

Jesús Carballal Fernández
A R Q U I T E C T O



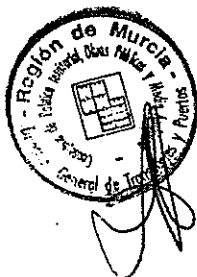
ESTUDIO DE DETALLE "ESTACION DE AUTOBUSES"

ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD

	P.G.O.U.	ESTUDIO DE DETALLE
SOLAR	10.986,74 m2.	11.103,27 m2.
EDIFICABILIDAD	21.973,48 m2. e = 2 m2/m2.	15.000,00 m2. e = 1,35 m2/m2.
OCUPACION	5.493,37 m2. 50%	5.926,45 m2. 53,3%
ALTURAS	7 (restos usos) 9 (hoteles)	7 (restos usos) 9 (hoteles)

En conclusión, se baja considerablemente la edificabilidad y -
se sube un 3,3% la ocupación en planta.

En Murcia, a seis de mayo de mil novecientos noventa y uno.



← 


Fdo: Jesús Carballal Fernández.
ARQUITECTO

APROBACION DEFINITIVA

30 Sep 1991

Jesús Carballeda Fernández
A R Q U I T E C T O



ANEXO AL

ESTUDIO DE DETALLE "ESTACION DE AUTOBUSES" DE CARTAGENA.

PROMOTOR: Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.
Consejería de Obras Públicas y Urbanismo.
Dirección General de Transportes y Puertos.

Jesús Carballal Fernández
A R Q U I T E C T O



OBJETO Y FINALIDADES.-

El presente Estudio de Detalle se redacta por imperativo de la Modificación nº 11 del P.G.O.U., de Cartagena y en base al Artº 65 del Reglamento de Planeamiento, al objeto de establecer las compensaciones volumétricas según la citada modificación nº 11, así como para rectificar alineaciones.

Jesús Carballal Fernández

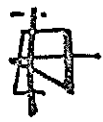
A R Q U I T E C T O



AL OBJETO DE DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE PLENO DEL EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA, EN RELACION AL PRESENTE ESTUDIO
DE DETALLE SE REDACTAN LAS SIGUIENTES JUSTIFICACIONES Y EX-
PLICACIONES.

- 1º.- En relación a la superficie del solar.
 - 2º.- En relación al cambio de alineaciones.
 - 3º.- En relación a la ocupación máxima.
 - 4º.- En relación a las alturas.
 - 5º.- En relación a la edificabilidad.
 - 6º.- En cuanto a las Normas Urbanísticas que establecerá la Aprobación del presente Estudio de Detalle.
- Conclusión.

Jesús Carballeda Fernández
A R Q U I T E C T O



1º.- EN RELACION A LA SUPERFICIE DEL SOLAR.

Según levantamiento topográfico, facilitado por el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena en reciente medición, el solar objeto del presente Estudio de Detalle arroja una superficie de 11.890,29 m2. dejando una superficie neta (dentro de la alineación) de 11.103,27 m2.

A efectos de ocupación consideraremos esta última de 11.103,27 m2. (parcela neta).

Jesús Carballeda Fernández
A R Q U I T E C T O



2º.- EN RELACION AL CAMBIO DE ALINEACIONES.

Se reajusta la parcela cuyo uso es de equipamiento (en este caso Estación de Autobuses y Hotel) de conformidad con el acuerdo del Ayuntamiento, y en conformidad con el apartado 3.1.4.2. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. sobre rectificación de alineaciones.

En cuanto a su justificación, ésta se plantea desde la necesidad de mayor fondo (solo en un punto) para el correcto funcionamiento de la Estación de Autobuses.

No obstante se hace notar que no solo se respeta la calzada existente, sino que se añadirá un carril a la circulación rodada, ya que despues de la intervención que se recoge en el Proyecto de Estación el nº de carriles en esa via será de cinco (se adjunta plano).

