

JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

En abril de 1.976 se construye en la Barriada de Los Dolores de Cartagena, por D. José Egea Sánchez, una piscina descubierta de utilización pública llamada "Piscina Damary", para la práctica de la natación y recreo con los complementos de bar-restaurante.

Hasta el año 1.983 fue regentada por el propietario, siendo arrendada ese año a la Sociedad "Club Damary 2.000 S.A.", que continuo con la actividad inicial de la natación con los complementos de bar-restaurante.

Los cambios sociales de la época que daban una mayor importancia a los deportes de competición, hace que se adopte la decisión de cubrir la piscina y climatizarla, aumentando el periodo de utilización de la misma, y permitiendo la practica de la natación de competición.

En el año 1.988 ante la imposibilidad de cumplir con sus objetivos económicos, debido a la fuerte deuda contraída con las empresas constructoras que ejecutaron las obras de remodelacion de la piscina, se declara la empresa en quiebra, cerrando las instalaciones.

El cierre de las instalaciones por la empresa arrendataria produce un grave quebranto económico a las empresas constructoras así como a los integrantes del Club Natación Cartagena, (club de reciente constitución, pionero en la comarca de Cartagena), que les impide la continuación de la practica de la natación, no existiendo en esa época otras instalaciones en el Municipio donde poder continuar su actividad.

Reunidas las empresas constructoras y analizada la situación se opta por la creación de la empresa SODEPLAN,S.L., que continua con la actividad de la natación con el apoyo del C.N. Cartagena, siendo esta la única forma de aminorar los efectos económicos y sociales creadas por el anterior arrendatario de las instalaciones.

Efectuada la compra de las instalaciones y asumidas las deudas contraídas por el anterior arrendatario, con el consiguiente esfuerzo económico por parte de los integrantes de la empresa, se opta bajo la dirección del C.N. Cartagena, por remodelar las instalaciones de acuerdo a las exigencias de la época, manteniendo la practica de la natación. De la voluntad e ilusión de entonces en este deporte surgieron importantes éxitos deportivos , tanto a nivel local, como comarcal, e incluso nacional, (1.988 y 1.996), siendo uno de los clubes con mayor numero de afiliados de la Región de Murcia.



Durante el año 1.996 se vuelve a presentar la necesidad de reestructuración de las instalaciones, en base a nuevos factores determinantes, fruto del natural avance social y económico, así como la aparición de nuevas normativas de obligado cumplimiento, a saber :

- Adaptación al Reglamento de Instalaciones de la F.E. de Natación.
- Adaptación al Reglamento sobre Condiciones Higiénico Sanitarias de las Piscinas de Uso Publico de la Región de Murcia.
- Adaptación de las instalaciones a MINUSVALIDOS.
- Ampliar las instalaciones dando cobertura al Area de Salud de la Familia.
- Ampliar las instalaciones para dar cobertura a nuevas demandas, (trampolín, salto de palanca, waterpolo, natación sincronizada, etc..).
- Modificación de los Sistemas Energéticos para obtener una mayor eficacia economica basándose en la utilización de Energías Alternativas.

Es por todo lo expuesto que SODEPLAN,S.L., apuesta por continuar con su vocación empresarial destinada al deporte de la natación, y se encuentra de nuevo ante el reto de afrontar nuevas e importantes inversiones para adaptarse al devenir de los tiempos.

SITUACIÓN ACTUAL DE LAS INSTALACIONES

El vaso de la piscina dispone actualmente de 5 calles para la practica de la natación y la distancia mínima a los demás elementos estructurales que la rodean no guardan las dimensiones adecuadas para la practica de competiciones. El numero de calles necesario ha de ser de 6. Esta condición unida a otras cuestiones dimensionales, hacen imposible cumplir los requerimientos necesarios para la competición.

Los vestuarios no cumplen el vigente Reglamento sobre Condiciones Higiénico Sanitarias de las Piscinas de Uso Publico de la Región de Murcia.

La practica de la natación requiere hoy día de instalaciones complementarias que en la actualidad no se disponen : gimnasio de nadadores, vestuarios de profesores, área social y aulas, recepción y administración, áreas de salud, (hidro masaje y saunas).



En el complejo deportivo y desde hace tiempo, existen pistas exteriores de deportes en estado de abandono, que se apartan del cometido principal de la natación y que jamás han tenido éxito alguno, siendo objetivo de esta sociedad hacerlas desaparecer en el futuro para centrarnos única y exclusivamente en la natación.

Existen también deficiencias energéticas y sistemas obsoletos de energía que en el proceso de modernización, racionalización y ahorro de energía, precisan su total renovación, contemplando la renovación energética, la deshumidificación del recinto de la piscina, el aprovechamiento de la energía solar para la obtención del calentamiento del agua de la piscina y del agua sanitaria, y la extracción del aire del recinto para aprovechar el calor latente al objeto de climatizar las instalaciones.

CONCLUSIÓN

La necesidad de actualizar las instalaciones, dotarlas y equiparlas de los mejores medios y tecnologías, así como la imperiosa e ineludible necesidad de adaptarse a las Normas y Reglamentos en vigor, hacen totalmente necesario realizar importantes inversiones que hoy día no se disponen, pero que pueden favorecerse notablemente y hacer plenamente viable la renovación proyectada, siempre que se generen recursos patrimoniales fruto de aprovechar urbanísticamente el resto de terrenos propiedad de esta empresa y no necesarios para la práctica de la natación, posibilidad real y legal que se plantea fruto de la aprobación por la Corporación Municipal del Estudio de Detalle que se adjunta, sobre la base de :

1º.- Mantener e incluso ampliar el Equipamiento Deportivo EJ, consistente en la Piscina Climatizada Cubierta.

2º.- Obtener y completar para el resto de los terrenos la edificabilidad que el Plan General asigna a la zona.

Esa edificabilidad complementaria será la que puesta en valor, permita hacer realidad nuestra vocación deportiva.

Cartagena, Marzo de 1.997

POR SODEPLAN, S.L.

P.P.



B.- MEMORIA GENERAL



MEMORIA GENERAL

ANTECEDENTES

Por encargo de SODEPLAN, S.L. el técnico que suscribe confecciona el presente documento urbanístico para consideración del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, su tramitación administrativa y aprobación, pasando a formar cuerpo integrante del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Cartagena.

La sociedad SODEPLAN, S. L. es propietaria de los terrenos y instalaciones deportivas objeto del expediente.

Los terrenos tienen una extensión superficial de 5.543 m², conformando la mayor parte de una manzana ubicada en SUFLO URBANO, entre las calles Sabadell, Costas de Garraf, Atarazanas, Mollerusa y Viella, en el Barrio de Los Dolores, Cartagena.

Dicha parcela ubica en complejo deportivo, parte cubierto y parte descubierto. En su parte cubierta se aloja una piscina climatizada, sus vestuarios, y bar-cafetería. Dicha parte es el "alma mater" del complejo deportivo, la razón de su existencia, y el futuro de la sociedad SODEPLAN, S.L.. Las pistas de tenis exteriores y descubiertas, se encuentran en estado de abandono ante la nula demanda de los clientes de estas.

La actividad deportiva desarrollada se fundamenta pues en el mantenimiento y potenciación de la piscina climatizada cubierta, desistiendo de mantener la practica de otro tipo de deportes al no ser en absoluto rentables.

Lo anteriormente expuesto constituye el principio en el que se fundamenta la tramitación del expediente urbanístico de referencia.

CONCLUSIÓN BÁSICA INICIAL

La potenciación, mejora y modernización de la piscina climatizada cubierta, objeto social de la empresa propietaria SODEPLAN, S.L., precisa de fuertes inversiones para llevarse a cabo y para ello precisa de la enajenación de parte de su patrimonio, patrimonio que consiste única y exclusivamente en su patrimonio inmobiliario, es decir su edificación y su parcela.

Por cuanto dicho patrimonio a efectos urbanísticos se clasifica urbanísticamente como EQUIPAMIENTO DEPORTIVO, EJ, de titularidad privada, procede iniciar tramitar el presente ESTUDIO DE DÉTALLE, que redactado conforme a las prescripciones del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena permita mantener el equipamiento deportivo necesario y obtener además un aprovechamiento urbanístico compatible en el resto de parcela.



FUNDAMENTOS JURIDICO-URBANISTICOS DE LA ACTUACIÓN

El Texto Refundido de La Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, R.D.L. 1/1992 de 26 de junio, establece en el Art. 91 que :

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 en los Planes Parciales.

Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos :

- El señalamiento de alineaciones y rasantes: y/o
- La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

El vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Cartagena, establece :

ART. 2.1.2.4. Subsección 4ª, Sistemas de Equipamientos

2.1.2.4.3 .- Condiciones de la Edificación

2.- En suelo urbano y para los distintos tipos, se adaptarán al tipo de ordenación de la manzana donde se implante el equipamiento ó contiguas.

La edificabilidad es la máxima de la manzana ó de la señalada en las manzanas contiguas, en caso de estar aislado el equipamiento, salvo cuando se grafíe un índice de edificabilidad ó un número de alturas concretas, debajo de la norma, entre paréntesis. En los cambios en las características de la ordenación, que varíen notablemente las condiciones de la zona, podrá exigirse, previamente la aprobación de un Plan especial ó un Estudio de Detalle.

5.- En suelo urbano, los equipamientos de titularidad privada existentes antes de la aprobación inicial de este Plan General podrán, manteniendo la edificabilidad adscrita al equipamiento actual ó aumentándola si es necesario, completar su edificabilidad con otros usos, incluido residencial, previo Estudio de Detalle y justificación de actuación.

ESTUDIO DE DETALLE

La normativa de referencia citada otorga derecho de formulación del presente Estudio de Detalle, por darse las prescripciones básicas siguientes :

- 1.- El equipamiento deportivo es de titularidad privada.
- 2.- Es anterior a la aprobación inicial del vigente P.G.M.O.U. de Cartagena
- 3.- Se mantiene y mantendrá, incluso se incrementará, la edificabilidad adscrita al uso deportivo básico, piscina cubierta y sus dependencias anexas.
- 4.- Completará su edificabilidad con otros usos, incluido el residencial
- 5.- La sociedad promotora justifica en Anejo que se acompaña, la necesidad de la actuación urbanística.



6.- La edificabilidad aplicada al conjunto del Estudio de Detalle es la correspondiente al tipo Vc1, tipo fijado por el Plan General a las parcelas contiguas en la misma manzana, y a las manzanas colindantes.

7.- El Estudio de Detalle no altera las condiciones edificación de los predios colindantes.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS ACTUALES Y PREVIOS AL ESTUDIO DE DETALLE.

PARCELA INICIAL : Superficie 5.543 M

SITUACIÓN URBANÍSTICA EN EL PLAN GENERAL : Equipamiento Deportivo de Titularidad Privada (EJ).

SUPERFICIE EDIFICADA DEL EQUIPAMIENTO ACTUAL : 1.395 M², en una sola planta, (comprendiendo una piscina cubierta y dependencias anejas).

ORDENANZA DE ZONA, VC1

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD , 1,4 m²/m²

MÁXIMA EDIFICABILIDAD PERMITIDA = $5543\text{m}^2 \times 1,4\text{m}^2/\text{m}^2 = 7.760\text{m}^2$.

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA : 2 plantas

La manzana viene grafiada en el Plan General por una rectificación de alineación en la calle Costas de Garraf, dicha rectificación de alineación produce una disminución de parcela de 33,58 m², quedando una parcela neta resultante de superficie 5.509,42 m². Dicha merma de superficie no afecta a la edificabilidad total de la parcela que se aplica sobre la parcela bruta inicial.

Es por lo expuesto que el Estudio de Detalle propondrá el aprovechamiento urbanístico de la parcela, manteniendo e incluso aumentando la edificabilidad adscrita al equipamiento deportivo, justificando no sobrepasar la edificabilidad máxima permitida, ordenando las parcelas resultantes, todas ellas superiores a las indicadas como mínimas por el Plan General para la zona Vc1 de aplicación, no sobrepasando la altura máxima permitida de dos plantas, y estableciendo un sistema viario y de espacios libres de uso y disfrute privados.

De otro lado, el diseño del conjunto se inserta plenamente en la trama de la zona, se conecta orgánicamente en el viario público, adopta soluciones que "tapan" las traseras de las edificaciones colindantes de la propia manzana, y no altera para nada las condiciones de edificación de los predios colindantes.

El Estudio de Detalle desarrollará un análisis comparativo que demostrará que ninguno de los parámetros urbanísticos es rebasado, y que en consecuencia procede su aprobación.



ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA NETA TRAS LA RECTIFICACIÓN DE ALINEACIONES HACIA LA CALLE COSTAS DE GARRAF : 5.509,42 M2

PARCELAS RESULTANTES :

PARCELA "A".- SUPERFICIE 912 M2
ORDENANZA Vc1
Máxima Edificabilidad = $912 \text{ m}^2 \times 1,4 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 1.276,80 \text{ M}^2$

PARCELA "B".- SUPERFICIE 1.323 M2
ORDENANZA Vc1
Máxima Edificabilidad = $1.323 \text{ m}^2 \times 1,4 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 1.852,20 \text{ M}^2$

PARCELA "C".- SUPERFICIE 1.435 M2
ORDENANZA : EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (EJ)
TITULARIDAD : PRIVADA
Máxima Edificabilidad = $1.435 \text{ m}^2 \times 1,4 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 2.009 \text{ M}^2$

PARCELA "D" - SUPERFICIE 304 M2
ORDENANZA : Vc1
Máxima Edificabilidad = $304 \text{ m}^2 \times 1,4 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 425,60 \text{ M}^2$

RESTO : VIARIO Y ESPACIOS LIBRES PRIVADOS
SUPERFICIE 1.535,42 M2

En el sistema privado de espacios libres se proyectan aparcamientos para automóviles en número de 21 plazas, superiores a las fracciones de 100 de la máxima edificabilidad asignada al equipamiento, ($2.009/100=20,09$ plazas).

MÁXIMA EDIFICABILIDAD EN EL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE :

($1.276,80 + 1.852,20 + 2.009 + 425,60$) = 5.563,60 M2 EDIFICABLES.

De la comparación de resultados en relación con la situación actual y previa se deduce de inmediato que el Estudio de Detalle posibilita la ejecución máxima y por todos los usos de 5.563,60 m2 edificables, contra una edificabilidad actual máxima de 7.760 m2., no sobrepasándose además ningún parámetro urbanístico de zona, y sin afectar a las condiciones de edificación de los predios colindantes.



Por otro lado, frente a la superficie total edificada actual del equipamiento deportivo de 1.395 m², propone para dicho equipamiento una parcela de superficie mayor, 1.435 m² que posibilita una edificabilidad para este uso de 2.009 m².

CONCLUSIÓN FINAL

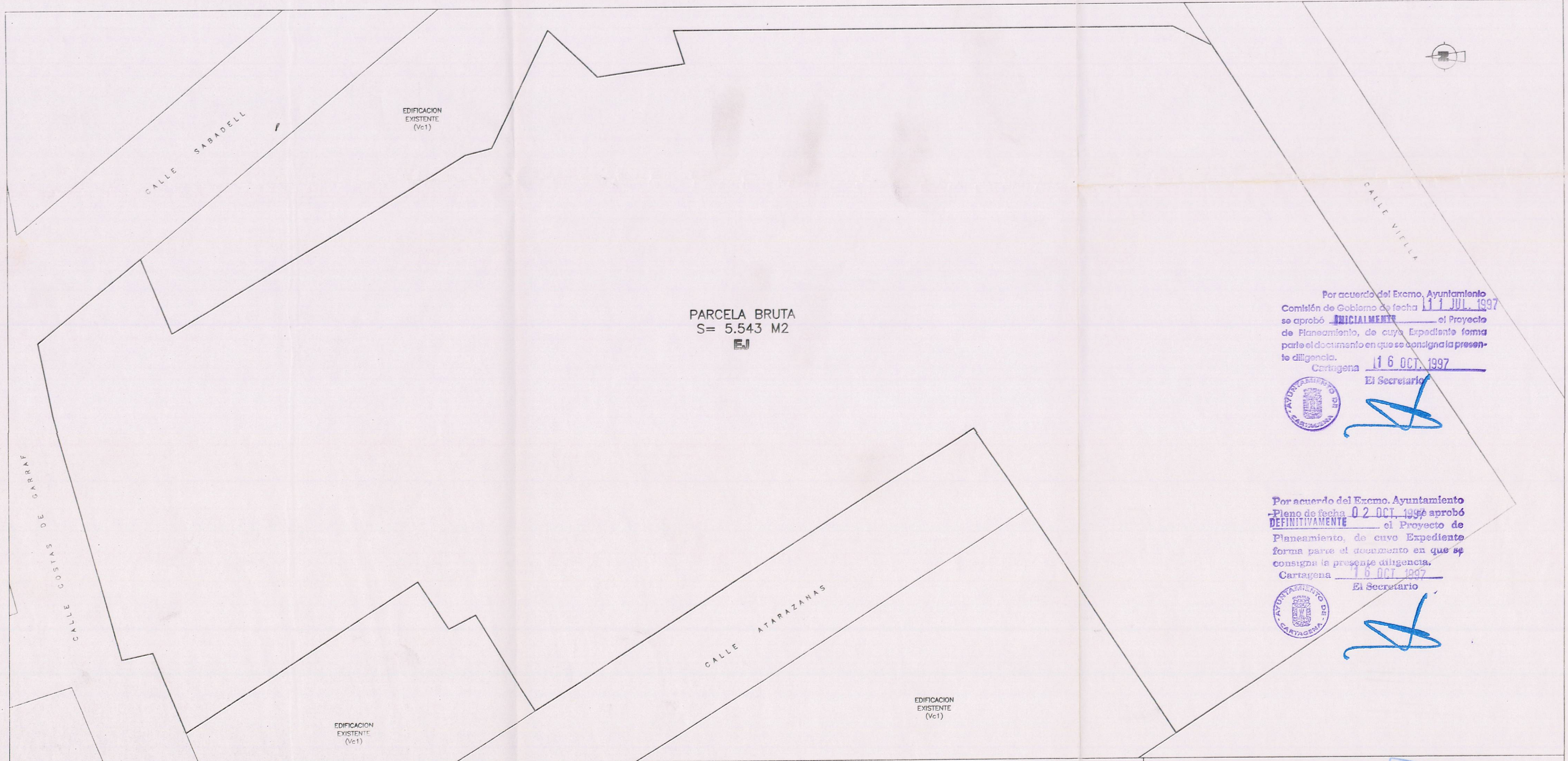
Probado en el análisis comparativo realizado, que la solución propuesta en el estudio de detalle da como resultado no rebasar ninguno de los parámetros de zona, visto además que el estudio de detalle viene legitimado por la normativa en vigor, Plan General de Cartagena, Subsección 4^a, así como por lo preceptuado en la Sección 7^a del Texto Refundido de la Ley del Suelo, procede en consecuencia la tramitación del necesario expediente administrativo y su aprobación, para su plena incorporación al Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena.

Cartagena, Marzo de 1.997

EL ARQUITECTO

FDO. ANTONIO PRADERA GAMEZ
Colegiado número 30 del Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia





PARCELA BRUTA
S= 5.543 M2
EJ

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 11 JUL 1997
se aprobó PRINCIPALMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presen-
te diligencia.
Cartagena 16 OCT. 1997



El Secretario
[Signature]

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 02 OCT. 1997 aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 16 OCT. 1997



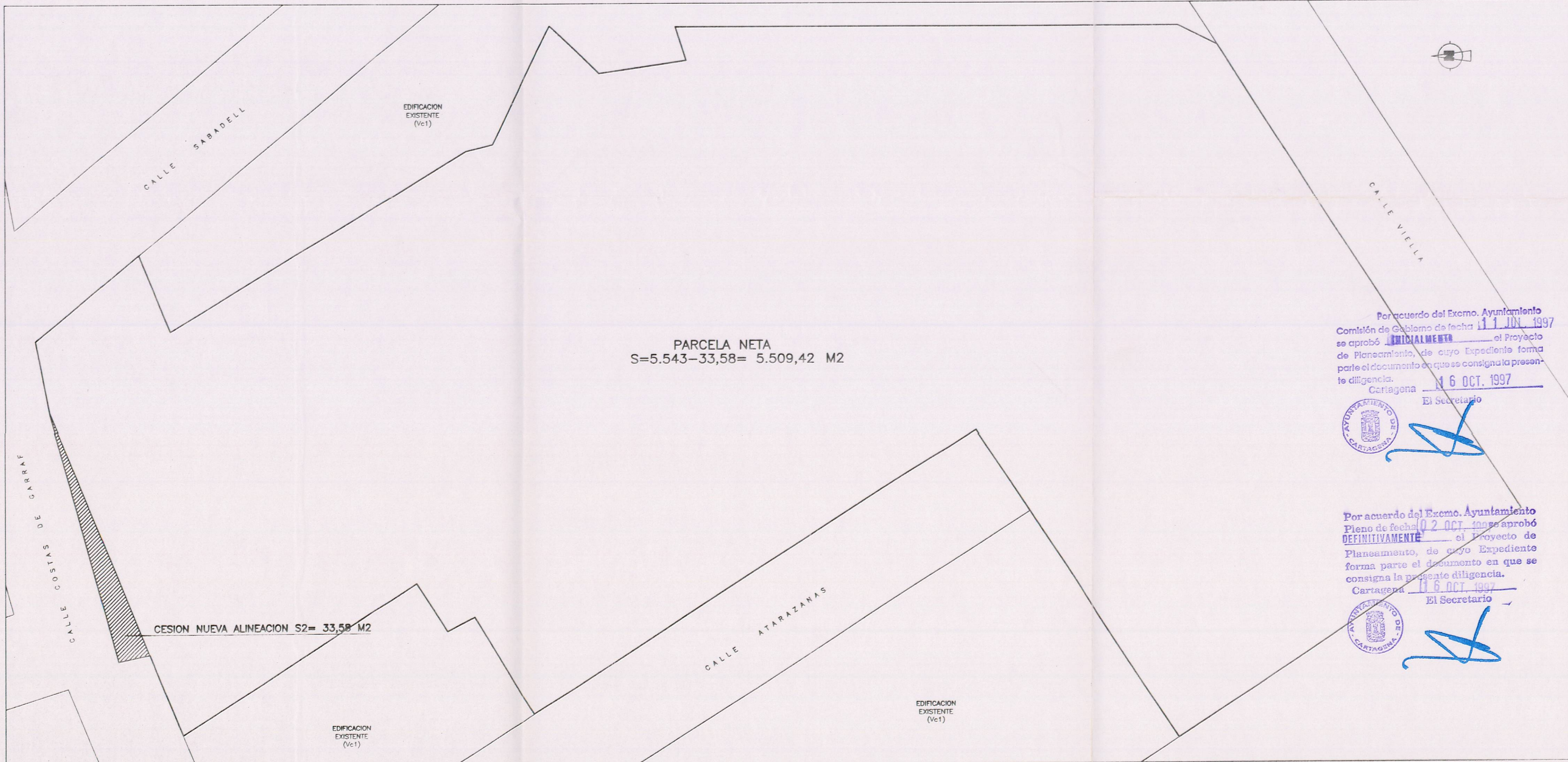
El Secretario
[Signature]

ESTUDIO DE DETALLE EN EQUIPAMIENTO (EJ) DE TITULARIDAD PRIVADA	
SITUACION : CALLES VIELLA, ATARAZANAS Y COSTAS DE GARRAF - LOS DOLORES, CARTAGENA	
PROPIETARIO : SODEPLAN, S.L.	
PARCELA BRUTA EQUIPAMIENTO EJ	
PLANO	1
ESCALA	1/250
MARZO 1.997	



[Signature]

ANTONIO PRADERA GAMEZ



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 11 JUN 1997
 se aprobó PRELIMINARMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te diligencia.
 Cartagena 16 OCT. 1997



El Secretario

[Handwritten signature]

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 02 OCT. 1997 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 16 OCT. 1997



El Secretario

[Handwritten signature]

ESTUDIO DE DETALLE EN EQUIPAMIENTO (E.J) DE TITULARIDAD PRIVADA	
SITUACION : CALLES VIELLA, ATARAZANAS Y COSTAS DE GARRAF - LOS DOLORES, CARTAGENA	
PROPIETARIO : SODEPLAN, S.L.	
CESION POR NUEVA ALINEACION	
PLANO	2
ESCALA	1/250
MARZO 1.997	

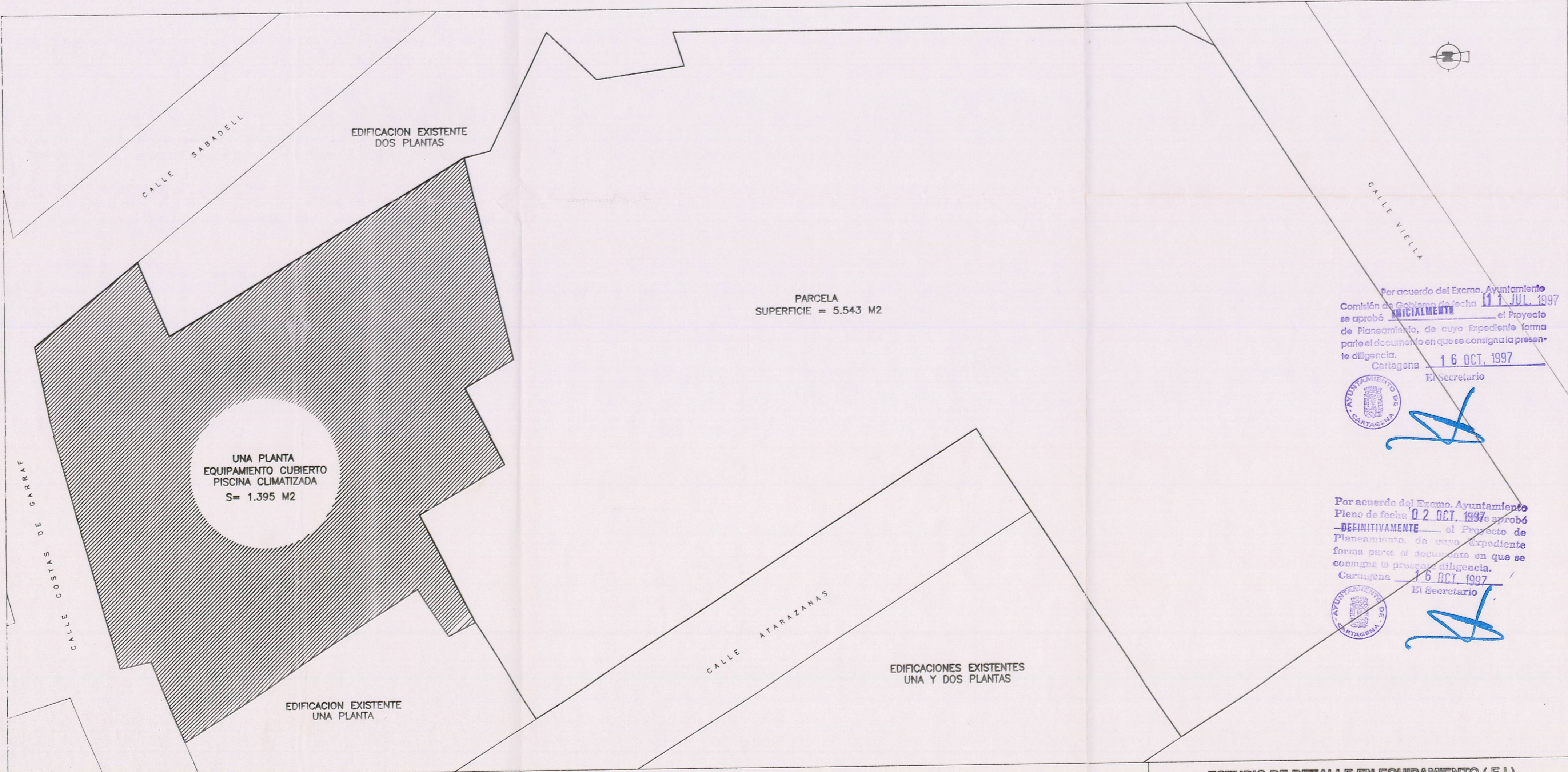
26 MAR. 1997

VISADO
A LOS EFECTOS DE TITULARIDAD

EL ARQUITECTO

[Handwritten signature]

ANTONIO PRADERA GAMEZ



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 17 JUL 1997
 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te diligencia. 16 OCT. 1997
 Cartagena
 El Secretario



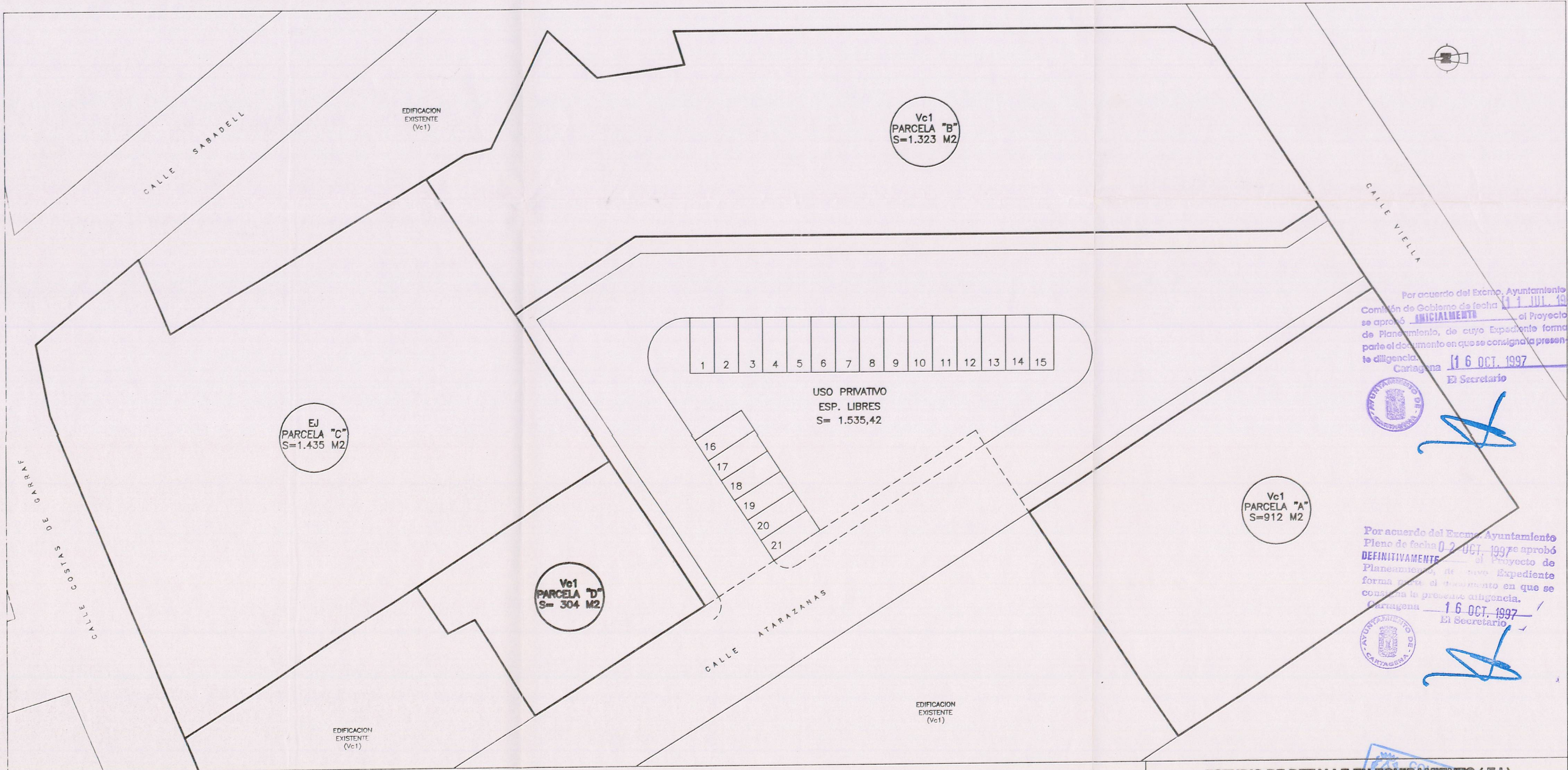
[Handwritten signature]

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 02 OCT. 1997 aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 16 OCT. 1997
 El Secretario



[Handwritten signature]

ESTUDIO DE DETALLE EN EQUIPAMIENTO (E.J) DE TITULARIDAD PRIVADA	
SITUACION : CALLES VIELLA, ATARAZANAS Y COSTAS DE GARRAF - LOS DOLORES, CARTAGENA	
PROPIETARIO : SODEPLAN, S.L.	
EDIFICACIONES EXISTENTES SUP. EDIF. EQUIPAMIENTO E.J	EL ARQUITECTO
PLANO 3	 ANTONIO PRADEIRA GAMEZ
ESCALA 1/250	
MARZO 1.997	



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 11 JUL 1997
 se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te diligencia. 16 OCT. 1997
 Cartagena
 El Secretario



[Handwritten signature]

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 02 OCT. 1997 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 16 OCT. 1997
 El Secretario



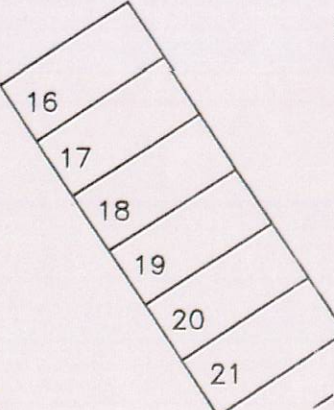
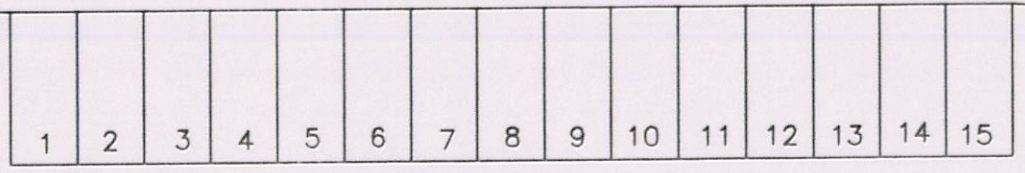
[Handwritten signature]

Vc1
 PARCELA "B"
 S=1.323 M2

EJ
 PARCELA "C"
 S=1.435 M2

Vc1
 PARCELA "A"
 S=912 M2

Vc1
 PARCELA "D"
 S= 304 M2



USO PRIVATIVO
 ESP. LIBRES
 S= 1.535,42

PARCELAS		SUPERFICIES
PARCELA A	Vc1	912 M2
PARCELA B	Vc1	1.323 M2
PARCELA C	EJ	1.435 M2
PARCELA D	Vc1	304 M2
ESPACIOS LIBRES		1.535,42 M2
TOTAL E. DETALLE		5.509,42 M2

**ESTUDIO DE DETALLE EN EQUIPAMIENTO (EJ)
 DE TITULARIDAD PRIVADA**

SITUACION : CALLES VIELLA, ATARAZANAS Y COSTAS DE GARRAF - LOS DOLORES, CARTAGENA

PROPIETARIO : SODEPLAN, S.L.

PARCELAS-USOS
 ORDENACION DE TIPOLOGIAS

PLANO 4
 ESCALA 1/250

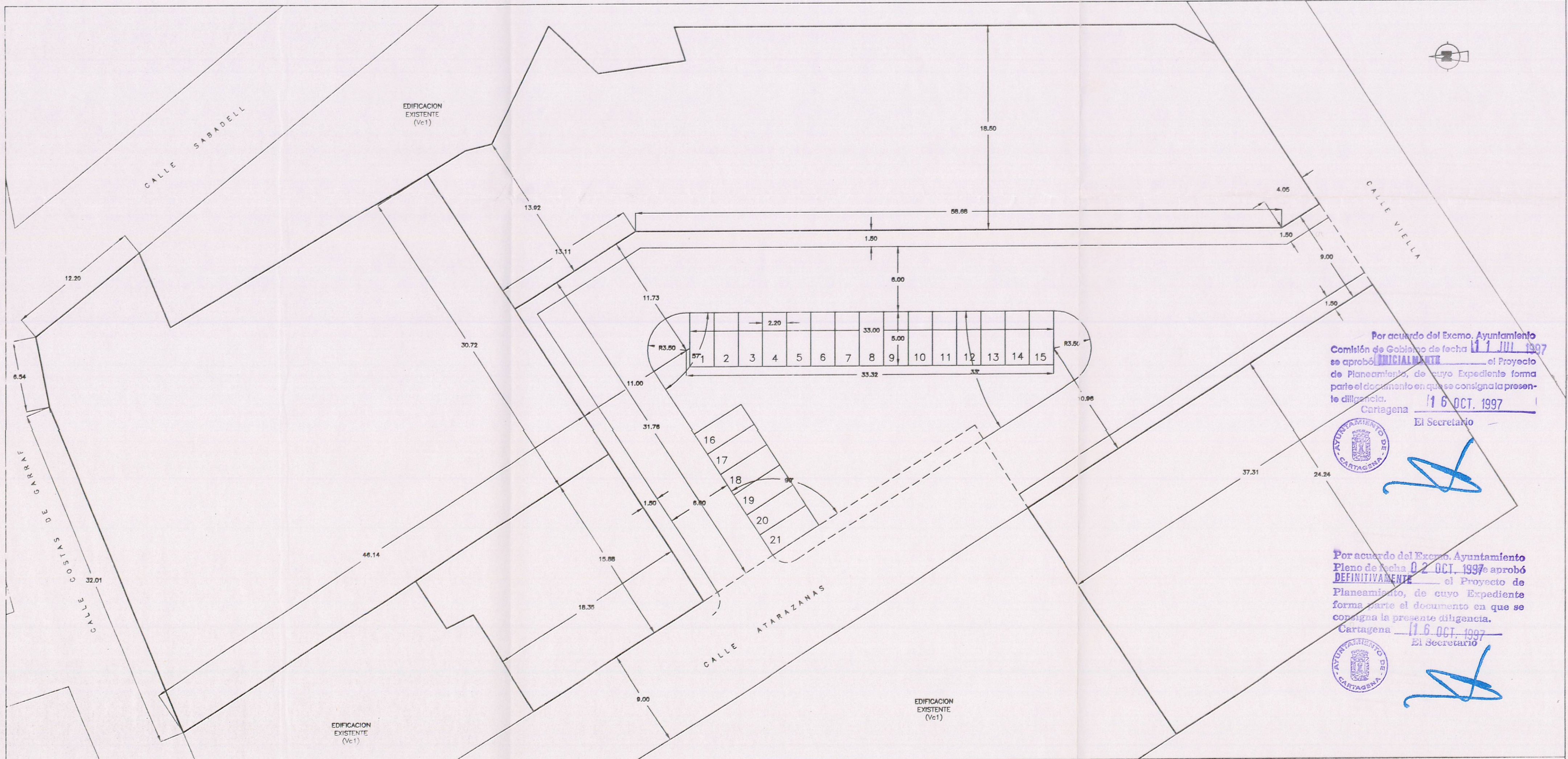
MARZO 1.997



EL ARQUITECTO

[Handwritten signature: Pradera Gamez]

ANTONIO PRADERA GAMEZ



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 11 JULI 1997
 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te diligencia.
 Cartagena 16 OCT. 1997
 El Secretario



[Handwritten signature]

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 02 OCT. 1997 aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 16 OCT. 1997
 El Secretario



[Handwritten signature]

**ESTUDIO DE DETALLE EN EQUIPAMIENTO (E.J)
 DE TITULARIDAD PRIVADA**

SITUACION : CALLES VIELLA, ATARAZANAS Y COSTAS DE GARRAF - LOS DOLORES, CARTAGENA

PROPIETARIO : SODEPLAN, S.L.

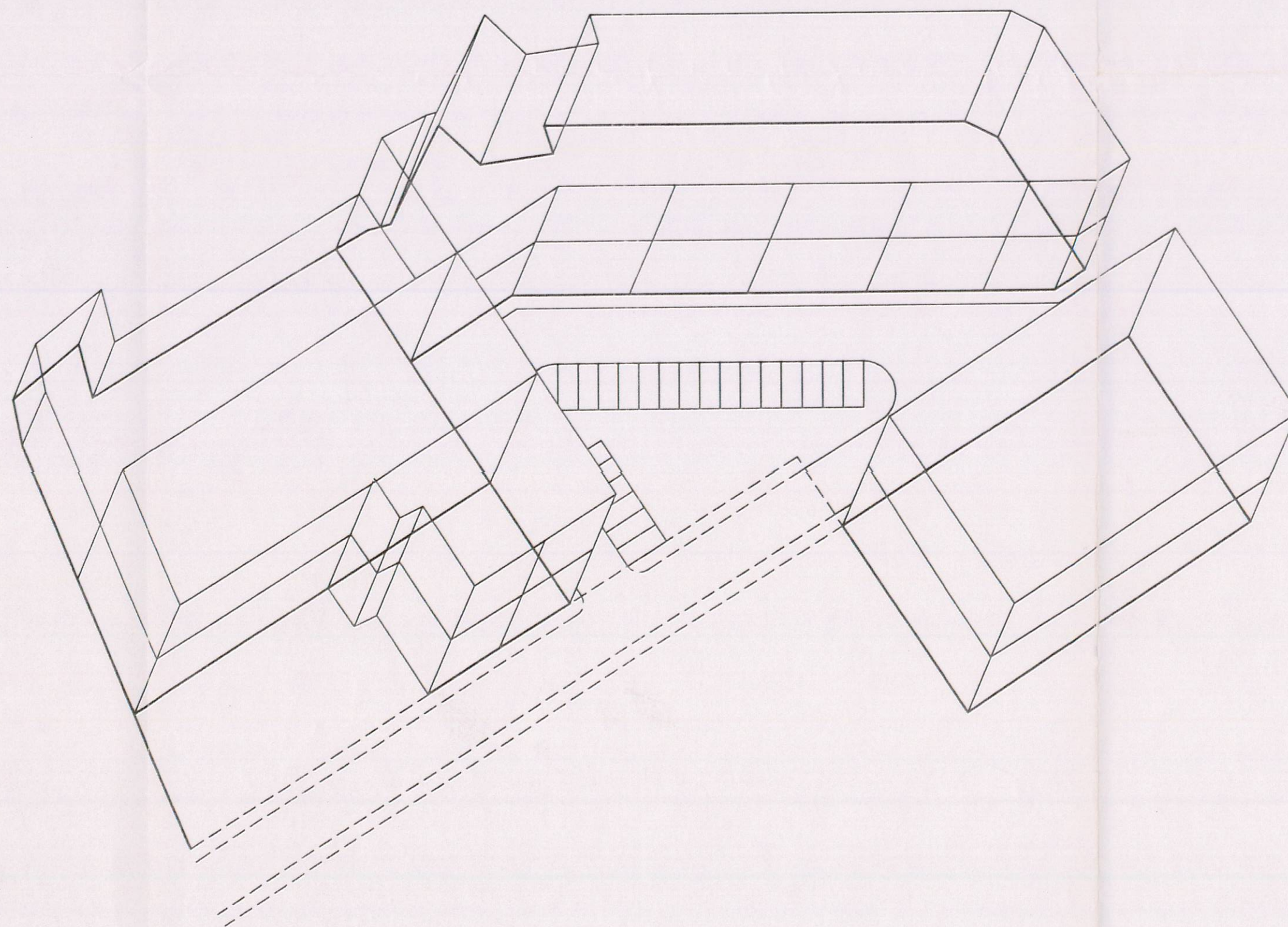
ORDENACION COTAS	
PLANO	5
ESCALA	1/250
MARZO 1.997	



EL ARQUITECTO

[Handwritten signature]

ANTONIO PRADERA GAMEZ



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 11 JUL 1997
 se aprobó PRELIMINARMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te diligencia.
 Cartagena 16 OCT. 1997



El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 02 OCT. 1997 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 16 OCT. 1997



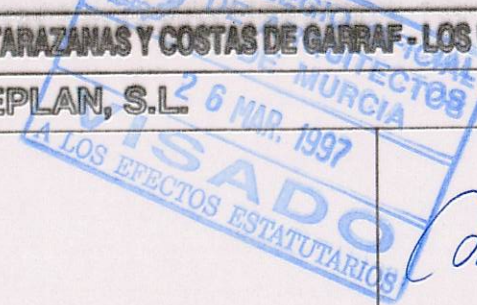
El Secretario

**ESTUDIO DE DETALLE EN EQUIPAMIENTO (E.J)
 DE TITULARIDAD PRIVADA**

SITUACION : CALLES VIELLA, ATARAZANAS Y COSTAS DE GARRAF - LOS DOLORES, CARTAGENA

PROPIETARIO : SODEPLAN, S.L.

VOLUMETRIA GENERAL	
PLANO	6
ESCALA	1/500
MARZO 1.997	



EL ARQUITECTO

ANTONIO PRADERA GAMEZ