

# **ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANAS 13, 14,15 Y 16 PLAN PARCIAL "PERLA DE LEVANTE"**

## **MEMORIA**

### **1. OBJETO Y ENCARGO**

Por encargo de Profu S.A., 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 las Manzanas 13, 14, 15 y 16.

### **2. AMBITO FÍSICO**

El presente Estudio de Detalle se localiza en la Manzanas 13, 14, 15 y 16 del Plan Parcial Perla de Levante, situado en Los Urrutias, diputación de El Algar, término municipal de Cartagena.

La manzana 13 tiene una superficie de 12.314,95 m<sup>2</sup> y está delimitada al norte por la c/ Ría de Urdaibai, al este por la c/ Ría de Pravia, al oeste por la c/ Ría de Oria y al sur por la c/Ría de Aveiro.

La manzana 14 tiene una superficie de 11.671,63 m<sup>2</sup> y está delimitada al norte por la c/Ría de Urdaibai, al este por la c/Ría del Ferrol, al oeste por la c/Ría de Pravia y al sur por la c/Ría de Aveiro.

La manzana 15 tiene una superficie de 4.685,87 m<sup>2</sup> y está delimitada al norte por la c/Ría de Urdaibai, al este por la c/Ría de Ribadeo, al oeste c/Ría del Ferrol y al sur por la c/Ría de Aveiro.

La manzana 16-2 tiene una superficie de 3.947,54 m<sup>2</sup> y está delimitada al este por la c/Ría del Ferrol, al oeste por la c/Ría de Pravia, al norte por la calle Ría de Aveiro y al sur por el límite de la urbanización.

### **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.



**SERGIO ÓSCAR LERMA GARCÍA-ARQUITECTO**

## **ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANAS 13, 14,15 Y 16 PLAN PARCIAL "PERLA DE LEVANTE"**

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

### **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.



**SERGIO ÓSCAR LERMA GARCÍA-ARQUITECTO**

## ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANAS 13, 14, 15 Y 16 PLAN PARCIAL "PERLA DE LEVANTE"

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 alimétrica 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.

En las manzanas 13, 14 y 15 tal y como se refleja en los planos de ordenación, se propone la ordenación de los volúmenes, agrupando las viviendas y creando calles peatonales y de circulación restringida exclusivamente a los propietarios o personas autorizadas.

En estas manzanas se pretende ejecutar una urbanización cerrada, con acceso restringido y vigilancia, a razón de una por manzana.

En la manzana 16, se construirán viviendas pareadas.

En ningún caso se contempla la apertura de calle vehicular alguna.

### 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:

	Parcela13	Parcela14	Parcela15	Parcela16-2
<b>SUPERFICIE</b>	12.314,95m <sup>2</sup>	11.671,63m <sup>2</sup>	4.685,87m <sup>2</sup>	3.947,54m <sup>2</sup>
<b>NORMA</b>	E1 (Ac2-0.45)	E1 (Ac2-0.45)	E1 (Ac2-0.45)	E1 (Ac2-0.45)
<b>COEF. EDIFIC.</b>	0.45	0.45	0.45	0.45
<b>EDIFICABILIDAD</b>	5.541,73 m <sup>2</sup>	5.252,23 m <sup>2</sup>	2.108,64 m <sup>2</sup>	1.776.39 m <sup>2</sup>



**SERGIO ÓSCAR LERMA GARCÍA-ARQUITECTO**

## ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANAS 13, 14, 15 Y 16 PLAN PARCIAL "PERLA DE LEVANTE"

- Edificabilidad según Estudio de Detalle:

PARCELA 13				
SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE				
	NORMA	COEF. EDIFIC.	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS
-1-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	722,35 m <sup>2</sup>	10
-2-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	483,85 m <sup>2</sup>	10
-3-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	509,40 m <sup>2</sup>	6
-4-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	509,40 m <sup>2</sup>	6
-5-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	509,40 m <sup>2</sup>	6
-6-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	509,40 m <sup>2</sup>	6
-7-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	679,20 m <sup>2</sup>	8
-8-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	509,40 m <sup>2</sup>	6
-9-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	806,80 m <sup>2</sup>	8
-10-	-----	-----	289,50 m <sup>2</sup>	-----
<b>TOTAL</b>	-----	-----	5.541,73 m <sup>2</sup>	66

