

ÍNDICE

MEMORIA

1.-OBJETO

2.-PROMOTOR

3.-AMBITO DE APLICACION

4.-DISPOSICIONES GENERALES

4.1. Naturaleza

4.2. Normativa de referencia

4.3. Planeamiento de rango superior

5.-CONDICIONES URBANISTICAS

6.-JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCION

7.- DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

8.- JUSTIFICACIÓN DE LA NO ALTERACIÓN DE USOS NI INCREMENTO DE APROVECHAMIENTOS

9.- CONDICIONES ESTÉTICAS

10.- CONCLUSION

PLANOS

1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

2.- PLANO DE MANZANA SEGUN PLAN PARCIAL

3.- PLANO DE MANZANA SEGUN ESTUDIO DE DETALLE

4.- PLANO DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

5.- PLANO DE IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIONES



	VISADO Normal	13/07/2005 122935/53156
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG		
Autores: SANTIAGO ALONSO DE VEGA		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

MEMORIA

1. OBJETO

Por encargo de PROFU, S.A., se procede a la redacción del presente ESTUDIO DE DETALLE con el objeto de realizar una actuación de conjunto en las manzanas 13, 14, 15 y 16.2 del Plan Parcial Sector PL-1 "Perla de Levante" de Los Urrutias, Cartagena y así cumplir con las determinaciones establecidas tanto por el Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena como por el Plan Parcial Sector PL-1 "Perla de Levante", 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.

2. PROMOTOR

Es promotor del presente Estudio de Detalle la sociedad mercantil PROFU, S.A., con domicilio social en Murcia, Gran Vía Escultor Salzillo, numero 8, constituida por tiempo indefinido en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Murcia Don Miguel Borrachero Fernández el día cuatro de marzo de 1.977, modificada por otras, siendo la ultima la traslado de domicilio social y ampliación del objeto social, otorgada en Alhama de Murcia ante Don Juan Pérez Martínez el día 27 de febrero de 1.996. Inscrita en el Registro Mercantil de Murcia al tomo MU-289, folio 55, hoja MU-5.586, inscripción 10ª, y con C.I.F. número A-30023857.

Su legitimación viene otorgada por el artículo 127 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, que establece que los Estudios de Detalle podrán ser elaborados por los particulares y por el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio.

3. AMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito del presente Estudio de Detalle es el definido en el plano que se acompaña al presente documento, el cual comprende las manzanas 13, 14, 15 y 16.2 del Plan Parcial Sector PL-1 "Perla de Levante", situado en Los Urrutias, Cartagena.



13/07/2005
Normal 122935/53156
El Algar, termino
diputación de El Algar, termino
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG
Visado Telemático
Autores: SANTIAGO ALONSO DE VEGA

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

municipal de Cartagena, y que asimismo se graffa en los planos de situación y emplazamiento que se acompañan.

Y su descripción es la siguiente:

PARCELA Nº 13: Urbana, parcela numero 13 de la Unidad de Actuación Unica del Plan Parcial PL-1 "Perla de Levante" en Los Urrutias, Cartagena. Tiene una superficie de 12.314,95 m². Ordenanza E1(Ac2-0,45) del PGOU de Cartagena, y sus linderos son 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.

PARCELA Nº 14: Urbana, parcela numero 14 de la Unidad de Actuación Unica del Plan Parcial PL-1 "Perla de Levante" en Los Urrutias, Cartagena. Tiene una superficie de 11.671,63 m². Ordenanza E1(Ac2-0,45) del PGOU de Cartagena, 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.

PARCELA Nº 15: Urbana, parcela numero 15 de la Unidad de Actuación Unica del Plan Parcial PL-1 "Perla de Levante" en Los Urrutias, Cartagena. Tiene una superficie de 4.685,87 m². Ordenanza E1(Ac2-0,45) del PGOU de Cartagena, y linda 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.

