

ESTUDIO DE DETALLE SOLAR DEL ANTIGUO CINE BAHÍA, LOS NIETOS, CARTAGENA

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento

Comisión de Gobierno de fecha 05 JUN 1998
se aprobó ~~INICIALMENTE~~ el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presen-
te diligencia.

Cartagena 30 JUN. 1998

MEMORIA.

El Secretario

ANTECEDENTES.



Por encargo de ECYSMUR S.L. propietaria del solar sobre el que se redacta el presente Estudio de Detalle se ha procedido a su elaboración a fin de dar cumplimiento a las prescripciones que el P.G.M.O. de Cartagena hace sobre la manzana donde se ubica, a fin de ordenar volumetricamente la edificabilidad disponible.

0.1 *ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.*

El Estudio de Detalle abarca el solar ocupado por el denominado Cine Bahía de Los Nietos, Cartagena. Siendo sus límites físicos los siguientes:

Norte	medianera (20,40 m.) a patios y edif. de Pl. baja.
Sur	Avda. España (20,41 m.).
Este	medianera (28,65 m.) a edif. de 3 Plantas.
Oeste	Calle interior (28,65 m.).

Tiene una superficie de 584,44 m²

1 **MEMORIA INFORMATIVA.**

1.1 *CONDICIONES QUE FIJA EL P.G.M.O.*

La documentación del P.G.M.O. del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena en lo referente a la redacción de Estudios de Detalle dice lo siguiente :

Concepto.-

Son los instrumentos mediante los cuales es posible completar o adaptar las determinaciones relativas a alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes del Plan General y de los Planes Parciales y Especiales.

Determinaciones.-

Los Estudios de Detalle han de respetar las determinaciones del Plan General, y en su caso de los Planes Parciales y Planes Especiales.

En ningún caso podrán reducir la anchura de los viales ni las superficies destinadas a espacios libres, ni como consecuencia de las previsiones sobre alineaciones originar aumentos de volumen.

Las ordenaciones que pueden realizar no pueden implicar aumento de la ocupación del suelo ni de las alturas máximas, ni incremento de la densidad de viviendas.

Documentación.-

Memoria justificativa en la que se explicarán las razones de la formación. Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que le da cobertura y las establecidas por el Estudio de Detalle.

Planos a escala mínima de 1:500 en la que se representen gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle, en su posición altimétrica y planimétrica y en la disposición de su forma volumétrica, cuando proceda y expresen en su caso, la relación de estas con las anteriores existentes.

1.2 DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL P.G.M.O.

La ordenanza señalada en la manzana donde se desarrolla el Estudio de Detalle es E1(Vc1), :Volumetría Especifica tipo 1

Siendo la descripción de la misma :

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 volumétricamente 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 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 Detalle 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.

En los planos de ordenación C se señalan dos supuestos:



- *Volumetría específica en área de ordenación determinada. Con la sigla E1 y entre paréntesis la norma de referencia a que deben adaptarse al menos en edificabilidad y uso.*

(Ejemplo E1(Vc3)).

- *Volumetría específica en edificación aislada.*

Con la sigla E1 y entre paréntesis el índice de edificabilidad asignada en m²/m². La norma de referencia es la Ac4.

Cuando una parcela o solar pueda edificarse según todos los parámetros de la Norma de referencia, por carecer de algún condicionante derivado de las construcciones colindantes, la edificación se ajustará a aquella sin precisar Estudio de Detalle.

1.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

El único propietario del solar objeto de este Estudio de Detalle es Ecysmur S. L.



2 *MEMORIA JUSTIFICATIVA.*

2.1 *JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN Y DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA*

2.1.1 *SITUACIÓN DEL PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA. PROCEDENCIA DEL E.D.*

La redacción del presente Estudio de Detalle es una obligación impuesta por las determinaciones del P.G.M.O. de Cartagena .

En el plano de Zonificación de Los Nietos la manzana donde se encuentra el antiguo cine al aire libre Bahía , objeto del presente E.D., está afectada por la Norma : Volumetría Especifica Tipo 1 - *E1 (Vc1)*.

Tal Norma está motivada por la peculiar coexistencia de tipologías edificatorias en dicha manzana, ya que el 50 % de su superficie son edificios con tres plantas de altura, siendo el resto edificaciones de planta baja, además de disponer de un callejón que la atraviesa de Norte a Sur y que no ha sido recogido por el Plan General como vial público , aunque a efectos de propiedad y uso si lo sea.

2.1.2 *OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.*

La redacción de este Estudio de Detalle tiene por objeto el fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro del solar en cuestión , en desarrollo de las determinaciones del Plan General , así como la recuperación del carácter de público del vial interior comunitario peatonal.

2.1.2.1 *ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.*

Tal ordenación se realiza de la manera siguiente :

Se iguala el número de plantas (3 Plantas) con los edificios existentes a uno y otro lado de su fachada a calle (Avda España.)

Se respeta la existencia de la calle interior de 3 m., haciendola 1 m. mas ancha por retranqueo y potenciandola a nivel de planta baja con un soportal recayente a la misma ; este soportal así como el retranqueo de 1m de la fachada interior creada ,acaban con un cuerpo de edificación en planta baja para no transmitir servidumbre alguna a la propiedad colindante por el Norte.

Al retranqueo de 1 m de ampliación del vial interior y al soportal se le dan edificabilidad nula (es decir que nadie podrá edificar sobre ellos), trasvasandose su edificabilidad al resto : resto de solar - más pisos superiores del soportal.



2.1.2.1.1 *CONDICIONES A OBSERVAR EN LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.*

No se aumenta la altura máxima de los edificios circundantes, ni por supuesto de la máxima prevista por la Norma E1(Vc1) : 10 plantas.

No supone aumento de la ocupación prevista en la norma de referencia (70 %) , aunque ello no sea obligatorio.

No se aumenta la edificabilidad total prevista por la la norma de referencia (1,40 m²/m² o 1,70 m²/m², si la planta baja se destina a un uso no residencial.)

2.1.2.1.2 *ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD.*

La superficie de la parcela es de 584,44 m² y de ella se destinan 27,04 m² a la ampliación del vial interior , y el resto, 557,40 m² a la edificación.

	Superficie	Edificabilidad(1,4 m ² /m ²)	Edificabilidad(1,7 m ² /m ²)
Total solar	584,44 m ²	1,40 m ² /m ²	1,70 m ² /m ²
Ampliación de vial	27,04 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Parte edificable	557,40 m ²	1,467 m ² /m ²	1,782 m ² /m ²

Como se ve en el cuadro anterior la edificabilidad en el solar es de 1,40 m²/m² o 1,70 m²/m² ,según se destine a uso residencial o no la planta baja, y al asignar una edificabilidad nula a la ampliación del vial interior , la edificabilidad del resto de solar es de 1,468 m²/m² o 1,782 m²/m² . Con ello se aprecia que la edificabilidad total no se ve modificada ya que :

$$584,44 \times 1,40 \text{ ó } 1,70 = 818,21 \text{ ó } 993,54 \text{ m}^2 \text{ y}$$
$$557,40 \times 1,467 \text{ ó } 1,782 = 817,70 \text{ ó } 993,28 \text{ m}^2$$

2.1.2.1.3 *OTROS CONDICIONANTES.*

El presente Estudio de Detalle no causa perjuicios ni altera las condiciones de ordenación de las fincas colindantes.

El E.D. cumple las condiciones del apartado 3.4.2.3. de las Normas Urbanísticas sobre Accesos a la Edificación ya que el callejón peatonal de 4 m. de ancho se potencia con un soportal de 2.80 m. de profundidad y el futuro edificio dispondrá de una fachada a vial de tráfico rodado (Avd. De España)de 19.41 m.

Se dará tratamiento de fachada a la edificación , tanto en la nueva alineación interior como en los paramentos laterales que resulten vistos.



2.2 TRAMITACIÓN.

Este Estudio de Detalle se redacta directamente por los particulares interesados, propietarios. Su aprobación inicial corresponde a la Corporación Municipal de Cartagena. La apertura del trámite de información pública se anunciará en el Boletín Oficial de la Región Murciana y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia y se notificará personalmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.

Dentro del periódico de información pública, que durará 15 días (Decreto 3/80 de Creación de Suelo y Agilización de la Gestión Urbanística), el Estudio de Detalle podrá ser examinado por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan.

A la vista de la información pública, la Corporación Municipal aprobará definitivamente el Estudio de Detalle, si procede, introduciendo en su caso, las modificaciones que resultasen pertinentes. Dicho acuerdo se comunicará a la Comisión Regional de Urbanismo en el plazo de 10 días.

La corporación Municipal interesada ordenará publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín oficial de la Región.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 05 JUN 1998
se aprobó ~~15 JUN 1998~~ el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presen-
te diligencia.

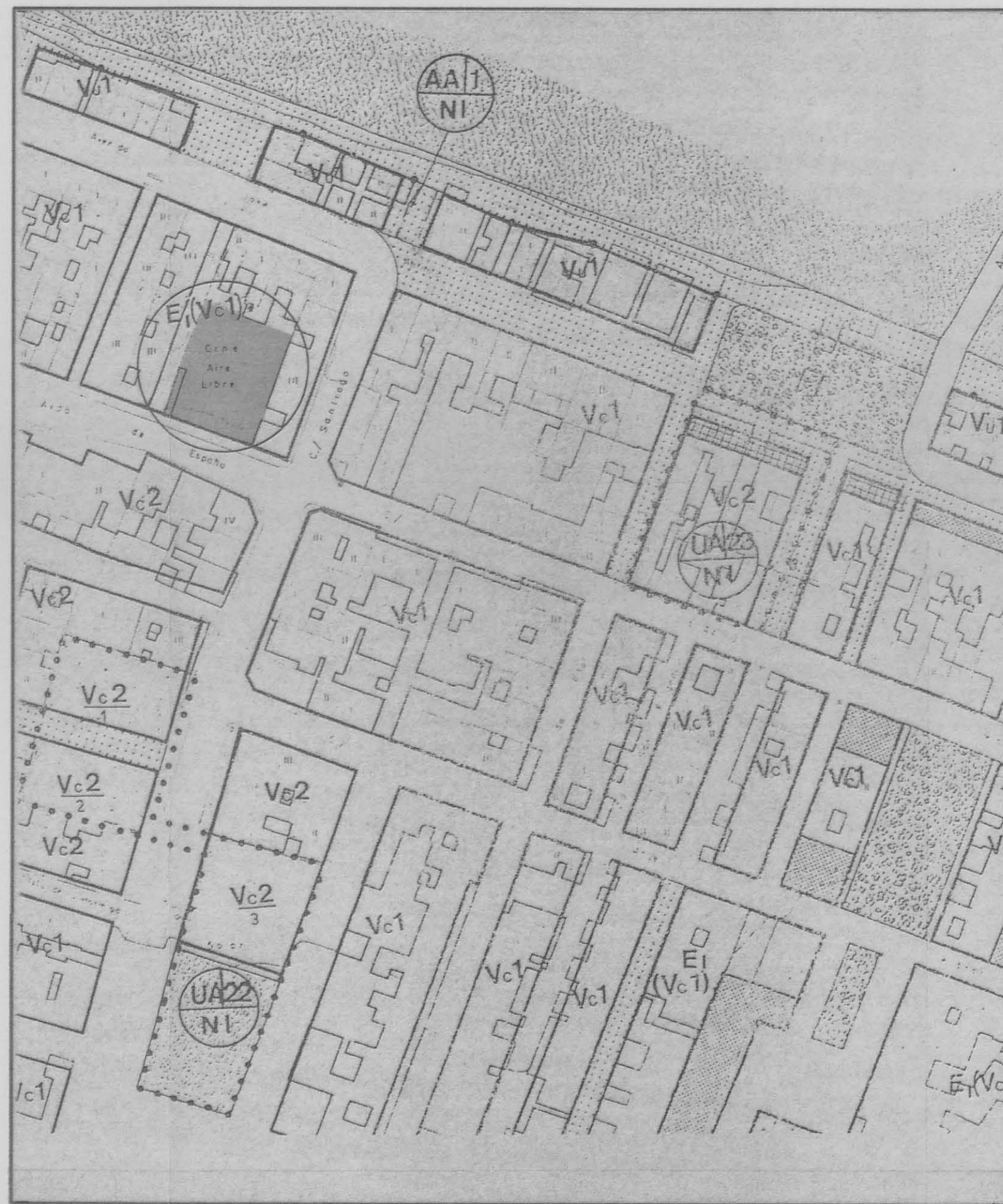
Cartagena 30 JUN. 1998

El Secretario



La Unión, Abril de 1.998
El Arquitecto.

Fdo. Salvador Hernández Esquivá.

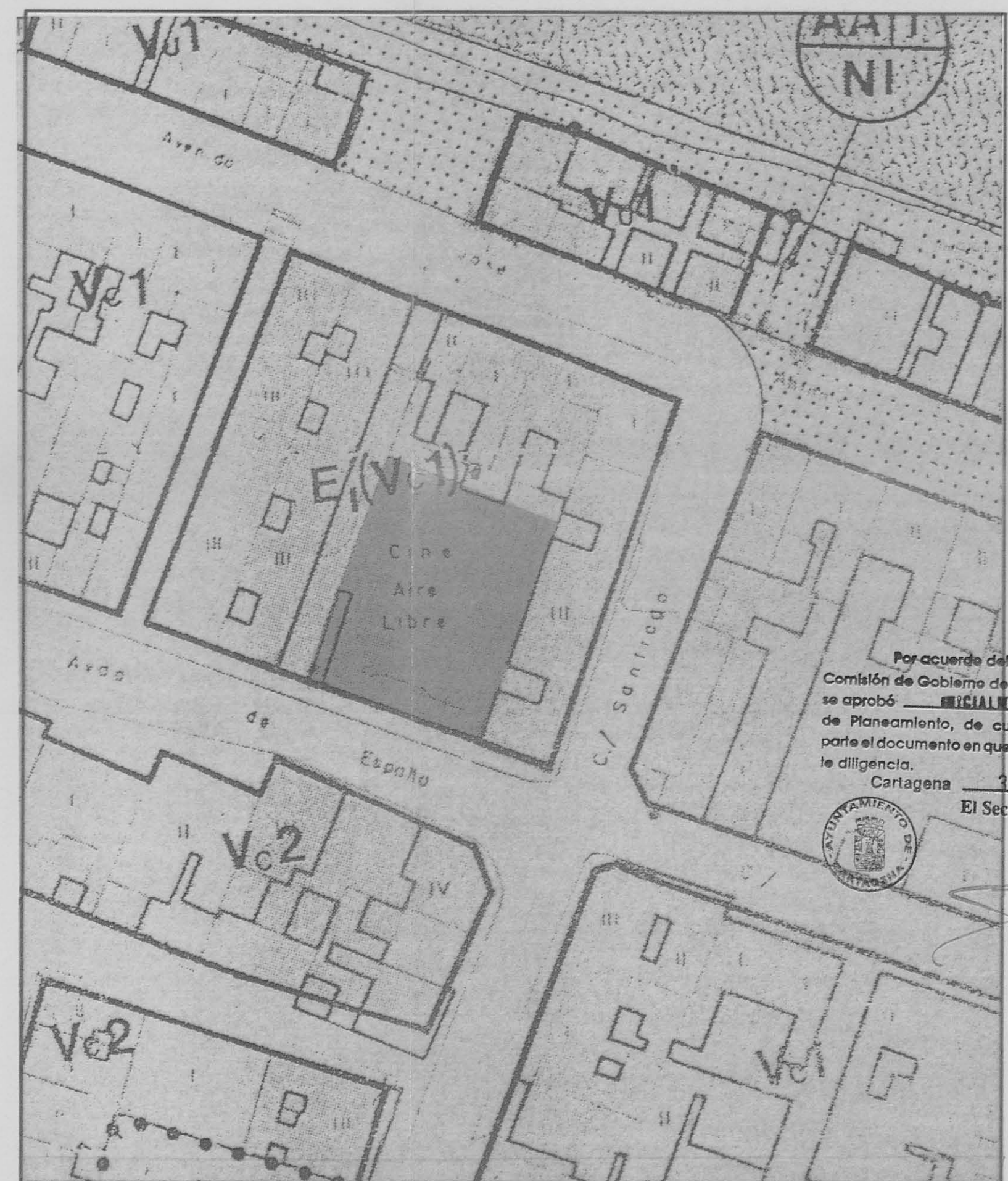


SITUACION Y ZONIFICACION
1/1.000

"Los Nietos."

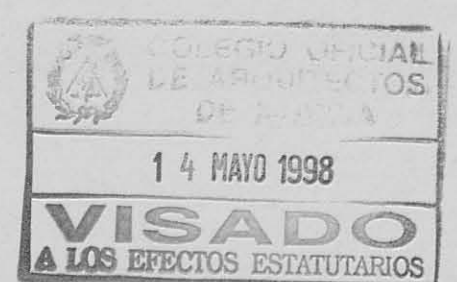
NORMATIVA URBANISTICA E(Vc.1) CUADRO COMPARATIVO

	SEGUN NORMAS	SEGUN E.D.
PARCELA MINIMA	120.00m ²	584.44m ²
EDIFICABILIDAD	1.4+0.3 m ² /m ²	993.54m ² (1.7 m ² /m ²)
OCUPACION	70%	409.10m ² (70%)
ALTURA MAXIMA	10 pl.	3 pl.



EMPLAZAMIENTO
1/500

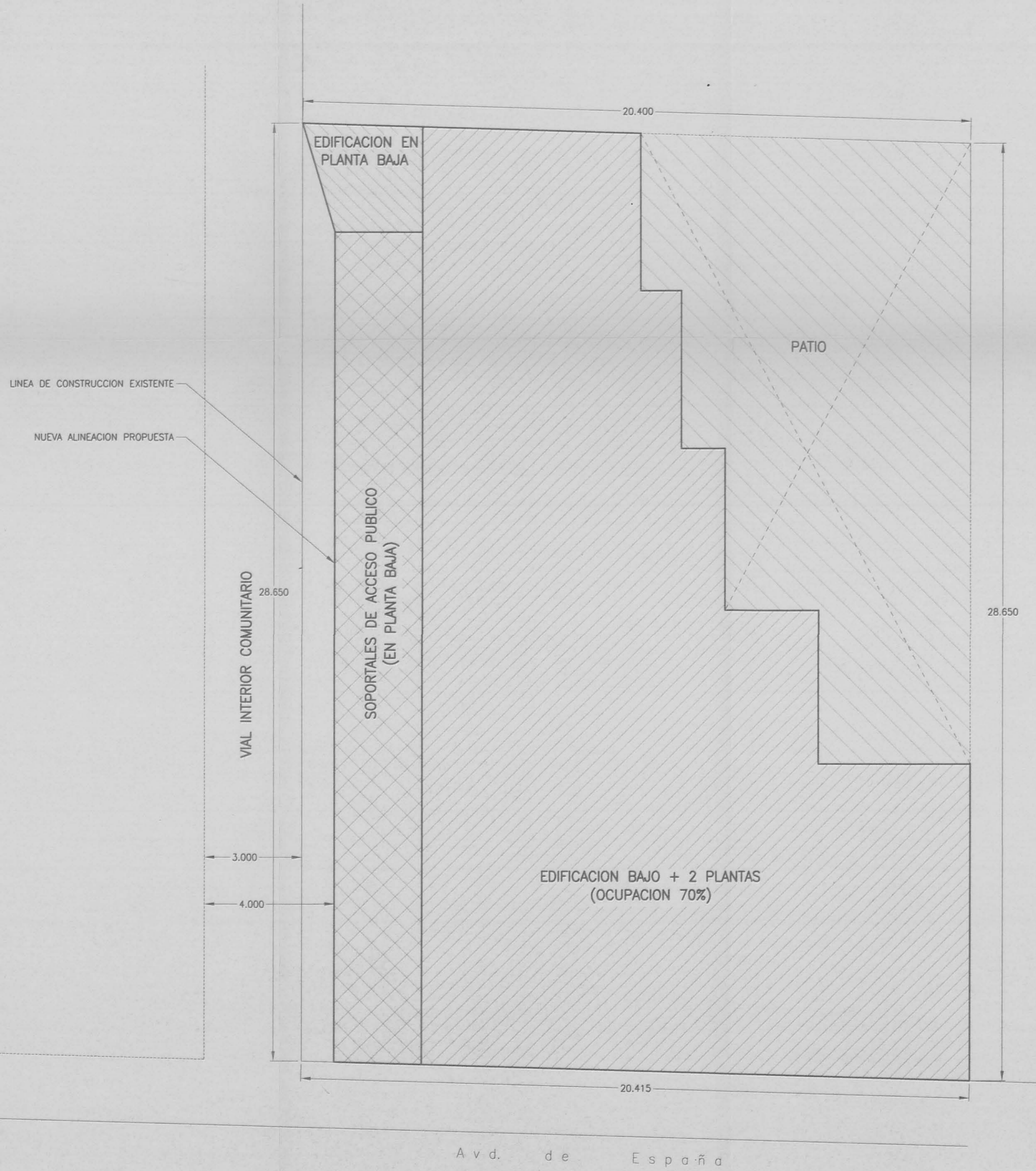
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 05 JUN 1998
se aprobó OFICIALMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presen-
te diligencia.
Cartagena 30 JUN 1998
El Secretario



arquitecto
salvador hernandez esquivá
ARGUELLES. 4
LA UNION
56-12-50


ESTUDIO DE DETALLE (ORDENACION VOLUMETRICA)		
SITUACION, ZONIFICACION Y EMPLAZAMIENTO		
Nº PLANO 1	ESCALA 1/1.000 1/500	SITUACION Avd. DE ESPAÑA LOS NIETOS
SUSTIT.	MUNICIPIO CARTAGENA	

PROMOTOR ECYSUR S.L.
REPRESENTANTE D. CARLOS HERNÁNDEZ CALDERÓN.
FECHA ABRIL - 98
EXPEDIENTE 14 / 98



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 05 JUN 1998
 aprobó OFICIALMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te diligencia.
 Cartagena 30 JUN 1998

El Secretario

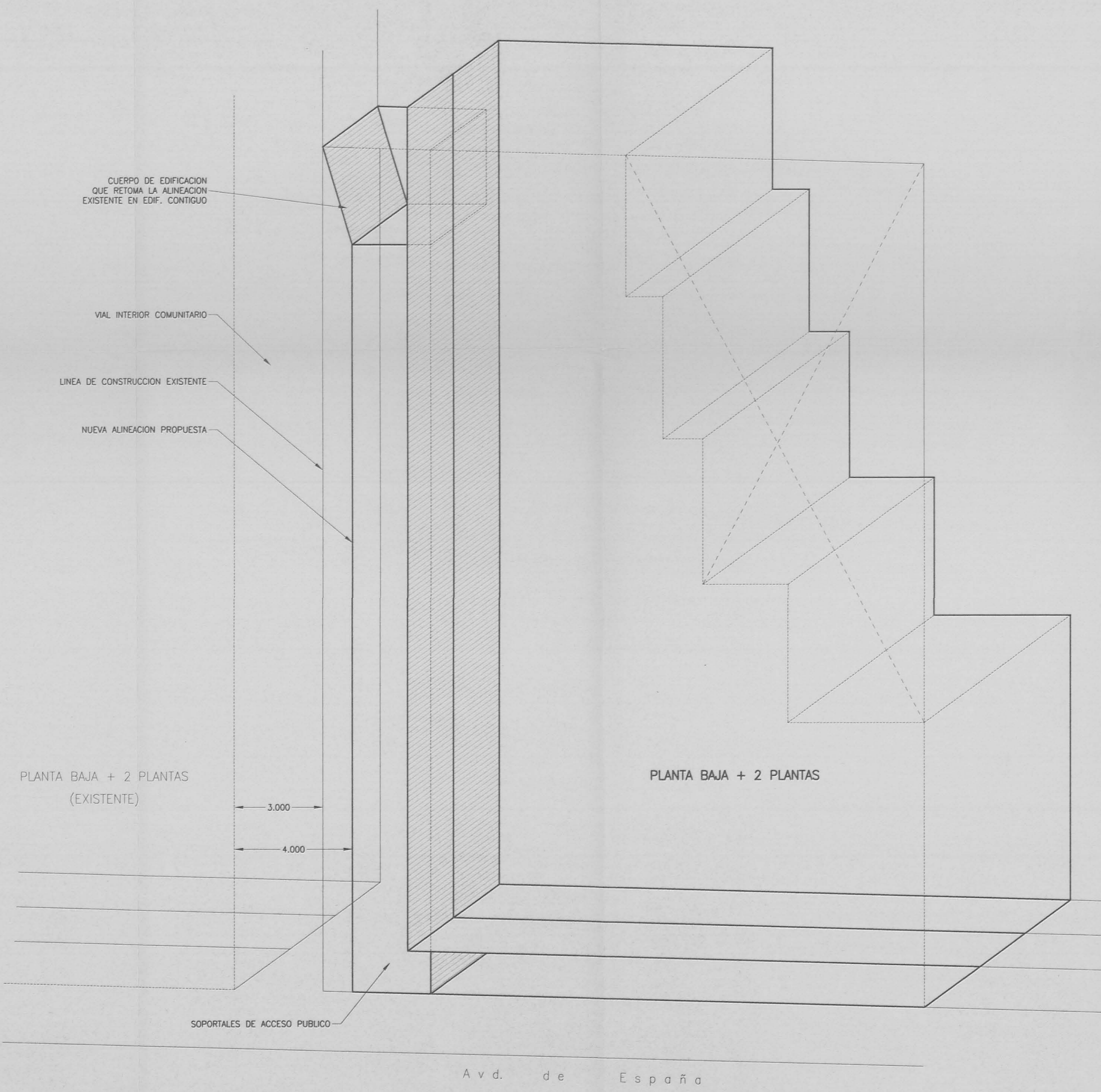


COLEGIO OFICIAL
 DE ARQUITECTOS
 DE MURCIA
 14 MAYO 1998
VISADO
 A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

24

arquitecto  salvador hernandez esquivá ARGUELLES, 4 LA UNION 56-12-50	ESTUDIO DE DETALLE (ORDENACION VOLUMETRICA)			PROMOTOR ECYSMUR S.L.
	DISPOSICION EN PLANTA			REPRESENTANTE D. CARLOS HERNÁNDEZ CALDERÓN.
	N° PLANO 2	ESCALA 1/100	SITUACION Avd. DE ESPAÑA LOS NIETOS	FECHA ABRIL - 98
	SUSTIT.	MUNICIPIO CARTAGENA	EXPEDIENTE 14 / 98	

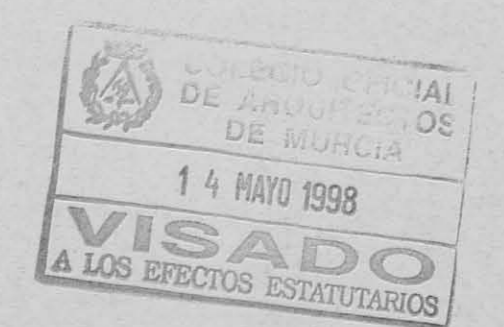
21-1



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 05 JUN 1998
 se aprobó OFICIALMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te diligencia. 30 JUN 1998
 Cartagena



El Secretario



25

arquitecto

 salvador
 hernandez
 esquivá
 ARGUELLES. 4
 LA UNION
 56-12-50

ESTUDIO DE DETALLE (ORDENACION VOLUMETRICA)		
VOLUMEN PROPUESTO		
Nº PLANO	ESCALA	SITUACION
3	1/100	Avd. DE ESPAÑA LOS NIETOS
SUSTIT.	MUNICIPIO	
	CARTAGENA	

PROMOTOR
ECYSMUR S.L.
 REPRESENTANTE
**D. CARLOS
 HERNÁNDEZ
 CALDERÓN.**
 FECHA
ABRIL - 98
 EXPEDIENTE
14 / 98

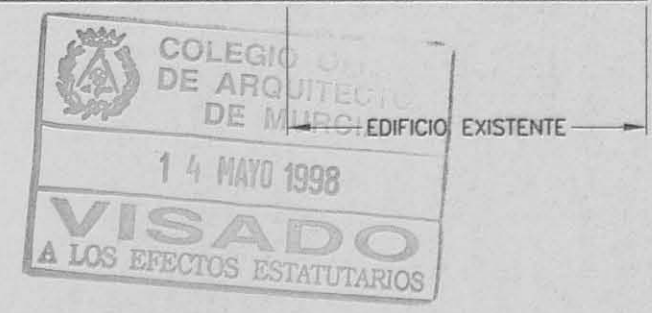
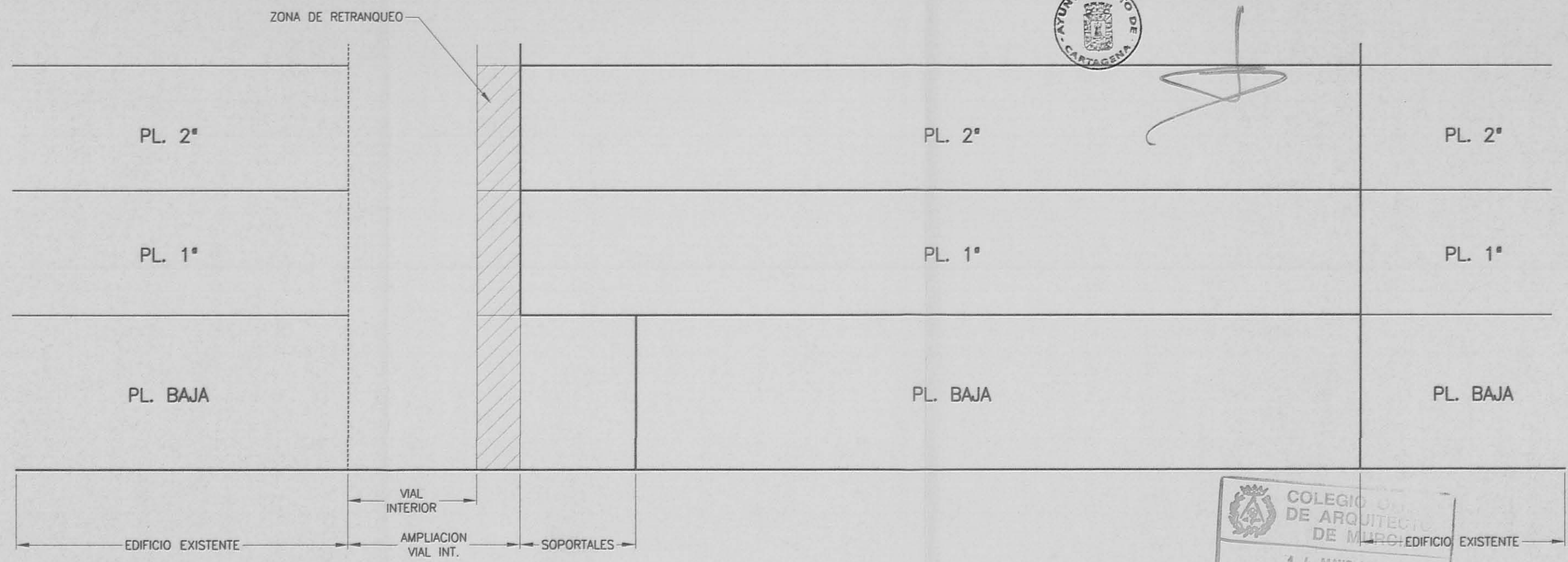
21-1

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 05 JUN. 1998
 se aprobó OFICIALMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te diligencia. 30 JUN. 1998



El Secretario

[Handwritten signature]



arquitecto

 salvador
 hernandez
 esquiva
 ARGUELLES. 4
 LA UNION
 56-12-50

ESTUDIO DE DETALLE (ORDENACION VOLUMETRICA)		
ALTIMETRIA (SECCION)		
Nº PLANO 4	ESCALA 1/100	SITUACION Avd. DE ESPAÑA LOS NIETOS
SUSTIT.	MUNICIPIO CARTAGENA	

PROMOTOR
ECYSMUR S.L.
 REPRESENTANTE
**D. CARLOS
 HERNÁNDEZ
 CALDERÓN.**
 FECHA
ABRIL - 98
 EXPEDIENTE
14 / 98