En todo caso, ante la complejidad del tráfico en esa zona, y la ausencia de soluciones definitivas en la actualidad, el Estudio de Detalle, no replantea la situación actual en la medida en que las nuevas alineaciones quedan recogidas dentro de la línea de los actuales bordillos.

Jesús Carballal Fernández
A R Q U I T E C T O



3º.- EN RELACION A LA OCUPACION MAXIMA.

El P.G.O.U. establece una ocupación máxima del 50% y dado que el solar tiene una superficie de 11.103,27 m2., obtendríamos 5.551,63 m2. de ocupación.

No obstante en base a la modificación nº 11 del P.G.O.U. referente a usos no habitacionales en hoteles, obtenemos un aumento de esa ocupación en los siguientes términos.

- superficie de usos no habitacionales:

en planta baja.....	889,17 m2.
en planta 1ª	<u>502,49 m2.</u>
total.....	1.391,66 m2.

- superficie de las plantas 8ª y 9ª del hotel (según el anteproyecto que obra en el Ayuntamiento).- 2x423,18 = 846,36m2.

- DIFERENCIA 545,30 m2.

EN CONCLUSION.- 5.551,63 m2. + 545,30 = 6.096,93 m2.

La ocupación máxima sería 6.096,93 m2.

Lo que en % supone el 54,91%.

Jesús Carballal Fernández
A R Q U I T E C T O



4º.- EN RELACION A LAS ALTURAS.

En base a la ya citada Modificación nº 11, el Estudio de Detalle establece 9 plantas para el hotel y 7 para el resto de usos.

8

Jesús Carballal Fernández
A R Q U I T E C T O



5º.- EN RELACION A LA EDIFICABILIDAD.

A efectos de edificabilidad el P.G.O.U. establece 2 m²/m².

Es decir:

$$11.103,27 \text{ m}^2. \times 2 = 22.206,54 \text{ m}^2.$$

Esta edificabilidad se distribuye según usos en las cantidades que expresa el siguiente cuadro (que hace referencia al plano nº 3 de este anexo).

ZONA	1	2	TOTAL
USO	E. Autobuses y G. Comerciales	Hotel	
SUPERFICIE	10.150,10	953,17	11.103,27
OCUPACION	5.207,76	889,17	6.096,93
EDIFICABILIDAD	17.456,07	4.750,47	22.206,54

NOTA: El Hotel agota en el anteproyecto presentado toda su ocupación y su edificabilidad.

En el caso de la Estación consume lo que sigue:

en ocupación 4.913,61 m².
en edificabilidad 7.919,73 m².



6º.- EN CUANTO A LAS NORMAS URBANISTICAS QUE ESTABLECE EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE TRAS SU APROBACION.

La parcela queda definida como sigue:

- Superficie neta 11.103,27 m2.
- Ocupación máxima 6.096,93 m2. (54,91%)
- Nº de plantas Para hotel, 9.
- Usos Resto de usos, 7.
- Edificabilidad 22.206,54 m2. (2 m2/m2.)
- USOS: Se establecen dos zonas segun el plano nº 3 del presente Anexo y el cuadro del apartado nº 5 referente a "edificabilidad", una dedicada a Hotel y otra a Estación de Autobuses y Galerías Comerciales.

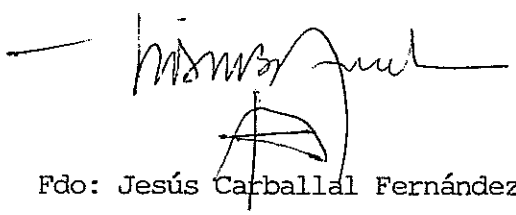
Jesús Carballal Fernández
A R Q U I T E C T O



CONCLUSION.-

Con estas justificaciones y aclaraciones que establecen los criterios definitivos del Estudio de Detalle "Estación de Autobuses de Cartagena", el Arquitecto que suscribe da por finalizada la redacción del presente Anexo.

