

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 23 MAYO 2003
se aprobó Inicialmente el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presen-
te diligencia.
Cartagena 06-06-2003



El Secretario

PROYECTO

MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

c-695

EMPLAZAMIENTO: MANZANAS 15-21 DEL POLÍGONO 3 DEL P.P. LA RAMBLA.

PROMOTOR: BURGUER KING ESPAÑA, S.A.

ARQUITECTO: JOSÉ ANTONIO MURO CORDÓN

1.-Memoria.

El objeto del presente proyecto es la modificación del estudio de detalle en las manzanas 15-21 del polígono 3 del P.P. La Rambla, aprobado definitivamente, en pleno municipal de fecha 14 de noviembre de 1.989

El encargo ha sido realizado por Burguer King España, S.A. con C.I.F.: A-78114238 y domicilio en Avda. Europa, 26 – Atica 7 – Edificio 7 C.P. 28.224 – Madrid.

1.1.-Objeto

El objeto de la modificación es:

- Reordenación de la edificabilidad y ocupación de las edificaciones B y C sin alterar sus parámetros totales.
- Reajuste de la línea de ocupación máxima entre las edificaciones B y C.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 04/08/03 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 10-10-2003



El Secretario

1.2.-Ámbito físico

El presente Estudio de Detalle se localiza sobre las manzanas 15-21 del Polígono 3, en el extremo Norte del Plan Parcial La Rambla.

1.3.- Planeamiento de rango superior.

Existen en este caso dos escalones de planeamiento de rango superior. En primer lugar, el Plan General de Ordenación Urbana de 1.987 y el Plan Parcial de La Rambla, aprobado definitivamente en mayo de 1.989. Ambos planeamientos fueron respetados por el Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 14 de noviembre del 1.989. Recordemos que las manzanas 15 y 21 se unificarán en una sola parcela en la tramitación de Plan Parcial.

Tal y como quedo reflejado en el Estudio de Detalle vigente las determinaciones del Plan Parcial para las referidas parcelas 15 y 21 eran las siguientes:

Parcela 15

Se señala para esta parcela un tipo de ordenación de volumetría específica en edificación aislada con un índice de edificabilidad 0,55. E1 (0,55).

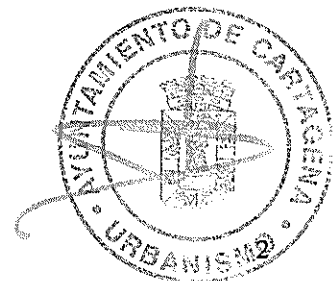
E1. Volumetría Específica (P.P.R.)

Se aplica a las zonas en las que edificación no puede ajustarse exactamente a una norma en todos sus parámetros.

Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumetricamente la parcela acorde con la edificación del entorno. Son condicionantes de la ordenación:

- El índice de edificabilidad asignado, exceptuándose el resto de parámetros,
- Las características particulares de la manzana, de manera que los nuevos edificios armonicen completando la ordenación. La edificación permitirá permeabilidad entre la Avenida del Cantón y el Parque. El número de plantas de las nuevas construcciones no puede exceder de 10.

En la manzana 15 del sector se realizará un solo Estudio de Detalle que ordene interinamente la edificabilidad asignada, ya sea el uso residencial, comercial o residencial comunitario.



Además habrá que estar a lo que dice el Plan General al respecto:

A- Tipo de ordenación con volumetría específica.

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 ordenación 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 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 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 completamente 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 señale 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 conjunto, en el que el Estudio de Detalle deberá referirse a la totalidad de la manzana.

C- Volumetría específica en edificación aislada.

Con la sigla E1 y entre paréntesis el índice de edificabilidad asignada en m²/m². La norma de referencia, por carecer de algún condicionante derivado de las construcciones colindantes, la edificación se ajustará a aquellas sin precisar Estudio de Detalle.

