

1.- DISPOSICIONES GENERALES

1.1.- NATURALEZA Y ÁMBITO

El Estudio de Detalle es un tipo específico de planeamiento urbanístico que puede formularse en desarrollo de los planes generales y de otros instrumentos de planeamiento urbanístico, para completar, adaptar o reajustar sus determinaciones, en materia de alineaciones y rasantes y/o para concretar la disposición de volúmenes de acuerdo con la edificabilidad máxima permitida, pudiendo crear vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.

El ámbito del presente Estudio de Detalle se refiere al solar situado en Cartagena, en la C/ Muralla del Mar esquina a la Subida al Parque Torres, números 30, 31, 32 y 33. En este último existe una edificación de tres plantas y jardín anexo. (Ver planos de situación y emplazamiento)

1.2.- NORMATIVA DE REFERENCIA

La redacción y tramitación de los Estudios de Detalle se regula conforme a lo especificado en los artículos 120, 125, 127 y 142 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y de forma complementaria y subsidiaria, en los art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, así como las condiciones que se establecen en el apartado 1.1.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

- a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuviesen señaladas en el suelo urbano por el planeamiento general, en las condiciones que éste fije, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los mismos, de acuerdo igualmente con las condiciones que éstos fijen.
- b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.
- c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o con las propias de los PP en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores, de carácter privado, que resulten necesarias para proporcionar acceso desde el viario público a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.



No obstante lo anterior deberán cumplir una serie de objetivos de carácter limitativo que son:

- a) En la adaptación o reajuste de alineaciones y rasantes del planeamiento superior, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres de uso y dominio público.
En ningún caso la adaptación o ajuste de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de dicho ajuste.
- b) La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos por el Plan, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél, no reducir la superficie de uso y dominio público.
Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.
- c) El E.D. no podrá causar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos la delimitación del ámbito de influencia, identificando a los predios afectados.
- d) Los E.D. no podrán contener determinaciones propias del Plan general, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.



1.3.- PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

El Plan General Municipal de Ordenación, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia de 9 de abril de 1987, califica los terrenos objeto del presente documento, en parte como solar edificable y en parte como zona verde pública de cesión. La ordenanza de aplicación a los terrenos es la norma Cc2, alineación a vial en Casco Antiguo.

El Catálogo anexo a las Normas Urbanísticas del Plan General, califica el edificio correspondiente al número 33 de la C/ Muralla del Mar, esquina Subida al Parque Torres, con el número 16.026 y Grado de Protección 3. Este grado de protección permite adaptaciones o modificaciones con tal que conserve los elementos o partes esenciales, en los cuales se incluyen siempre las fachadas como formas configuradoras del espacio urbano.

Al establecer el Plan General la calificación como Espacio Libre Público de parte del solar de esquina y por tanto la cesión del mismo, y no haberse delimitado una Unidad de Actuación o Actuación Aislada para su obtención, resulta de aplicación lo establecido en el apartado 3.1.4.2. de las Normas Urbanísticas, según el cual, la 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 sobre la parcela neta final.



2.- MEMORIA

2.1.- ANTECEDENTES

Tal y como se ha descrito anteriormente, la concurrencia de las diferentes condiciones derivadas de la aplicación del Plan General sobre el solar de referencia, hacen necesario realizar un estudio pormenorizado de las mismas, que contemple una solución edificatoria coherente y adecuada.

Para ello, el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena y la propiedad de los terrenos acuerdan convocar un Concurso de Arquitectura para la obtención de Anteproyectos como soluciones idóneas, tanto funcionales como formales, que permitan un posterior desarrollo del proyecto básico y de ejecución, contemplando en todo momento la integración de esta zona en el entorno próximo.

Según el Pliego de Bases Generales regulador del Concurso, se pretende la obtención de una solución global - entorno y edificación -, que conlleve una adecuada integración de la edificación y los espacios libres en su espacio circundante - en desarrollo armónico -, de acuerdo con el programa de necesidades y el principio de equilibrio y proporcionalidad de las soluciones propuestas, teniendo en cuenta especialmente los siguientes aspectos:

- Calidad del diseño del espacio público.
- Calidad del diseño exterior del edificio y su integración en el entorno, con especial consideración al mantenimiento del edificio catalogado.
- Solución funcional y organizativa del edificio.
- Sencillez de la solución arquitectónica y urbanística.
- Rentabilidad de la promoción.
- Optimización del mantenimiento y conservación.
- Valoración de la conexión con el mar.
- Coste de ejecución.

