

Salvador Martínez - Moya Ros

PROYECTO

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 1 Y 2 DE LA U.A.

2/10 DE LA MANGA DE CARTAGENA. PROMOVIDO POR:

PROMOCIONES Y EXPLOTACIONES INDUSTRIALES CABANA, S.A.





ESTUDIO DE DETALLE EN LAS PARCELAS 1 y 2 DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA 2/10 (MA) DE LA MANGA. CARTAGENA.

1.- OBJETO

Es objeto del presente Estudio de Detalle, la ordenación y disposición de volúmenes y masas de edificación en las parcelas 1 y 2 de la Unidad de Actuación UA 2/10 (MA) de La Manga, como acto previo y definitivo para su construcción.

2.- PROMOCION

Promueve la planificación que se propone, relativa a las parcelas indicadas, la sociedad mercantil Promociones y Explotaciones Industriales CABANA S.A., con sede en CARTAGENA, calle Juan Fernández, nº 1-2º.

3.- ANTECEDENTES

Las parcelas de referencia, dentro de su condición de suelo urbano, tiene su definición urbanística en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana, aprobado y vigente (9-4-1987), incluidas ambas para su gestión y desarrollo en la Unidad de Actuación UA 2/10 del entorno urbano de La Manga, correspondiente al término municipal de Cartagena.

Por determinaciones del plan citado, las parcelas de referencia se hallan asimismo sujetas a las Normas de Edificación que seguidamente se expresan/



. Parcela 1: El (1.36)

. Parcela 2: Vc2,

cuyas especificaciones, en todo o en parte, siendo justificativas del presente Estudio, se transcriben a continuación.

4.- NORMATIVA DE APLICACION

I) Normas particulares para la Manga.

- Cada núcleo colectivo constituye una unidad territorial prohibiéndose los vallados interiores/ y debiendo cada proyecto conectar adecuadamente/ con las parcelas colindantes, sus espacios libres, accesos y pasos peatonales.
- El paseo marítimo se deberá ejecutar a una cota/ de 1,60 m en el Mar Mayor y 1,25 m. en el Menor, de manera que enlace con los colindantes.
- Las previsiones de aparcamientos deberán de ser/ de 1,2 plazas por vivienda.
- En la Gran Vía, calles transversales o plazas - cuyas alineaciones han sido establecidas por el/ planeamiento, no será preciso realizar el retranqueo a dicha alineación exigido por la norma Ac4.

II) Tipo de ordenación con volumetría específica

El.

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 avial o bien adoptando soluciones mixtas complejas sin que, en ninguno de los casos, pueda superarse el volumen del área.

III) Volumetría específica El.

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 jurídico-urbanísticas que tuviere la parcela: servidumbres, haber utilizado parte del volumen de la parcela para otra edificación del titular....

- Tender a una aproximación tipológica 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:

- Volumetría específica en área de ordenación de terminada. Con la sigla El y entre paréntesis/



la norma de referencia a que deben adaptarse -
al menos en edificabilidad y uso.

(Ejemplo E1(Vc3)).

- Volumetría específica en edificación aislada. Con la sigla E1 y entre paréntesis el índice de edificabilidad asignada en m²/m². La norma/ de referencia es la Ac4.

IV) Norma Ac4.

Ac4 (Grado 4º):

- Parcela mínima: 1.000 m².
- Forma de la parcela: deberá poder inscribirse/ en ella un círculo de 22 m., de diámetro mínimo.
- Separación a linderos: 5 m., salvo en las parcelas que por su acusado perfil se pueda permitir la coincidencia de fachada con la alineación exterior de la calle.
- Ocupación máxima: 40%
- Altura máxima: 10 plantas, salvo donde se grafía en los planos de ordenación una altura menor.
- Índice de edificabilidad: la que viene fijada/ para cada área en los planos de ordenación - tras las siglas de la norma en m²/m².

V) Norma Vc2.

Vc2 (Grado 2º).

- Parcela mínima: 120 m².
- Ancho mínimo lindero frontal: 7 m.



- Índice de edificabilidad: 2,1 m²/m².
- Altura máxima: 3 plantas.
- Ocupación máxima: 70%

Cuando la planta baja se destine a un uso no residencial, se permitirá la ocupación total de la misma y un aumento de la edificabilidad de -- 0,3 m²/m².