PARCELA 15				
SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE				
	NORMA	COEF. EDIFIC.	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS
-1-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	210,86 m <sup>2</sup>	2
-2-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	210,86 m <sup>2</sup>	2
-3-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	210,86 m <sup>2</sup>	2
-4-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	210,86 m <sup>2</sup>	2
-5-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	210,86 m <sup>2</sup>	2
-6-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	210,86 m <sup>2</sup>	2
-7-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	210,86 m <sup>2</sup>	2
-8-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	210,86 m <sup>2</sup>	2
-9-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	210,86 m <sup>2</sup>	2
-10-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	210,86 m <sup>2</sup>	2
<b>TOTAL</b>	-----	-----	2.108,64 m <sup>2</sup>	20

PARCELA 14				
SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE				
	NORMA	COEF. EDIFIC.	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS
-1-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	722,35 m <sup>2</sup>	10
-2-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	483,85 m <sup>2</sup>	10
-3-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	509,40 m <sup>2</sup>	6
-4-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	509,40 m <sup>2</sup>	6
-5-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	509,40 m <sup>2</sup>	6
-6-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	509,40 m <sup>2</sup>	6
-7-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	679,20 m <sup>2</sup>	8
-8-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	509,40 m <sup>2</sup>	6
-9-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	806,80 m <sup>2</sup>	8
-10-	-----	-----	13,03 m <sup>2</sup>	-----
<b>TOTAL</b>	-----	-----	5.252,23 m <sup>2</sup>	66

PARCELA 16				
SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE				
	NORMA	COEF. EDIFIC.	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS
-1-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	222,04 m <sup>2</sup>	2
-2-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	222,04 m <sup>2</sup>	2
-3-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	222,04 m <sup>2</sup>	2
-4-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	222,04 m <sup>2</sup>	2
-5-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	222,04 m <sup>2</sup>	2
-6-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	222,04 m <sup>2</sup>	2
-7-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	222,04 m <sup>2</sup>	2
-8-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	222,04 m <sup>2</sup>	2
<b>TOTAL</b>	-----	-----	1.776,39 m <sup>2</sup>	16

SEGÚN PLAN PARCIAL				
	Parcela13	Parcela14	Parcela15	Parcela16-2
SUPERFICIE	12.314,95m <sup>2</sup>	11.671,63m <sup>2</sup>	4.685,87m <sup>2</sup>	3.947,54m <sup>2</sup>
NORMA	E1 (Ac2-0,45)	E1 (Ac2-0,45)	E1 (Ac2-0,45)	E1 (Ac2-0,45)
COEF. EDIFIC.	0,45	0,45	0,45	0,45
EDIFICABILIDAD	5.541,73 m <sup>2</sup>	5.252,23 m <sup>2</sup>	2.108,64 m <sup>2</sup>	1.776,39 m <sup>2</sup>

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

### 8. CONDICIONES ESTÉTICAS.



**SERGIO ÓSCAR LERMA GARCÍA-ARQUITECTO**

## ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANAS 13, 14, 15 Y 16 PLAN PARCIAL "PERLA DE LEVANTE"

Todas las viviendas conservan la misma estética, mediterránea, colorida, con materiales de la tierra, madera, arcilla y un aire de campo que invita al descanso.

Los tejados tendrán distintas aguas, conservando la unidad de criterios y materiales.

Las fachadas serán tratadas con estucos de colores cálidos típicos en el Campo de Cartagena.

Todos los elementos constructivos de las viviendas recuerdan el mismo estilo rural mediterráneo, desde las carpinterías interior y exterior, como los acabados superficiales.

Las zonas comunes serán ajardinadas, se les aplicará un tratamiento de forma tal que los jardines conserven el mismo aire rural de la arquitectura.

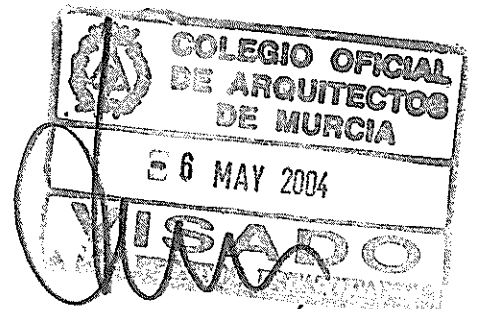
### 9.-TRAMITACIÓN, APROBACIONES Y PUBLICIDAD

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 Autonómica competente en materia de urbanismo para su conocimiento y efectos.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha 23-05-2004  
se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la  
presente diligencia. 03 JUN. 2004  
Cartagena,  
El Secretario