Según lo indicado en la condiciones urbanísticas de dicho Pliego, la edificabilidad asignada por el Plan General será ordenada mediante la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle, que adaptará y reajustará las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento partiendo de la rasante media de las cotas existentes en los vientos Norte, Sur y Este, y además ordenará el volumen conforme a lo establecido en el planeamiento; en cumplimiento de este epígrafe se redacta el presente documento E.D.



Convocado el concurso de Anteproyectos, el fallo del Jurado, mediante Acta de fecha Ocho de Mayo de 2003, *acuerda premiar EX – EQUO las dos propuestas siguientes:*

+ la redactada por Martín Lejarraga (*... por su propuesta de integración urbana en un entorno sensible ... que emplea estrategias de disolución y fragmentación para resolver el volumen planteado.*)

+ la redactada por Andrés Cánovas, Nicolás Maruri y Atxu Amann (*... interesante propuesta de viviendas en tipos y distribución.*)

invitando a sus autores a trabajar en equipo.

De acuerdo con lo establecido en las Bases del citado Concurso y las soluciones arquitectónicas ganadoras del mismo, se redacta el presente Estudio de Detalle.

2.2.- JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE

2.2.1.- Justificación de la procedencia de su formulación

Las condiciones del solar objeto del Estudio de Detalle vienen fundamentalmente condicionadas por dos factores:

- De un lado, la aplicación de la norma Cc2 y del apartado 3.1.4.2. de las Normas Urbanísticas, al establecerse la calificación y cesión de parte de los terrenos para Espacio Libre Público, que establece una edificabilidad asignada al solar que necesariamente ha de ordenarse sobre la parcela edificable.
- De otro la catalogación de la edificación existente en esquina, y el mantenimiento de la fachada actual, que incide en la solución volumétrica y estética final.

La aplicación de la normativa del Plan General en relación con los factores que se indican, hace necesaria la redacción del presente Estudio de Detalle para la ordenación volumétrica de la edificabilidad asignada por el Plan, y el ajuste de las alineaciones y solución de las rasantes de los espacios libres colindantes con el solar.



2.2.2.- Alcance del presente documento.

Por ello el alcance del presente E.D. es la complementación y ajuste de las determinaciones del Plan General dentro del ámbito del mismo, en lo que respecta a la ordenación de los volúmenes edificables asignados por el Plan, y el ajuste de las rasantes y alineaciones fijadas por el mismo, de acuerdo con lo que determina la legislación vigente al respecto.

2.3.- OBJETO.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto ordenar los volúmenes edificables asignados por el Plan General al solar, y ajustar las alineaciones y rasantes de los espacios libres colindantes conforme a las condiciones establecidas en el mismo, en aplicación del apartado 3.1.4.2. de las Normas Urbanísticas y las condiciones particulares del edificio catalogado existente, todo ello conforme a la(s) solución(es) arquitectónica(s) que resulta ganadora del Concurso convocado por el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena y la Propiedad de los terrenos.

2.4.- JUSTIFICACIÓN Y CRITERIOS DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Se propone la aplicación de unos criterios arquitectónicos que permitan conjugar y resolver “... el programa de necesidades y el principio de equilibrio y proporcionalidad...”, como son:

- + la conservación, puesta en valor y recuperación de la edificación existente y su integración con carácter propio en el nuevo conjunto edificado
- + la expresión del conjunto edificado como un paisaje
- + el cumplimiento de un programa de necesidades amplio, con tipologías mixtas, espacios flexibles, y viviendas abiertas a los ajustes necesarios
- + unos criterios constructivos de alta durabilidad y bajo mantenimiento con optimización de recursos, de altas prestaciones
- + el estudio energético del volumen construido
ecología = economía
- + el empleo de materiales naturales (piedras naturales) en una aproximación al entorno (muralla del mar, edificio existente, etc) = lo tectónico
- + el empleo de tecnología avanzada en la construcción y el equipamiento de la edificación con instalaciones de altas prestaciones = lo técnico



+ aplicación de nuevos sistemas ecológicos y sostenibles en las diferentes zonas naturales/verdes, como la cubierta - jardín con usos alternativos

2.5.- DETERMINACIONES DEL E.D.

La ordenación propuesta desde el presente E.D. conjuga las necesidades programáticas y funcionales de la promoción prevista, con las condiciones de enclave en un entorno sensible, y la presencia en la propia parcela de un edificio existente catalogado, tal y como se ha comentado anteriormente.

Por ello está atento a las condiciones de borde inmediato (edificación colindante y edificio existente), produciendo en el volumen construido resultante aquellos ajustes (retranqueos, fachadas con diferentes tratamientos materiales, terrazas con fondos diversos, etc.) que - en los diferentes niveles de la edificación -, recogen las condiciones de contorno previamente establecidas sin generar elementos de un negativo impacto visual (medianeras vistas, volúmenes opacos, escalas inadecuadas, etc.).

Se establecen como referencias obligadas a seguir en el consiguiente desarrollo del contenido del presente E.D. - Proyecto Básico y de Ejecución - las soluciones propuestas en los Anteproyectos premiados.

(Ver Acta del Fallo del Jurado del Concurso de Anteproyectos)

2.6.- COMPARACIÓN CON LAS DETERMINACIONES Y LIMITACIONES DEL PLAN GENERAL.

- No se produce reducción de la anchura de los viales ni de la superficie destinada a espacios libres públicos, ya que la solución propuesta contempla la cesión gratuita de los terrenos destinados a Espacio Libre Público contemplado en el Plan, así como su urbanización.

- No se produce aumento del volumen ni de la densidad de edificación, así como de las alturas máximas, al quedar exceptuado de dicho parámetro en aplicación del apartado 3.1.4.2 de las Normas Urbanísticas.

- No se causa perjuicio ni se alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ya que la solución arquitectónica tiene especial tratamiento de la relación del edificio con el colindante en la Muralla del Mar, y en particular al criterio de no creación de medianeras vistas.



CUADRO COMPARATIVO

La edificabilidad asignada por el Plan General resulta de la aplicación de la norma Cc2 sobre el total de la parcela primitiva, teniendo en cuenta el fondo edificable y el número de plantas asignado en cada calle, la cual queda cuantificada, según el Pliego de Bases Generales del Concurso de Anteproyectos en 8.400 m2, sobre cota 11,00.

	Según P.G.	Según E.D.
+ superficie edificable	8.400 m2 C	8.400 m2 C
+ número máx. de plantas	no se fija (según apdo 3.1.4.2)	10

2.7.- CONCLUSIÓN

Con la presente Memoria y Documentación gráfica que se acompaña, se da por concluida la redacción del presente Estudio de Detalle en Muralla del Mar esquina Subida al Parque Torres, Cartagena.

Cartagena, mayo de 2003

los arquitectos,

Andrés Cánovas

Martín Lejarraga

Nicolás Maruri



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 04 ABR 2003
se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia. 23 ABR 2004



