



PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE EN CABO DE PALOS.

PROMOTOR: COPESA.

ARQUITECTO: JOSE ANTONIO MURO CORDON.

1.- MEMORIA

Por encargo de D. Eloy Mier López, con D.N.I. nº 11.351.882, en representación de la mercantil COPESA, Compañía Promotora de Explotaciones S.A., se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle con el objetivo de realizar, según lo previsto en el Plan General, un ordenamiento de volúmenes previo a la realización de la edificación.

1.1.- AMBITO FISICO.

El presente Estudio de Detalle se localiza en una parcela de 895 m² de superficie, al sur de la U.A. 12 de Cabo de Palos, fuera de la misma, tal y como se indica en el plano de situación.

1.2.- OBJETIVO DEL E.D.

De acuerdo con el art. 14 de la Ley del Suelo y 65 del Reglamento de Planeamiento los Estudios de Detalle tendrán como finalidad.

- Señalamiento de alineaciones y rasantes, adaptandolas o completandolas.
- Ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General.
- Ambos aspectos a la vez.



Este último viene a ser el objeto del E.D. que nos ocupa, ya que no solo se van a ordenar los volúmenes de la edificación de la parcela sino que hay que señalar alineaciones y rasantes completando las que el Plan General señala en los planos de ordenación, para una total definición de la parcela y por lo tanto el E.D. abarca ambas dos finalidades definidas genericamente para ellos. Es decir que también deberá cumplir las limitaciones manifiestas expresamente para cada tipo de E.D., definidas en el art. 65 apartados 2 a 6 del Reglamento de Planeamiento.

Otro objetivo, mas inmediato del Estudio de Detalle es dar cumplimiento a lo que se establece en el Plan General para el tipo de ordenación con volumetría específica.

- A. TIPO DE ORDENACION 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.



- B. TIPO DE ORDENACION E1.

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 volumetricamente 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 la norma de referencia.

En estos casos el número de plantas fijado en los callejeros se tendrán 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 tipología de la ordenación que señala la norma de referencia.

Los Estudios de Detalles 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.

- C. VOLUMETRIA ESPECIFICA EN AREA DE ORDENACION DETERMINADA.

Con la sigla E1 y entre parentesis la norma de referencia a la que deben adaptarse al menos en edificabilidad y uso.



1.3.- PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.

El Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena aprobado definitivamente con fecha de Abril de 1.987 es el unico planeamiento de rango superior que existe y será por tanto el que desarrolle el Estudio de Detalle. El Plan General califica a la parcela objeto del Estudio de Detalle, con la ordenanza E1 (Ac3).

Es decir que según la vista anteriormente, la norma de referencia es la Ac3. El Plan General en las Normas Urbanísticas dice:

a) A1.- TIPO DE ORDENACION AISLADA.

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

Sus parámetros específicos són:

- Forma y dimensión de la parcela.
- Ocupación máxima en planta.
- Altura máxima:
- Separación mínima a linderos.
- Índice de edificabilidad sobre parcela.
- Separación mínima entre edificaciones.

b) B. Ac AISLADA COLECTIVA.

1.- DEFINICION:

Responde a aquellas áreas de suelo urbano con un uso residencial colectivo en edificación aislada, bien sea en bloques o en edificaciones agrupadas horizontalmente, tanto si se sitúan en una misma parcela o en varias, si se cumplen las condiciones que se establecen en el apartado 3.b. de las determinaciones de carácter general de este título.



2.- ORDENACION:

Las edificaciones deberán ser aisladas respecto a los viales y espacios libres públicos y a otros predios colindantes, respetándose en todo caso los retranqueos mínimos a viales o espacios libres públicos así como a los nuevos linderos en el caso de que se agrupen parcelas.

