

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS 34-37, CONDOMINIO C-11, LA MANGA CLUB. LOS BELONES



1



Concejalía de Urbanismo  
Ayuntamiento de Cartagena

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 07.07.15 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento. Cartagena, a 08.09.15 de 20

LA DIRECTORA DE LA OFICINA  
DE GOBIERNO MUNICIPAL *ps*

ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN: Parcelas 34-37, condominio C-11, el Forestal. La Manga Club, Los Belones.

PROMOTOR: PETER GEOFFREY CULLUM Y ANN CULLUM

ARQUITECTO: JOSÉ MANUEL CHACÓN BULNES



Concejalía de Urbanismo  
Ayuntamiento de Cartagena

DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 27.11.15 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento. Cartagena, a 02.16 de 20

LA SECRETARÍA GENERAL  
DEL PLENO

## ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS 34-37, CONDOMINIO C 11, LA MANGA CLUB. LOS BELONES

### 1.- MEMORIA EXPOSITIVA

#### 1.1.- AUTOR DEL ENCARGO

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo del propietario de la parcela y promotor de la obra D. Peter Geoffrey Cullum.

#### 1.2.- DEFINICIÓN DEL TRABAJO

Este documento pretende desarrollar el Estudio de Detalle en el solar formado por las parcelas 34 y 37 del condominio C-11 en la calle EL Forestal de la Manga Club. En concreto se trata de justificar el cumplimiento de los diferentes parámetros urbanísticos de la vivienda y construcciones auxiliares<sup>1</sup> en base a los condicionantes del terreno en lo que se refiere a alineaciones y rasantes.

#### 1.3.- ÁMBITO LEGAL

Este Estudio de Detalle se desarrolla de acuerdo con la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia y en concreto a lo prescrito en el Capítulo I, Instrumentos de planeamiento urbanístico del TÍTULO VII; PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL en cuyo artículo 139 de la sección 6ª, Otros instrumentos de ordenación dice:

2

##### *Artículo 139. Estudios de Detalle.*

*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.*

*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 aquel, ni reducir la superficie de uso y dominio público. Podrán redistribuir edificabilidad entre diferentes parcelas edificables, siempre que esté previsto y acotado el porcentaje en el planeamiento superior.*

*4. 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.*

<sup>1</sup> Actualmente en ejecución de acuerdo con la licencia municipal concedida en febrero de 2011, con expedientes: UBMA 2009/497, actualizado al UBMA 2014/194.



