

## 1. ANTECEDENTES.

El presente Estudio de Detalle, entendido como un posible instrumento de ordenación urbanística según el Art. 120 de la Ley 1/2001, de 24 de Abril, del Suelo de la Región de Murcia se formula para respetar y adaptar las determinaciones establecidas tanto por el Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena como por el Plan Parcial del Sector "Urrutias 1".

En el punto 1.1.5 del P.G.M.O. de Cartagena y en el punto 4.2.2 del P.P. Sector "Urrutias 1" se definen los Estudios de Detalle como los instrumentos mediante los cuales es posible completar o adaptar las determinaciones relativas a alineaciones, rasantes 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.

Para ello, los arquitectos D. Juan Fco. Maciá Sánchez (colegiado en el C.O.A.C.V. con el número 5.435 y habilitado en el C.O.A.MU.) y Dña. M<sup>a</sup> Jesús Peñalver Martínez (colegiada en el C.O.A.MU. con el número 1.175) redactan el siguiente Estudio de Detalle en Suelo Urbano bajo el encargo de la mercantil URBANIZADORA INDUSTRIAL AGRÍCOLA, S.A.

## 2. DATOS DEL PROMOTOR.

URBANIZADORA INDUSTRIAL AGRÍCOLA, S.A.

C.I.F. A - 28337384

C/. Inojo, nº 2. El Algar.

30366 Cartagena.



### 3. OBJETO.

El Estudio de Detalle es la figura de planeamiento que determina la ocupación, las alineaciones y rasantes en función de la edificabilidad de su ámbito. 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 de rango superior, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.

El Estudio de Detalle respetará las determinaciones del planeamiento que desarrolla, 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 podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados.

### 4. AMBITO DE LA PROPUESTA.

#### 4.1. Delimitación.

El entorno de la actuación corresponde al Sector "Urrutias 1", clasificado según el Plan General como Suelo Urbanizable, siendo en la actualidad Suelo Urbanizable con Plan Parcial aprobado.

El Estudio de Detalle se localiza en la Unidad de Ejecución 4.1 del Plan Parcial Sector "Urrutias 1" ubicado en el núcleo de Los Urrutias y que afecta a la parcela:



	Superficie	Norma	Propiedad
<b>PARCELA 40</b>	576,00 m2.	E1 (2.00)	Urbanizadora Industrial Agrícola, S.A.

#### 4.2. Características del estado actual.

La parcela afectada se incluye en la Unidad de Ejecución 4.1. del Plan Parcial "Urrutias 1", terrenos cuya gestión completará el vacío urbanístico existente al margen de la Avda. de La Unificación y en el entorno de la denominada Urbanización "Virgen de la Caridad".

Cabe mencionar las condiciones que caracterizan la ubicación y el desarrollo urbanístico de la U.E. 4.1:

- Gran proximidad a la costa del Mar Menor.
- Influencia de la antigua carratera nacional.
- Accesos inmejorables, tanto por el norte desde la Avda. de La Unificación como por el sur desde la Avda. del Metal
- Consolidación de un vacío urbano, que resuelve tanto los problemas de medianeras vistas como los de higiene de los solares sin vallar.
- Introducción de espacios urbanos libres, tanto de carácter privado como público, en forma de parques, jardines, áreas de juegos y zonas peatonales que revalorizarán y harán más atractivo el entorno a desarrollar.

## 5. DETERMINACIONES URBANISTICAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE CARTAGENA (*Título Cuarto. Normas Particulares de Suelo Urbano*).

### 5.1. Determinaciones de carácter general.

Apartado 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.c. Tipo de ordenación con VOLUMETRIA ESPECIFICA (E).

Este tipo de ordenación se caracteriza por la existencia de un índice de edificabilidad asignado a la superficie en que rige dicho tipo de ordenación pero su distribución la efectúa mediante un plan de conjunto que puede ser un Estudio de Detalle, un Plan Especial de Reforma Interior o un Plan Parcial, que se realicen en desarrollo de este Plan General o sean recogidos por éste.

