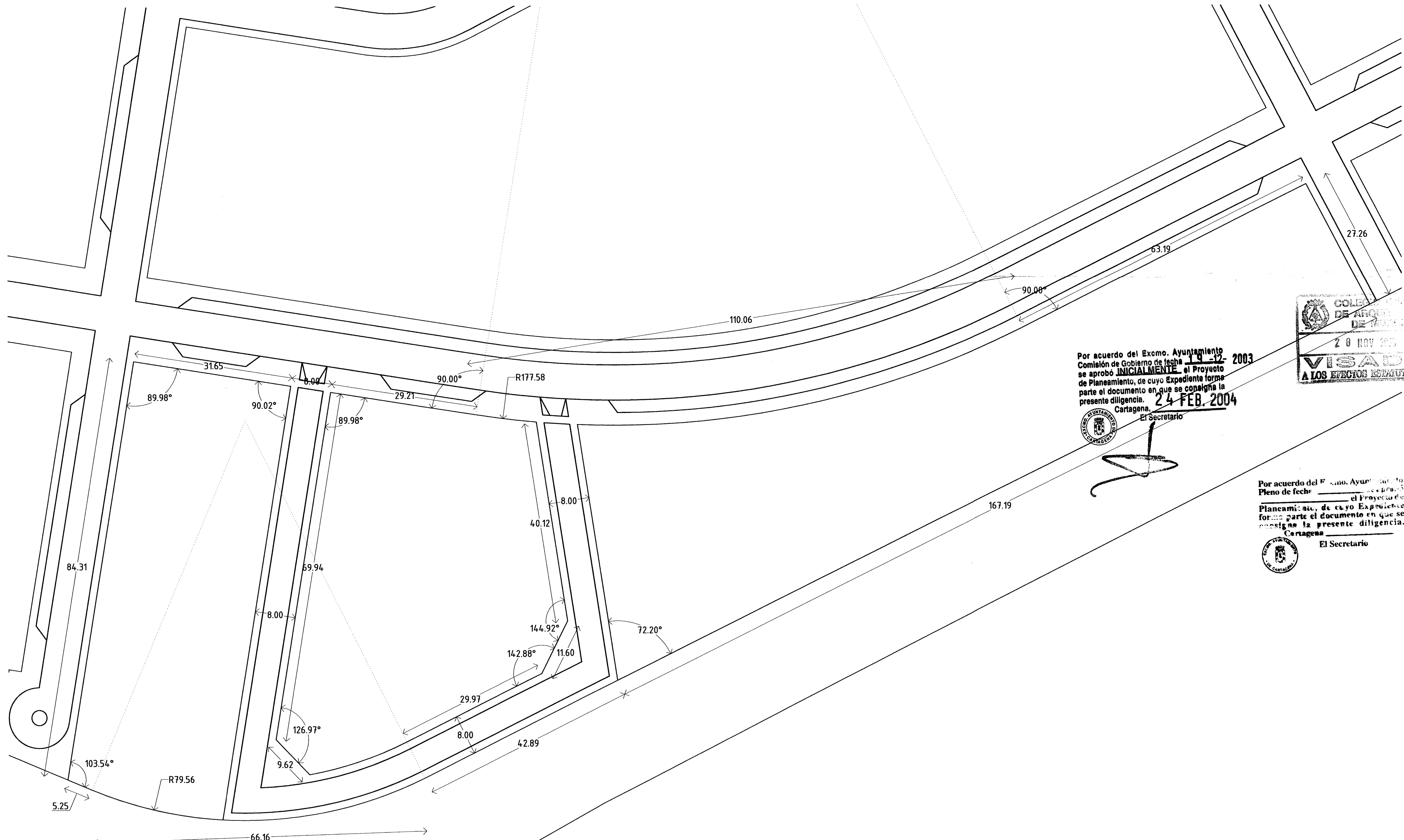
**SEGÚN PLAN PARCIAL**

SUPERFICIE	12.710,00 m <sup>2</sup>
NORMA	E1 (Ac1-0.26)
COEF. EDIFIC.	0.26
EDIFICABILIDAD	3.304,60 m <sup>2</sup>

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, Comisión de Gobierno de fecha 23-06-2004 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.  
Cartagena, 20 JUN. 2004  
El Secretario



Proyecto:	ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 26.4. Plan Parcial PL-I. Los Urrutias (Perla de Levante). Cartagena.		Arquitecto:	
Plano de:			Plano nº:	
<b>COMPARATIVO DE SUPERFICIES</b>			<b>04</b>	IGNACIO GARCIA-MARCOS ALVAREZ
Fecha:	Escala:	Expediente:	Promotor:	
Febrero 2.004	1/500	013/A03	Entidad Urbanística de Compensación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial PL-I Perla de Levante	



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Comisión de Gobierno de fecha **19-12-2003**  
 se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto  
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
 parte el documento en que se consigna la  
 presente diligencia. **24 FEB. 2004**  
 Cartagena,  
 El Secretario



*[Handwritten signature]*



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



Proyecto		ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 26.4. Plan Parcial PL-I. Los Urrutias (Perla de Levante). Cartagena.		Arquitecto:	
Plano de:		<b>COTAS</b>		 IGNACIO GARCIA-MARCOS ALVAREZ	
Plano n°:		<b>05</b>		Promotor:	
Fecha:	Escala:	Expediente:	Entidad Urbanística de Compensación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial PL-I Perla de Levante		
Octubre 2.003	1/500	013/A03			