PARCELA Nº 16.2: Urbana, parcela numero 16.2 de la Unidad de Actuación Unica del Plan Parcial PL-1 "Perla de Levante" en Los Urrutias, Cartagena. Tiene una superficie de 3.947,54 m². Ordenanza E1(Ac2-0,45) del PGOU de Cartagena y está delimitada al este por la c/ Ría del Ferrol, al oeste por la c/ Ría de Oria, al norte por la c/ Ría de Aveiro y al sur por rambla, límite de la urbanización.

4. DISPOSICIONES GENERALES

4.1. Naturaleza.

El presente documento de planeamiento tiene la consideración de Estudio de Detalle con el contenido y alcance previsto en la Ley 1/2001, de 24 de abril, de Suelo de la Región de Murcia.



VISADO 13/07/2005
Normal 122935/53156
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG
Autores: SANTIAGO ALONSO DE VEGA

Su tramitación se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 142 de la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia y su aprobación definitiva le conferirá los efectos que se determinan en dicho artículo y demás concordantes de la legislación urbanística actual de aplicación, así como los que se enumeran en el apartado 002 Disposiciones generales de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena .

4.2. Normativa de referencia.

La redacción y tramitación de los Estudios de Detalle se regula conforme a lo especificado en los artículos 120, 125, 127 y 142 de la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia y de forma complementaria y subsidiaria en los art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, así como las condiciones que se establecen en el apartado 1.1:5 de los Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena.

Podrán formularse con la finalidad de:

- 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 publico.

4.3. Planeamiento de rango superior.

El Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia de 9 de abril de 1987, calificaba los terrenos objeto del presente documento como Suelo Urbanizable No Programado.

Para el desarrollo de este suelo, el Ayuntamiento de Cartagena convocó un concurso para la formulación y redacción del PAU en Área PL-1, "Perla de Levante" adjudicando la condición de urbanizador a la mercantil Euprocon, S.A.



Tras la aprobación definitiva de dicho PAU por Resolución de la Comunidad Autónoma de Murcia, se presentó Plan Parcial Sector PL-1 "Perla de Levante", el cual fue aprobado definitivamente por Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de Cartagena el 10 de abril de 2001, publicándose en el BORM con fecha 20 de mayo de 2002.

5. CONDICIONES URBANISTICAS

Las manzanas objeto del ámbito de actuación tiene una tipología regulada por la ordenanza E1(Ac2-0,45) tal y como se señala en plano que se adjunta como plano nº 2 y con las determinaciones que se especifican en el apartado 4.3.1.1.b y 4.3.2.3 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, y que se transcriben a continuación:

4.3.1.1. TIPOS DE ORDENACION

b) Tipo de ordenación de volumetría específica (E)

Este tipo de ordenación se caracteriza por la existencia de un índice de edificabilidad asignado a la superficie de cada una de las manzanas sobre las que se aplica. Su distribución dentro de la misma, se realiza mediante Estudio de Detalle, sin que se pueda superar en ningún caso dicha edificabilidad. El diseño urbano, así como la ordenación de la edificación aislada unifamiliar, semi-extensiva aislada, etc...se realizará en base a los parámetros específicos de cada una de ellas en función de su determinación según la ordenación general.

En los Estudios de Detalle se establecerán las vías interiores necesarias para que cada manzana que lo precise y que junto con los aparcamientos en superficie, accesos a viviendas o edificios, etc...garanticen el acceso hasta cada vivienda. Estas vías complementarán la malla existente y se realizarán con cargo a los propietarios de cada manzana en función de la proporcionalidad que se establezca en cada Estudio de Detalle.

4.3.2.3. E1.- VOLUMETRIA ESPECÍFICA

4.3.2.3.1. DEFINICION



Se aplica en todas las manzanas que por su tamaño o situación se considera deben respetar una unidad de conjunto en su ordenación.