3.- VOLUMEN:

Se establecen los siguientes parámetros:

* Ac 3 (Grado 3º):

- Parcela mínima: 1.000 m².
- Forma de la parcela: deberá inscribirse en ella un círculo de 22 mts., de diámetro mínimo.
- Separación a linderos: 1/2 de altura y siempre que no sean inferior a 3 mts., que se aplicará dicho valor como separación mínima.
- Índice de edificabilidad: 1,4 m²/m².
- Altura máxima: 4 plantas.
- Ocupación máxima: 40%.

1.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

El suelo sobre el que se localiza el presente Estudio de Detalle pertenece en su totalidad a la compañía Promotora de Explotaciones S.A. quedando rodeado en tres de sus lados por viales públicos.



1.5.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCION.

El art. 66.1. del Reglamento de Planeamiento habla de la necesidad de incluir en la documentación de los Estudios de Detalle una memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas. Es posible que esto tenga sentido en otro tipo de Estudio de Detalle, cuando sea plenamente un elemento de planeamiento en el que se tomen decisiones en cuanto a viarios espacios publicos y privados y ordenaciones volumétricas de conjunto. Sin embargo no es este el caso. Estamos ante un Estudio de Detalle, al que no cabe pedir que justifique la conveniencia de su redacción, ya que lo que se hace es cumplir una ordenanza del Plan General si se quieren justificaciones, que se le pidan al Plan General.

En todo orden de cosas, por lo dicho hasta ahora, el Estudio de Detalle deberá respetar dos condiciones: el uso residencial de la parcela y la maxima edificabilidad señalada por la norma de referencia.

En cuanto al uso, este se mantiene residencial y en cuanto a la edificabilidad, se justifica en el siguiente cuadro.

- EDIFICABILIDAD SEGUN PLAN GENERAL (Ac3).

Superficie parcela _____	895,00 m2.
Indice de edificabilidad _____	1,40 m2/m2.
Edificabilidad total _____	1.253,00 m2.

- EDIFICABILIDAD SEGUN ESTUDIO DE DETALLE.

Edificabilidad Planta baja _____	169,68 m2.
Edificabilidad Planta piso _____	270,83 x 4 = 1.083,32 m2.
Edificabilidad total _____	1.253,00 m2.

Como se puede apreciar la edificabilidad total del Estudio de Detalle no supera a la máxima permitida por el Plan General.



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 6 ABR. 1990 se aprobó
ANICIALMENTE el Proyecto de Plan de

Por otro lado, cuanto a la procedencia de la solución adoptada estamos un poco en el mismo caso, ya que la formulación del Estudio de Detalle ha sido obligada, al no poder adecuarse el proyecto de edificación a todos los parámetros de la norma de referencia (Ac3) por causa del acusado desnivel de la parcela que impide, dados los retranqueos impuestos por la norma Ac3, la ejecución de un semisótano con capacidad de albergar el suficiente nº de coches. Además de no poder aplicar directamente la Norma Ac3 por no cumplir el requisito de parcela mínima.