Lo que firmo a los efectos,
En Murcia a 20 de Septiembre de 1.991



Fdo: Jesús Carballal Fernández.
Arquitecto



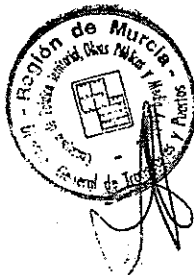
ESTUDIO DE DETALLE "ESTACION DE AUTOBUSES"

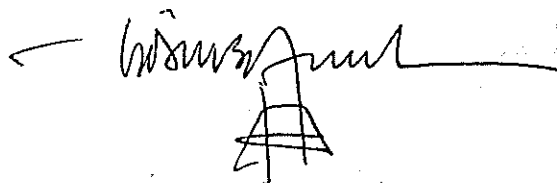
ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD

	P.G.O.U.	ESTUDIO DE DETALLE
SOLAR	10.986,74 m2.	11.103,27 m2.
EDIFICABILIDAD	21.973,48 m2. e = 2 m2/m2.	15.000,00 m2. e = 1,35 m2/m2.
OCUPACION	5.493,37 m2. 50%	5.926,45 m2. 53,3%
ALTURAS	7 (restos usos) 9 (hoteles)	7 (restos usos) 9 (hoteles)

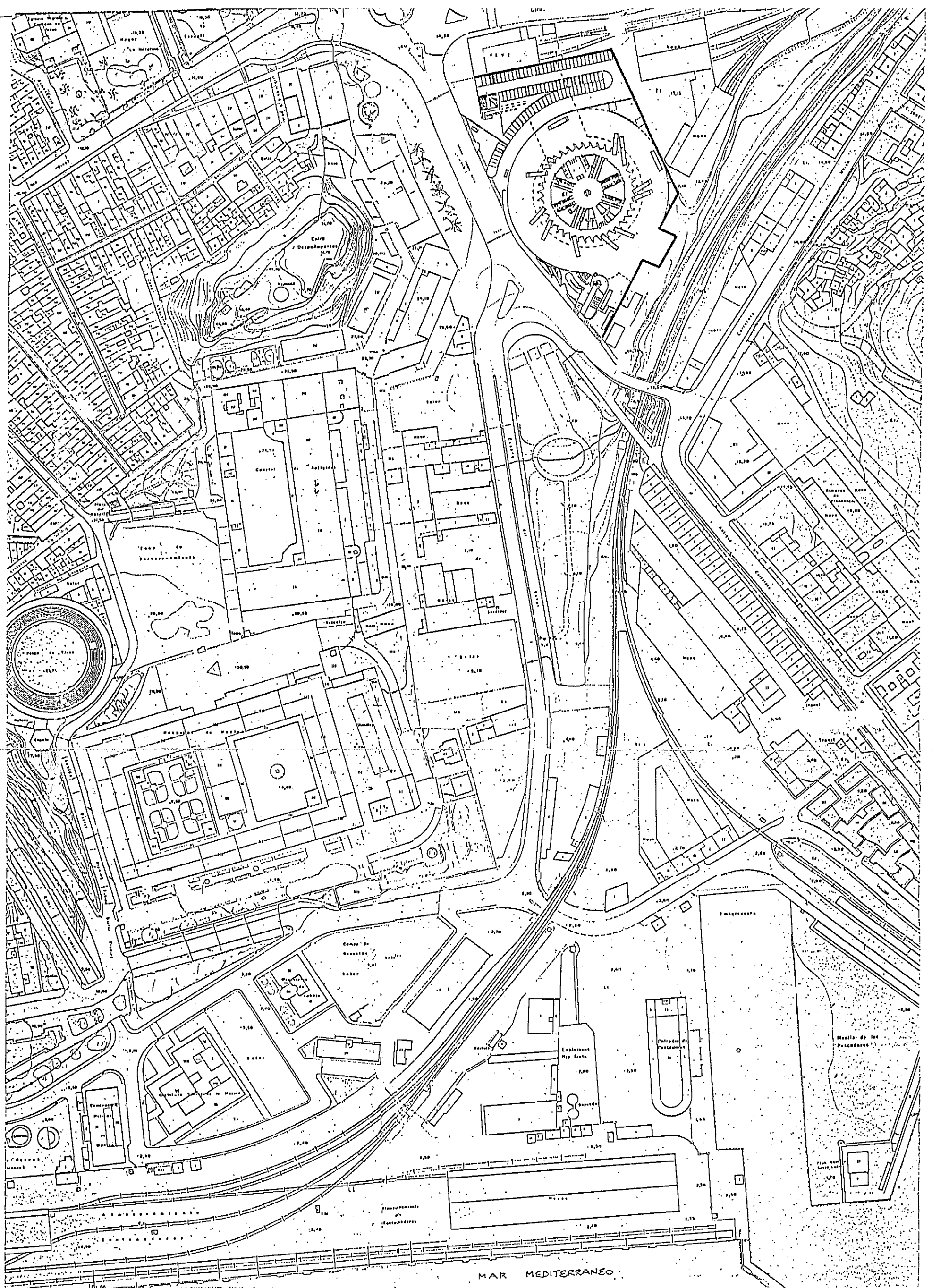
En conclusión, se baja considerablemente la edificabilidad y -
se sube un 3,3% la ocupación en planta.