La distribución de la edificabilidad neta se fija mediante la asignación a cada parcela destinada a la edificación privada del índice de edificabilidad bruta correspondiente, que asigna este Plan a través de conjunto, o bien resulta ya distribuida la edificabilidad neta por este Plan General.

La ordenación que señala el plan de conjunto establece el diseño urbano propio del área, respetando las condiciones volumétricas y uso asignado.

El Plan de conjunto podrá optar por ordenar la edificación según los parámetros del tipo ordenación de edificación aislada o con alineación a vial o bien adoptando soluciones mixtas complejas sin que, en ninguno de los casos, pueda superarse el volumen del área.

#### **5.2. Normas Particulares de Zona.**

Todas las parcelas están ubicadas en Suelo Urbanizable con Plan Parcial aprobado, sometidas a la norma urbanística particular de la zona **E1(2.00): VOLUMETRIA ESPECIFICA.**

Se aplica a las zonas o parcelas en las que la edificación no puede ajustarse exactamente a una norma en todos sus parámetros y son condicionantes de la nueva construcción las edificaciones del entorno así como condicionantes jurídicos anteriores.

Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente la parcela acorde con la edificación de la manzana o entorno. Son condicionantes de la ordenación:

- El índice de edificabilidad asignado, exceptuándose el resto de parámetros de la norma de referencia.

En estos casos el número de plantas fijado en los callejeros se tendrá en cuenta únicamente para fijar la edificabilidad.



- Las características particulares de la manzana, de manera que los nuevos edificios armonicen completando la ordenación. El número de plantas de las nuevas construcciones no puede exceder de 10.
- Las limitaciones jurídicas-urbanísticas que tuviere la parcela: servidumbres, haber utilizado parte del volumen de la parcela para otra edificación del titular...
- Tender a una aproximación tipología de la ordenación que señala la norma de referencia.

Los Estudios de Detalle exigibles se realizarán por parcelas o solares concretos, salvo en el caso en que se hubiere edificado toda la manzana mediante un proyecto de conjunto, en el que el Estudio de Detalle deberá referirse a la totalidad de la manzana.

En los planos de ordenación C se señalan dos supuestos:

- a. Volumetría específica en área de ordenación determinada.
- b. Volumetría específica en edificación aislada. Con la sigla E1 y entre paréntesis el índice de edificabilidad asignado en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La norma de referencia es la Ac4.

Cuando una parcela o solar pueda edificarse según todos los parámetros de la Norma de referencia, por carecer de algún condicionante derivado de las construcciones colindantes, la edificación se ajustará a aquella sin precisar Estudio de Detalle.

## 6. DETERMINACIONES URBANISTICAS DEL P.P. SECTOR "URRUTIAS 1".

Todas las parcelas están ubicadas en Suelo Urbanizable con Plan Parcial aprobado, sometidas a la Norma Urbanística Particular de la Zona E1 (2.00): Volumetría específica en edificación aislada.

Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente la parcela acorde con la edificación de la manzana o entorno. Son condicionantes de la ordenación:

- El índice de edificabilidad asignado, exceptuándose el resto de parámetros de la norma de referencia.
- El número máximo de plantas será de 5 (cinco).
- Tender a una aproximación tipología de la ordenación que señala la norma de referencia.

Los Estudios de Detalle exigibles se realizarán por parcelas o solares concretos, salvo en el caso en que se hubiere edificado toda la manzana mediante un proyecto de conjunto, en el que el Estudio de Detalle deberá referirse a la totalidad de la manzana.