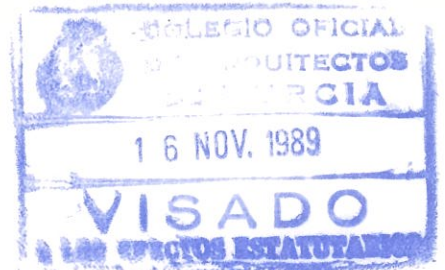


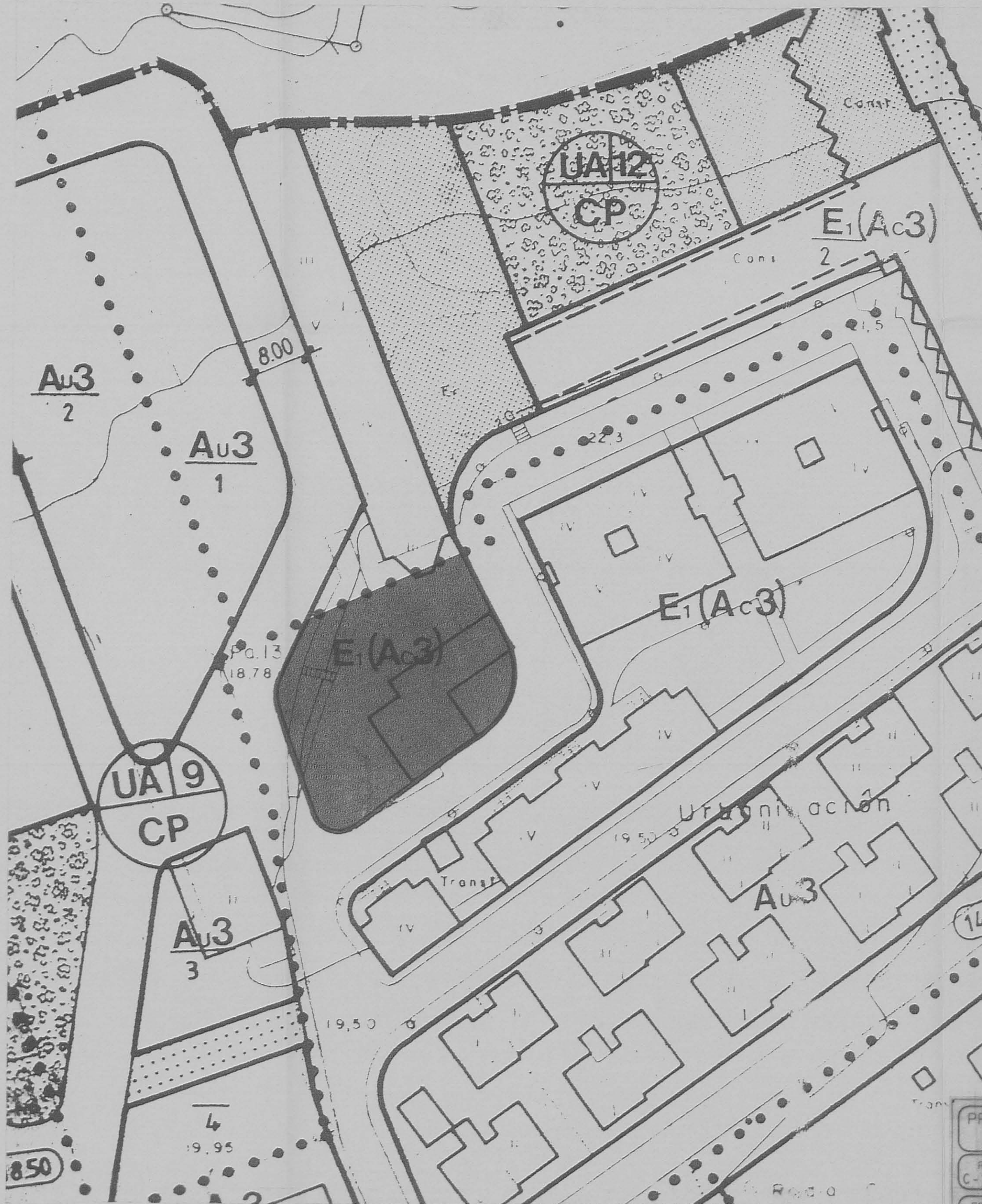
Queda, así pues, de alguna manera justificada no ya la conveniencia, sino la necesidad de la redacción del Estudio de Detalle y la procedencia de la solución adoptada.

CARTAGENA, OCTUBRE DE 1.989.