En manzanas con profundidad no mayor de 15 m., - el índice de edificabilidad será de 3 m²/m² y la ocupación del 100% para cualquier uso.

VI) Tipología de ordenación de edificación aislada.

Este tipo de ordenación se caracteriza porque la edificación se relaciona con la parcela que la - soporta y con las edificaciones en parcelas co-- lindantes.

Sus parámetros específicos son:

- Forma y dimensiones de la parcela.
- Ocupación máxima en planta y altura máxima.
- Separaciones mínimas a linderos privados o pú-- blicos.
- Índice de edificabilidad sobre parcela.
- Separación mínima entre las edificaciones.

En este tipo de ordenación se puede admitir la - edificación pareada o agrupada a linderos en los siguientes supuestos:

1.- Si existe acuerdo entre propietarios de fincas colindantes con la consiguiente inscripción/ en el Registro de la Propiedad de la carga con--



sistente en realizar las construcciones adosadas al lindero común.

2.- Se permite la agrupación de parcelas para agrupar edificaciones en los siguientes casos:

- a) Si se trata de edificaciones pareadas, de proyecto unitario y se construyen simultáneamente.
- b) Si se concentra la superficie edificable correspondiente a varias parcelas de modo que la edificación resultante tenga adscrita comunitariamente el espacio libre que resulte de la actuación.

En situación b) deberá cumplir:

1.- La superficie de la actuación no podrá ser inferior al resultado de multiplicar la parcela mínima por el número de viviendas de la comunidad, en caso de estar la actuación destinada a implantar un uso de viviendas, rigiéndose analógicamente para otros usos.

2.- Deberá formularse un Estudio de Detalle de la actuación, que será notificado a los propietarios de las fincas colindantes.

3.- El espacio común que resultare de la actuación se deberá escriturar en régimen pro-indiviso.

En la agrupación de edificaciones se respetará siempre el retranqueo como separación mínima a la alineación a vial o espacios libres públicos. En este tipo de ordenación la superficie edifica



ble permitida en cada parcela puede desarrollarse en una o más edificaciones principales o destinarse parte para construcciones o edificaciones auxiliares, para estas construcciones auxiliares no rigen las determinaciones sobre separaciones entre edificaciones en una misma parcela/ que se señalan por estas Normas, respetándose en todo caso, los retranqueos que se fijan con respecto al vial o espacio libre público, o linderos nuevos.

La separación entre edificaciones de una misma parcela ha de establecerse cumpliendo la siguiente relación:

$$\frac{H1 + H2}{3} \quad \text{con un mínimo de 3 m.}$$

Siendo H la altura del edificio.

5.- APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS 1 Y 2

La gestión de la Unidad de Actuación en que se integran las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle determina para las mismas, en su verificación superficial correspondiente a la reparcelación efectuada y en su consecuente aplicación de parámetros o índices previstos en las Normas Urbanísticas a que deben referirse, los aprovechamientos que a continuación se expresan:



	Extensión	Edificación	Ocupación
<u>Parcela 1</u>			
Extensión	7.425 m ²		
Edif. 1,36m ² /m ²		10.098 m ²	
Ocup. 40%			2.970 m ²
Plantas 10 máx.			
<u>Parcela 2</u>			
Extensión	630 m ²		
Edif. 3 m ² /m ²		1.890 m ²	
Ocup. 100%			630 m ²
Plantas 3 máx.			
Totales	8.055 m²	11.988 m².	3.600 m²

Se globalizan los aprovechamientos de ambas parcelas en razón al estudio de conjunto que se considera y en el que por afectar a disposición y modificación de volúmenes sea fácilmente verificable el correspondiente estudio comparativo y justificativo de no haberse aumentado la ocupación de suelo, ni las alturas máximas, ni tampoco excedido los volúmenes edificables.

6.- FUNDAMENTOS LEGALES

El ordenamiento urbanístico vigente establece - que los Estudios de Detalle tendrán por objeto completar o adaptar en suelo urbano, las determinaciones de un planeamiento de rango superior relativos a:

- 1) Alineaciones y rasantes.
- 2) Ordenación de volúmenes.
- 3) Completar la red de comunicaciones.

