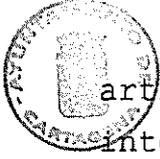


Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha 26 NOV. 1999  
se aprobó INICIALMENTE el Proyecto  
de Plan-cerámico, de cuyo Expediente forma  
parte el documento que se consigna a presen-  
te diligencia.  
Cartagena 15 DIC. 1999

## ESTUDIO DE DETALLE



En concordancia y desarrollo de lo previsto en el artículo 65 del Regimen de Planeamiento de la L.D.S. en su integridad y lo establecido en el P.G.O.U. de Cartagena en cuanto al aprovechamiento asignado por la mera aplicación de la ordenanza en la zona, así como teniendo presente la situación del solar objeto del Estudio de Detalle en el contexto de su implicación en el entorno del B.I.C. del antiguo ayuntamiento y una vez armonizados los criterios que se conjugan en esta especial situación, el arquitecto que suscribe redacta el presente Estudio de Detalle de la manzana compuesta por las calles Real, Alcalde Zamora, Carnicería y Pza. de J. M<sup>a</sup> Artés, por encargo de la Sociedad "Desarrollos Comerciales Darsena".

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Pleno de fecha 26 FEB. 2000 se aprobó  
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de  
Planeamiento de este Expediente  
con la modificación que se  
consigna a continuación.  
Cartagena 10 FEB. 2000

### 1.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

Como decimos anteriormente sobre la manzana objeto de este Estudio de Detalle concurren.

1. Disposiciones, Normas y OO.MM. de edificación del P.G.O.U. de Cartagena.
2. Catalogación de una zona de fachada de la edificación actual con grado 3.
3. Entorno del B.I.C. en el edificio del Ayuntamiento y Ley de Patrimonio.

Por lo que este documento tiene la finalidad de armonizar la concurrencia de estas normas y criterios en una

solución adecuada que dé satisfacción a los criterios de respeto al entorno y a la propia posición de la manzana y haga viable el proyecto económico sin vulnerar lo establecido en toda la normativa mencionada.

## 2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN-CONSIDERACIONES.-

La manzana objeto de este Estudio de Detalle está compuesta por dos edificios, uno calificado con grado III, donde se propone conservar la fachada a C/Alcalde Zamora y el otro, el antiguo local de Cáritas, calificado en grado P. donde no se exige más que una actuación adecuada al entorno.

### CONDICIONES DE EDIFICACION DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS.

1.- Edificio con fachadas a C/Real, C/Alcalde Zamora y Pza. J. Ma. Artés.

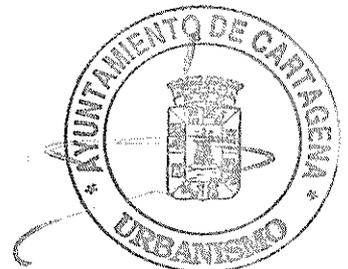
Calificado con Grado 3. Cc2.

Permite adaptaciones o modificaciones con tal que se conserve los elementos o partes esenciales. En estos elementos esenciales se incluyen siempre las fachadas como formas configuradoras del espacio urbano.

Edificabilidad.

- A C/Real: VII plantas.
- A C/Alcalde Zamora y J. Ma. Artés: V plantas.

2.- Edificio con fachadas a Pza. J. Ma. Artés y C/Carnecerías y C/Real.



Calificado con Grado P.

Con el grafismo de grado P se indican aquellos edificios que tienen un carácter ambiental dentro de la trama urbana y cuya sustitución deberá hacerse cuando se justifican la no viabilidad económica de su conservación.

Edificabilidad.

- A C/Real: VII plantas.
- A C/Carnecerías: IV plantas.
- A Pza. J. Ma. Artes: V plantas.

La vuelta de 14 m. de la altura predominante en C/Real y Pza. J. M<sup>a</sup>. Artés impide la consideración de las IV plantas a C/Carnecerías.

El computo global edificable sobre rasante obtenido con la aplicación estricta de esta norma es de:

EDIFICIO Cc.2.

P. 1<sup>a</sup> a P. 5<sup>a</sup>:  $287'5 \times 5 = 1.437'50 \text{ m}^2$

P. 6<sup>a</sup> a P. 7<sup>a</sup>:  $106'92 \times 2 = 213'84 \text{ m}^2$

**1.651'34 m<sup>2</sup>**

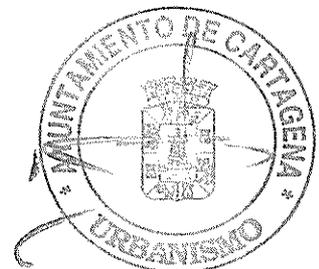
Aumento de edificabilidad:  $1.651'34 \times 1'35 = 2.229'31 \text{ m}^2$

EDIFICIO CARITAS.

P. 1<sup>a</sup> a P. 5<sup>a</sup>:  $389'84 \times 5 = 1.949'20 \text{ m}^2$

P. 6<sup>a</sup> y P. 7<sup>a</sup>:  $195'36 \times 2 = 390'72 \text{ m}^2$

**2.339'92 m<sup>2</sup>**



EDIFICABILIDAD TOTAL.

2.229'31 m2 + 2.339'92 m2 = 4.569'23 m2

No obstante la Norma del P.G. de Cartagena para usos hoteleros prevé un aumento de la edificabilidad de un 35% que puede recogerse en un aumento de dos plantas más de las que permite el plan:

*" El incremento de edificabilidad, que en ningún caso superará el 35% de la edificabilidad permitida en la norma de aplicación, se situará dentro de la propia parcela, aumentando la profundidad edificable (solo cuando se actúe por manzanas completas) o la ocupación, disminuyendo los retranqueos y/o construyendo hasta 2 plantas más, como máximo, de las permitidas por el Plan General para la zona, sin que en ningún caso puede superarse este límite. No será de aplicación, el aumento de altura, en el casco antiguo o cuando de forma expresa la altura se encuentre limitada en los planos del Plan General..."*

Como puede verse el Plan limita este exceso de altura en el casco antiguo a no poder sobrepasar la altura máxima de aplicación, como es este caso, pues tenemos siete plantas a la C/Real y no las sobrepasamos en nuestra ordenación.