FDO.: JOSE ANTONIO MURO CORDON.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 28 JUN. 1990 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Plan de
amiento de dicho Expediente forma par-
se en la sesión de 2-7-90
presencia de los señores
Cartagena El Secretario





Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha **26 ABR. 1990** se aprobó
INICIALMENTE el Proyecto de Planea-
 miento, de cuyo Expediente forma par-
 te el documento que se consigna la
 presente en genérica **2-5-90**



[Handwritten signature]

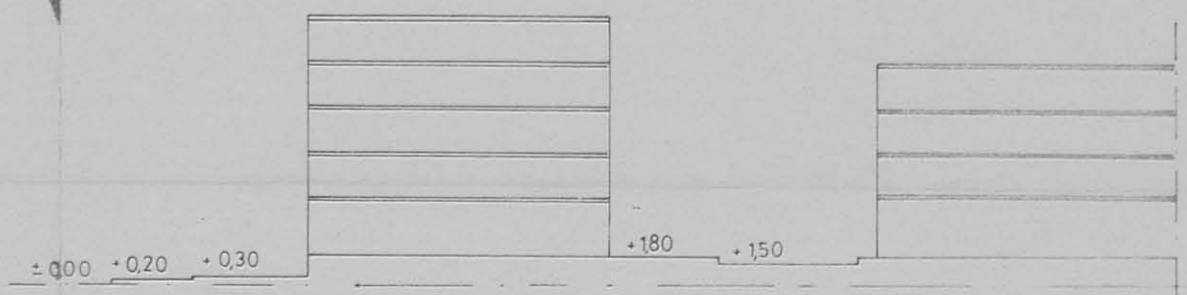
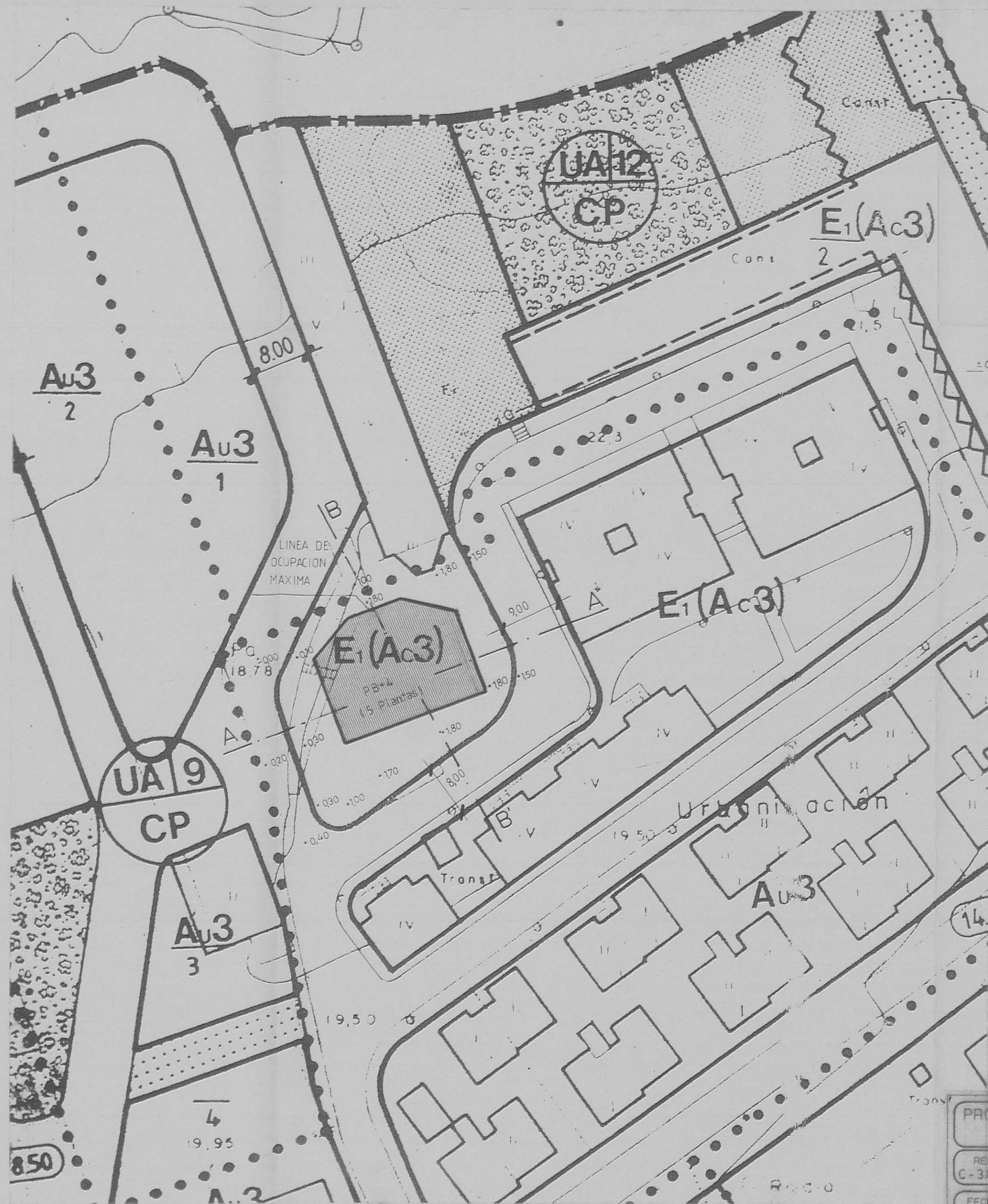
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha **8 JUN. 1990** se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planea-
 miento, de cuyo Expediente forma par-
 te el documento que se consigna la
 presente en genérica **1-7-90**