4.3.2.3.2. ORDENACION

Deberá redactarse un Estudio de Detalle, que ordene volumétricamente cada manzana, determinándose los accesos a edificaciones, la situación de los aparcamientos obligatorios, y el esquema de la urbanización y servicios interiores. Son condicionantes de la ordenación:

- El índice de edificabilidad asignado a cada manzana.
- El número de viviendas establecidos, que no podrá ser mayor que el previsto para la manzana en los cuadros del apartado 1.7 o el número que se concrete en el Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con lo que se establece en el apartado 4.3.2.3.4.1.
- Los retranqueos exteriores, altura y ocupación específicos de cada tipología asignada según la norma de referencia que se grafía en los planos de ordenación tras las siglas E1.
- Las características particulares de cada manzana, morfología, clinometría, vegetación, situación respecto al mar, etc...de manera que los edificios armonicen con su entorno.

4.3.2.3.3. VOLUMEN

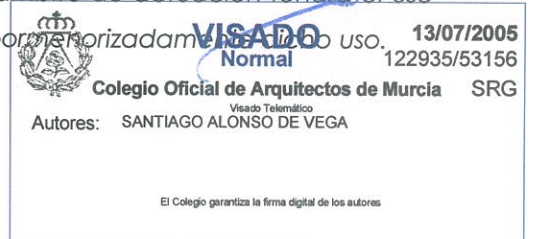
Se establece para este Plan Parcial el siguiente tipo: E1 (Volumetría específica en edificación aislada).

En los planos de ordenación se señalan con las siglas E1 y entre paréntesis, el índice de edificabilidad asignado, en m²/m².

No se podrán hacer parcelaciones con parcelas inferiores a las de la norma de referencia.

4.3.2.3.4. USOS

Los usos serán los de la norma de referencia y, además el uso de Alojamientos Turísticos. De conformidad con lo establecido en las bases del concurso para la ejecución del presente Plan Parcial, el 40% de la edificabilidad del ámbito de actuación tendrá el uso de Alojamientos Turísticos, a cuyos efectos, se define por menorizadamente el uso.



6. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCION

Es en cumplimiento de la propia norma anteriormente mencionada **E1 (Ac2-0,45)** "**Volumetría Específica**" que expresamente requiere su redacción, que se formula el presente documento, justificándose plenamente de esta manera su realización.

7. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

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 cada una de estas manzanas se pretende ejecutar una urbanización cerrada, con acceso restringido y vigilancia.

En la manzana 16.2, se construirán viviendas pareadas.

En ningún caso se contempla la apertura de calle de vehículos alguna, salvo a los vehículos de extinción de incendios como viene grafiado en el plano correspondiente.

8. JUSTIFICACIÓN DE LA NO ALTERACIÓN DE USOS NI INCREMENTO DE APROVECHAMIENTOS

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
SUPERFICIE	12.314,95m ²	11.671,63m ²	4.685,87m ²	3.947,54m ²
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 ²	5.252,23 m ²	2.108,64 m ²	1.776.39 m ²

- Edificabilidad según Estudio de Detalle:



	NORMA	COEF. EDIFC.	EDIFICABILIDAD
-1-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	884,78 m2
-2-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	589,85 m2
-3-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	565,20 m2
-4-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	376,80 m2
-5-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	376,80 m2
-6-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	565,20 m2
-7-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	565,20 m2
-8-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	565,20 m2
-9-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	753,60 m2
-10-	-----	-----	299,10 m2
TOTAL	-----	-----	5.541,73 m2

	NORMA	COEF. EDIFC.	EDIFICABILIDAD
-1-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	884,78 m2
-2-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	589,85 m2
-3-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	565,20 m2
-4-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	376,80 m2
-5-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	376,80 m2
-6-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	565,20 m2
-7-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	565,20 m2
-8-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	565,20 m2
-9-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	753,60 m2
-10-	-----	-----	9,60 m2
TOTAL	-----	-----	5.252,23 m2

	NORMA	COEF. EDIFC.	EDIFICABILIDAD
	E1 (Ac2-0,45)	0,45	1.776,39 m2
TOTAL	-----	-----	1.776,39 m2

	NORMA	COEF. EDIFC.	EDIFICABILIDAD
-1-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	1.640,05 m2
-2-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	468,59 m2
TOTAL	-----	-----	2.108,64 m2

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

9. CONDICIONES ESTÉTICAS

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 jardines que los jardines conserven el mismo aire rural de la arquitectura.