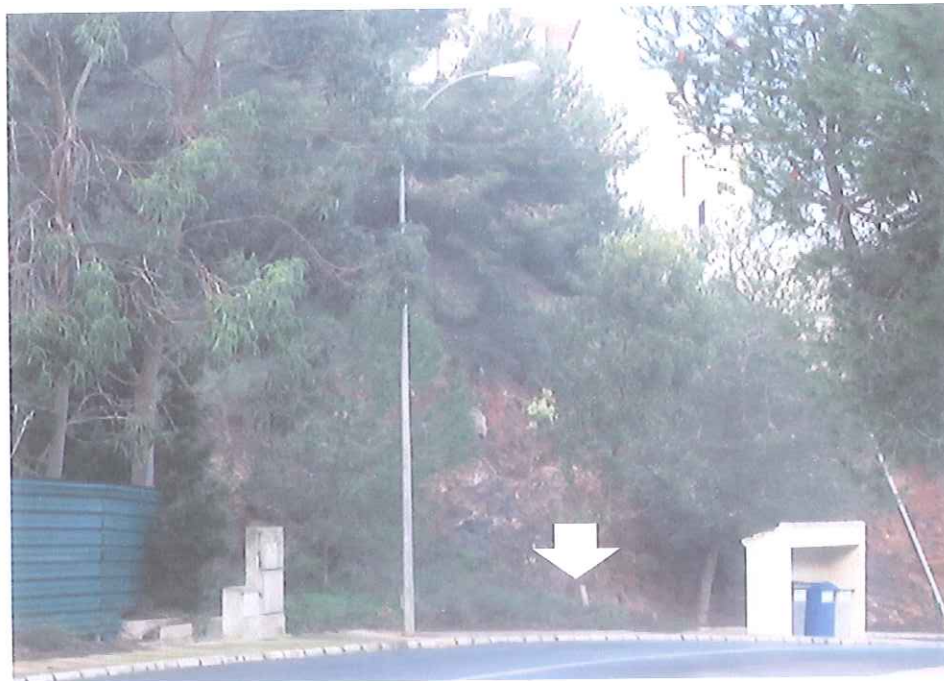


## ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS 34-37, CONDOMINIO C-11, LA MANGA CLUB. LOS BELONES

Y en base a lo determinado en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena, en cuyo apartado 2.1.2.1.4.5. MEDICIÓN DE ALTURAS EN SUPUESTOS ESPECIALES, en su punto 8 contempla: *La alteración de rasantes requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle, siendo condicionantes las características del entorno.*

### 1.4.- CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA DE ACTUACIÓN

La zona de actuación se encuentra enclavada al Este del conjunto residencial de la Manga Club, más concretamente dentro del condominio C-11, en la calle El Forestal. Dicha calle termina en fondo de saco y dispone de una rotonda para permitir el giro de 360°. La calle está excavada en la ladera del monte por lo que se produce un corte vertical de 8 y 9 metros de altura en la acera de la derecha (en el sentido de llegada) mientras que cae en pendiente en la acera de la izquierda, es decir, la pendiente desciende de sur a norte). Los solares colindantes y los situados en frente y al otro lado de la carretera se encuentran edificados. Los construidos a la derecha quedan en alto mientras que los construidos a la izquierda de la calle quedan debajo, respecto de la visual (foto 1).



3

(Foto 1) El linde con el solar situado al noroeste se encuentra definido por el propio corte del monte. Se puede observar el límite del solar por el mojón situado junto al talud vertical que se encuentra tras la caseta de contenedores (ver flecha). En este punto, la rasante natural del solar originada por la intersección del plano de corte vertical con la ladera del monte está a unos 8/9 m de altura. Fíjese cómo se produce igualmente un fuerte descenso de la pendiente de la calle.

## ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS 34-37, CONDOMINIO C 11, LA MANGA CLUB. LOS BELONES

### 1.4.1. Topografía y características morfológicas del suelo:

El solar resultante de la agrupación de dos parcelas se encontraba edificado en origen. Existió una vivienda que se demolió para poder ejecutar una nueva y de mayores dimensiones. Cuenta con una superficie de 3.941,00 m<sup>2</sup> (una vez agrupadas las dos parcelas). Presenta una fuerte pendiente de sur a norte con valores de hasta el 45%. Dispone de un acceso complicado y estrecho en la zona más elevada del solar (cota +151,00) y otro acceso en el punto más bajo (cota +125,64). Se dispone de un estudio geológico y geotécnico<sup>2</sup> que nos describe la naturaleza y características del suelo.

El solar tiene una geometría trapezoidal. En él se pretende ubicar una vivienda de 741,60 m<sup>2</sup> construidos y otras construcciones complementarias como piscina, pista de tenis, jardinerías, escalera y un camino para vehículos que arranca desde la entrada situada a cota inferior y alcanza la cota del plano de entrada a la planta principal de la vivienda o planta baja. Tomando como referencia la cota **+0,00** (+125,00) que se corresponde con el punto más bajo del solar, la cota de la entrada peatonal y con vehículo rodado está a **+0,64** (+125,64), la pista de tenis se encuentra a cota **+6,24** (+131,24) y la de la casa está a cota **+16,99** (+141,99).<sup>3</sup>

El punto más alto del solar se encuentra a la cota **+26,00** (+151,00). Por tanto la altura que separa el punto más bajo del más elevado es de 26 metros.