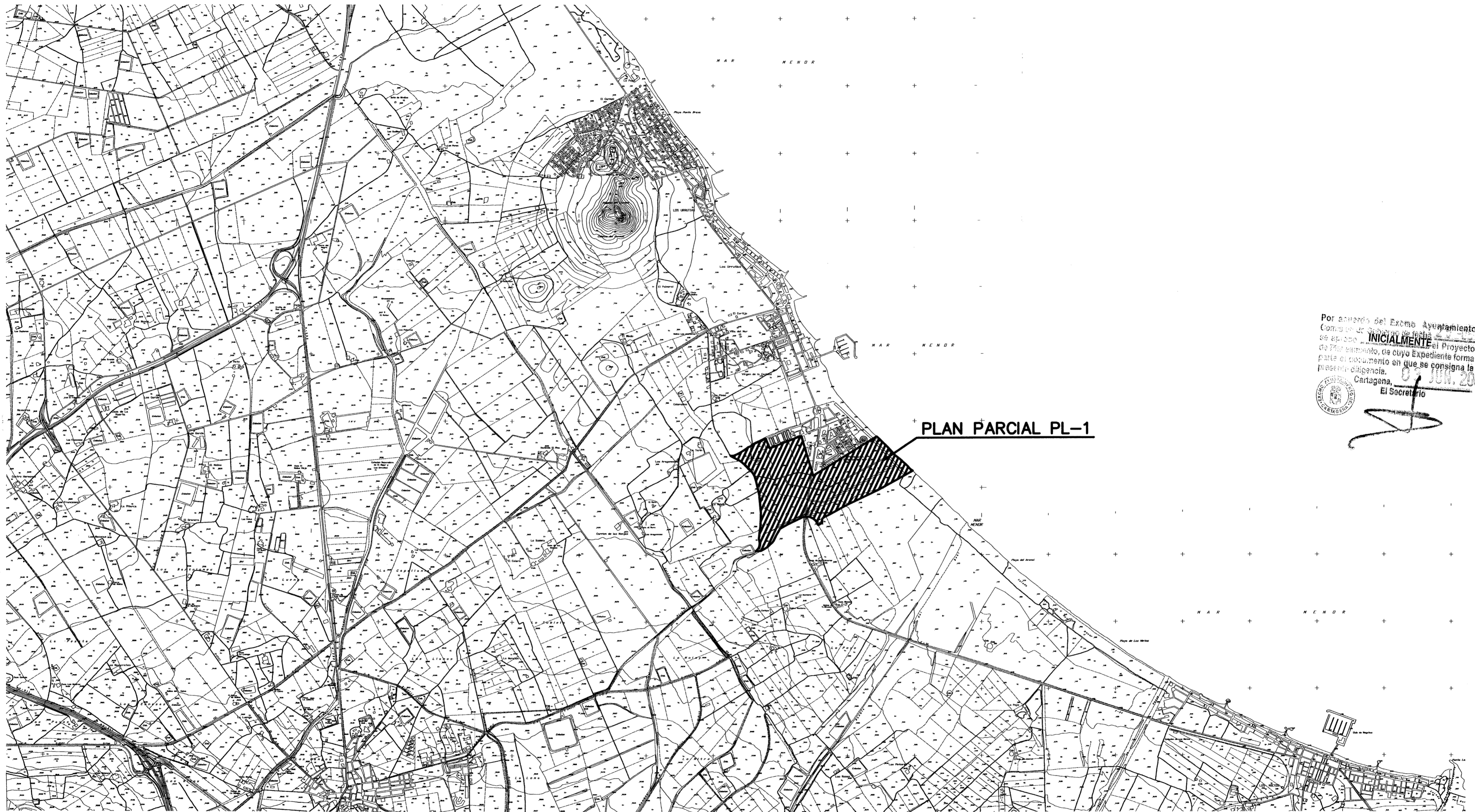


Murcia, abril de 2004




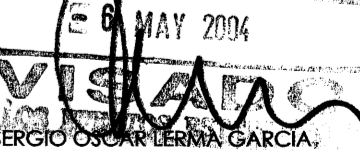

SERGIO ÓSCAR LERMA GARCÍA

ARQUITECTO

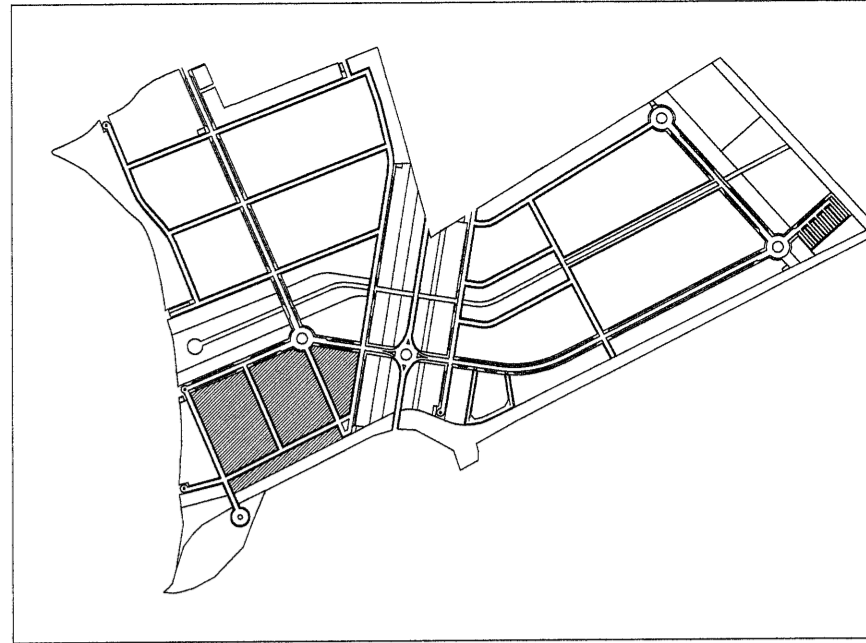


Por acuerdo del Excmo Ayuntamiento  
 Comisi6n de Urbanismo de fecha 2004  
 se aprueba **INICIALMENTE** el Proyecto  
 de Plan Parcial, de cuyo Expediente forma  
 parte el documento en que se consigna la  
 presente diligencia. 06 JUN. 2004  
 Cartagena,  
 El Secretario

**PLAN PARCIAL PL-1**

<b>Proyecto :</b>			 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA 6 MAY 2004  SERGIO OSCAR LERMA GARCIA
ESTUDIO DE DETALLE ; MANZANAS 13 - 14 - 15 - 16.2			
<b>Plano de:</b>			 Profusa
SITUACION Y EMPLAZAMIENTO			
<b>Situaci6n:</b>			
PLAN PARCIAL PL-1. LOS URRUTIAS ( PERLA DE LEVANTE ). CARTAGENA			
1/20.000	Enero 2004	Nº. 1	





PARCELA 13				
SEGUN ESTUDIO DE DETALLE				
	NORMA	COEF. EDIFIC.	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS
-1-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	722,35 m2	10
-2-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	483,85 m2	10
-3-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	509,40 m2	6
-4-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	509,40 m2	6
-5-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	509,40 m2	6
-6-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	509,40 m2	6
-7-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	679,20 m2	8
-8-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	509,40 m2	6
-9-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	806,80 m2	8
-10-	-----	-----	289,50 m2	-----
<b>TOTAL</b>	-----	-----	<b>5.541,73 m2</b>	<b>66</b>

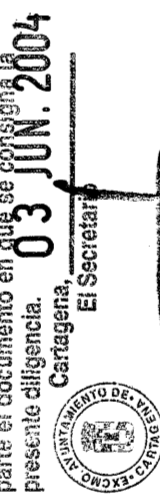
PARCELA 14				
SEGUN ESTUDIO DE DETALLE				
	NORMA	COEF. EDIFIC.	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS
-1-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	722,35 m2	10
-2-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	483,85 m2	10
-3-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	509,40 m2	6
-4-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	509,40 m2	6
-5-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	509,40 m2	6
-6-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	509,40 m2	6
-7-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	679,20 m2	8
-8-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	509,40 m2	6
-9-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	806,80 m2	8
-10-	-----	-----	13,03 m2	-----
<b>TOTAL</b>	-----	-----	<b>5.252,23 m2</b>	<b>66</b>

PARCELA 15				
SEGUN ESTUDIO DE DETALLE				
	NORMA	COEF. EDIFIC.	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS
-1-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	210,86 m2	2
-2-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	210,86 m2	2
-3-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	210,86 m2	2
-4-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	210,86 m2	2
-5-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	210,86 m2	2
-6-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	210,86 m2	2
-7-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	210,86 m2	2
-8-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	210,86 m2	2
-9-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	210,86 m2	2
-10-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	210,86 m2	2
<b>TOTAL</b>	-----	-----	<b>2.108,64 m2</b>	<b>20</b>