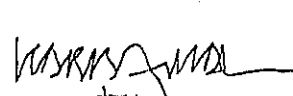

En Murcia, a seis de mayo de mil novecientos noventa y uno.

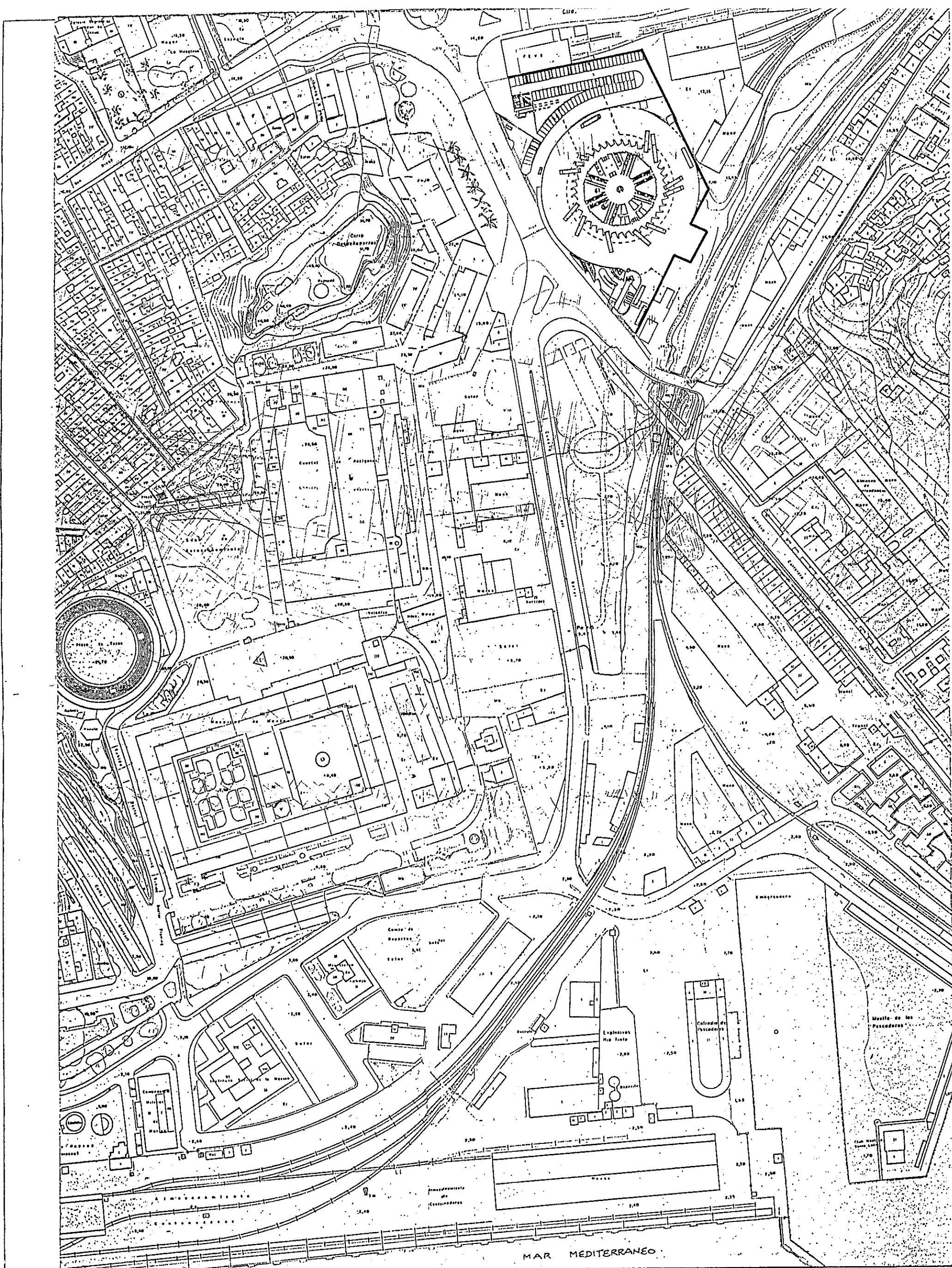