De esta forma la edificabilidad total será:

4.569'23 M2

De otra parte la conservación de una parte de la fachada de la edificación existente que se encuentra protegida con grado 3 impone una altura en las 4 plantas existentes de 17'75 m. a la parte más alta de las cornisas de remate.



La necesidad de conservación de la fachada con sus alturas es una imposición que nos fuerza a ordenar la edificabilidad de una forma más adecuada al entorno, como ya dijimos.

De igual forma, existe una alineación quebrada de origen casual, o sea producida por el derribo del edificio que formaba martillo con la fachada a conservar y que fué derribado produciendo esta alineación irregular y que corregimos en la solución propuesta. Asimismo este derribo dejó a la vista una parte del edificio cuya fachada principal se conserva, y que no se encuentra protegido, al igual que no lo están tampoco la esquina a C/Real ní la otra esquina demolida resultante de la demolición.

### 3.- SOLUCION PROPUESTA.-

La actuación propuesta tiene como fin la construcción de un hotel de cuatro estrellas con una capacidad de 110 habitaciones y sus dependencias y servicios anejos.

La superficies destinadas a habitaciones y servicios son:

Habitaciones:	3.235 m <sup>2</sup>
Comunicaciones:	350 m <sup>2</sup>
Servicios s/rasante:	631 m <sup>2</sup>
Servicios b/rasante:	570 m <sup>2</sup>

Por su privilegiada situación y dada la calidad de la instalación a realizar es necesario mantener la edificabilidad que la norma urbanística otorga si bien esta edificabilidad debe ser estructurada y tratada de una forma



sensible al entorno donde se inserta.

Básicamente la propuesta consiste en:

A.- Conseguir la 5ª planta elevándonos solamente 2 metros sobre la cornisa de la fachada a conservar y aprovechando 1 metro de altura de la misma.

B.- Las dos plantas restantes sobre la 5ª, en lugar de hacerlas recaer solo a la C/Real y en fachada, las proponemos retranqueadas 3 metros en todo el perímetro.

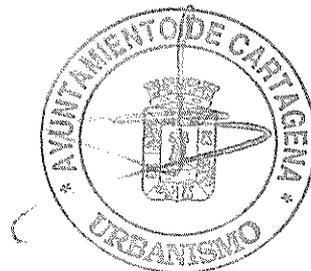
C.- Proponemos asimismo dentro de una solución arquitectónica de "acompañamiento" no volar ningún cuerpo en todo el perímetro de la manzana, excepto los balcones de la fachada a conservar que se mantendrán.

D.- Reconstruimos la alineación quebrada a la Pza. J. Mª. Artés, creando una alineación curva que mejora notablemente el encuentro y perspectiva de la edificación con la plaza y resto del espacio urbano al que sirve, con un pequeño déficit de superficie de suelo que asume la propiedad. De esta forma creamos una fachada completa a la Pza. J. Mª. Artes que evidencia las claves de la solución plástica de nuestra propuesta.

La edificabilidad permitida es como ya hemos visto antes de **4.569'23 m2**

La edificabilidad que proponemos es:

Plantas .. baja a 5ª .....	3.411 m2
Plantas .. 6ª a 7ª.....	805 m2
<b>TOTAL.....</b>	<b>4.216 m2</b>



**ANEXO**

**- JUSTIFICACION DE LA EDIFICABILIDAD ASIGNADA. -**

Se adjunta copia del callejero del P.G. de Cartagena donde se comprueban las alturas asignadas a las cuatro calles que conforman la manzana objeto de este Estudio de Detalle.

- C/Real VII P.
- C/Alcalde Zamora V P.
- Pza/J.M<sup>a</sup>. Artés V P.
- C/Carnicerías IV P.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha 26 NOV. 1999  
se aprobó ~~PROVISIONALMENTE~~ el Proyecto  
de Planamiento de cuyo Expediente forma  
parte el plano en que se designa la presen-  
te diligencia.  
Cartagena 15 D/C. 1999  
El Secretario



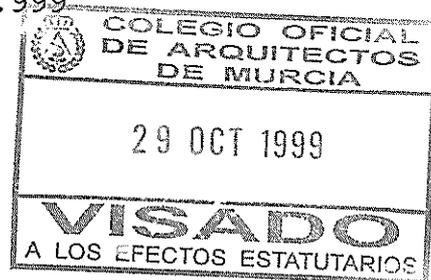
*[Handwritten signature]*

Con la condición de la norma de que la altura superior vuelve en esquina hasta una profundidad de 14 m., la edificabilidad resultante es la expresada en el apartado número 2 de este Estudio de Detalle.

Murcia, octubre de 1.999

EL ARQUITECTO:

*[Handwritten signature]*



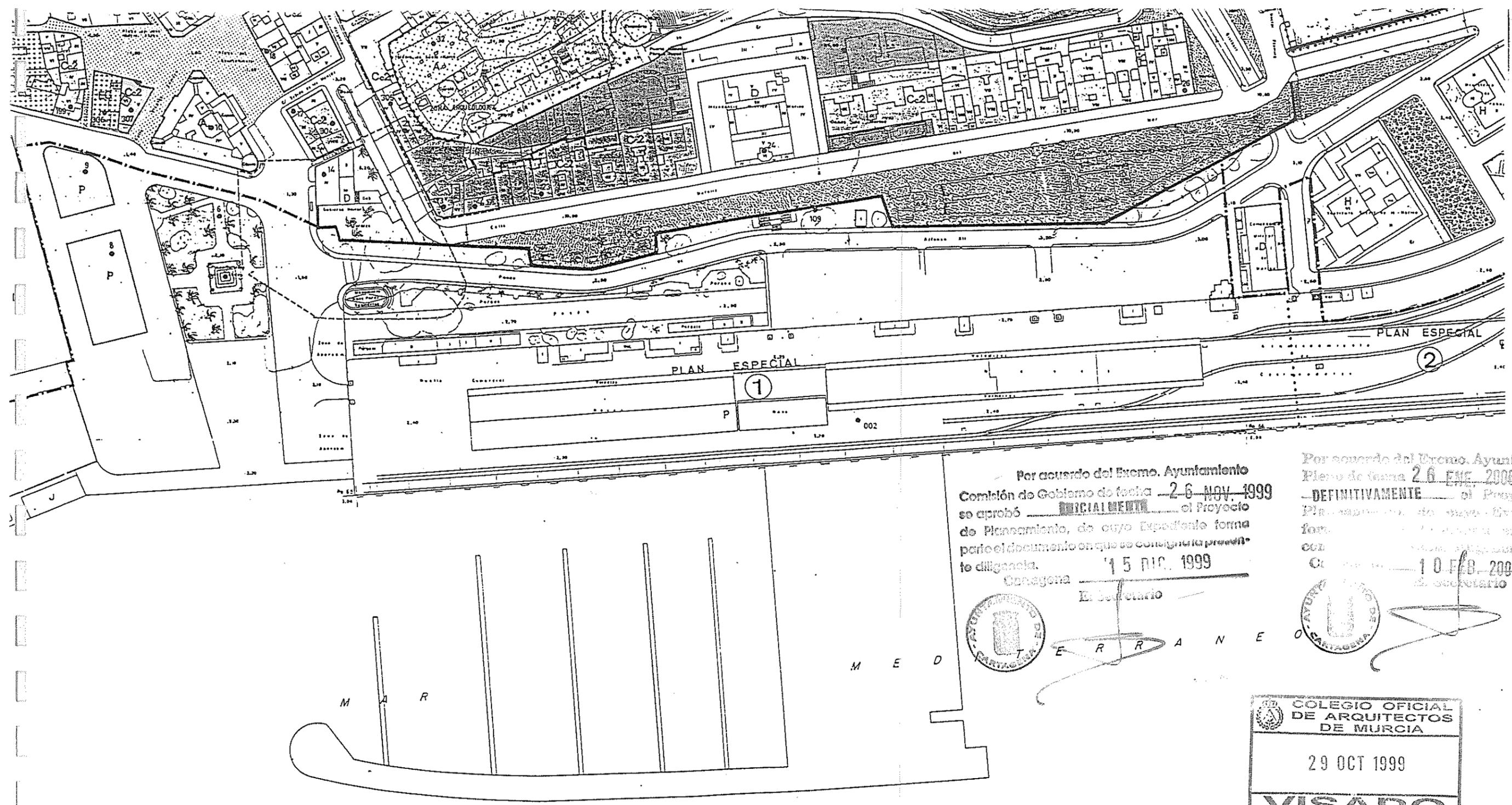
FDO: ANTONIO ALEMAN PICATOSTE

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Pleno de fecha 26 FEB. 2000 se aprobó  
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de  
Planamiento de cuyo Expediente  
forma parte el plano en que se  
designa la presente diligencia.

Cartagena 10 FEB. 2000  
El Secretario



*[Handwritten signature]*



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Comisión de Gobierno de fecha 26 NOV. 1999  
 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto  
 de Plasmamiento, de cuyo Expediente forma  
 parte el documento en que se consigna la presente  
 diligencia. 15 DIC. 1999  
 Concejala El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Pleno de fecha 26 ENE. 2000 aprobó  
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de  
 Plasmamiento de man. Expediente  
 form. de la forma en que se  
 consigna en el presente documento.  
 Concejala 10 FEB. 2000  
 El secretario



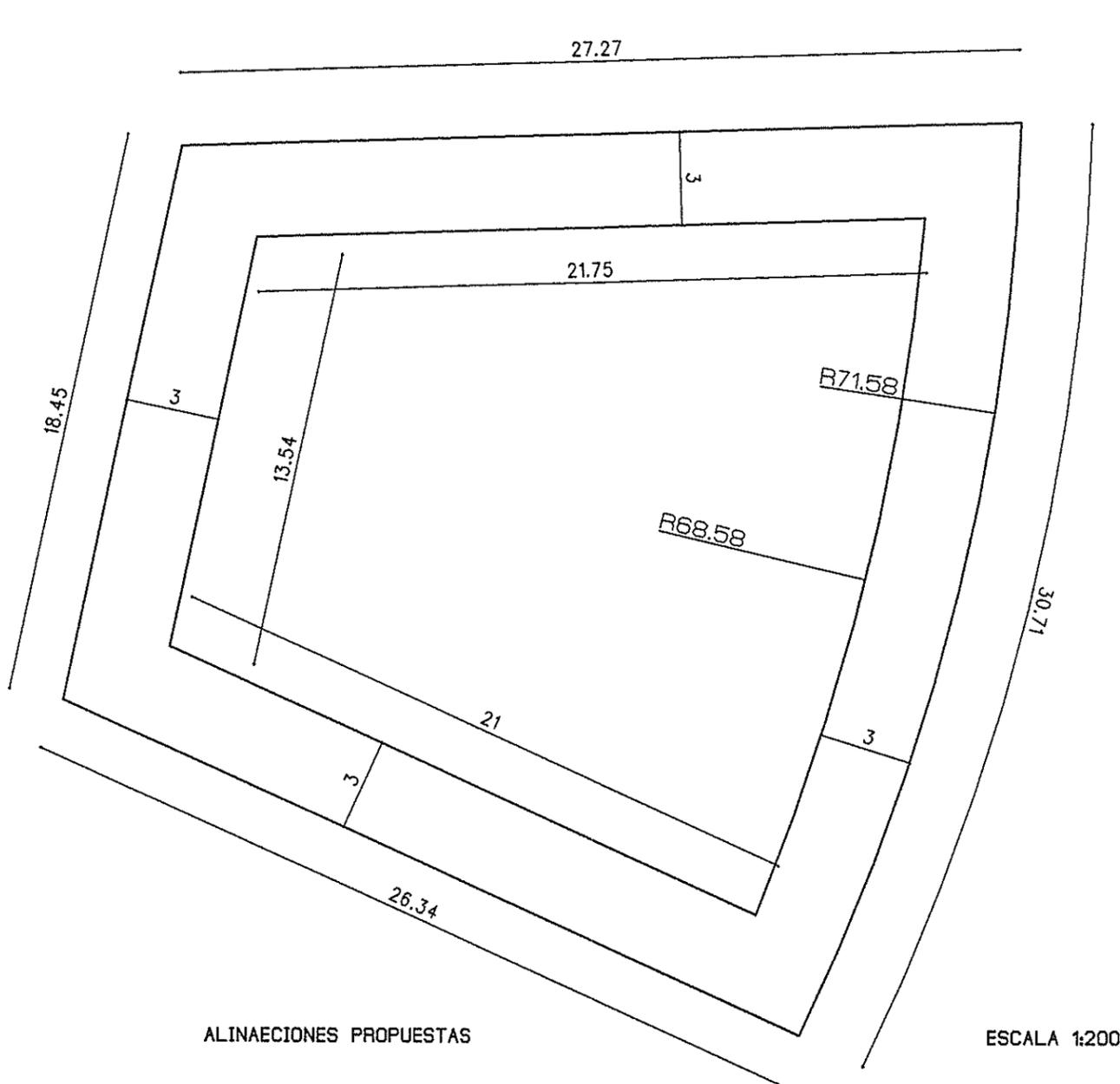
E R R A N E



COLEGIO OFICIAL  
 DE ARQUITECTOS  
 DE MURCIA  
 29 OCT 1999  
**VISADO**  
 A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

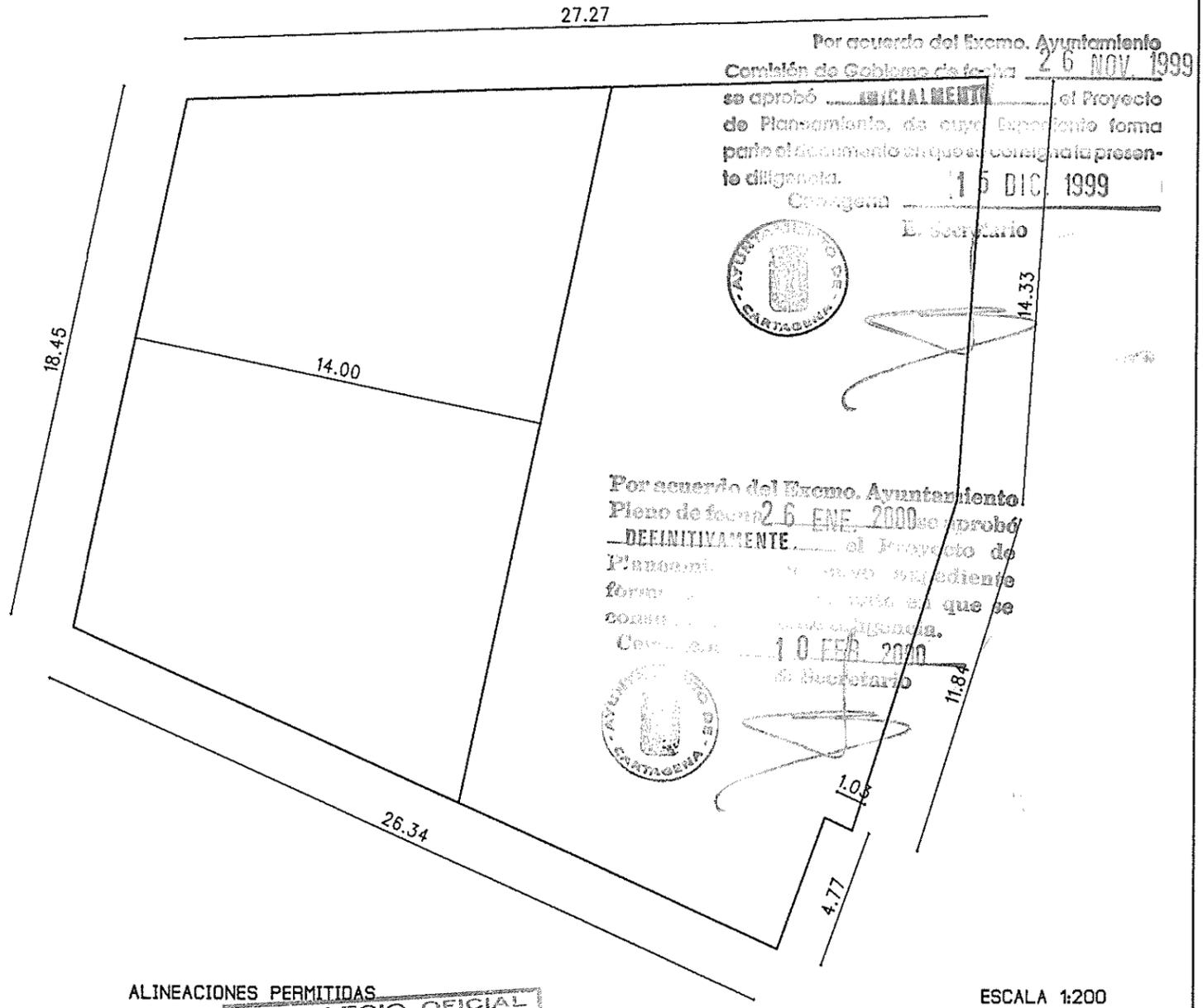
<b>PROYECTO</b> ESTUDIO DE DETALLE		antonio aleman picatoste	
<b>PLANO</b> PLANO DE SITUACION RESPECTO DEL PLAN GENERAL		s.l.arquitectos c\ Gran Via N 8 Esc-3 Piso 14 30004 MURCIA 213527	
<b>PROMOTOR</b> DESARROLLOS COMERCIALES DARSENA S.L.		expdte.	fecha OCT-99
<b>SITUACION</b> MANZANA C/ REAL, C/ ALCALDE ZAHORA, C/ CARNICERIA, PZA. J. M ARTES (CARTAGENA),		esc.	n.





ALINEACIONES PROPUESTAS

ESCALA 1:200



ALINEACIONES PERMITIDAS

ESCALA 1:200

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Comisión de Gobierno de fecha **26 NOV. 1999**  
 se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto  
 de Planamiento, de cuyo expediente forma  
 parte el documento en que se consignaba presen-  
 te diligencia.  
 Cartagena **15 DIC. 1999**  
 El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Pleno de fecha **26 ENE. 2000** se aprobó  
**DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de  
 Planamiento, de cuyo expediente  
 forma parte el documento en que se  
 consignaba presente diligencia.  
 Cartagena **10 FEB. 2000**  
 El Secretario

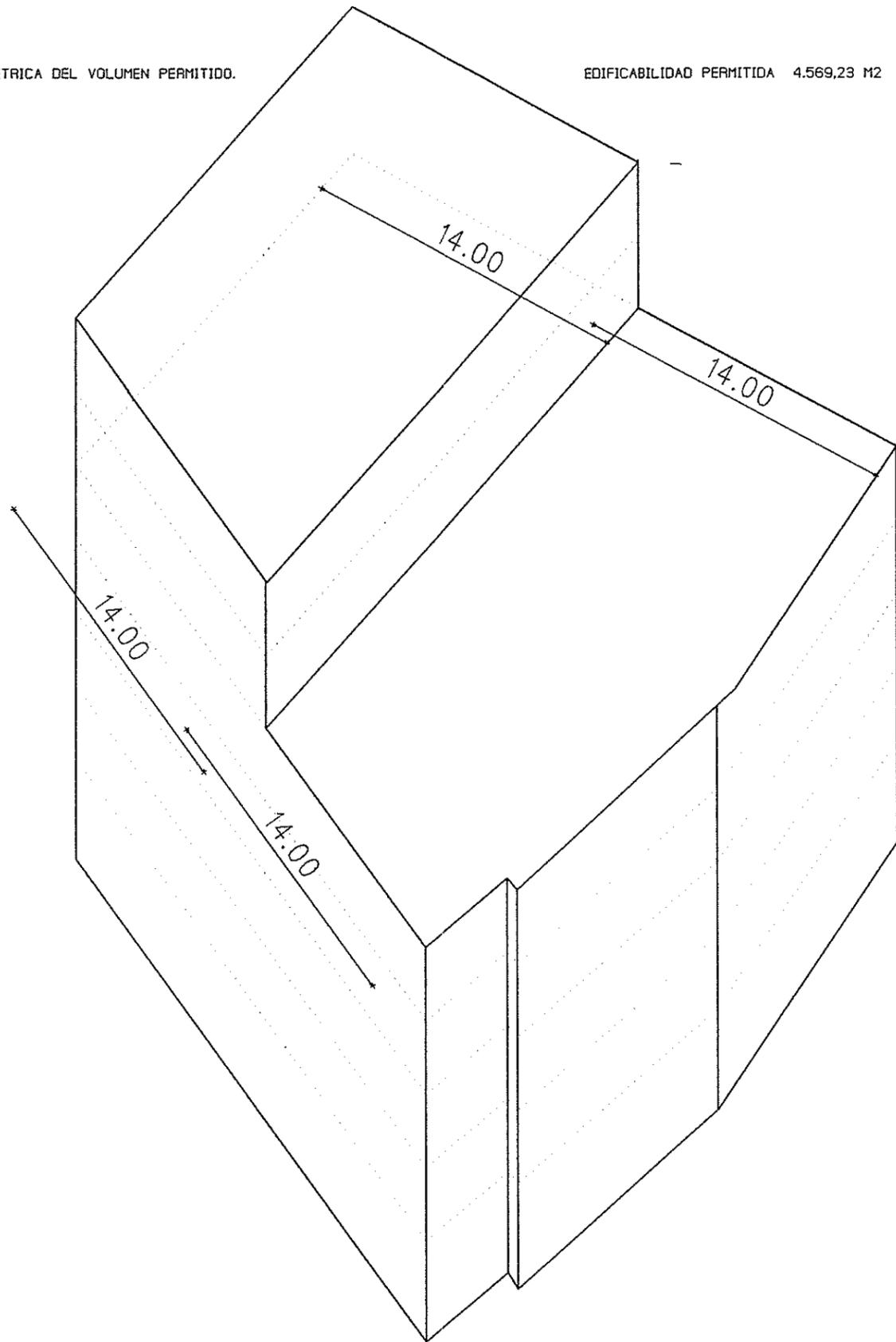


COLEGIO OFICIAL  
 DE ARQUITECTOS  
 DE MURCIA  
**29 OCT 1999**

PROYECTO <b>VISADO</b> A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS ESTUDIO DE DETALLE		antonio elemen picatoste	
PLANO COTAS DE ALINEACIONES PERMITIDAS Y PROPUESTAS.		arquitecto c\ Gran Via N 8 Esc-3 Piso 14 30004 MURCIA 213627	
PROMOTOR DESARROLLOS COMERCIALES DARSENA S.L.	expdte.	fecha OCT-99	
SITUACION MANZANA C/ REAL, C/ ALCALDE ZAMORA, C/ CARNICERIA, PZA. J. M ARTES (CARTAGENA).	esc. 1/200	n.	

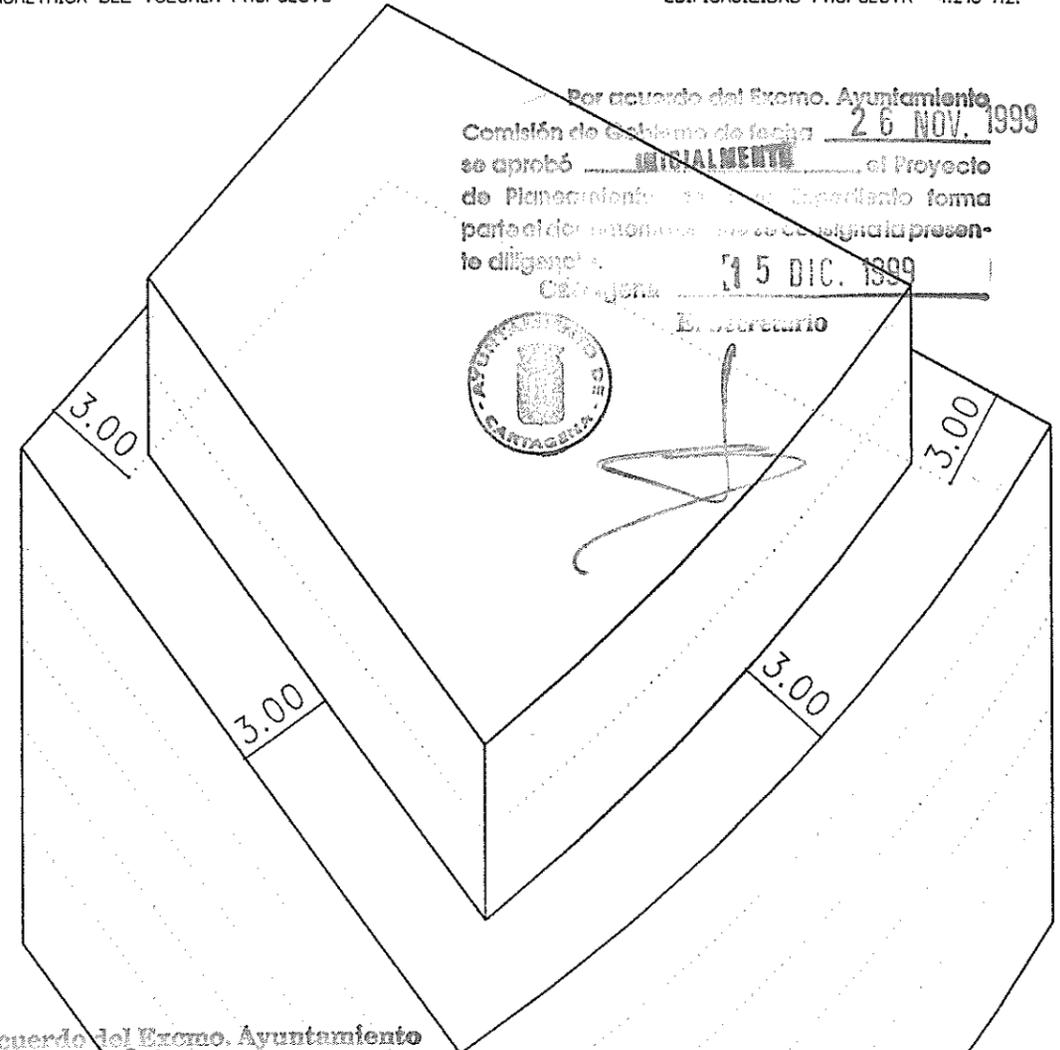
PERPECTIVA AXONOMETRICA DEL VOLUMEN PERMITIDO.

EDIFICABILIDAD PERMITIDA 4.569,23 M2



PERPECTIVA AXONOMETRICA DEL VOLUMEN PROPUESTO

EDIFICABILIDAD PROPUESTA 4.216 M2.



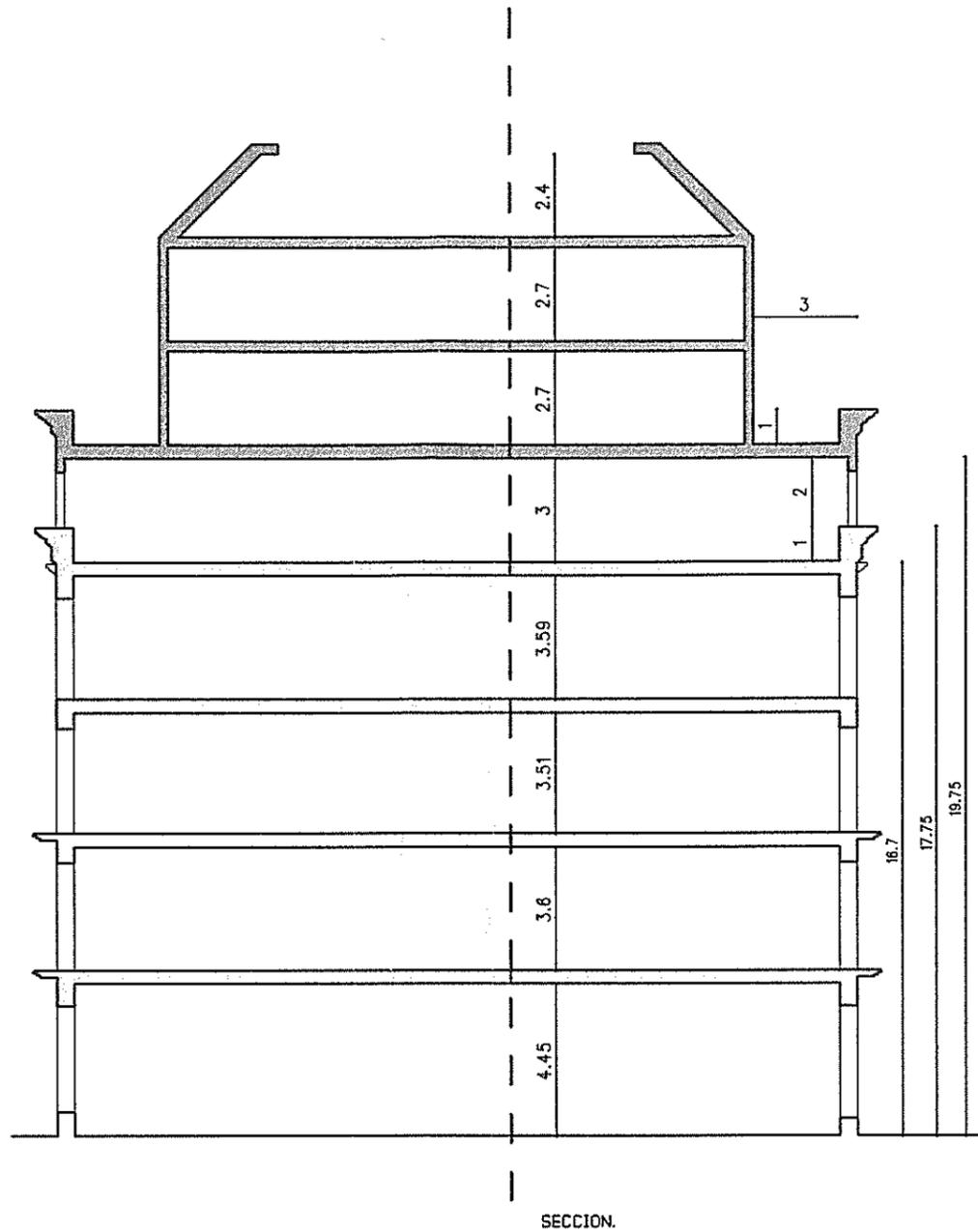
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha 26 NOV. 1999  
se aprobó INITIALMENTE el Proyecto  
de Planeamiento, el cual quedando forma  
parte del urbanismo, se le otorga la presente  
licencia de ocupación.  
Cartagena 15 DIC. 1999  
El secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Pleno de fecha 26 ENE. 2000 aprobó  
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de  
Planeamiento, el cual quedando forma  
parte del urbanismo, se le otorga la presente  
licencia de ocupación.  
Cartagena 10 FEB. 2000  
El secretario



<b>PROYECTO</b> ESTUDIO DE DETALLE		antonio aleman picatoste	
<b>PLANO</b> PERSPECTIVAS DE VOLUMENES PERMITIDOS Y PROPUESTOS		arquitectos c\ Gran Via N 8 Esc-3 Piso 14 30004 MURCIA 213527	
<b>PROMOTOR</b> DESARROLLOS COMERCIALES DARSENA S.L.	expdte.	fecha OCT-99	
<b>SITUACION</b> MANZANA C/ REAL, C/ ALCALDE ZAMDRA, C/ CARNICERIA, PZA. J. M ARTES (CARTAGENA).	esc.	n.	



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Comisión de Gobierno de fecha 26 NOV. 1999  
 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto  
 de Planificación, de cuyo Expediente forma  
 parte el documento en que se consigna la presen-  
 te diligencia.  
 Cartagena 15 DIC. 1999



El secretario

*[Handwritten signature]*

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Pleno de fecha 26 ENE. 2000 se aprobó  
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de  
 Planificación, de cuyo Expediente  
 forma parte el documento en que se  
 consigna la presente diligencia.  
 Cartagena 10 FEB. 2000



El secretario

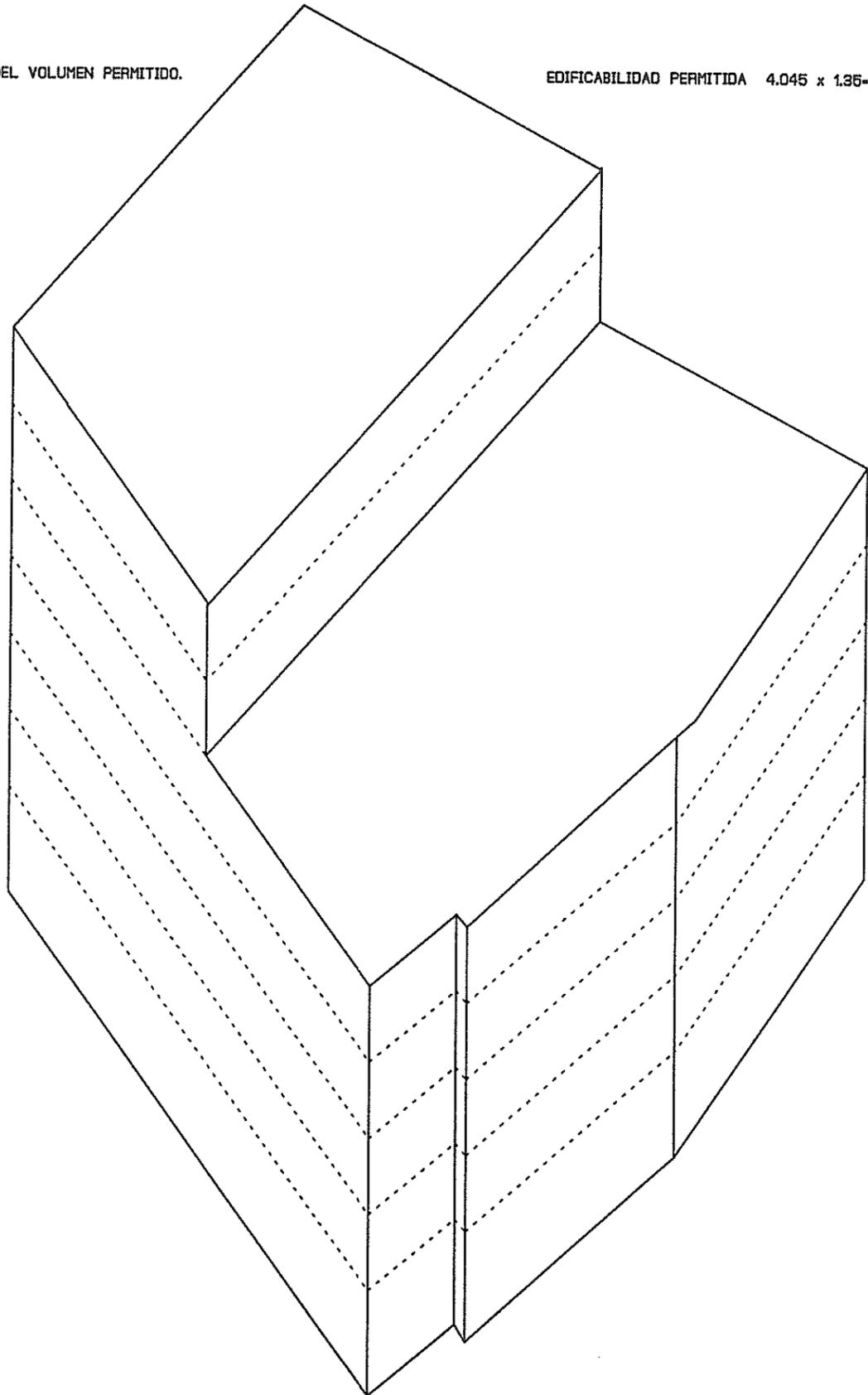
*[Handwritten signature]*



<b>PROYECTO</b> ESTUDIO DE DETALLE		antonio aleman picatoste	
<b>PLANO</b> SECCION.		arquitectos c\ Gran Via N 8 Esc-3 Pisº 14 30004 MURCIA 213527	
<b>PROMOTOR</b> DESARROLLOS COMERCIALES DARSENA S.L.	expdte.	fecha OCT-99	<i>[Handwritten signature]</i>
<b>SITUACION</b> MANZANA C/ REAL, C/ ALCALDE ZAMORA, C/ CARNICERIA, PZA. J. M ARTES (CARTAGENA).	esc.	n.	

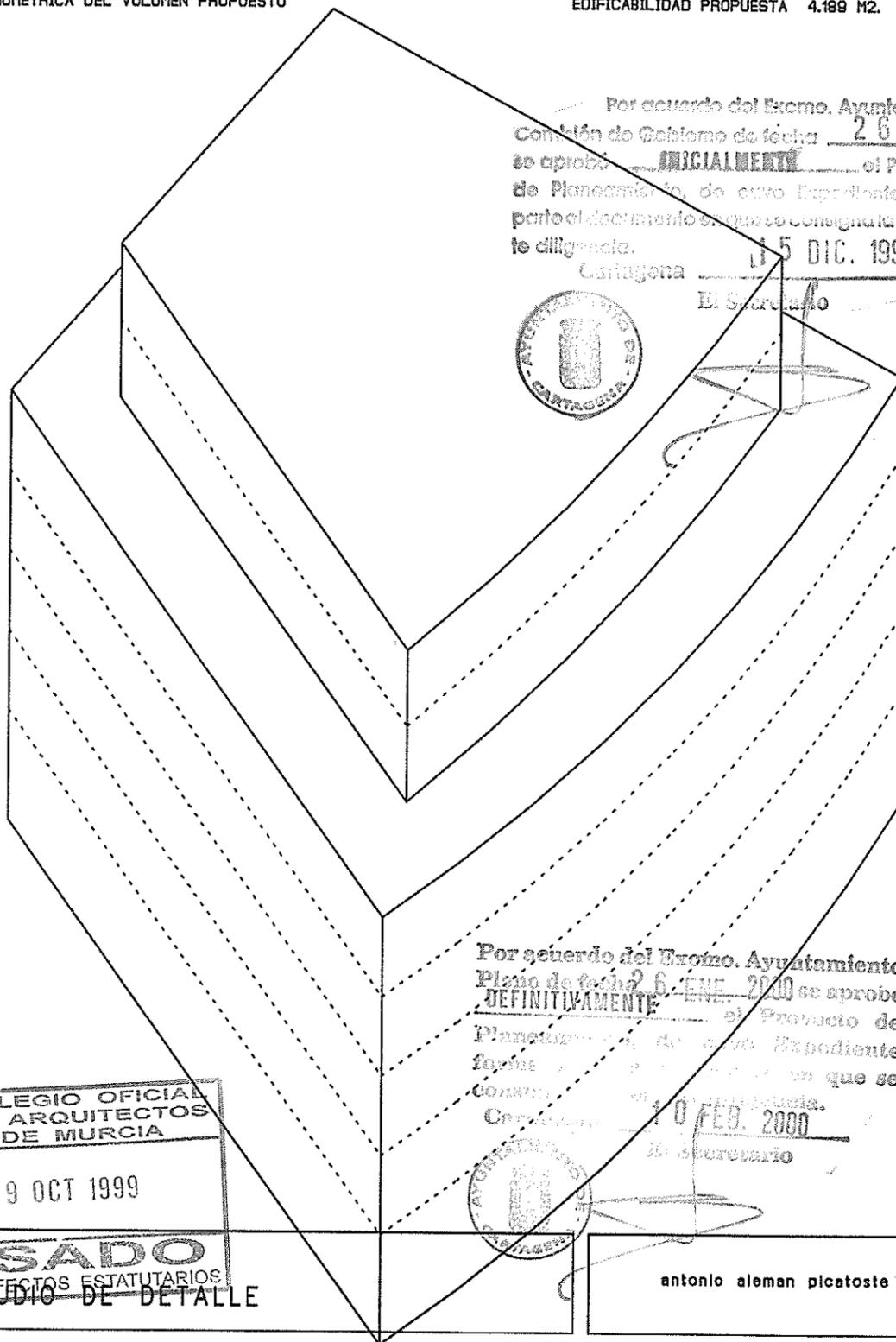
PERPECTIVA AXONOMETRICA DEL VOLUMEN PERMITIDO.

EDIFICABILIDAD PERMITIDA 4.045 x 1.35= 5.460 M2.



PERPECTIVA AXONOMETRICA DEL VOLUMEN PROPUESTO

EDIFICABILIDAD PROPUESTA 4.189 M2.



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha 26 NOV. 1999  
se aprobó INICIALMENTE el Proyecto  
de Planificación de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la presen-  
te diligencia.  
Cartagena 15 DIC. 1999  
El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Pleno de fecha 6 ENE. 2000 se aprobó  
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de  
Planificación de cuyo Expediente  
forma parte el documento en que se  
consigna la presente diligencia.  
Cartagena 10 FEB. 2000  
El Secretario

COLEGIO OFICIAL  
DE ARQUITECTOS  
DE MURCIA  
29 OCT 1999  
PROYECTO  
**VISADO**  
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS  
ESTUDIO DE DETALLE

antonio aleman picatoste

<b>PLANO</b> PERSPECTIVAS DE VOLUMENES PERMITIDOS Y PROPUESTOS		arquitecto c/ Gran Vía N 8 Esc-3 Piso 14 30004 MURCIA 218527	
<b>PROMOTOR</b> DESARROLLOS COMERCIALES DARSENA S.L.	expdte.	fecha OCT-99	
<b>SITUACION</b> MANZANA C/ REAL, C/ ALCALDE ZAMORA, C/ CARNICERIA, PZA. J. M ARTES (CARTAGENA).	esc. 1/200	n.	