Parcela 21

Por otro lado para la parcela 21 se señala una ordenación tipo Vc3 para la que el Plan Parcial señala las siguientes especificaciones:

VC. Vial colectivo (P.P.R.)

1.- Definición

Responde aquellas zonas de uso residencial colectivo, agrupada entre medianeras, situadas con relación a la calle formando manzanas.

2.- Ordenación

La edificación se ordena siguiendo la alineación exterior formando manzanas cerradas con o sin patio de manzanas debiendo adosarse la edificación a los linderos laterales. En los planos de ordenación se establecen los retranqueos a vial obligatorios, que indican la situación de la línea de edificación sin perjuicio de los restantes permitidos, de carácter voluntario con las condiciones establecidas en el apartado 3.3.4 de las normas del Plan General.

3.- Volumen:

Vc3 (P.P.R.) – Grado 3



Parcela mínima: 400 m²

Ancho mínimo lindero frontal: 16 mts.

Fondo edificable: 13 mts.

El espacio de patio de manzana en planta baja puede ser ocupado totalmente para usos tolerados no residenciales, independientemente de la edificabilidad asignada.

- Edificabilidad: la que resulte de aplicar la fachada por el fondo edificable por el número de plantas permitidas incluidos salientes y vuelos.
- Alturas: las que se grafíen en los planos de ordenación que se considerarán como máximas.

1.4.- Estructura de la propiedad del suelo

El ámbito de detalle vigente señalaba tres ámbitos de edificación con las letras A, B y C como resultado de la reordenación de volúmenes. La edificación A, del Estudio de Detalle, no está afectada por la presente modificación, las edificaciones B y C modifican los parámetros de ocupación y edificabilidad respetando los parámetros totales.

Propietario edificación A: Centro Comerciales EROSKY
Centro Comercial La Rambla – Avda del Cantón S/N –
Cartagena.

Propietario edificación B: General de Galerías Comerciales, S.A.
C/ Padre Damián, 5 – Madrid.

1.5.- Justificación de la procedencia de su redacción y de la solución adoptada.

La presente modificación de Estudio de Detalle se redacta con objeto de adoptar los parámetros urbanísticos, de “edificación C”, a las necesidades requeridas para la instalación de un restaurante de comida rápida. La modificación consiste en trasvasar 80 m² de edificabilidad de “edificación B” a “edificación C” y 100 m² de ocupación de “edificación B” a “edificación C”, además de este traspaso de edificabilidad y ocupación, se proponen pequeños reajustes en las líneas de ocupación máxima. A continuación se puede ver de forma comparada los parámetros del estudio de detalle vigente y el modificado



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 23 MAYO 2003
 se aprobó Inicialmente el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente toma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te diligencia.
 Cartagena 06 -06- 2003

El Secretario



EDIFICABILIDAD

	ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE	ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO
EDIFICACIÓN A	19.050 m ²	19.050 m ²
EDIFICACIÓN B	12.460 m ²	12.380 m ²
EDIFICACIÓN C	200 m ²	280 m ²
TOTAL	31.710 m ²	31.710 m ²

OCUPACIÓN

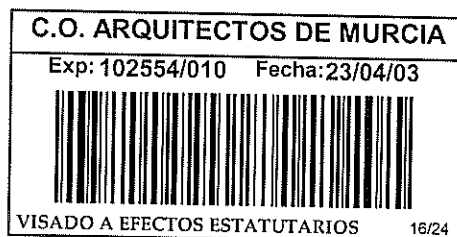
	ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE	ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO
EDIFICACIÓN A	18.100 m ²	18.100 m ²
EDIFICACIÓN B	5.000 m ²	4.900 m ²
EDIFICACIÓN C	200 m ²	300 m ²
TOTAL	23.300 m ²	23.300 m ²

1.6.- Conclusión

La modificación del presente Estudio de Detalle no afecta a los parámetros generales del presente estudio de detalle y debe entenderse como pequeño reajuste entre ámbitos de "edificación B" y "edificación C" no afectando a las colindantes, por lindar con espacios libres privados, aparcamientos y viales.