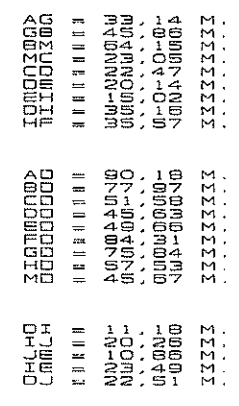
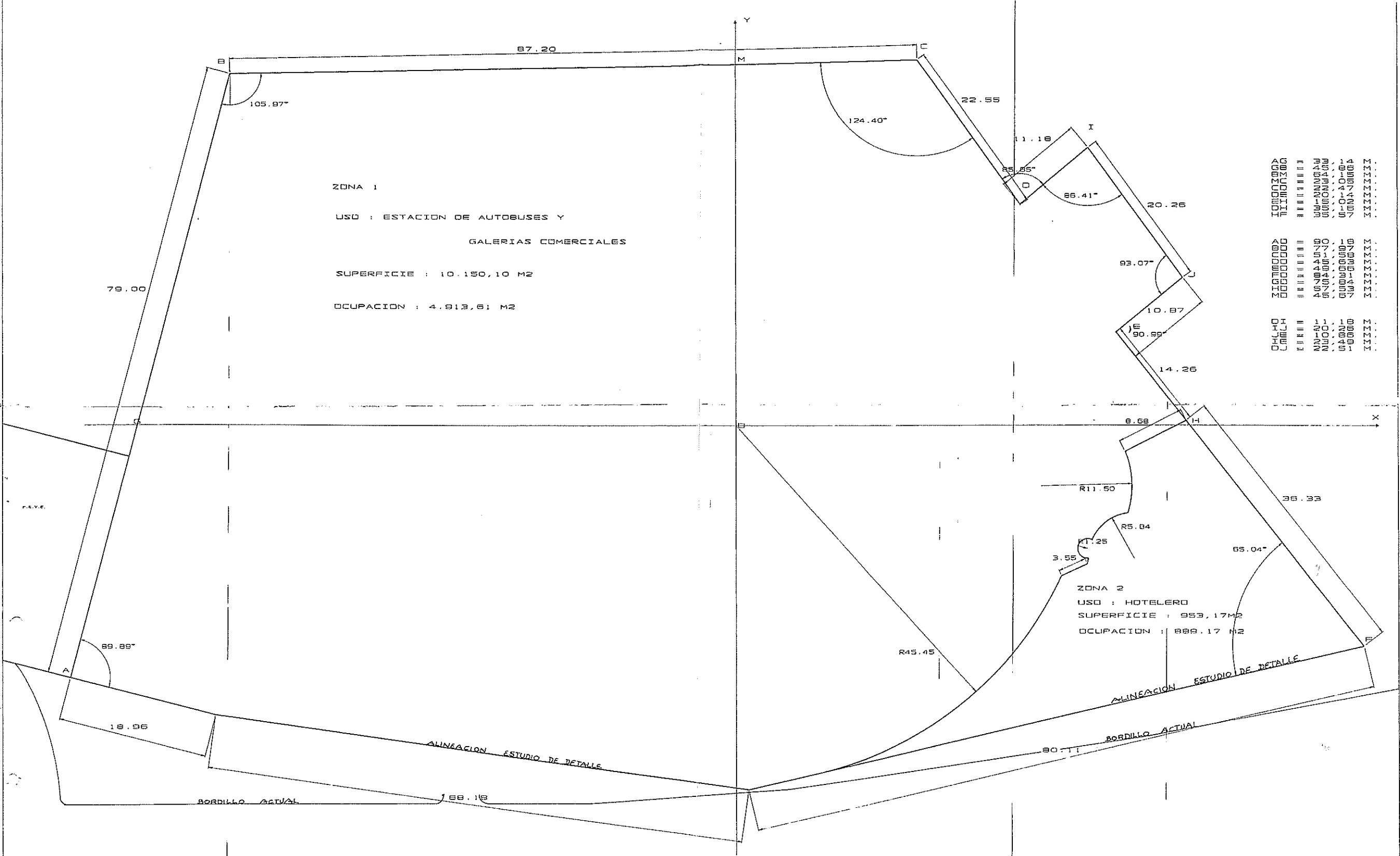
Fdo: Jesús Carballal Fernández.
ARQUITECTO