VISADO 13/07/2005
 Normal 122935/53156
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG
 Visado Telemático
 Autores: SANTIAGO ALONSO DE VEGA

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

10. CONCLUSION

Con lo expuesto en la presente memoria y documentación grafica que se acompañan, se da por finalizada la redacción del presente Estudio de Detalle sobre las manzanas 13, 14, 15 y 16.2 del Plan Parcial Sector PL-1 "Perla de Levante", en Los Urrutias - Cartagena.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 23.03.06 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 11.04.06
Cartagena,



El Secretario.

Murcia, Junio de 2005
SANTIAGO ALONSO Y DE VEGA
Arquitecto

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Junta de Gobierno Local de fecha 26.09.05 se aprobó Inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, 20 OCT. 2005

El Secretario

	VISADO	13/07/2005
	Normal	122935/53156
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		SRG
Autores: SANTIAGO ALONSO DE VEGA		
<small>El Colegio garantiza la firma digital de los autores</small>		



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 23.03.06 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
 Cartagena, 11.04.06
 El Secretario.



(Handwritten signature)

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagená, Junta de Gobierno Local de fecha 20.09.05 se aprobó inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
 Cartagena, 20 OCT. 2005
 El Secretario.



(Handwritten signature)

Proyecto :		
ESTUDIO DE DETALLE ; MANZANAS 13 - 14 - 15 - 16.2		
Plano de:		
SITUACION Y EMPLAZAMIENTO		
Situación:		
PLAN PARCIAL PL-1. LOS URRUTIAS (PERLA DE LEVANTE). CARTAGENA		
1/20.000	Junio 2005	Nº 1

Profusa

VISADO 13/07/2005
 Normal 122935/53156
 Colegiado Oficial de Arquitectos de Murcia SRG
 Autores: SANTIAGO GONZALEZ DE VEGA

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, se aprobó el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. Cartagena, 11.04.06
El Secretario.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, se aprobó el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. Cartagena, 23.03.06
El Secretario.

Cartagena, 20 OCT. 2005
El Secretario



ORDENACIÓN SEGUN ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA 13				
SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE				
	NORMA	COEF. EDIFIC.	EDIFICABILIDAD	Nº VIV.
-1-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	884,78 m ²	12
-2-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	589,85 m ²	8
-3-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	565,20 m ²	6
-4-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	376,80 m ²	4
-5-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	376,80 m ²	4
-6-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	565,20 m ²	6
-7-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	565,20 m ²	6
-8-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	565,20 m ²	6
-9-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	753,60 m ²	8
-10-	-----	-----	299,10 m ²	-----
TOTAL	-----	-----	5.541,73 m ²	60

PARCELA 14				
SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE				
	NORMA	COEF. EDIFIC.	EDIFICABILIDAD	Nº VIV.
-1-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	884,78 m ²	12
-2-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	589,85 m ²	8
-3-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	565,20 m ²	6
-4-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	376,80 m ²	4
-5-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	376,80 m ²	4
-6-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	565,20 m ²	6
-7-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	565,20 m ²	6
-8-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	565,20 m ²	6
-9-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	753,60 m ²	8
-10-	-----	-----	9,60 m ²	-----
TOTAL	-----	-----	5.252,23 m ²	60

PARCELA 15				
SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE				
	NORMA	COEF. EDIFIC.	EDIFICABILIDAD	Nº VIV.
-1-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	1.640,05 m ²	14
-2-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	468,59 m ²	4
TOTAL	-----	-----	2.108,64 m ²	18