Cartagena, abril de 2003

El Arquitecto,

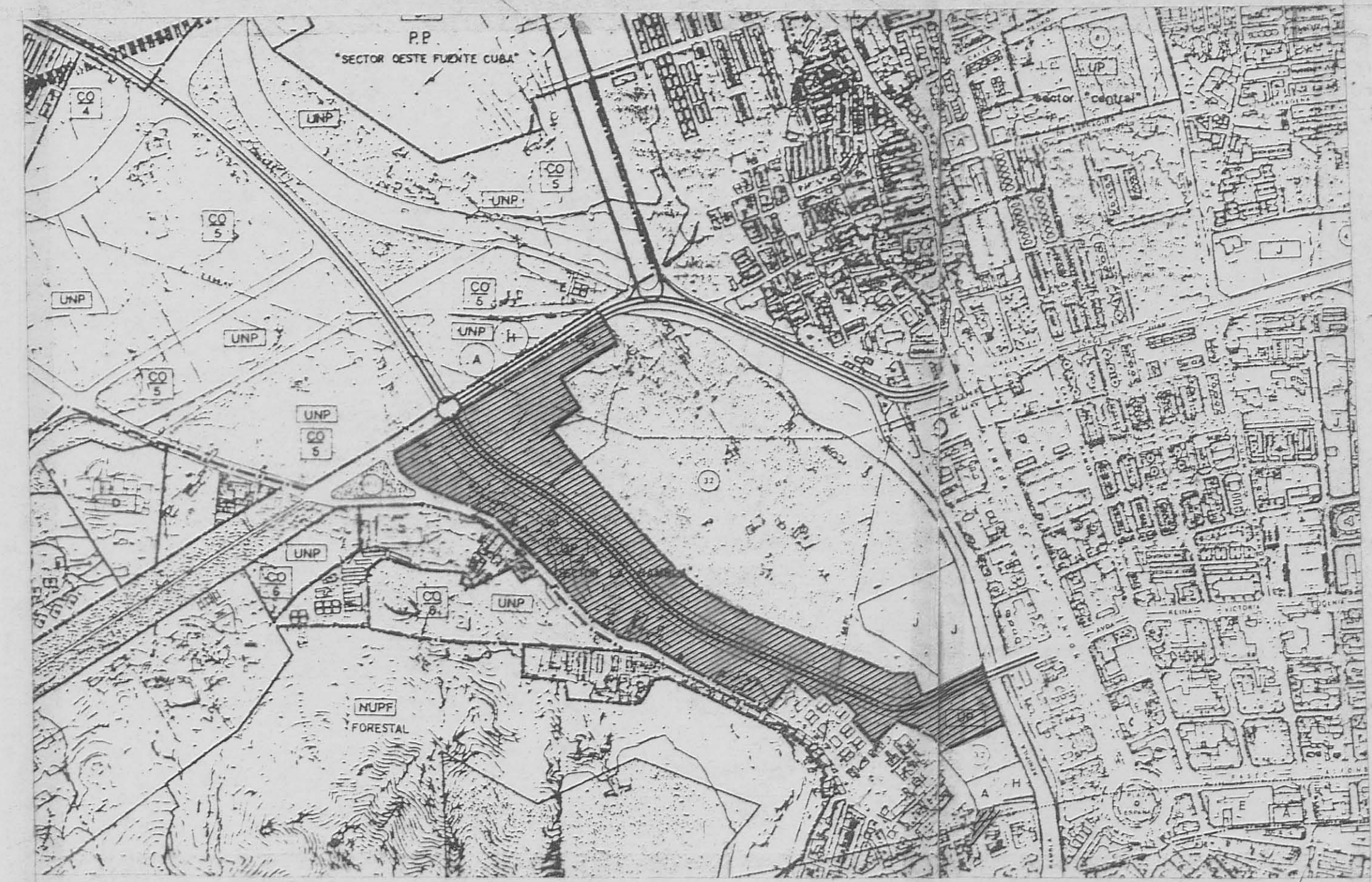


Fdo.: José A. Muro Córdón

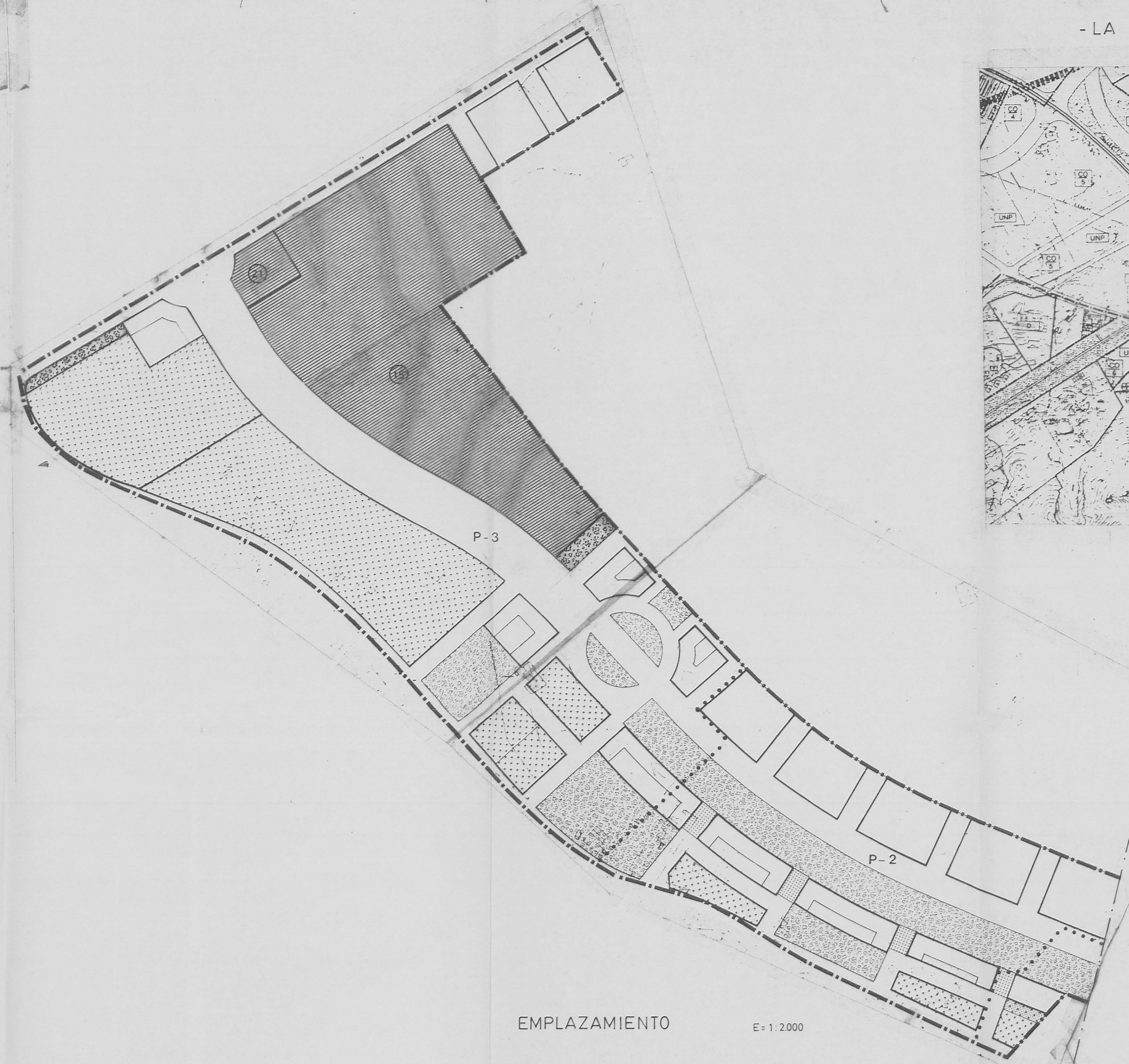
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha: 04/08/03 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 10 -10- 2003