- La norma de referencia es la Ac4.  
Cuando una parcela o solar pueda edificarse según todos los parámetros de la Norma de referencia, por carecer de algún condicionante derivado de las construcciones colindantes, la edificación se ajustará a aquella sin precisar Estudio de Detalle.
- Se permitirá para el uso hotelero un aumento de edificabilidad y alturas, conforme se dispone en el punto 4.3.4.4. de estas Normas

## 7. JUSTIFICACION Y DESCRIPCION DE LA PROPUESTA.

### 7.1. Objetivos. Criterios de diseño.

La solución planteada pretende resolver los condicionantes urbanísticos y arquitectónicos más significativos de la zona, tales como:

1º. En un ámbito urbano tan privilegiado (que disfruta de buen acceso, de inmejorables comunicaciones, próximo a la costa del Mar Menor, con gran valor paisajístico, con una densidad construida media y un tipo de edificación abierta, con espacios libres tanto de carácter público como privado), parece conveniente gestionar la U.E. 4.1 y consolidar esta zona para crear una continuidad urbanística entre el núcleo de Los Urrutias y la Urbanización "Virgen de la Caridad" y evitar convertirse con el paso del tiempo en un entorno desordenado, descuidado y caótico.

2º. Se pretende proyectar una volumetría edificada que contemple viviendas con un programa de 2 y 3 dormitorios, pero que disfruten de espacios exteriores en forma, por ejemplo, de jardines en planta baja, de terrazas cubiertas en plantas 1ª y 2ª, y de terrazas descubiertas en planta 3ª.

De esta forma, la introducción de estos espacios exteriores de carácter privado e individual para cada vivienda hacen más atractiva la propuesta en su conjunto.



## 7.2. Descripción de la propuesta final.

Por todo ello, se ha propuesto un bloque residencial de carácter plurifamiliar. Se respeta el tipo de ordenación aislada bajo la norma de referencia Ac4.

	Superficie	Ordenación	Edificación	Alturas	Espacios libres privados
<b>PARCELA 40</b>	576,00 m2.	Aislada	Bloque de viviendas	PB+III	Individuales (en viviendas de PB)

Se trata de diseñar una solución volumétrica, respetuosa con las determinaciones urbanísticas y arquitectónicamente interesante, que sea a la vez funcional y viable dentro del mercado de la zona.

Se plantea un tratamiento ajardinado y/o pavimentado de los espacios exteriores que se introducen, para mantener así la continuidad del gran "tapiz de fondo o alfombra verde" que propone el planeamiento de la U.E. 4.1.

## 8. ESTUDIO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD.

El aprovechamiento urbanístico en esta zona de Suelo Urbanizable con Plan Parcial aprobado corresponde al que establece la Norma Particular de Zona **E1 (2.00)** según el Plan Parcial Sector "Urrutias 1". Viene expresado mediante un coeficiente de superficie o índice de edificabilidad:

2,00 m2. construidos / m2. suelo.



Cuadro resumen:

	Superficie suelo (m2.)	Indice edificabilidad (m2/m2)	Superficie edificada (m2.)	Edificabilidad por alturas (máx. PB+IV)	
PARCELA 40	576,00	2,00	1.152,00	154,28	P3
				330,14	P2
				330,14	P1
				337,45	PB





**9. JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO PARAMETROS URBANISTICOS.**

Suelo total computable al E.D.	Indice de edificabilidad del E.D.
576,00 m2.	2,00 m2./m2.