PARCELA 16-2				
SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE				
	NORMA	COEF. EDIFIC.	EDIFICABILIDAD	Nº VIV.
-1-	E1 (Ac2-0,45)	0,45	1.776,39 m ²	16
TOTAL	-----	-----	1.776,39 m ²	16

SEGUN PLAN PARCIAL				
	Parcela 13	Parcela 14	Parcela 15	Parcela 16-2
SUPERFICIE	12.314,95m ²	11.671,63m ²	4.685,87m ²	3.947,54m ²
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 ²	5.252,23 m ²	2.108,64 m ²	1.776,39 m ²

Proyecto : ESTUDIO DE DETALLE ; MANZANAS 13 - 14 - 15 - 16.2

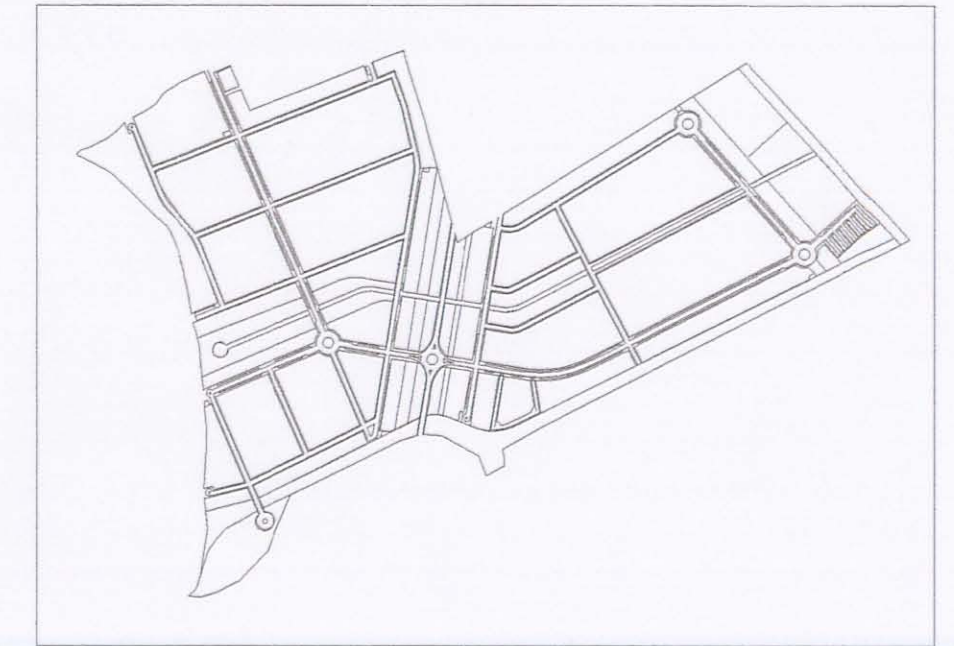
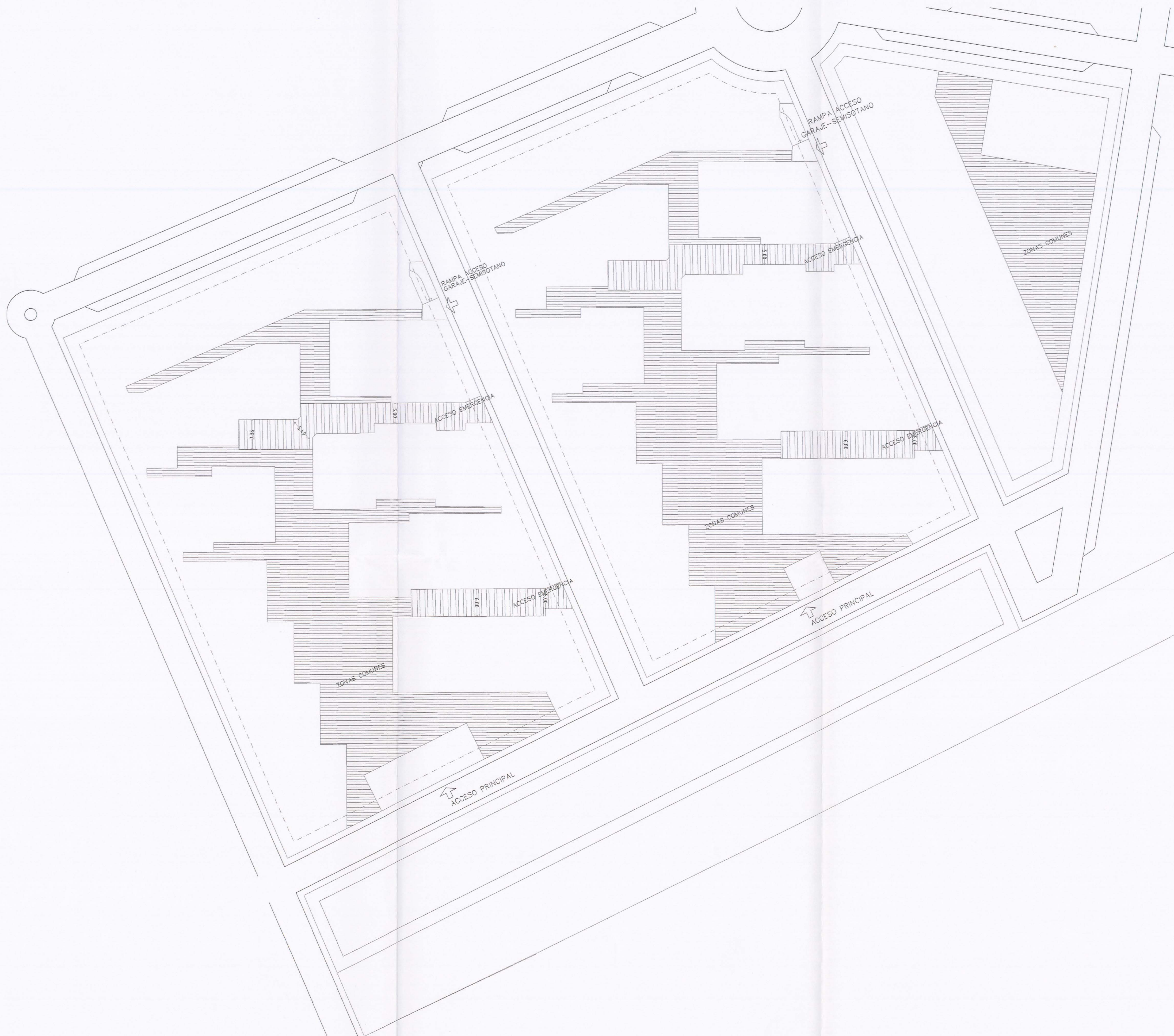
Plano de: ORDENACION DE VOLUMENES

Situación: PLAN PARCIAL PL-1. LOS URRUTIAS (PERLA DE LEVANTE), CARTAGENA

1/500 Junio 2005 Nº 3

Profusa
Arquitectos S.L.
SANTIAGO ALONSO Y DE VEGA
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia
Autores: SANTIAGO ALONSO DE VEGA

13/0 122935



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha **23.03.06** se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. **11.04.06**
 Cartagena, **11.04.06**
 El Secretario.



[Handwritten signature]

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Junta de Gobierno Local de fecha **20.09.05** se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. **20 OCT. 2005**
 Cartagena, **20 OCT. 2005**
 El Secretario.



[Handwritten signature]

Proyecto :		
ESTUDIO DE DETALLE ; MANZANAS 13 - 14 - 15 - 16.2		
Plano de:		
ORGANIZACION DE ESPACIOS INTERNOS		
Situación:		
PLAN PARCIAL PL-1. LOS URRUTIAS (PERLA DE LEVANTE). CARTAGENA		
1/500	Junio 2005	Nº 4

Profusa

Arquitectos **SANTIAGO ALONSO Y DE VESPA**
 Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia
 Autores: SANTIAGO ALONSO DE VESPA

1310
122895

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