El Secretario





SITUACION E= 1:10.000



EMPLAZAMIENTO E= 1:2.000

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 23 MAYO 2003
se aprobó inicialmente el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presen-
te diligencia.
Cartagena 06-06-2003
El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 14/07/03 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 14-07-2003
El Secretario

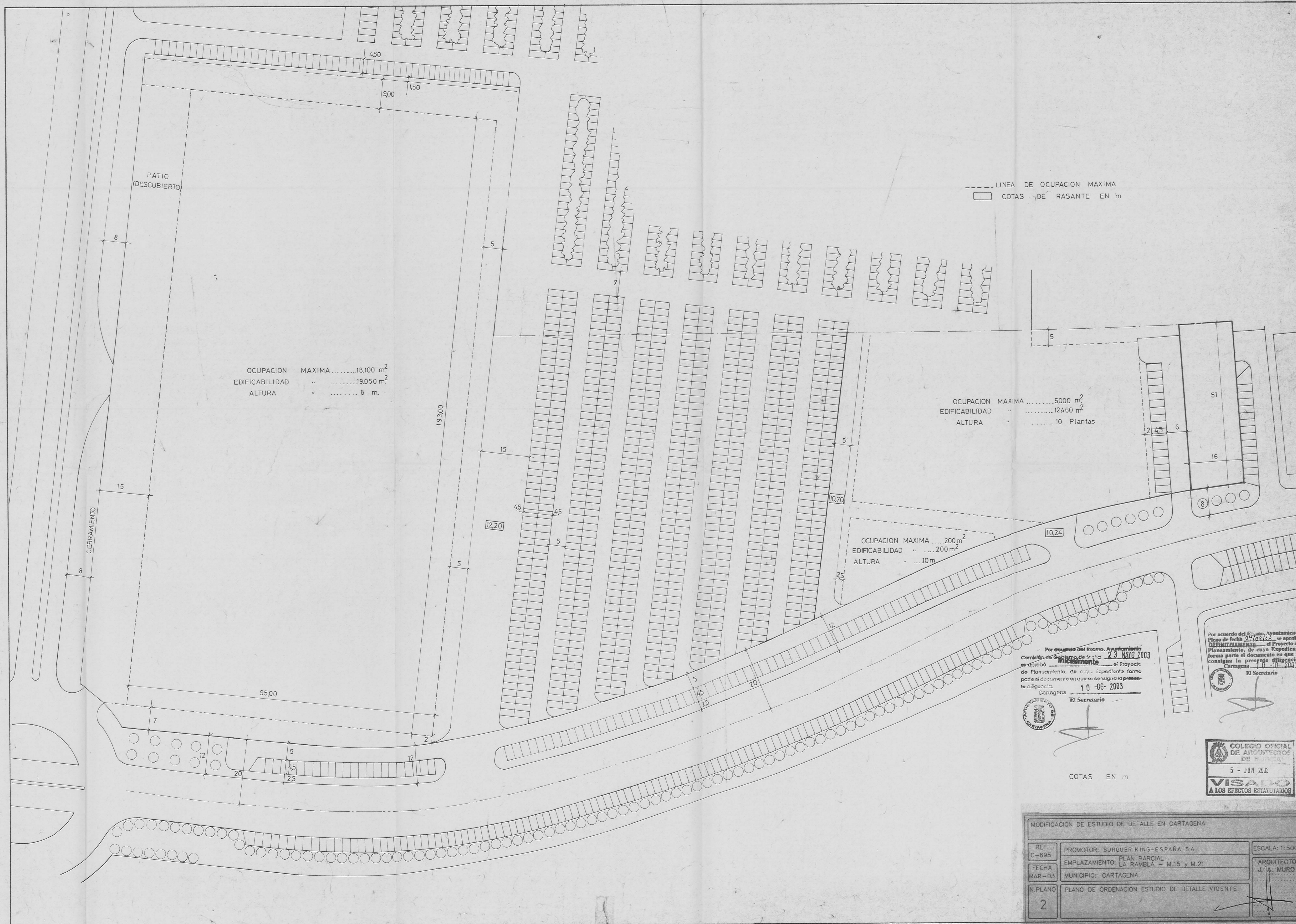


C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA
Exp: 102554/010 Fecha: 23/04/03



VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 1524

MODIFICACION DE ESTUDIO DE DETALLE EN CARTAGENA		
REF. C-695	PROMOTOR: BURGUER KING-ESPAÑA S.A.	ESCALA: 1:2000 1:10000
FECHA MAR-03	EMPLAZAMIENTO: LA RAMBLA - M.15 y M.21	ARQUITECTO: J. A. MURO
N.PLANO	MUNICIPIO: CARTAGENA	
	PLANO DE SITUACION Y EMPLAZAMIENTO	
1		



PATIO
(DESCUBIERTO)

OCUPACION MAXIMA18.100 m²
 EDIFICABILIDAD "19.050 m²
 ALTURA " 8 m.

----- LINEA DE OCUPACION MAXIMA
 □ COTAS DE RASANTE EN m

OCUPACION MAXIMA5000 m²
 EDIFICABILIDAD "12460 m²
 ALTURA " 10 Plantas

OCUPACION MAXIMA200m²
 EDIFICABILIDAD "200m²
 ALTURA "10m

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha **23 MAYO 2003**
 se aprobó **inicialmente** el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presente
 diligencia.
 Cartagena **10-06-2003**
 El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha **11-10-2003**
 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presente
 diligencia.
 Cartagena **11-10-2003**
 El Secretario