Cartagena,
El Secretario

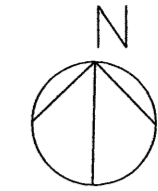
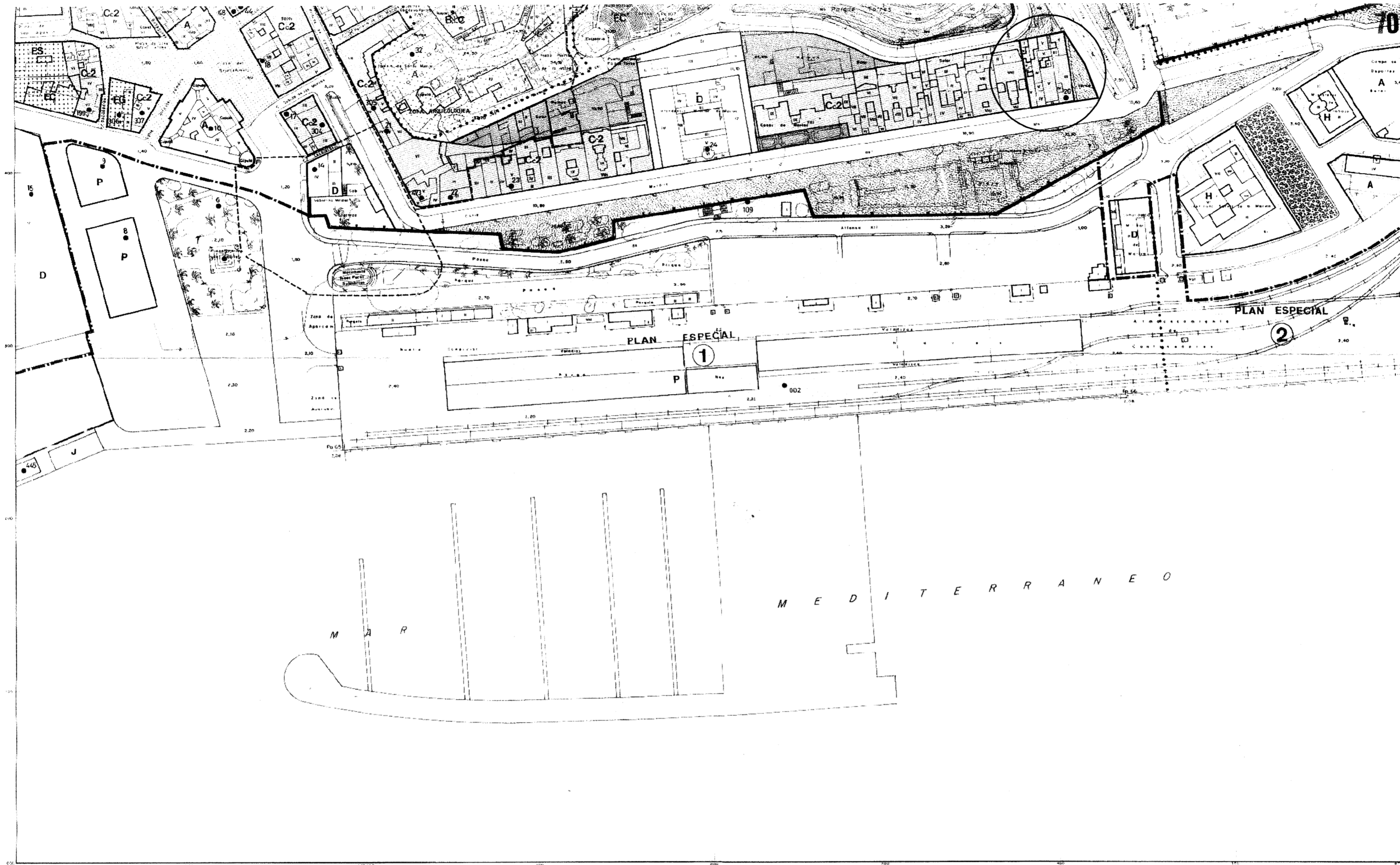
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 23 ABR 2004 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia. 23 ABR 2004
Cartagena



El Secretario







Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 23 ABR 2004
se aprobó **PRINCIPALMENTE** el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia. 23 ABR 2004
Cartagena.
El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 23 ABR 2004
se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia. 23 ABR 2004
Cartagena.
El Secretario



SISTEMAS GENERALES	COMUNICACIONES	T	PROTECCION DE FABRIS Y CONSERVACIONES	PNC	ALBERGUES	NORMAS	USOS DE ORDENACION	EQUIPAMIENTOS	ESPACIOS LIBRES	(JAR)	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA	PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION	
	COMERCIO	P	LIMITES DE ORDENACION	ORDENACION								USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS
COMERCIO	H	LIMITES DE AREAS DE PROTECCION	ORDENACION	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS
COMERCIO	J	LIMITES DE AREAS DE PROTECCION	ORDENACION	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS
COMERCIO	A	LIMITES DE AREAS DE PROTECCION	ORDENACION	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS
COMERCIO	D	LIMITES DE AREAS DE PROTECCION	ORDENACION	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS
COMERCIO	C	LIMITES DE AREAS DE PROTECCION	ORDENACION	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS	USOS CARACTERISTICOS

PLANO GUIA	PLANOS DE ORDENACION C 70
OFICINA TECNICA MUNICIPAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION	OFICINA TECNICA MUNICIPAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION
EL JEFE DE SECCION	EL JEFE DEL SERVICIO
ESCALA	ESCALA
1/2000	1/2000

C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA
Exp: 103771/010 Fecha: 13/06/03
VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 8/72