Su definición y competencia quedan establecidas en los art. 6 y 14 de la Ley del Suelo y en los art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.



El que nos ocupa se adecúa a la tipología segunda y tercera indicadas, en tanto y cuanto no existen incidencias en las alineaciones o rasantes de los viales o bienes de dominio público establecidas en el Plan General, y se establece "ex novo" el sistema interior de comunicación y acceso a las edificaciones.

Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales del Plan, sin alterar el aprovechamiento que corresponda a los terrenos o parcelas comprendidas en el Estudio.

Su función, es pues, complementaria y es el último instrumento de planeamiento, en el proceso de concreción de la ordenación urbanística de las parcelas, previo al proceso edificatorio, situándose su naturaleza jurídica en la de acto administrativo, en el presente caso necesario, para proceder a la proyección de la edificación.

La sustantivación del Estudio de Detalle, a su vez, fundamenta la definición última del contenido del derecho de propiedad, de la que para el presente caso, supone la definitiva concreción y solución constructiva que se adopte, con las correspondientes determinaciones y condicionantes de usos de la edificación y del suelo.

En este sentido, el Estudio de Detalle ha de ordenar, esto es, disponer y particularizar "ex novo" para las parcelas de referencia, los volúmenes globales resultantes de la asignación y previsiones del planeamiento.



Con ello se introducen una serie de concreciones y determinaciones inexistentes en el Plan, si bien conformes a los contenidos y espíritu o filosofía del mismo.

7.- CRITERIOS DE ORDENACION

Las normas particulares para La Manga del nuevo planeamiento, transcritas anteriormente (pag. 221), contienen en su brevísima exposición específica la directriz básica de que "cada núcleo colectivo" de La Manga constituya una unidad orgánica y funcional, racionalmente ordenada, encomienda o mandato, bajo cuyo criterio básico se realiza el presente Estudio de Detalle - que se somete a la consideración de la Exma. Corporación.

Textualmente: "Cada núcleo colectivo constituye una unidad territorial" en los que "cada proyecto" que ha de suponerse afín al proceso edificatorio, deberá "conectar adecuadamente con las parcelas colindantes, espacios libres, accesos y pasos peatonales", descripción enumerativa que dirige su intencionalidad al logro de unidades vecinales armónicas. Como así mismo resulta una clara alusión a los núcleos colectivos de aprovechamiento globalizado, prefijados, determinados y delimitados en el precedente planeamiento, en su mayoría incorporados como suelo urbano al nuevo, dado su desarrollo y para los que en el texto escrito de Normas Urbanísticas y Memoria, no se hace otra referencia que la expuesta.

Es de observar a mayor abundamiento, la salvedad de retranqueos indicada posteriormente, que parece -



confirmar la voluntariedad en la redacción del nuevo/ Plan, vigente, de recoger en el mismo las circunstancias reales y urbanísticas de La Manga para reconducir su proceso edificatorio a soluciones acordes a su problemática, con gran liberalidad y flexibilidad de adscripción o distribución de aprovechamientos y densidades constructivas, siempre dentro de límites globalizados y predeterminados procedentes del anterior/ planeamiento.

El análisis, pues, de aprovechamientos de las parcelas de referencia, en relación con la problemática de la zona, en un estudio en profundidad relativa/ a la estructuración urbanística social y demográfica/ previsible, ha inducido a la solución que en principio, se propone, como característica e idónea al funcionamiento orgánico del conjunto parcial, que conforman/ las dos parcelas de referencia, junto con la inmediata de fines administrativos en el "núcleo colectivo" en/ que se integran.

8.- SOLUCION ADOPTADA

Consecuentemente a los criterios expuesto, y a la orientación expresa de la promoción, fundamentada en sondeos económico-sociales y de marketing, se establece como criterio director el de acumular la edificación de finalidad residencial turística y vacacional en edificación o edificaciones de altura, emplazadas centralmente, disponiendo los locales de comercio dicho con carácter más general, la edificación de re-



lación y comercio, a lo largo de la Gran Vía, reser--
vando para la confrontación con el mar, edificación -
de carácter residencial más estable, de baja densidad
y elevación, conforme a los criterios que emanan de -
la Jefatura de Costas y Marina.