**SITUACION URBANISTICA**

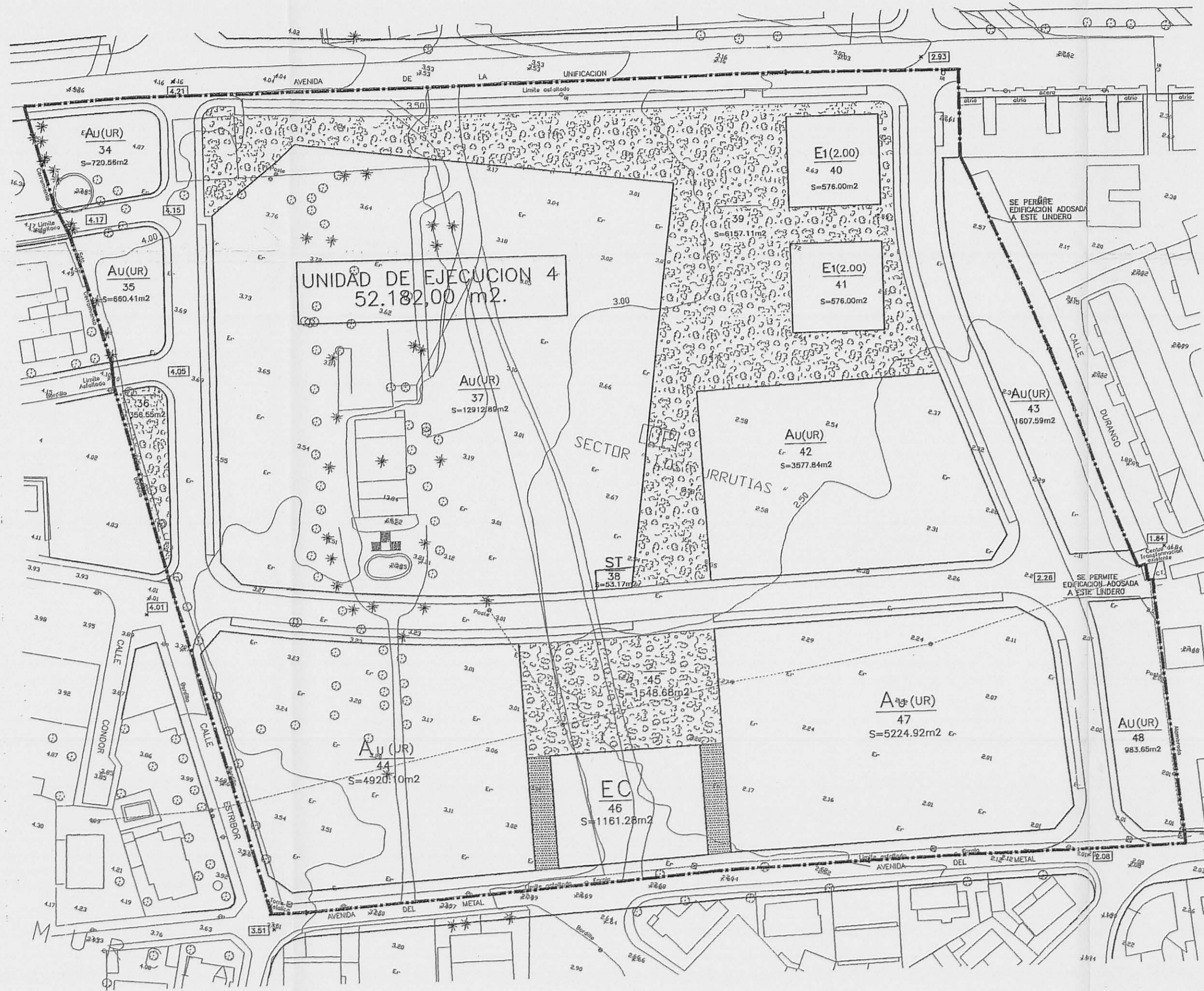
Normativa de Aplicación	P. G. M. O. DE CARTAGENA y P.P. SECTOR "URRUTIAS 1"		
Clasificación del Suelo	SUELO URBANIZABLE con P.P APROBADO	Calificación/Zonificación	Norma E1 (2.00): "Volumetría específica (Ordenación Aislada)".

	Parámetro	S/Normas	S/Proyecto	Observaciones
CONDICIONES DE VOLUMEN	Tipo de edificación	Aislada Colectiva	Aislada Colectiva	
	Retranqueo fachada a vial público (m.)	—	—	Coincidencia de alineación fachada con linderos de parcela
	Separación a linderos (m.)	—	—	Coincidencia de alineación fachada con linderos de parcela
	Separación entre edificaciones (m.)	—	—	
	Parcela mínima (m2.)	No se fija	576,00	
	Ocupación máx. (% ó m2.)	No se fija	—	
	Forma parcela (diámetro inscrito)	22,00	24,00	
	Número de plantas	5	PB+III	La planta de semisótano no computa.
	Altura cornisa (m.)	16,00	13,00	
	Indice de edificabilidad (m2/m2)	2,00	2,00	
USOS	Uso característico	Residencial	Residencial	Vivienda plurifamiliar o colectiva
	Usos compatibles	Hotelero	Hotelero	









Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28.06.06 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 14.07.06  
Cartagena,  
El Secretario.



Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 06.03.06 se aprobó inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 04 ABR. 2006  
Cartagena,  
El Secretario



- ES (E) ESPACIO LIBRE PUBLICO
- EC EQUIPAMIENTO CIVICO
- ST SERVICIOS TECNICOS
- Au (UR) EDIFICACION AISLADA UNIFAMILIAR URRUTIAS
- E1 (2.00) VOLUMETRIA ESPECIFICA GRADO 1 NORMA DE REFERENCIA Ac4
- DELIMITACION DE UNIDAD DE EJECUCION
- X NUMERO DE MANZANA

U.E.4 P.P. LOS URRUTIAS-1

SUP. PARCELAS =	31.759,96 m2.
SUP. CESIONES =	20.422,04 m2.
SUP. TOTAL =	52.182,00 m2.

C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA

Exp: 128321/010 Fecha: 30/01/06



VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 12/48

ESTUDIO DE DETALLE: PARCELA N°40 ( U.E. 4.1 / P.P. "LOS URRUTIAS 1" )					
N° PLANO: <b>02</b>	PROPIEDAD:	URBANIZADORA INDUSTRIAL AGRICOLA, S.A.		EMPLAZAMIENTO: U.E. 4.1. / P.P. "LOS URRUTIAS 1"	
	PLANO:	ORDENACION según P.P. "Urrutias 1"		ESCALA: 1:500	FECHA: ENERO/06
MUNICIPIO: LOS URRUTIAS. CARTAGENA		ARQUITECTOS: JUAN FRANCISCO MACÍ SÁNCHEZ MARIA JESOS PEÑALVER MARTÍNEZ			





PLANTA SÓTANO



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA Y SEGUNDA



PLANTA TERCERA

Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 06.03.06 se aprobó inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. **04 ABR. 2006**



Cartagena,   
 El Secretario

*[Handwritten signature]*

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28.06.06 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. **14.07.06**

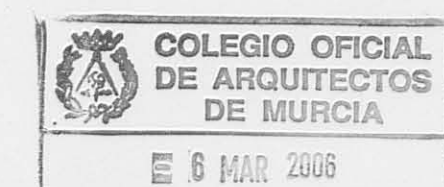


Cartagena,   
 El Secretario.

*[Handwritten signature]*

PARCELA N° 40

SUP. PARCELA=576,00 m<sup>2</sup>  
 IND. EDIFICABILIDAD=2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 M<sup>2</sup> construidos=1152,00  
 N° plantas=PB+3



6 MAR 2006

VISADO

ESTUDIO DE DETALLE: <b>PARCELA N°40 (U.E. 4.1 / P.P. "LOS URRUTIAS 1°")</b>			
N.º PLANO:	PROPIEDAD:	EMPLAZAMIENTO:	
<b>04</b>	URBANIZADORA INDUSTRIAL AGRICOLA, S.A.	U.E. 4.1. / P.P. "LOS URRUTIAS 1°"	
PLANO:	ALINEACIONES Y EDIFICABILIDAD	ESCALA:	FECHA: MUNICIPIO:
		1:300	ENERO/06 LOS URRUTIAS, CARTAGENA
ARQUITECTOS:			
JUAN FRANCISCO MACÍÁ SÁNCHEZ		MARIA JESOS PERÁLVIZ MARTÍNEZ	