ESTUDIO DE DETALLE MURALLA DEL MAR ESQUINA SUBIDA PARQUE TORRES

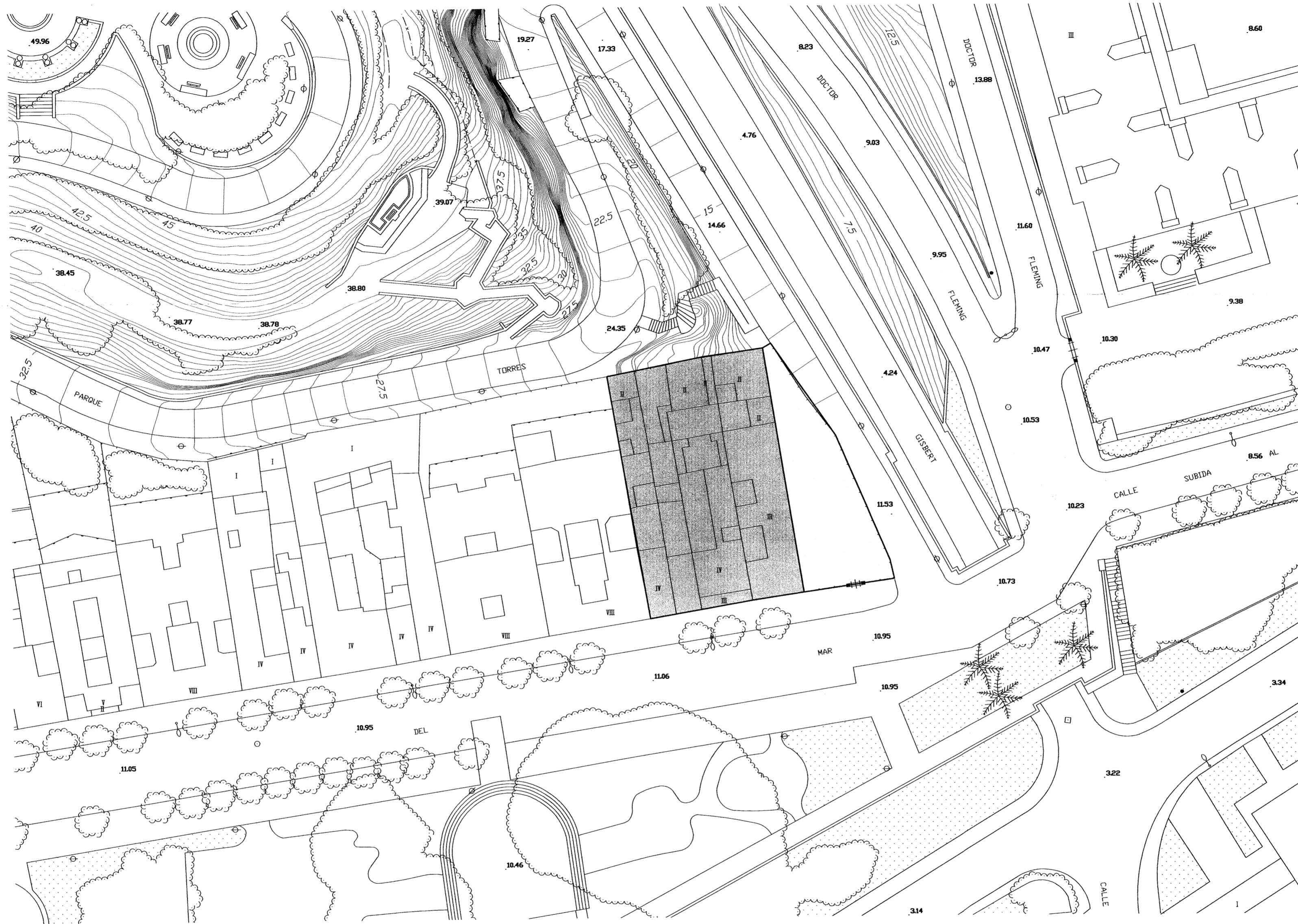
Plano de: Escala: Plano N°:

SITUACION P.G.O.U

1:2.000
Fecha:
MAYO 2003

Arquitectos:
Andrés Cánovas Martín Lejarza Nicolás Maruri

Propiedad:
AGROURBANA CARTHAGO S.L.



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha **05 FEB 2004** se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. **23 ABR 2004**



Cartagena, El Secretario

[Signature]

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Comisión de Gobierno de fecha **11 FEB 2003** se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. **23 ABR 2004**



Cartagena, El Secretario

[Signature]