[Handwritten signature]

COLEGIO OFICIAL
 DE ARQUITECTOS
 DE CARTAGENA
 16 NOV. 1989
VISADO
 Los efectos estatutarios

PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE EN CABO DE PALOS		
REF. C-386	PROMOTOR: C.O.P.E.S.A.	ESCALA: 1:500
FECHA OCT-89	EMPLAZAMIENTO: CABO DE PALOS	SUSTITUYE A:
Nº PLANO 2	MUNICIPIO: CARTAGENA	SUSTITUIDO POR:
	PLANO DE ORDENACION SEGUN PLAN GENERAL	ARQUITECTO: <i>[Signature]</i> J.A. MUÑOZ



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena se aprobó el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente se consigna la presente diligencia que se consigna la fecha 26 ABR. 1990

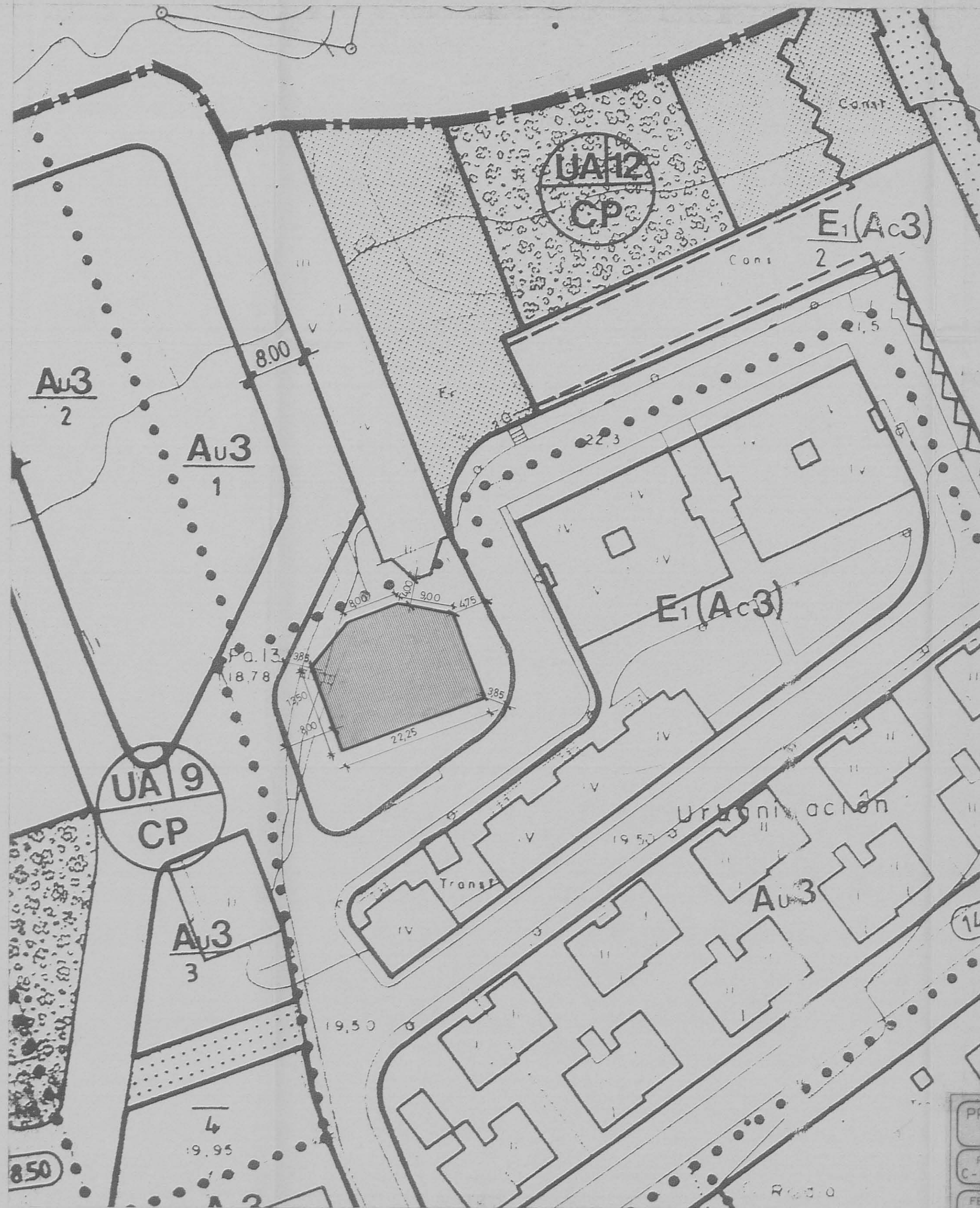


SECCION B-B'
SECCIONES DE REFERENCIA

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento que se consigna la presente diligencia que se consigna la fecha 28 JUN. 1990



PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE EN CABO DE PALOS		
REF. C-386	PROMOTOR: C.O.P.E.S.A.	ESCALA: 1:500
FECHA OCT-89	EMPLAZAMIENTO: CABO DE PALOS	SUSTITUYE A:
Nº PLANO 3	MUNICIPIO: CARTAGENA	SUSTITUIDO POR:
	PLANO DE RASANTES	ARQUITECTO: J.A. MUÑOZ



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha **2-6-ABR. 1990** se aprobó
ANICIALMENTE el Proyecto de Planea-
 miento, de cuyo Expediente forma par-
 te el documento a que se consigna la
 presente diligencia. **15-90**
 Cartagena,
 Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha **28 JUN. 1990** se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planea-
 miento, de cuyo Expediente forma par-
 te el documento a que se consigna la
 presente diligencia.
 Cartagena,
 El Secretario



- OCUPACION MAXIMA — 364,50 m²
- EDIFICABILIDAD MAXIMA — 1.253,00 m²
- ALTURA MAXIMA — 5 Plantas

**COLEGIO OFICIAL
 DE ARQUITECTOS
 DE MURCIA**
 16 NOV. 1989

PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE EN CABO VISADO <small>CON EFECTOS ESTADUTARIOS</small>		
REF. C-386	PROMOTOR: C.O.P.E.S.A.	ESCALA: 1:500
FECHA OCT-89	EMPLAZAMIENTO: CABO DE PALOS	SUSTITUYE A:
Nº PLANO 4	MUNICIPIO: CARTAGENA	SUSTITUIDO POR:
	PLANO DE ALINEACIONES. ENVOLVENTES	ARQUITECTO J.A. MUÑOZ