ANEXO ESTUDIO DE DETALLE		C. A. DE MURCIA	CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y OBRAS PUBLICAS
PROMOTOR : DIRECCION GENERAL DE TRANSPORTES Y PUERTOS.		EXPEDIENTE : B-91	SITUACION : AVDA. TROVERO MARIN , CARTAGENA , MURCIA
1	SITUACION	ESCALA : 1 / 2 000	JESUS CARRALLAL FERNANDEZ, ARQUITECTO
		SUSTITUYE A ...	 
		SUSTITUIDO POR ...	
20-9-91			

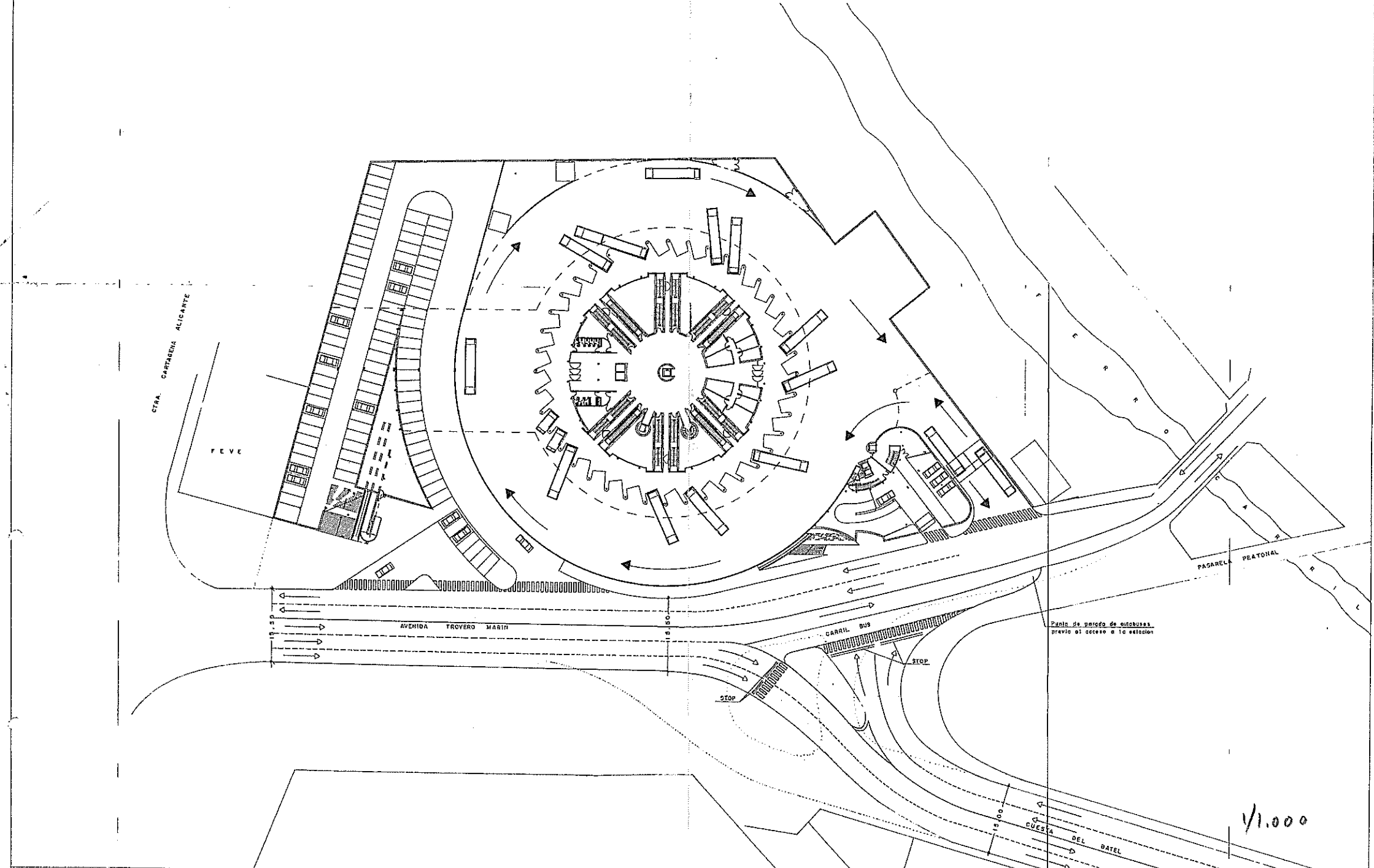


ESTUDIO DE DETALLE		C. A. DE MURCIA	CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y OBRAS PUBLICAS
PROMOTOR : DIRECCION GENERAL DE TRANSPORTES Y PUERTOS		EXPEDIENTE : 8/81	SITUACION : AVDA. TROVERO MARIN , CARTAGENA , MURCIA
01	SITUACION		JESUS CARBALLAL FERNANDEZ, ARQUITECTO
		ESCALA : 1/2000	
		SUSTITUYE A ...	
6 - 5 - 91		SUSTITUIDO POR ...	



1/500

Comunidad Autónoma de la Región de Murcia	Consejería de Política Territorial y D. Públicos	Dirección Regional de Transportes y Puentes	ANEXO AL ESTUDIO DE DETALLE	ANEXO AL ESTUDIO DE DETALLE	ESTUDIO DE DETALLE PARTICIPACION PART.	REP. RUBI	DIRECCION DE PART. D. Miguel Ángel Cortés R. LUISA BARRAL TRINER	DIRECCION DE TONAJES SEGUN USOS	ESCALA 1 / 250 PUNTO: 1000000	FECHA: 10/11/2011 AUTOR: [Signature]	HOJA: 3
---	--	---	-----------------------------	-----------------------------	---	--------------	--	---------------------------------	-------------------------------------	---	---------



C. A. DE LA REGION DE MURCIA	CONSEJERIA DE P. TERRITORIAL Y O. PUBLICAS	DIRECCION GENERAL DE TRANSPORTES Y PUERTOS	PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION DE ESTACION DE AUTOBUSES DE CARTAGENA Anexo al ESTUDIO DE DETALLE	SUSTITUYE A SUSTITUIDO POR... EXPE. 8/91	Digitalizado por: JUAN MIGUEL GARCIA CANDIAS M. LUISA GALAN TRABA	URBANIZACION	ESCALA 1/500	JESUS CARRALLAL ARQUITECTO <i>[Signature]</i>	PLANO 2
------------------------------	--	--	--	--	---	--------------	-----------------	---	------------