Gráficamente, en el plano nº 5 es apreciable la/
distribución de la edificación, así como en el plano/
nº 6 sus usos dominantes, con lo que se completa la -
ordenación de volúmenes, primera finalidad del Estu--
dio de Detalle que nos ocupa.

En los planos indicados también es apreciable -
los distintos usos principales asignados a las edifi-
caciones, como asimismo la disposición y previsión -
del trazado viario, tanto peatonal como de vehículos/
cumplimentándose en ello otra de las finalidades del/
Estudio, espacios libres de edificación que quedan -
adscritos a un uso conceptual comunitario privativo,-
como sistema interior de zona, para su diferenciación
con los de carácter público, que procedentes del pla-
neamiento general, en conjunto han de formar todo el/
sistema de relación del "núcleo colectivo" que de por
sí ya forman las parcelas 1 y 2 de la Unidad de Actua-
ción 2/10 de La Manga.

En planta de sótano y/o semisótano, en zona de -
uso comunitario se prevé la instalación de un aparca-
miento colectivo capaz de albergar el número de pla--
zas que resulten necesarias de la aplicación del índi-
ce establecido en el Plan General en función del núme-
ro de unidades residenciales.



Se establece, pues, ocho áreas o sub-parcelas donde por efecto y según el presente Estudio, habrá de situarse la edificación, designadas de la "A" a la "H" ambas inclusive, para su identificación. Sus límites señalan los del asiento de la edificación en cada una de ellas, no debiendo rebasar la edificación que se proyecte las edificabilidades y ocupaciones consignadas para cada una en el planos nùm. 5.

9.- DISTRIBUCION DE VOLUMENES

La justificación numérica de la viabilidad de la solución propuesta gráficamente en los planos 5 y 6 se resumen a continuación.

<u>Parcela</u>	<u>Plantas</u>	<u>Superf.Edif.</u>	<u>Ocupación</u>
"A"	2	596 m2.	298 m2.
"B"	2	1.030 m2.	615 m2.
"C"	10	7.398 m2.	1.009 m2.
"D"	1	144 m2.	144 m2.
"E"	1	200 m2.	200 m2.
"F"	8	1.794 m2.	190 m2.
"G"	1	276 m2.	276 m2.
"H"	1	550 m2.	550 m2.
TOTAL.....		11.988 m2.	3.282 m2.
=====			

Las edificaciones emplazadas en las parcelas A y B tendrán espacios privativos de uso restringido - adscritas y particularizadas para las unidades residenciales que en las mismas se ubiquen y cuya provisión inicial es de 12 unidades.



La edificación emplazada en la parcela "C", proyectada de 10 plantas, se dispone formando soportales en planta baja en la zona que ocupa sobre el paso peatonal de servidumbre de uso público dispuestos en el planeamiento. Conectado al anterior mediante amplia escalinata se previene parte de la planta primera, - diáfana y también adscrita al uso público, proyectándose así mismo, ya de propiedad privada, la instalación de una cafetería en dicha planta. La previsión de alojamientos turísticos, tipo estudio, se eleva al centenar de unidades.

Los edificios cuyos emplazamientos corresponden a las parcelas "D", "E", "F" y "H", serán de una planta adscritas al uso comercial y de servicios.

La edificación de la parcela "G" corresponde a un bloque en altura de 10 plantas, cuya planta baja - tendrá carácter comercial previniéndose la posibilidad de que sean dotados de pasos o porticos diafanos, también de carácter público. Su capacidad residencial, inicialmente prevista, es de unos 16 apartamentos.

Enlazan las distintas edificaciones indicadas anteriormente, senderos apergolados de 3,00 m. de ancho que relacionan a nivel peatonal, junto con los - pasos de carácter público del planeamiento las edificaciones y demás áreas de uso comunitario.

El diseño concreto del Estudio de Detalle es apreciable a nivel conceptual en la perspectiva axonométrica de los esquemas envolventes de la edificación representada en el plano núm. 7

La disposición y adecuación de las edificaciones al entorno fundamentan y avalan plenamente la so-



lución adoptada y que se somete a la consideración de la Exma. Corporación Municipal, plenamente conforme al espíritu del Plan General y a la manifiesta realidad y desarrollo de La Manga.

Cartagena, Enero de 1.988

EL ARQUITECTO

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 24 FEB. 1988 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena _____
El Secretario



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