COLEGIO OFICIAL
 DE ARQUITECTOS
 DE CARTAGENA
 5 - JUN 2003
VISADO
 A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

COTAS EN m

MODIFICACION DE ESTUDIO DE DETALLE EN CARTAGENA		
REF. C-695	PROMOTOR: BURGHER KING-ESPAÑA S.A.	ESCALA: 1:500
FECHA MAR-03	EMPLAZAMIENTO: PLAN PARCIAL LA RAMBLA - M.15 y M.21	ARQUITECTO: J. A. MUÑOZ
N. PLANO 2	MUNICIPIO: CARTAGENA	
	PLANO DE ORDENACION ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE.	

- - - - - AMBITO ESTUDIO DE DETALLE
 - - - - - LINEA DE OCUPACION MAXIMA
 □ COTAS DE RASANTE EN m

EDIFICACION (A)
 OCUPACION MAXIMA 18.100 m²
 EDIFICABILIDAD " 19.050 m²
 ALTURA " 8 m.

EDIFICACION (B)
 OCUPACION MAXIMA 4900 m²
 EDIFICABILIDAD " 12380 m²
 ALTURA " 10 Plantas

OCUPACION MAXIMA 300 m²
 EDIFICABILIDAD " 280 m²
 ALTURA " 10 m

EDIFICACION (C)

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha **23 MAYO 2003**
 se aprobó **Inicialmente** el Proyecto de
 Planamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te diligencia.
 Cartagena **10-06-2003**
 El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha **11 JUN 2003**
 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de
 Planamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena **11 JUN 2003**
 El Secretario



MODIFICACION ESTUDIO DE DETALLE EN CARTAGENA		
REF. C-695	PROMOTOR: BURGHER KING-ESPAÑA S.A.	ESCALA: 1:500
FECHA MAR-03	EMPLAZAMIENTO: LA RAMBLA - M.15 Y M.21 MUNICIPIO: CARTAGENA	ARQUITECTO: J. A. MUÑO
N.PLANO 3	PLANO DE ORDENACION ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO	