

**ESTUDIO DE DETALLE EN LOS N° 16 Y 17 DE LA C/ MURALLA DEL
MAR DE CARTAGENA.-**

PROMOTOR: INMOBILIARIA PARQUE DE LAS ROSAS, S.A.

ARQUITECTO: JOSE ANTONIO MURO CORDON

1.- MEMORIA.-

Por encargo de Inmobiliaria Parque de las Rosas, S.A., se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle con el objeto de realizar, según lo previsto en el art. 65.1.c) del Reglamento de Planeamiento, la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General.

2.- AMBITO FISICO.-

El presente Estudio de Detalle se localiza en un trozo de terreno, de 551,25 m², procedente de la agrupación de tres fincas, de 277,20 m²; 100,80 m² y 173,25 m², según títulos, aunque de la medición efectuada resultan 530,01 m².

El solar está delimitado al Norte por Calle Parque Torres, al Sur con Calle Muralla del Mar, al Este con n° 16 de Calle Muralla del Mar y al Oeste con n° 17 de Calle Muralla del Mar



3.- OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

De acuerdo con el artículo 91 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, y el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento, los Estudios de Detalle tendrán como finalidad prever o reajustar:

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

El objetivo del presente Estudio de Detalle es la reordenación de volúmenes que se interpretan en la normativa de aplicación del Plan General con el fin de evitar edificaciones alineadas a la calle Parque Torres y conserar la línea de edificación posterior existente a calle Muralla del Mar, sustituyendo las posibles edificaciones por un vallado diáfano que permitiera las vistas al puerto en la calle Parque Torres.

4.- PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR Y NORMATIVA DE APLICACION.-

El Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena se aprobó definitivamente en Abril de 1987.

La Normativa de aplicación es la siguiente:

- 4.1.- Texto Refundido de la Ley del Suelo; Art. 91, 104 y 117.
- 4.2.- Reglamento de Planeamiento; Art. 65, 66, 140 y 141.
- 4.3.- Plan General: Condiciones de los Estudios de Detalle.

1.1.5. ESTUDIOS DE DETALLE.

1.1.5.1. 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.



1.1.5.2. 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.

1.1.5.3. DOCUMENTACION.

- a) *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.*
- b) *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 anteriormente existentes.*

4.4.- Plan General: Norma particular de zona.

4.2.1. C. CASCO ANTIGUO.

1.- Definición:

Corresponde a la edificación carácter residencial colectivo. Se puede considerar como caso particular de alineación a vial, a aplicar en el Casco Antiguo de Cartagena, dentro de los límites del conjunto Histórico-Artístico, así como ciertas zonas centrales de los barrios y los poblados de las diferentes diputaciones del Término Municipal, donde debe de conservarse el carácter y ambiente tradicional, en armonía con los Bienes declarados de Interés Cultural que se han de conservar.



Para la zona delimitada como Conjunto Histórico se declara como principio general la inalterabilidad de la estructura urbana y arquitectónica de su ambiente, considerando excepcionalmente las sustituciones de inmuebles que sólo se podrán realizar si contribuyen a la conservación general del excepcionalmente carácter del conjunto. En este sentido, solamente se podrá realizar demoliciones de inmuebles no incluidos en el Catálogo con los grados de protección 1, 2 y 3.

En este último caso estarán a lo dispuesto en el art. 24 de la Ley 16/85.

2.- Ordenación:

Alineación a vial en manzana cerrada, pudiendo quedar establecido el patio de manzana por el fondo edificable, y no permitiendo viviendas interiores. Las alineaciones y rasantes son las que se marcan en los planos "C" no autorizándose ningún tipo de entrants, por lo que la línea de edificación deberá de coincidir en todo momento con dicha alineación.

3.- Volúmen:

C1.- Grado 1 (Cc1): Para poblados y barrios.

- Fondo edificable: No se fija, pudiendo llegar a la ocupación total.*
- Altura: 2 plantas, máximo, respetando el número de plantas dominante de los edificios en el tramo de calle.*
- Superficie edificable: La resultante de lo anterior.*

C2.- Grado 2 (Cc2): Para la ciudad.

- Fondo edificable: 20 mts., para las plantas piso, permitiéndose la ocupación total de la planta baja para uso no residencial.*
- Altura: Las plantas y alturas máximas dse fijan en el índice del callejero anexo a esta norma. En las esquinas de calles con distinto aprovechamiento, se podrá mantener la incidencia d ela altura mayor distancia de 14 mts., desde la esquina, con una tolerancia de +/- 3 mts., hasta coincidir siempre con la medianera. En el caso de que la medianera del solar cuyo edificio se proyecta, que está más alejada de la esquina, se encuentra a más de 17 mts. de la misma, la incidencia de la altura mayor será como máximo de 14 mts., debiendo de proyectarse entonces una fachada lateral de las mismas características que la principal en cuanto a proporciones, huecos y materiales.*



La incidencia de la edificación de mayor altura se retranqueará un mínimo de 3 mts. por planta, desde el punto de incidencia hasta el fondo máximo edificable no pudiéndose sobrepasar un plano de 45° a partir de la última planta.

En los solares con fachada a calles de distinto aprovechamiento, en el caso de que la distancia entre las mismas sea menor de 40 mts., la incidencia a poder mantener la mayor altura será hasta 3 mts. de la calle de menor altura si es una planta, 6 mts. si son dos plantas, etc., no pudiéndose sobre pasar un plano de 45° con respecto a la fachada de menor altura.

Las construcciones que se proyecten junto a un edificio catalogado deberán tener un tratamiento de fachada acorde con el edificio. En caso de sobrepasar la altura de éste, el paño de pared lindero deberá tener las mismas calidades que la fachada.

- Superficie edificable: Es la resultante de multiplicar la anchura media del solar por el fondo edificable y por el número de plantas, más el resto de la planta baja que se ocupe para usos no residenciales.

En el caso de que en el solar aparezcan restos arqueológicos que se deben conservar en semisótano o planta baja, y siempre que este espacio se ceda, se autorizará una edificabilidad excepcional, equivalente a la que se ceda aumentando la profundidad edificable y/o un planta más de las que se fijan en el callejero, retranqueada como mínimo 3 mts. para que no sea visible desde la calle. De la misma manera, podrá esto aplicarse a las construcciones que por estar situadas junto a un edificio singular, su altura debe ser inferior a la que le correspondería según callejero. En estos casos se deberá presentar anteproyecto previo, del edificio, relacionado con las edificaciones colindantes.

4.- Condiciones higiénicas:

Cada edificio ha de resolver los problemas higiénico-sanitarios en su propia parcela, mediante patios interiores cerrados para ventilación e iluminación de las piezas que den a ellos. En los casos de rehabilitación y en aquellos solares que por sus características y servidumbre resulte muy gravosa la ejecución de los patios según las condiciones generales, podrán exceptuarse éstas, debiéndose justificar la iluminación y ventilación de las piezas, justificando condiciones de habitabilidad.



5.- Condiciones estéticas:

Además de la normativa existente en vigor o de las condiciones que dicten los organismos competentes en la materia, en el ámbito de aplicación de la presente norma, se tendrán en cuenta las siguientes:

5.1.- De carácter general:

5.1.1.- Las nuevas construcciones habrán de conservar el carácter general del conjunto (art. 21.3 de la Ley 16/85) evitándose todo intento de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse la autenticidad (anastilosis). Si se añadieran materiales o partes indispensables para su estabilidad, mantenimiento o reposición las adiciones deberán ser reconocibles evitando confusiones miméticas (art. 39.2 L.P.H.E.).

Se entenderán como categorías determinantes del carácter las derivadas de un mantenimiento en los proyectos de nueva construcción, de la utilización de iguales ritmos compositivos, colores y volúmenes construibles en concordancia esquemática con los de su entorno.

5.1.2.- Cuando se proyecte una construcción junto a un edificio singular, se hará de modo que no reste importancia al edificio principal por sus proporciones, ornamentos, colores, etc., simplificándose su decoración.

5.1.3.- Los edificios destinados en su mayor parte a equipamiento y aquellas viviendas, cuyo proyecto alcance calidades estéticas que merezcan consideración preferente, no estarán sujetos a estas condiciones estéticas, debiendo presentarse un anteproyecto que seguirá los trámites de un plan especial. El anteproyecto constará de memoria descriptiva, planos, perspectivas, fotografías, maquetas o material que se precise para definirlo, justificando la solución propuesta y estudiándola comparativamente con la permitida por las ordenanzas. Siendo preciso la autorización previa de la Administración competente.

5.1.4.- En cuanto a carteles, letreros luminosos, etc., se estará a lo dispuesto en la ordenanza de publicidad exterior, y a lo dispuesto en la L.P.H.E. arts. 19 y 22 y Disposición Transitoria 7ª.



5.2.- *Composición:*

5.2.1.- *Los volúmenes de las edificaciones en nuevas manzanas deberán de componerse teniendo en cuenta las características singulares de silueta y modulación de la ciudad, integrándola en el entorno.*

5.2.2.- *Las fachadas serán lisas, no permitiéndose los entrantes ni salientes en la alineación exterior, tanto en planta baja como en las plantas de viviendas, tendiendo a la simplicidad y neutralidad de las mismas. Las fachadas deberán estar rematadas preferentemente con cornisas, y se permiten las molduras, recercados de huecos y demás remates ornamentales.*

Se deberá respetar la proporción vertical de los huecos, manteniendo el ritmo de los mismos y predominando el macizo sobre el vano o clareo. Se admiten los balcones, cuyo vuelo no deba ser superior a 70 cm., según ancho de la calle, y no excediendo su canto total de 12 cm., con antepechos diáfanos. Se prohíben los cuerpos volados cerrados de fábrica, permitiéndose los miradores acristalados, a la manera tradicional, con un vuelo máximo de 70 cm., y cuya superficie en proporción no debe ser superior al 70% de la fachada, libremente distribuida, pero manteniendo el ritmo del entorno.

Las plantas bajas se consideran parte integrante del resto de la fachada, debiéndose compner con el conjunto y no debiendo quedar, en el caso de que se vayan a utilizar para usos comerciales, totalmente diáfanas, por lo que se deberá buscar la adecuada proporción entre huecos y macizos.

Si la instalación comercial no se va a realizar de forma simultánea, se cerrarán de forma provisional, con fábrica de ladrillo o tabicón, enfoscada de cemento y pintada armónicamente con el resto de la fachada.

5.2.3.- *La cubrición de los edificios podrá realizarse por el tejado, mediante azotea o bien de forma mixta. Cuando se utilicen los tejados, la pendiente de éstos deberá estar comprendida entre el 25 al 35%, debiéndose colocar el consiguiente canalón para la recogida de las aguas. Se recomienda el uso del canalón volado de zinc, a la manera tradicional, cogido con garras a la cornisa. Se podrá colocar igualmente canalón oculto.*



5.3.- Materiales.

5.3.1.- *Con carácter general se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo, debiendo de utilizarse estos en su verdadero carácter y sentido constructivo.*

En el color y textura de los mismos, se tendrá presente la entonación y carácter general de los edificios del entorno.

5.3.2.- *En las fachadas, se utilizarán preferentemente los revocos y estucos tradicionales, en colores pastel, el ladrillo visto en colores naturales propios de la zona, y la piedra natural o artificial con despieces similares a los aparejos tradicionales, evitando que los aplacados se presenten ostensiblemente como tales.*

Se puede utilizar discretamente la cerámica, teniendo para ello que presentar proyecto de fachada coloreado, o catálogo del material, con memoria explicativa del tipo de cerámica, características, despiece, etc., en la escala adecuada para ello.

Los parámetros laterales ciegos, aún en el caso de que se prevea de que en un corto espacio de tiempo va a ser cubierto, se tratará de igual manera que las fachadas en cuanto a materiales y colores.

Se prohíben los revocos a base de aglomerante cementoso y árido grueso proyecto o los de árido silíceo con aglomerante acrílico, los aplacados con fibrocemento, chapa prelacada o aluminio, así como los muros cortina.

5.3.3.- *Los tejados serán de teja árabe en color pajizo, preferentemente. Podrán admitirse las tejas cerámicas compuestas de canal y cobija en una misma pieza, que una vez colocada dan un aspecto similar a la árabe, y la teja alicantina.*

5.3.4.- *La carpintería deberá de ser preferentemente de madera, en su color natural o pintada en colores oscuros o en blanco, para los cercos y hojas de balcones y ventanas, así como los miradores y puertas de entrada al edificio o local.*

Se prohíbe expresamente la utilización de aluminio anodizado en su color o en color oro, para ningún elemento que vaya a quedar visto desde el exterior.



Se recomienda la utilización de la solución de la contraventana o frailer en ventanas o balcones. En el caso de que la solución que se adopte sea la de la persiana enrollable, ésta deberá de ser preferentemente de madera, a tono con la carpintería, pudiéndose utilizar el aluminio pintado o el P.V.C.

5.3.5.- Los antepechos de balcones y azoteas se realizarán a base de cerrajería exclusivamente de hierro, bien sea de forja o fundición a la manera tradicional, con preferencia al predominio de los elementos verticales, siempre con tendencia a la sencillez y a no producir imitaciones engañosas.

El acabado de los mismos será en colores oscuros, satinados. No se permiten jardineras.

5.3.6.- Los solares deberán ser vallados a la línea de fachada, mediante un cerramiento adecuado, a base de ladrillo visto, o fábricas revestidas de forma similar a lo indicado para las fachadas, con dos metros de altura como mínimo, y deberán de tener una puerta de acceso acorde con el mismo.

6.- Usos:

En esta zona se restringen los siguientes usos:

El uso de oficinas en tercera categoría (más de 500 m²) en situación cuarta (edificio exclusivo), debe supeditarse a la realización y aprobación previa de un estudio de impacto. Esto se tendrá especialmente en cuenta en las calles: Mayor, Puertas de Murcia y calle del Carmen.

No se permite:

El uso industrial de tercera categoría en edificio exclusivo así como cualquier instalación industrial que supere los quince Caballas (15 C.V) de potencia total en el acondicionamiento de sus motores.

Los edificios de aparcamientos públicos y servicios del automóvil sólo se permiten en calles secundarias.

Dado su carácter de equipamiento, se atenderán a lo indicado en el párrafo 2º de las normas estéticas de carácter general, debiendo de incluir además el anteproyecto, un estudio de impacto del entorno, que no suponga alteración ambiental.



Los aparcamientos públicos se podrán establecer en el subsuelo de las vías públicas o espacios libres, condicionados a las normas generales.

4.5.- Plan General: Callejero anexo a la Norma:

Calle Muralla del Mar: 8 plantas.

Calle Parque Torres: No figura en el callejero.

Notas al callejero.-

1.- Cuando una manzana esté afectada por la norma Vc3 o Cc2 y algunas de las calles que la limitan no aparezca en el presente callejero, su altura máxima será de 4 plantas, en el Ensanche y de 2 plantas en los barrios, excepto cuando en los planos se señala el número máximo de plantas permitido.

4.6.- Plan General: Compensación volumétrica.

3.1.4.2.- INDICE DE EDIFICABILIDAD.

Es el valor expresado en m²/m² de la relación entre la superficie edificable y la superficie de un terreno.

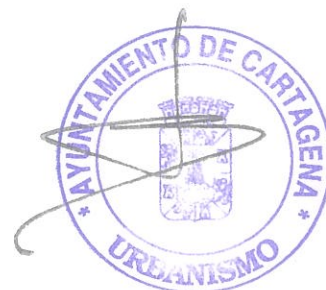
En el supuesto de que las alineaciones exteriores existentes sean rectificadas por un instrumento de planeamiento, y no se haya delimitado una Unidad de Actuación, el índice de edificabilidad se podrá aplicar sobre la totalidad de la superficie de la parcela primitiva, exceptuando los parámetros de altura y ocupación si es preciso para agotar la edificabilidad que le corresponda.

5.- PROPUESTA DE ORDENACION.

Se propone edificar un edificio con fachada a Muralla del Mar y fondo de 28,50 m., con tratamiento de fachada posterior con los mismos materiales que la fachada principal.

Altura de 8 plantas más ático retranqueado.

Cerramiento de la calidad que estime el Ayuntamiento a calle Parque Torres.



6.- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.

6.1.- Justificación del Estudio de Detalle:

- 1.- El Plan General, para estas fincas, presenta una ordenación que, por su situación específica, es de difícil interpretación. Por una parte, da frente a dos calles con distinto aprovechamiento, la Muralla del Mar y el Parque Torres, no figurando esta última en el callejero.

La norma de aplicación es dudosa al definir que pueden edificarse cuatro plantas en el Ensanche, y dos plantas en barrios; esta calle está en el Casco Antiguo, y no puede considerarse nunca como barrio, si bien, tampoco es Ensanche.

- 2.- Por otra parte, la norma señala que las alineaciones deber ceñirse a las marcadas en el plano de ordenación, no autorizándose los entrantes.

En esta zona, muy peculiar, del casco antiguo se puede cumplir esta condición en el frente a la Muralla del Mar, pero no en el frente a Parque Torres, según se comprueba en el plano de cartografía municipal, ya que se conforma una fachada posterior separada de la calle y que no debe interrumpirse con un elemento nuevo saliente, que desconfiguraría esta fachada con frente al Parque Torres.

- 3.- En este solar se produce una merma de las parcelas primitivas en 3,22 m², y de 40,39 m² en la otra, debido a la construcción de la calle Parque Torres, siéndole de aplicación la norma 3.1.4.2. de la Normativa del Plan General respecto a compensaciones volumétricas.

Dadas estas premisas, se considera necesaria la redacción de un Estudio de Detalle para ajustar volúmenes, ya que las condiciones de edificación actual son las siguientes:

Edificabilidad total del solar por dar frente a dos calles opuestas con una anchura inferior a 40 m., y altura de ocho plantas con frente a Muralla del Mar y dos o cuatro plantas a C/ Parque Torres.

En el caso más desfavorable de tomar como correcta la interpretación de que sean



dos plantas, dado el desnivel existente entre las dos en el punto medio de la fachada, de 19,20 m., la altura de coronación es de 10,95 m. en C/ Parque Torres y 28,70 m. en Muralla del Mar.

Aparte de lo expuesto, le es de aplicación de compensación volumétrica por modificación de alineaciones en una superficie de 43,61 m², según se comprueba en los planos catastrales antiguos, que se aportan.

6.2.- Justificación de la propuesta de ordenación:

a) Volúmen edificable al que se tiene derecho:

- Edificabilidad total del solar por dar frente a dos calles opuestas de distinto aprovechamiento, con anchura inferior a 40 metros y altura de ocho plantas con frente a Muralla del Mar, y dos o cuatro plantas a C/ Parque Torres, que supone una planta retranqueada sobre la Muralla del Mar.
- Por la modificación de alineaciones, se cederían al Ayuntamiento 43,61 m² en la concesión de licencia de obra, con la compensación de volúmen, que podrán situarse sobre la última planta, de 87,22 m², en planta 10^a retranqueada, según especifica el Plan General.

b) Cálculo del volúmen:

Dada la dificultad existente en la aplicación concreta de las Normas en esta parcela, y teniendo en cuenta la influencia de calles con distinto aprovechamiento, y las alturas que estima el Ayuntamiento:

- Semisótano	1,00 m.
- Planta baja	4,00 m.
- Planta de pisos	3,00 m.



- Forjados 0,30 m.,

resulta una altura máxima en C/ Parque Torres, computando sólo dos plantas:

$$1 \text{ m.} + 4 \text{ m.} + 3 \text{ m.} + 0,90 + 30,15 \text{ m.} = 8,90 \text{ m.} + 30,15 \text{ m.} = 39,05 \text{ m.}$$

- Altura máxima en C/ Muralla del Mar, computando 8 plantas:

$$1 \text{ m} + 4 \text{ m} + (3 \text{ m} \times 7 \text{ pl}) + (0,30 \times 9 \text{ forj}) + 10,95 = 28,70 + 10,95 = 39,65 \text{ m.}$$

Teniendo en cuenta la altura reguladora en C/ Parque Torres para dos plantas, resultan en C/ Muralla del Mar 8 plantas más un planta retranqueada con las siguientes dimensiones:

- Planta baja 3,50 m.

- Plantas de pisos 2,70 m.

- Forjados 0,30 m.

Siendo la altura total en C/ Muralla del Mar de:

$$3,50 + (2,70 \text{ m} \times 8 \text{ pl}) + (0,30 \times 10 \text{ forj}) + 10,95 = 28,10 + 10,95 = 39,05 \text{ m.};$$

algo inferior a la máxima permitida de 39,65 m.

A este volumen debería sumarse el aprovechamiento de 87,22 m² por compensación de volúmenes en aplicación de la norma 3.1.4.2.

La existencia de una planta novena retranqueada queda ampliamente justificada en las propias normas de altura de callejero, en la incidencia de alturas de calle con distinto aprovechamiento, y en la norma 3.1.4.2, que posibilitaría incluso una décima planta.

No obstante, lo que se busca es una ordenación respetuosa con el entorno y dar una buena calidad de edificación, y no el agotar una posible edificabilidad real de las parcelas.



La alineación en C/ Parque Torres ha sido señalada por el P.G.M.O. de 1.987, no habiéndose encontrado plano alguno de alineaciones anterior a esta fecha.

c) Retranqueo de la alineación en C/ Parque Torres.

Si bien señala el Plan General que deben mantenerse las alineaciones en el Casco Antiguo sin retranqueos ni salientes, es preciso tener en cuenta la realidad física y la interpretación adecuada del Plan General en cuanto que la alineación existente es la que se pretende mantener; la mayor parte de los edificios son ya de nueve plantas, con anterioridad al Plan General, quedando tres edificios por renovar en toda la calle. Por ello, se considera imprescindible este retranqueo desde un punto de vista urbanístico, porque:

- Según se comprueba en una de las fotos que se aportan, se ve de foma clara una alineación que se vería profundamente alterada si este retranqueo no se produce. El punto donde se implanta el edificio coincide, por el lado Norte, con un escarpe del monte que crearía un embudo visual en esta zona, y prueba de ello es el efecto nefasto que produce el edificio de una planta existente en la actualidad.
 - Si es posible la edificación total, también debe ser posible, de forma justificada, el retranqueo, ya que si es posible hacer lo más, también es posible hacer lo menos. Lo mismo que se propone realizar es también posible con la creación de una fachada de 8,90 m. de altura en C/ Parque Torres y establecer los patios interiores que precise la edificación. Entendemos que esta solución no es técnicamente correcta, siendo precisa la tramitación de este Estudio de Detalle para la ordenación adecuada del volúmen.
- d) Se adjuntan fotos de la fachada posterior donde se aprecia que la parcela invade la calle en la actualidad y de la línea de fachada existente que justifican, como evidencia, la aplicación de la norma 3.1.4.2 y la necesidad de establecer el retranqueo.



Igualmente se aportan fichas de las parcelas catastrales correspondientes al plano de 1.912, que coinciden con las superficies de las escrituras, que también se aportan.

7.- ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD SEGUN PLAN GENERAL Y SEGUN ESTUDIO DE DETALLE.

Tomando como referencia, en cuanto al cómputo de plantas, la calle Muralla del Mar:

7.1.- Planta N°1 (baja):

Plan General

38 m. fondo x 12,80 m. fachada = 486,40 m²

Estudio de Detalle

31,50 m. fondo x 12,80 m. fachada = 403,20 m²

7.2.- Planta N°2:

Plan General

38 m. fondo x 12,80 m. fachada = 486,40 m²

Estudio de Detalle

28,50 m. fondo x 12,80 m. fachada = 364,80 m²

7.3.- Planta N°3:

Plan General

38 m. fondo x 12,80 m. fachada = 486,40 m²

Estudio de Detalle

28,50 m. fondo x 12,80 m. fachada = 364,80 m²

7.4.- Planta N°4:

Plan General

38 m. fondo x 12,80 m. fachada = 486,40 m²

Estudio de Detalle

28,50 m. fondo x 12,80 m. fachada = 364,80 m²

7.5.- Planta N°5:

Plan General

38 m. fondo x 12,80 m. fachada = 486,40 m²

Estudio de Detalle

28,50 m. fondo x 12,80 m. fachada = 364,80 m²

7.6.- Planta N°6:

Plan General

38 m. fondo x 12,80 m. fachada = 486,40 m²

Estudio de Detalle

28,50 m. fondo x 12,80 m. fachada = 364,80 m²



7.7.- Planta N°7:

Plan General

38 m. fondo x 12,80 m. fachada =
486,40 m² + (*) 43,61 m² = 530,01 m²

Estudio de Detalle

28,50 m. fondo x 12,80 m. fachada = 364,80 m²

7.8.- Planta N°8:

Plan General

38 m. fondo x 12,80 m. fachada =
486,40 m² + (*) 43,61 m² = 530,01 m²

Estudio de Detalle

28,50 m. fondo x 12,80 m. fachada = 364,80 m²

7.9.- Planta N°9:

Plan General

0,00 m²

Estudio de Detalle

Atico retranqueado 3 m. a C/ Muralla del Mar
25,50 m. fondo x 12,80 m. anchura = 326,40 m²

7.10.- TOTALES:

Plan General

3.978,42 m²

Estudio de Detalle

3.283,20 m²

* Edificabilidad generada por C/ Parque Torres por modificación de alineación, punto 3.1.4.2.1. del Plan General; se aportan planos catastrales antiguos.

Nota: En las edificabilidades no se ha tenido en cuenta los vuelos permitidos en el punto 3.3.6.5. del P.G.M.O.

Tanto en el espacio retranqueado de planta N° 9, como en la cubierta, se permitirán las edificaciones por encima de la altura permitida según el punto 3.1.5.6. del P.G.M.O.

8.- TRAMITACION, APROBACIONES Y PUBLICIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle se tramitará conforme al art. 117 del T.R.L.S.; Art. 140 y 164 del Reglamento de Planeamiento, aprobándose inicialmente en un plazo de tres meses después de su redacción y presentación al registro de entrada, sometiéndose a información pública durante quince días después de haberse publicado dicho plazo en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia.



Una vez estimadas o desestimadas las alegaciones, el Ayuntamiento de Cartagena procederá a su Aprobación Definitiva, trasladando el acuerdo a la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas de la Comunidad Autónoma, para su toma de conocimiento.

Cartagena, Octubre de 1997.

El Arquitecto,



Fdo.: José Antonio Muro Cerdón.



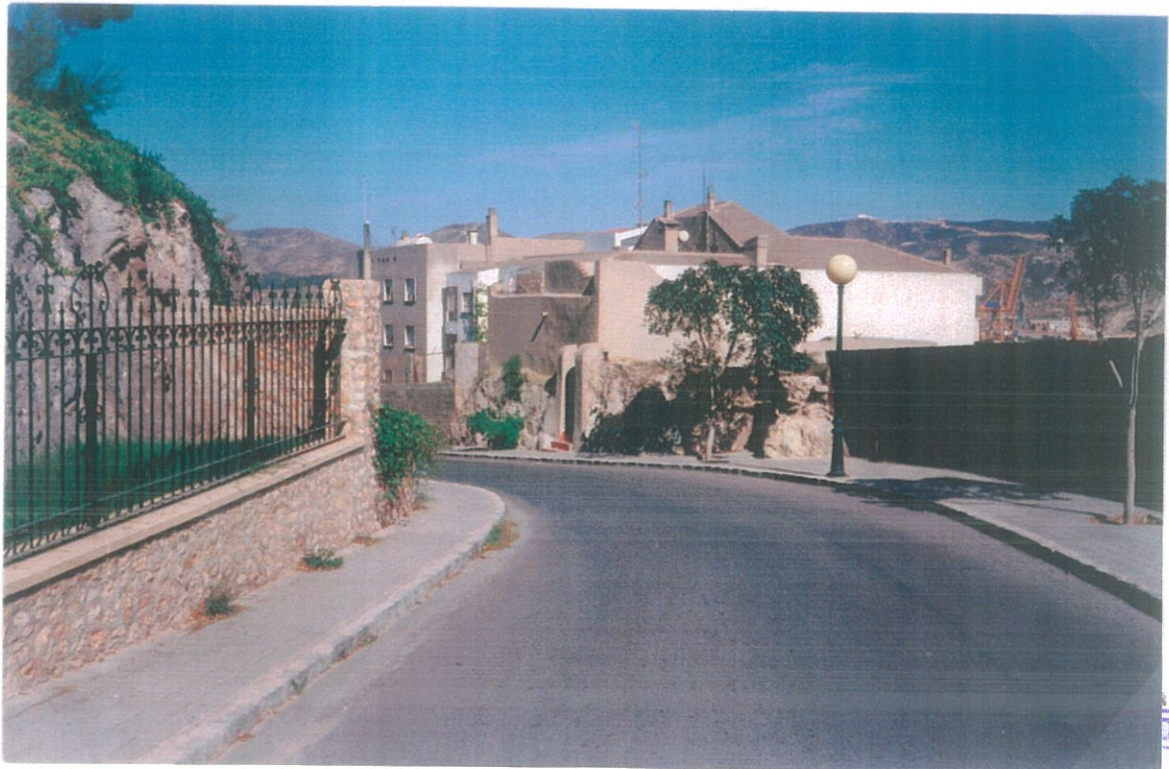
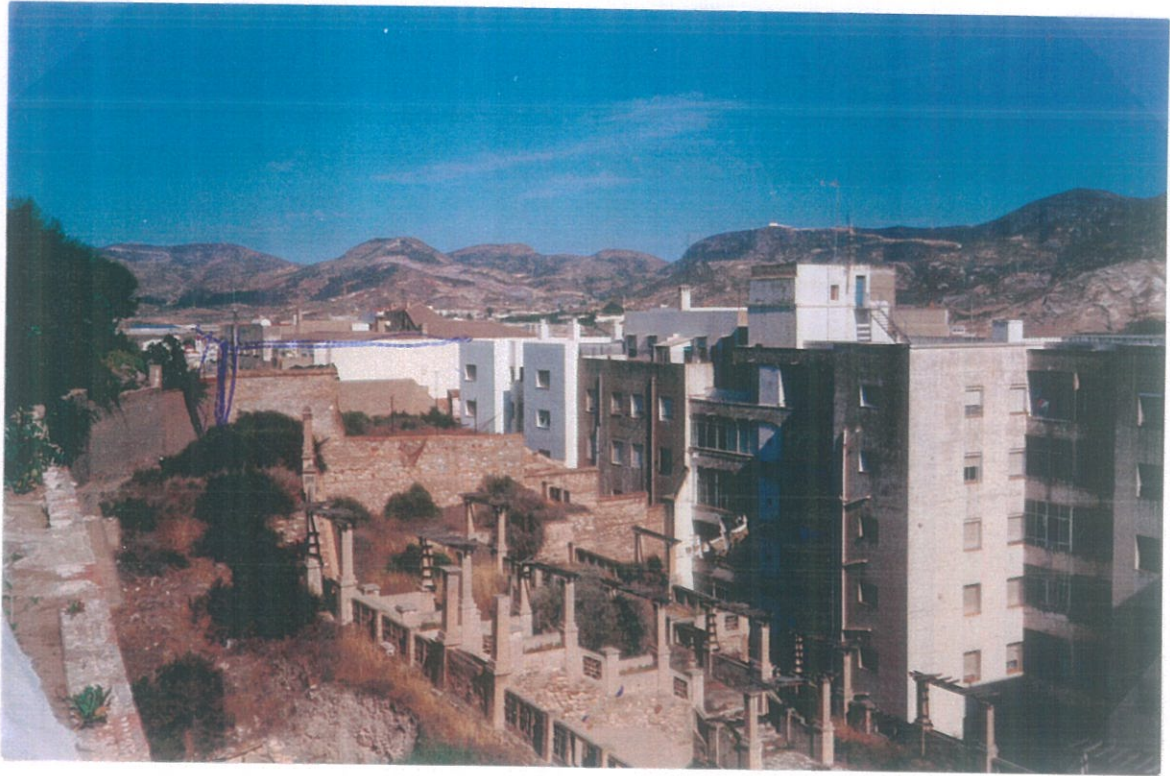
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 05 MAR. 1998 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
Cartagena 25 MAR. 1998 ✓

El Secretario



FOTOGRAFIAS SOLAR DESDE PARQUE TORRES





Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Urbanismo de fecha **21 NOV. 1997**
 se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te diligencia. **21 DIC. 1997**
 Cartagena

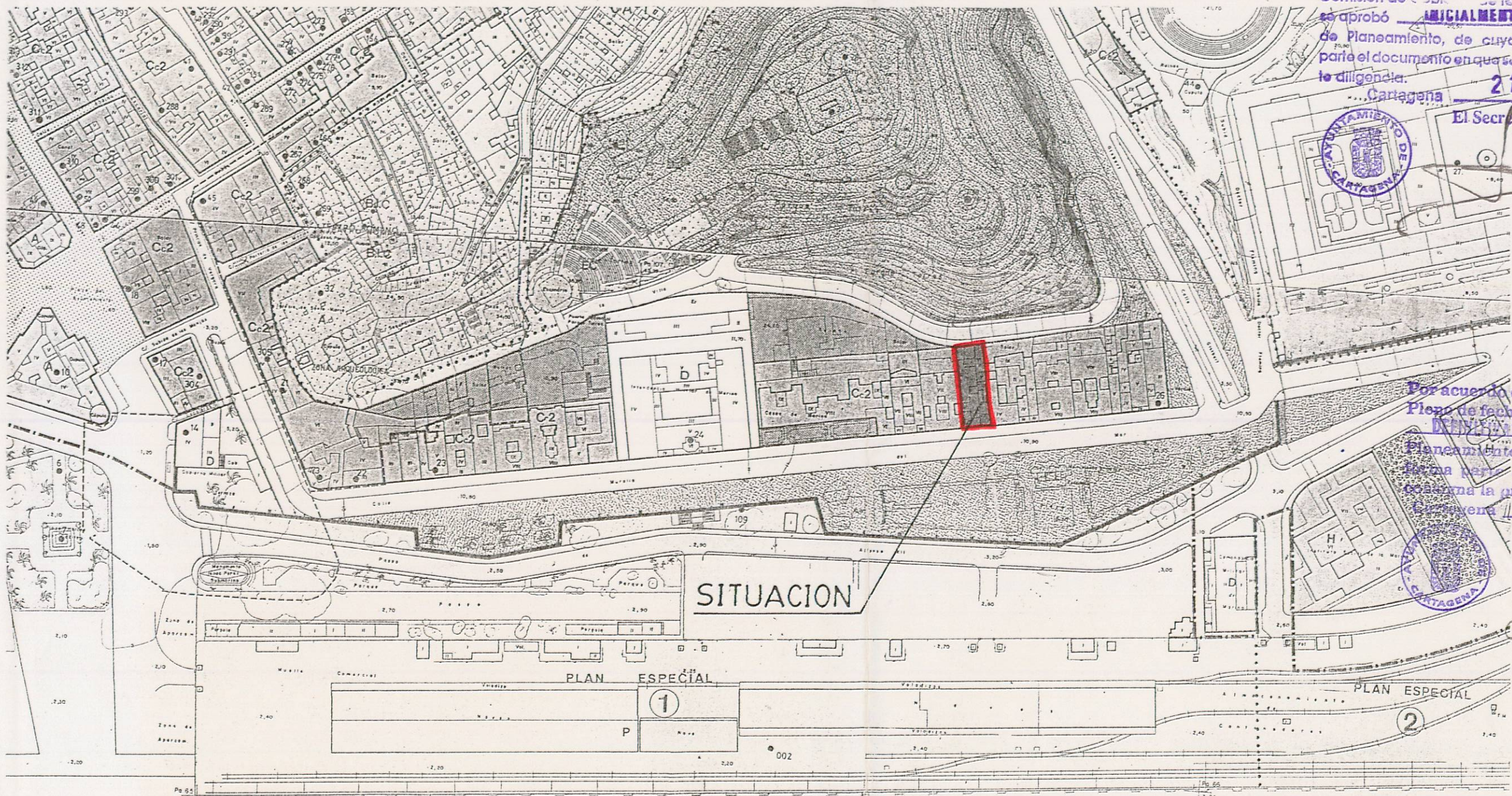


El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha **05 MAR. 1998** se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena **25 MAR. 1998**
 El Secretario



El Secretario



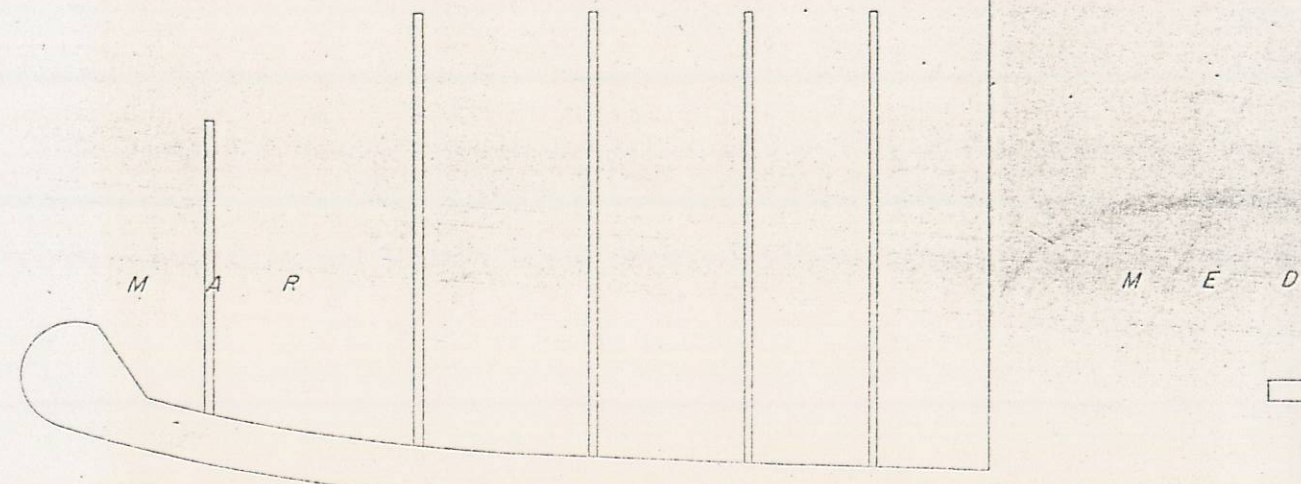
SITUACION

PLAN ESPECIAL

1

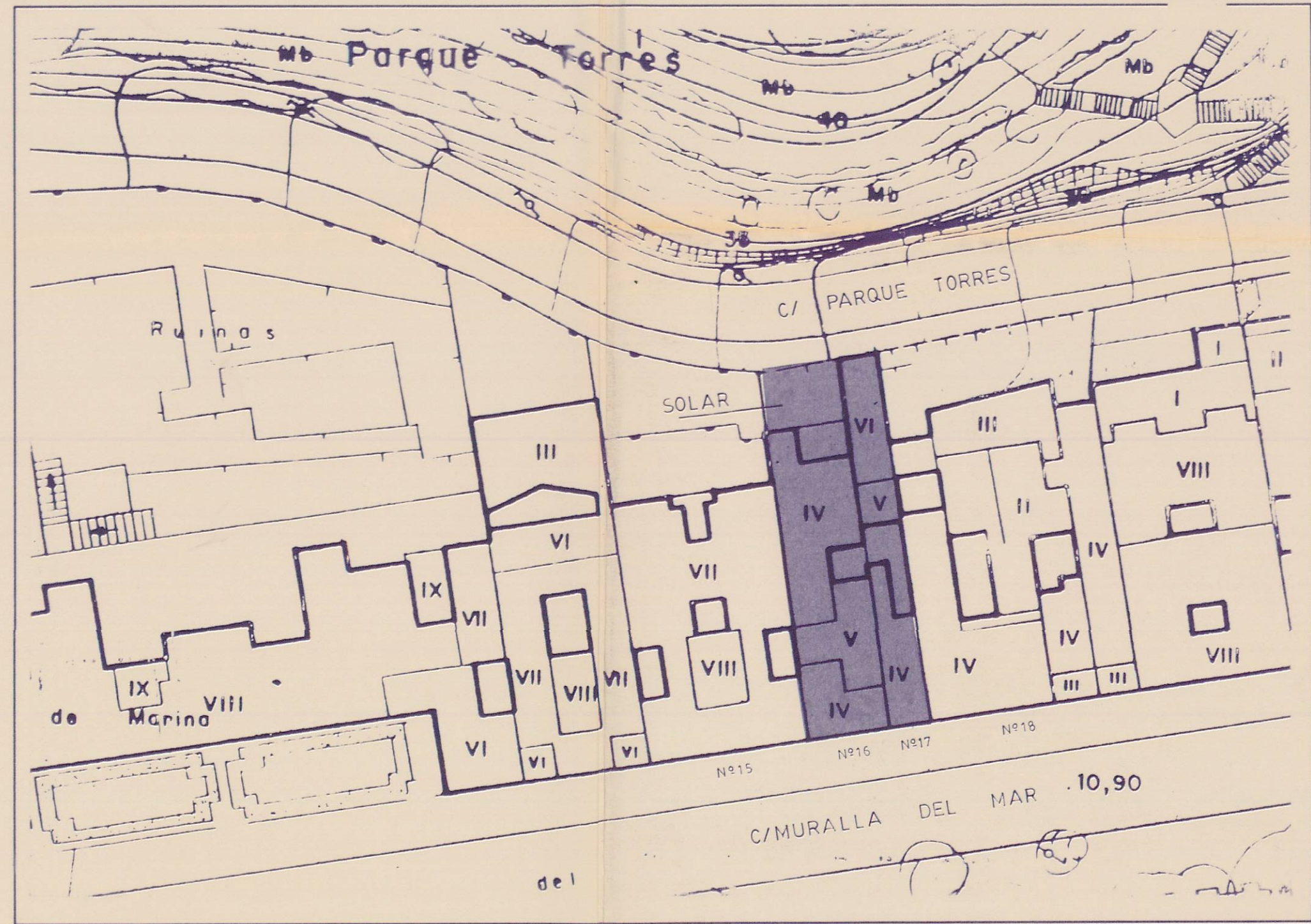
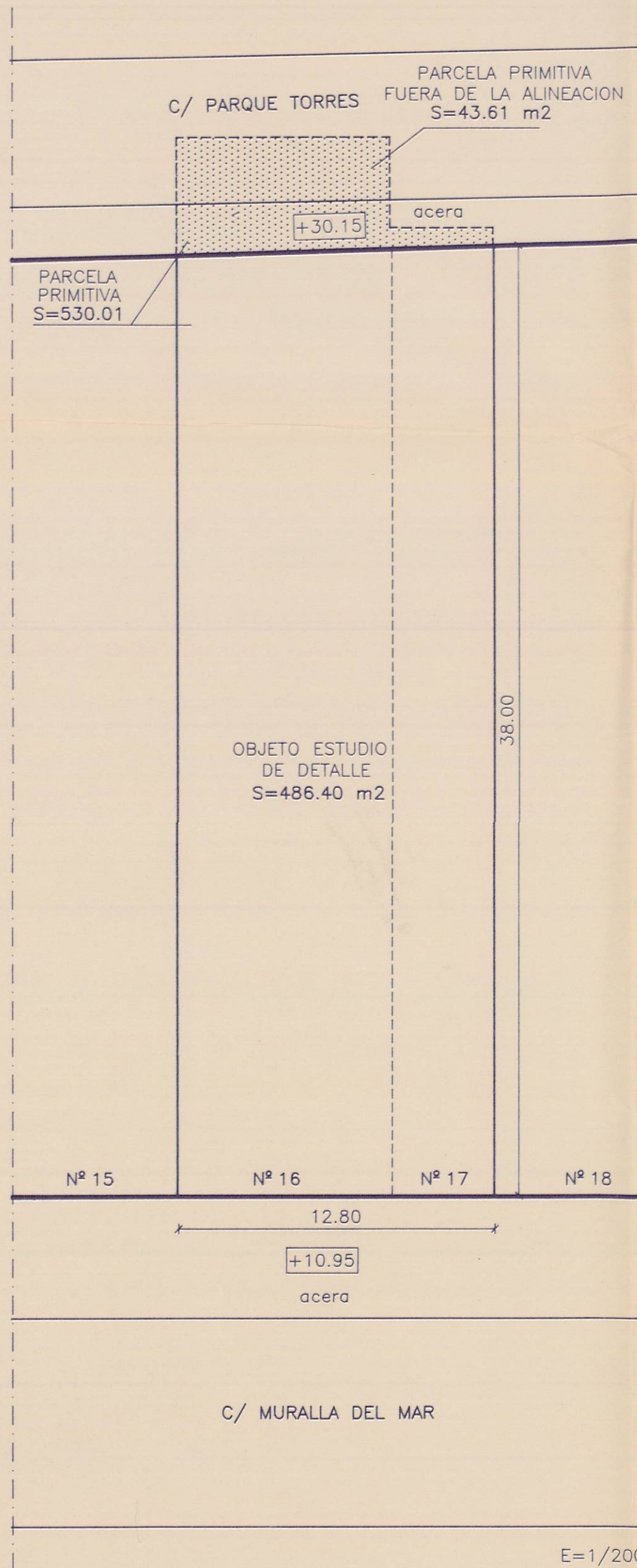
PLAN ESPECIAL

2



ESTUDIO DE DETALLE EN CARTAGENA		
REF. C-561	PROMOTOR: INMOBILIARIA PARQUE DE LAS ROSAS S.A. EMPLAZAMIENTO: C/ MURALLA DEL MAR Nº 16 y 17	ESCALA: 1/2000
FECHA SEP-97	MUNICIPIO: CARTAGENA	ARQUITECTO: J. A. MURO
N.PLANO 1	PLANO DE SITUACION	





Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Comisión de Gobierno de fecha 21 NOV. 1997 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. Cartagena 21 DIC. 1997
El Secretario



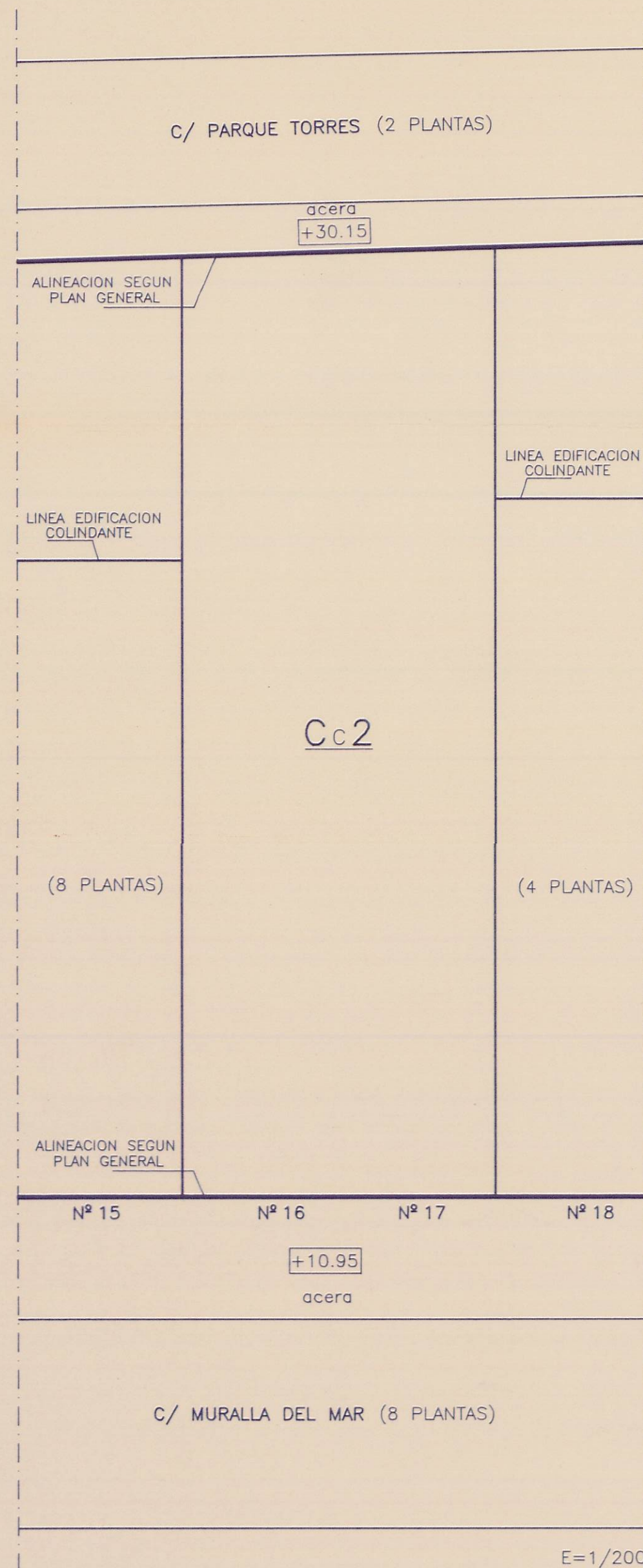
[Handwritten signature]

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 05 MAR. 1998 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. Cartagena 25 MAR. 1998
El Secretario



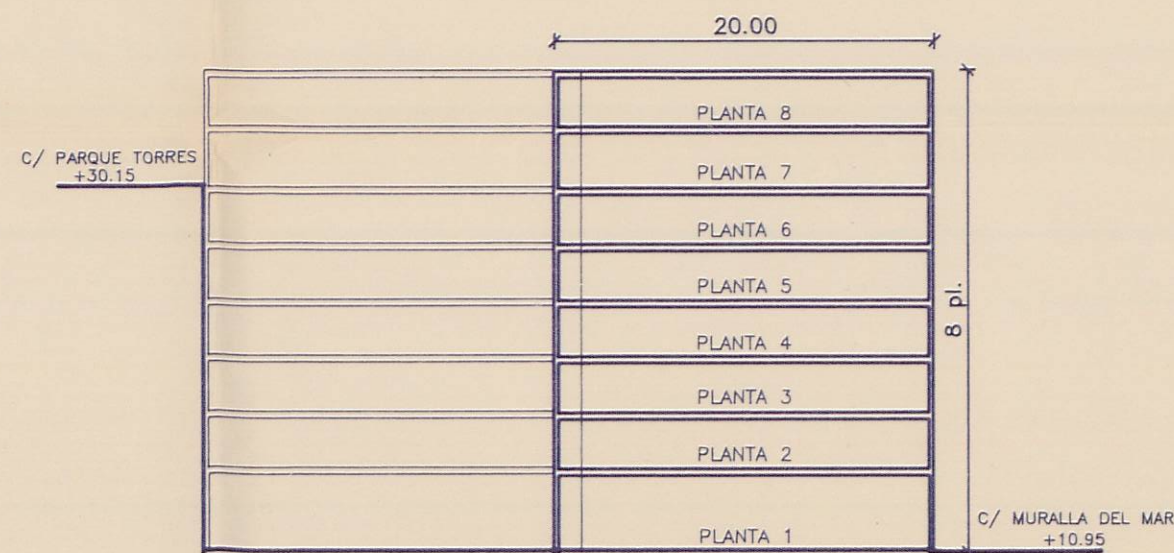
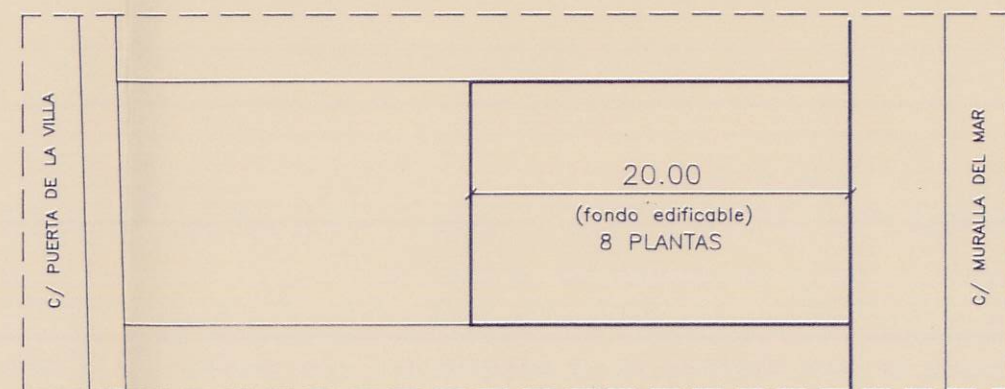
[Handwritten signature]

ESTUDIO DE DETALLE EN CARTAGENA		<p>VISADO A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS</p>	ESCALA: —
REF. C-561	PROMOTOR: INMOBILIARIA PARQUE DE LAS ROSAS S.A. - 3 NOV. 1997		ARQUITECTO: J. A. MURO
FECHA SEP-97	EMPLAZAMIENTO: C/ MURALLA DEL MAR Nº 16 y 17		
N.PLANO 2	MUNICIPIO: CARTAGENA		
PLANO DE SOLAR			



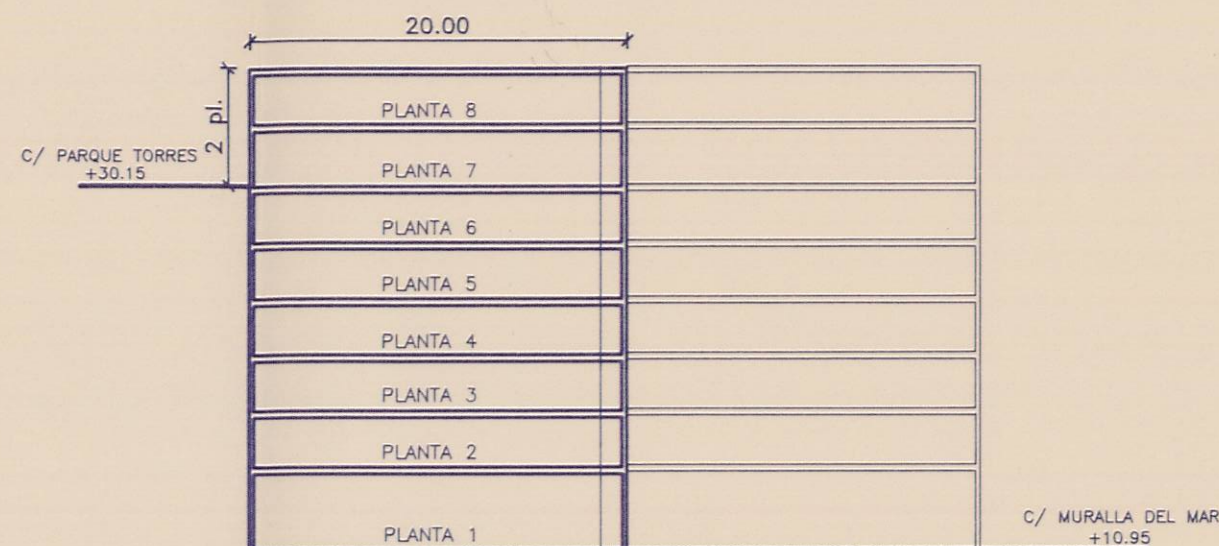
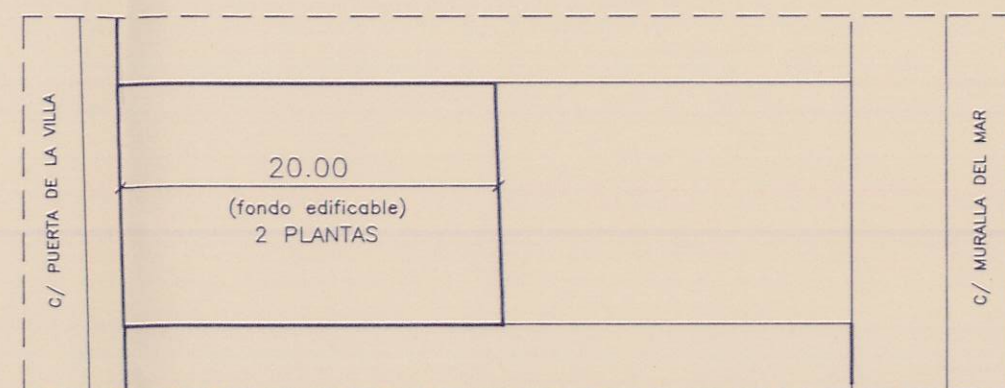
E=1/200

INFLUENCIA C/MURALLA DEL MAR

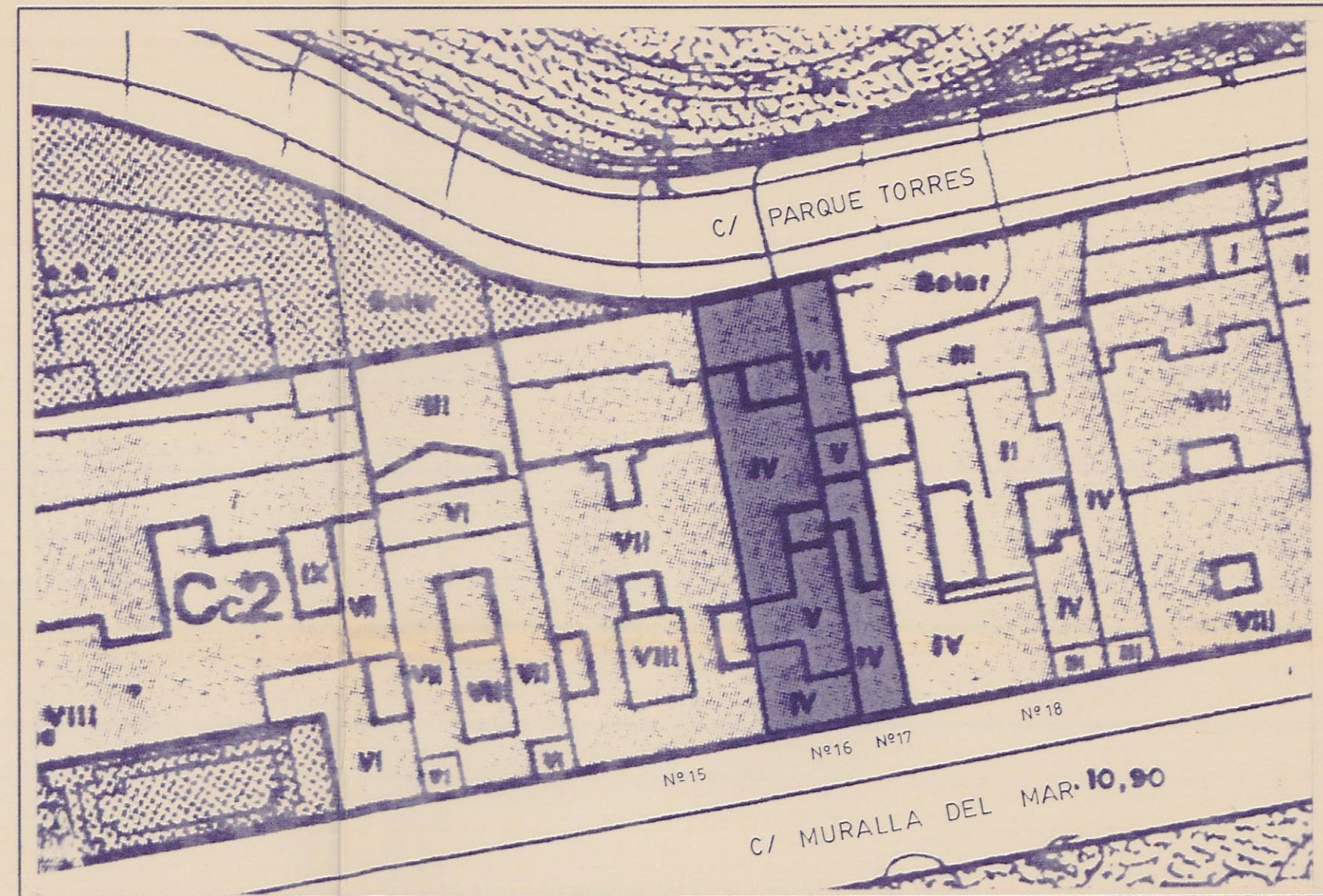


E=1/400

INFLUENCIA C/PARQUE TORRES



E=1/400



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION PAGINA 70

E=1/500

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha **21 NOV. 1997**
se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto
de Planeamiento de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presente
diligencia. **21 DIC. 1997**
Cartagena

El Secretario

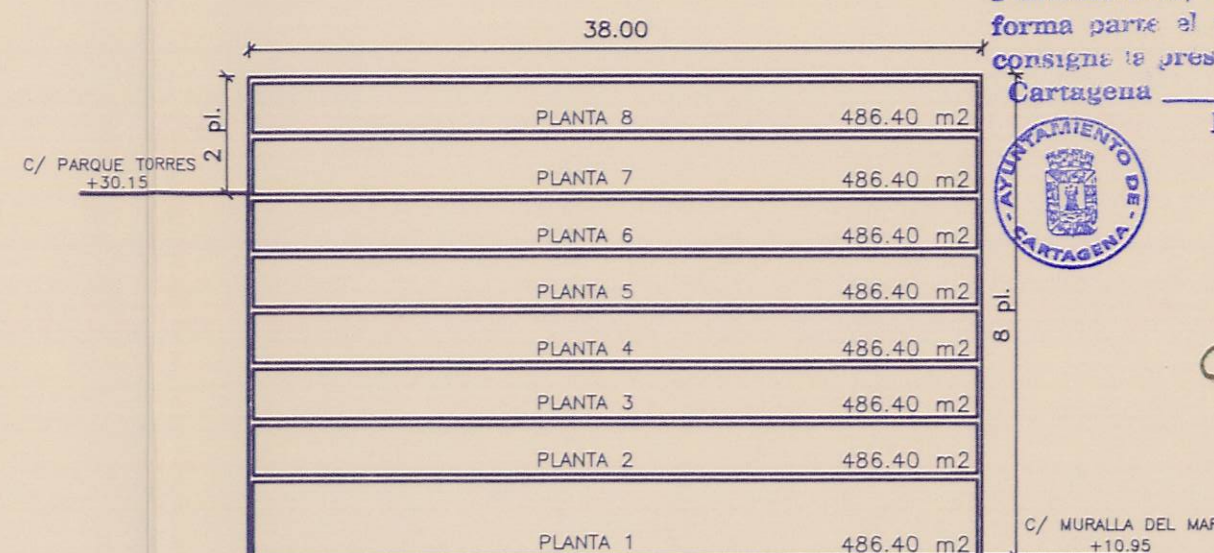
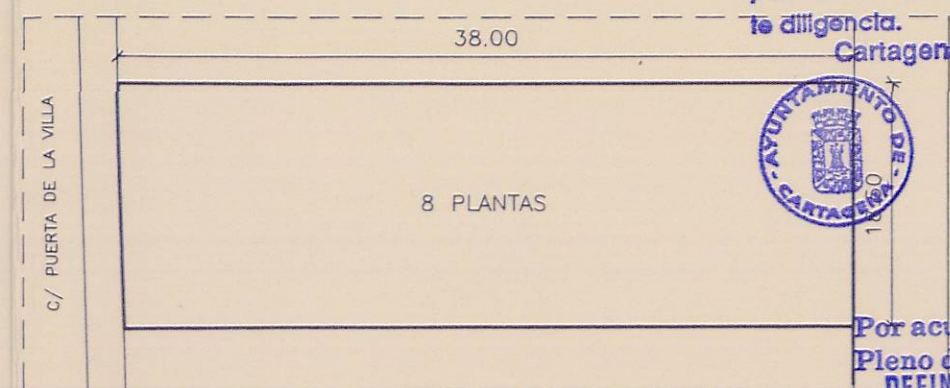


Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha **05 MAR. 1998** aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
25 MAR. 1998
Cartagena

El Secretario



INFLUENCIA C/PARQUE TORRES Y MURALLA DEL MAR



TOTAL SUP.= 3891.20 m2

E=1/400

ESTUDIO DE DETALLE EN CARTAGENA

REF.
C-561

PROMOTOR: INMOBILIARIA PARQUE TORRES

FECHA
SEP-97

EMPLAZAMIENTO: C/ MURALLA Nº 16 y
MUNICIPIO: CARTAGENA



ESCALA: —

ARQUITECTO:
J. A. MURO

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 21 NOV. 1997
 se aprobó ANCIAMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te diligencia. Cartagena 21 DIC. 1997

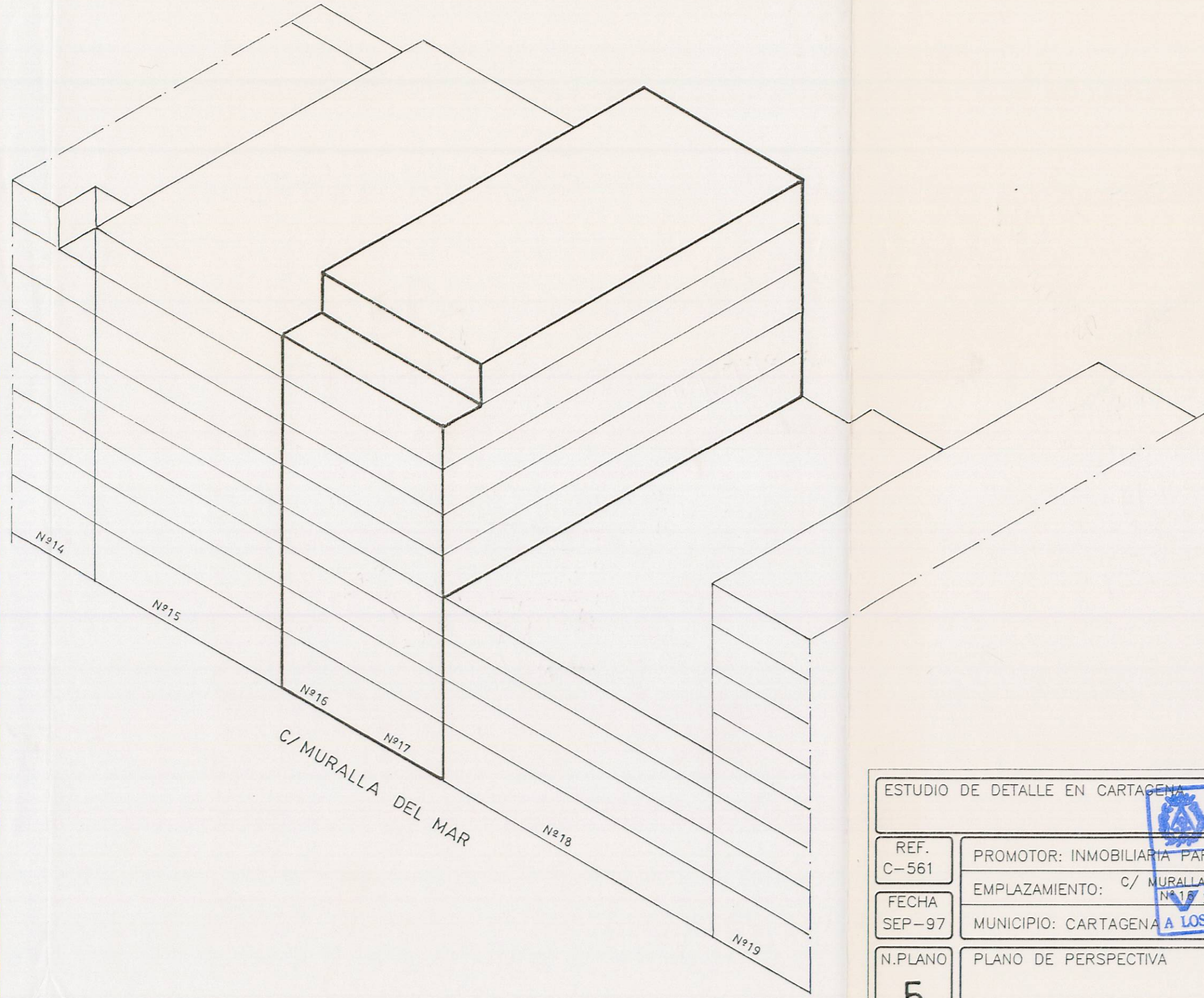


El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 5 MAR. 1998 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 25 MAR. 1998
 El Secretario



El Secretario



ESTUDIO DE DETALLE EN CARTAGENA			
REF. C-561	PROMOTOR: INMOBILIARIA PARQUE DE LAS ROSAS S.A.	ESCALA: 1/300	
FECHA SEP-97	EMPLAZAMIENTO: C/ MURALLA DEL MAR Nº16 y 17	ARQUITECTO: J. A. MUÑO	
N.PLANO 5	MUNICIPIO: CARTAGENA		
	PLANO DE PERSPECTIVA		