El solar es el resultado de la suma de otros dos cuya referencia catastral es:

**42291C2XG9643S**

<sup>2</sup> El solar se encuentra situado dentro de la zona geotécnica I Substrato rocoso:

Rocas duras, referida en la Guía de Planificación de Estudios Geotécnicos de la Región de Murcia.

Se han incluido en esta zona todas aquellas áreas que presentan un subsuelo constituido por un sustrato rocoso de rocas competentes o duras. Estas pueden asignarse, abstrayéndonos de los condicionantes topográficos y previa comprobación de la ausencia de karstificación, al grupo T-1 (Terrenos Favorables) del CTE.

Comprenden a las rocas metamórficas (excepto filitas), tales como esquistos, cuarcitas, mármoles, gneises, etc.; rocas volcánicas, como diabasas, andesitas, etc. Esta zona corresponde a terrenos, con una elevada capacidad portante, aptos para soportar cualquier tipo de estructuras mediante cimentación superficial y asientos, en condiciones habituales de carga, prácticamente inexistentes.

A partir de los datos obtenidos en los distintos materiales atravesados, tanto "in situ" como por los análisis de laboratorio realizados, se han elaborado los correspondientes perfiles geomecánicos. Desde el punto de vista geotécnico podemos distinguir los siguientes niveles:

- Nivel 1: gravas y arenas desde el inicio de los sondeos hasta una profundidad de 0,6 - 1,2 m aproximadamente.
- Nivel 2: filitas y esquistos grisáceos con cuarcitas hasta la máxima profundidad sondeada de 8,0 m.

<sup>3</sup> La primera cifra en negrita se refiere a la cota relativa tomando como +0.00 el punto más bajo del solar. La segunda cifra entre paréntesis está referida a las curvas de nivel del topográfico que toma como +0,00 el nivel del mar.



## ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS 34 37, CONDOMINIO C 11, LA MANGA CLUB. LOS BELONES

Se describen a continuación los linderos del solar a lo largo de todo su perímetro:

Lindero	Tipología	Ref. catastral
Lindero frontal (norte)	Calle o viario público	-
Lindero trasero (sur)	Monte	4229119XG9642N
Lindero derecho (este)	Vivienda	4229152XG9643S
Lindero izquierdo (oeste)	Dos viviendas	4229156XG9643S 4229158XG9643S

Presenta por tanto dos lindes, norte y sur, con calle pública y monte y los otros dos; este y oeste, con tres solares con una vivienda en cada uno de ellos.

### 1.4.2. Usos del suelo:

El uso del suelo está definido en el Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena:  
R.A11 (0,1885)

### 1.4.3. Servidumbres:

No se conoce servidumbre alguna que afecte a las propiedades reflejadas en este Estudio de Detalle.

### 1.4.4. Infraestructuras existentes:

Las infraestructuras existentes, al ser suelo urbanizado y consolidado, son las habituales:

- Vial perfectamente asfaltado.
- Aceras.
- Alumbrado público.
- Red de agua potable.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Alcantarillado.
- Red de telefonía.

## 1.5. NORMATIVA URBANÍSTICA

### 1.5.1. Parámetros urbanísticos:

La Normativa Urbanística que afecta al presente Estudio de Detalle es el Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena.

## ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS 34 Y 37, CONDOMINIO C 11, LA MANGA CLUB. LOS BELONES

Los parámetros urbanísticos que regulan el solar objeto de este Estudio de Detalle son:

Ocupación máxima	---
Altura máxima	3 plantas
Índice de edificabilidad	0.1885 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Separación a linderos	5 m

### 1.5.2. Espacio Libre de Parcela:

En el título 2; RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO, apartado 2.1.2.1.2.11. ESPACIO LIBRE DE PARCELA, los espacios libres, es decir, los no ocupados por edificación, se podrán ocupar con instalaciones deportivas descubiertas (caso de la pista de tenis). En el articulado no se especifica la cota a la que debe situarse la instalación deportiva en el caso de parcelas con gran dificultad (grandes pendientes) para su encaje.