PARCELA 16				
SEGUN ESTUDIO DE DETALLE				
	NORMA	COEF. EDIFIC.	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS
-1-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	222,04 m2	2
-2-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	222,04 m2	2
-3-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	222,04 m2	2
-4-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	222,04 m2	2
-5-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	222,04 m2	2
-6-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	222,04 m2	2
-7-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	222,04 m2	2
-8-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	222,04 m2	2
<b>TOTAL</b>	-----	-----	<b>1.776,39 m2</b>	<b>16</b>

SEGUN PLAN PARCIAL				
	Parcela13	Parcela14	Parcela15	Parcela16-2
SUPERFICIE	12.314,95m2	11.671,63m2	4.685,87m2	3.947,54m2
NORMA	E1 (Ac2-0,45)	E1 (Ac2-0,45)	E1 (Ac2-0,45)	E1 (Ac2-0,45)
COEF. EDIFIC.	0,45	0,45	0,45	0,45
EDIFICABILIDAD	5.541,73 m2	5.252,23 m2	2.108,64 m2	1.776,39 m2

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión de fecha 03 JUN 2004, se aprueba el presente estudio de detalle para el desarrollo urbanístico de las parcelas 13, 14, 15 y 16.2 del Plan Parcial PL-1. Los Urrutias (Perla de Levante), Cartagena.



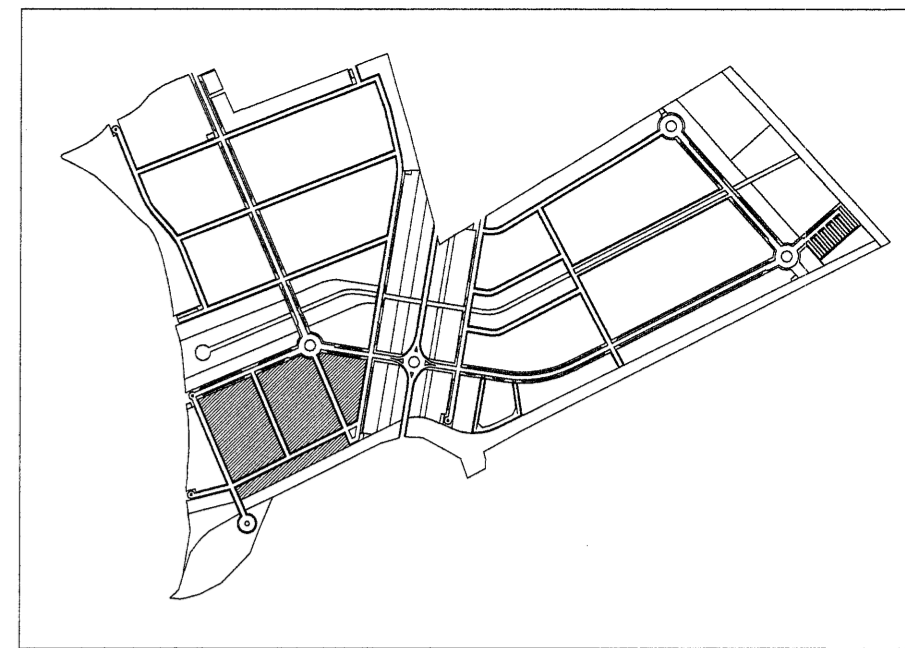
ORDENACIÓN SEGUN ESTUDIO DE DETALLE

**Proyecto:** ESTUDIO DE DETALLE; MANZANAS 13 - 14 - 15 - 16.2  
**Plano de:** ORDENACION DE VOLUMENES  
**Situación:** PLAN PARCIAL PL-1. LOS URRUTIAS (PERLA DE LEVANTE), CARTAGENA  
 1/500    Enero 2004    Nº. 3.1

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS ARQUITECTOS DE MURCIA  
 6 JUN 2004  
**VISADO**  
 A LOS EFECTOS LEGALES

**Profusa**





ORDENACIÓN SEGUN ESTUDIO DE DETALLE

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión de fecha 25-05-2004 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planificación de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 03 JUN. 2004  
Cartagena, El Secretario



*[Handwritten signature]*

<b>Proyecto :</b>		<b>Arquitecto</b>	
ESTUDIO DE DETALLE ; MANZANAS 13 - 14 - 15 - 16.2		 SERGIO OSCAR LERMA GARCIA	
<b>Plano de:</b>			
ACCESOS Y PASOS DE EMERGENCIA			
<b>Situación:</b>			
PLAN PARCIAL PL-1. LOS URRUTIAS ( PERLA DE LEVANTE ), CARTAGENA		1/500	
Enero 2004		Nº 4.1	