### 1.6. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se redacta a petición del informe<sup>4</sup> de la oficina técnica municipal fechado el 19 de mayo de 2015, con número de registro general: 7533/18612, en cuyo segundo punto o alegación se especifica lo siguiente:

*En relación a la alteración de rasantes de la parcela, resulta necesaria la tramitación de Estudio de Detalle que recoja dichas modificaciones de acuerdo con el apartado 2.1.2.1.4.5., punto 8 de las Normas Generales del Plan General.*

Este Estudio de Detalle pretende definir las cotas de nivel de los diferentes planos de apoyo de los distintos elementos que configuran el proyecto de acuerdo con el perfil y rasante del terreno original, en base a su compleja topografía adecuándose, como dicta la norma, a las características del entorno.

Para poder realizar la construcción de la vivienda, de la piscina, pista de tenis y el camino para vehículos en un terreno con un 45% de pendiente, ha habido que realizar el movimiento de tierras necesario y preciso, que permitiera ubicar, cada una de las piezas de las que se compone el proyecto, en condiciones de solidez estructural y de seguridad, para su uso y disfrute

<sup>4</sup> Dicho informe forma parte del proceso administrativo del proyecto de construcción de vivienda y anexos con expte: UBMA 2014/194, con licencia concedida en febrero de 2011.

## ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS 34-37, CONDOMINIO C 11, LA MANGA CLUB. LOS BELONES

Una vez iniciadas las obras hemos podido constatar que el terreno es geológicamente heterogéneo. En muchos casos es de naturaleza rocosa pero en otros aparecen capas inestables de grava o incluso rellenos antrópicos y escombros. Todos estos antecedentes nos han llevado a tomar determinadas decisiones en cuanto a la estructura y sobre todo en cuanto a la cimentación adoptada de partida en el proyecto. Con frecuencia se han realizado desmontes de grava por debajo de la cota estimada de cimentación para buscar la cota de apoyo firme (a veces hasta de 3 metros por debajo del apoyo previsto, como es el caso del apoyo de la piscina orientado a norte.)

El presente Estudio de Detalle permite comprobar incluso con las alteraciones físicas del terreno original y las modificaciones producidas en las rasantes de partida, que la propuesta arquitectónica referida y recogida en proyecto, cumple con las exigencias del Plan General.

De hecho, en los perfiles reflejados en los planos que se adjuntan se puede observar que cada elemento constructivo: vivienda, piscina, camino y pista de tenis, cumple con las prescripciones correspondientes al punto 2.1.2.1.4.5 del Plan General.

Las cotas finales de los planos o plataformas de apoyo son:

	Cotas referidas al plano topográfico (nivel del mar)	Cotas relativas
Cota más baja del solar	+125	+0,00
Cota de entrada coches	+125,64	+0,64
Cota tenis	+131,24	+6,24
Cota casa y piscina	+141,99	+16,99
Cota más alta del solar	+151	+26

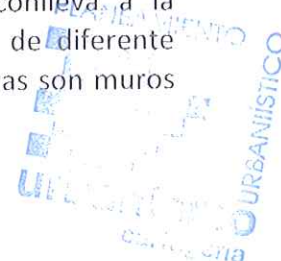
7

### 1.6.1. CONDICIONANTES DEL ENTORNO

El mismo apartado 2.1.2.1.4.5. MEDICIÓN DE ALTURAS EN SUPUESTOS ESPECIALES, en su punto 8 contempla: *La alteración de rasantes requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle, siendo condicionantes las características del entorno.*

Hemos descrito las características del entorno desde el punto de vista geológico y topográfico. Debemos abordar ahora las características del entorno desde el punto de vista arquitectónico, es decir, estético-constructivo.

Toda la zona edificada de la urbanización presenta múltiples ejemplos de ejecución de muros con función estructural que permiten sustentar las diferentes construcciones y lo que es más importante, sostener las tierras para evitar deslizamientos o corrimientos. La fórmula empleada conlleva a la ejecución de muros y terrazas escalonadas mostrando frentes de diferente alzado o altura. Unas veces son muros de cierre de parcela y otras son muros





**ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS 34-37, CONDOMINIO C-11, LA MANGA CLUB. LOS BELONES**

de contención de construcciones vinculadas a la vivienda: piscina, caminos de acceso, pistas de tenis, etc.

Se adjuntan imágenes en este Estudio en el que se aprecia la casuística comentada.



(Foto 2) Muro de cierre de 4 m de altura aproximadamente.

En la misma calle y continuando la misma acera (foto 2), nos encontramos con soluciones de cierres de muros de similares características y alturas. Además de tener función de cierre, los muros de hormigón – contención- fijan y aseguran la montaña. Existen numerosos ejemplos en la misma urbanización con soluciones parecidas (fotos 3, 4, 5 y 6).



(Foto 3) Muro de cierre de 5 a 6 m de altura aproximadamente.



ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS 34-37, CONDOMINIO C-11, LA MANGA CLUB. LOS BELONES



(Foto 4) Muro de cierre de 4 a 5 m de altura aproximadamente ocupando toda la longitud de la calle, prácticamente unos 300 metros.

9



(Foto 5) Muro de cierre de 4 a 6 m de altura aproximadamente ocupando toda la longitud de la calle, prácticamente unos 300 metros.

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS 34-37, CONDOMINIO C-11, LA MANGA CLUB. LOS BELONES



10

(Foto 6) En esta imagen se aprecian tres niveles diferentes escalonados (marcados en círculos rojos) cuyos alzados están entre 3 y 6 metros de altura, sin duda construidos así por las características singulares del terreno que ha obligado al empleo de muros de contención.

Con este Estudio de Detalle se pretende justificar el cerramiento empleado para el frente de parcela que es equivalente a lo construido en toda la urbanización de acuerdo con las características del entorno, que recordemos, es un condicionante expresado en la norma.

### 1.6.2. ESTUDIO DE PERFILES RESPECTO DE LA RASANTE ORIGINAL

En este apartado se pretende justificar la ordenación de los volúmenes edificados de acuerdo con la rasante original de la parcela. Tanto la construcción principal, vivienda, como la piscina, camino rodado, jardineras, escalera y pista de tenis se encuentran en su práctica totalidad dentro de la envolvente del terreno original. En el caso concreto de la vivienda se da la circunstancia de que sólo dos plantas y media se encuentran sobre dicha rasante (cuando la normativa permite 3 alturas), dejando prácticamente dos plantas en sótano o semisótano, lo que da una idea de la intencionalidad de





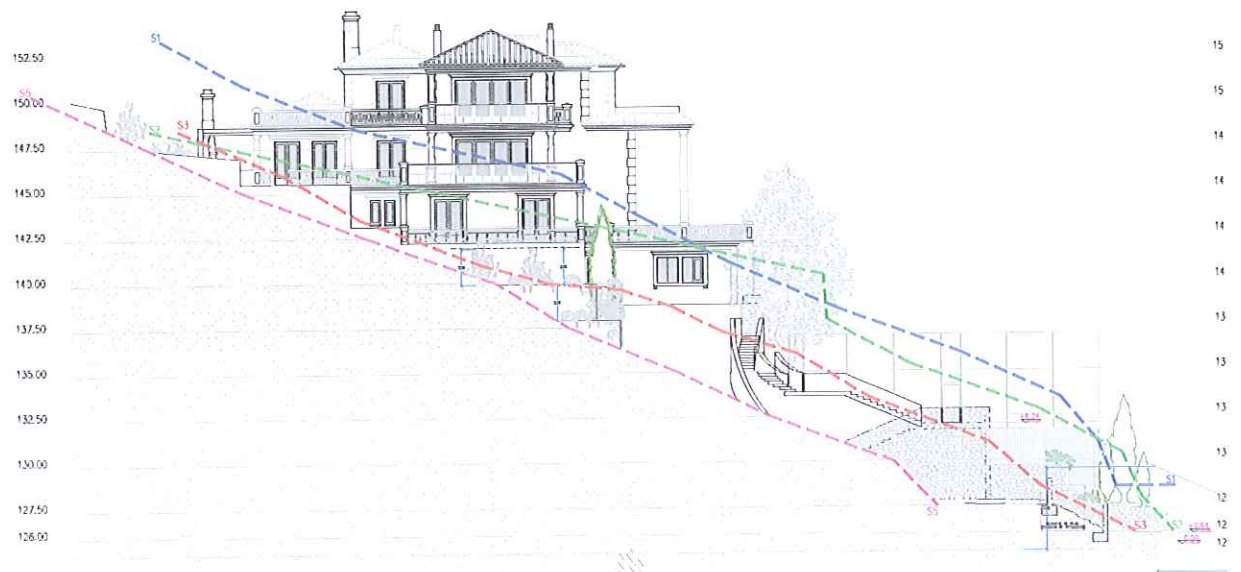
ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS 34-37, CONDOMINIO C-11, LA MANGA CLUB. LOS BELONES

ajustar al máximo los niveles de apoyo de acuerdo con las características del terreno original.



En verde la rasante original antes de la intervención. Se puede apreciar cómo casi dos plantas completas quedan bajo la línea verde. La sección se ha efectuado aproximadamente por el centro de la vivienda. (Consultar plano que se adjunta: SE.2)

Lo mismo podemos apuntar sobre la pista de tenis y resto de construcciones, jardineras, escalera, caminos peatonales y rodados, etc.



En verde la rasante original antes de la intervención efectuada aproximadamente por el centro de la pista de tenis. (Ver plano adjunto SE.5)

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS 34-37, CONDOMINIO C 11, LA MANGA CLUB. LOS BELONES

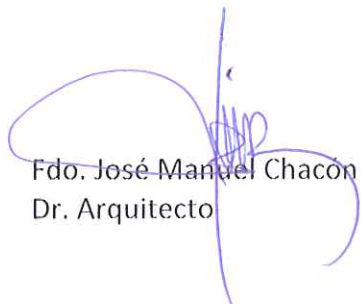
Documentación que se adjunta en el Estudio de Detalle:

- Plano S.1; de situación y emplazamiento.
- Plano TP.1; topográfico antes de las obras.
- Plano TP.2; perfiles del terreno según topográfico original.
- Plano SE.1; planta de la parcela.
- Plano SE.2; sección 2.
- Plano SE.3; sección 3.
- Plano SE.4; sección 4.
- Plano SE.5; sección 5.
- Plano SE.6; sección 6.
- Plano ALZ.1; alzado desde la vía pública.

Con lo hasta aquí expuesto se considera redactado el Estudio de Detalle de las parcelas 34-37 del condominio C-11 de la Manga Club.


Cartagena a 25 de mayo de 2015

12

  
Fdo. José Manuel Chacón Bulnes  
Dr. Arquitecto

  
**Concejalía de Urbanismo  
Ayuntamiento de Cartagena**  
DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 17.07.15 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **INICIALMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento.  
Cartagena, a 08.09.15 de 20\_\_  
LA DIRECTORA DE LA OFICINA  
DE GOBIERNO MUNICIPAL *PS*



  
**Concejalía de Urbanismo  
Ayuntamiento de Cartagena**  
DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 27.11.15 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento.  
Cartagena, a 24.02.16 de 20\_\_  
LA SECRETARÍA GENERAL  
DEL PLENO