C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA

Exp: 103771/010 Fecha: 13/06/03



VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 9/72

- SOLAR
- ZONA VERDE

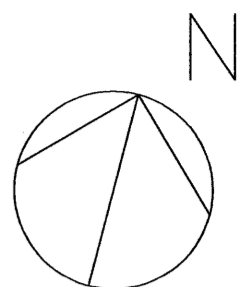
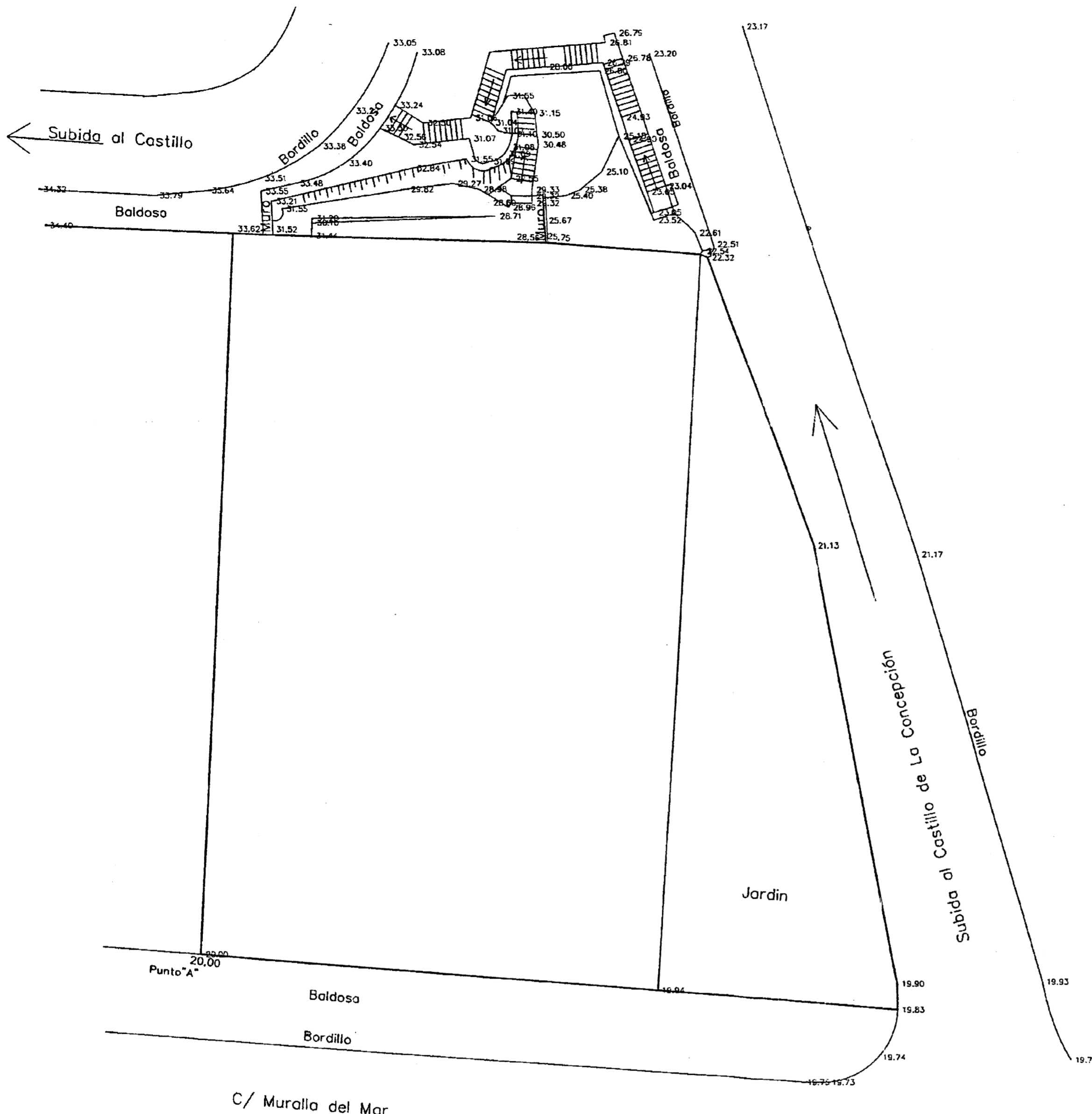
ESTUDIO DE DETALLE MURALLA DEL MAR ESQUINA SUBIDA PARQUE TORRES

Plano de: Escala: 1:500 Plano N°:

EMPLAZAMIENTO Fecha: MAYO 2003 2

Arquitectos: *[Signatures]* Propiedad: AGROURBANA CARTHAGO S.L.

Andrés Cánovas Martín Lejarza Nicolás Maruri



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Comisión de Gobierno de fecha 07/05/2003 se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, 20 de Mayo 2003
El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 14/05/2003 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, 14 de Mayo 2003
El Secretario

Nota: Para Altimetria se ha partido del Punto "A" con Cota ficticia 20,00.

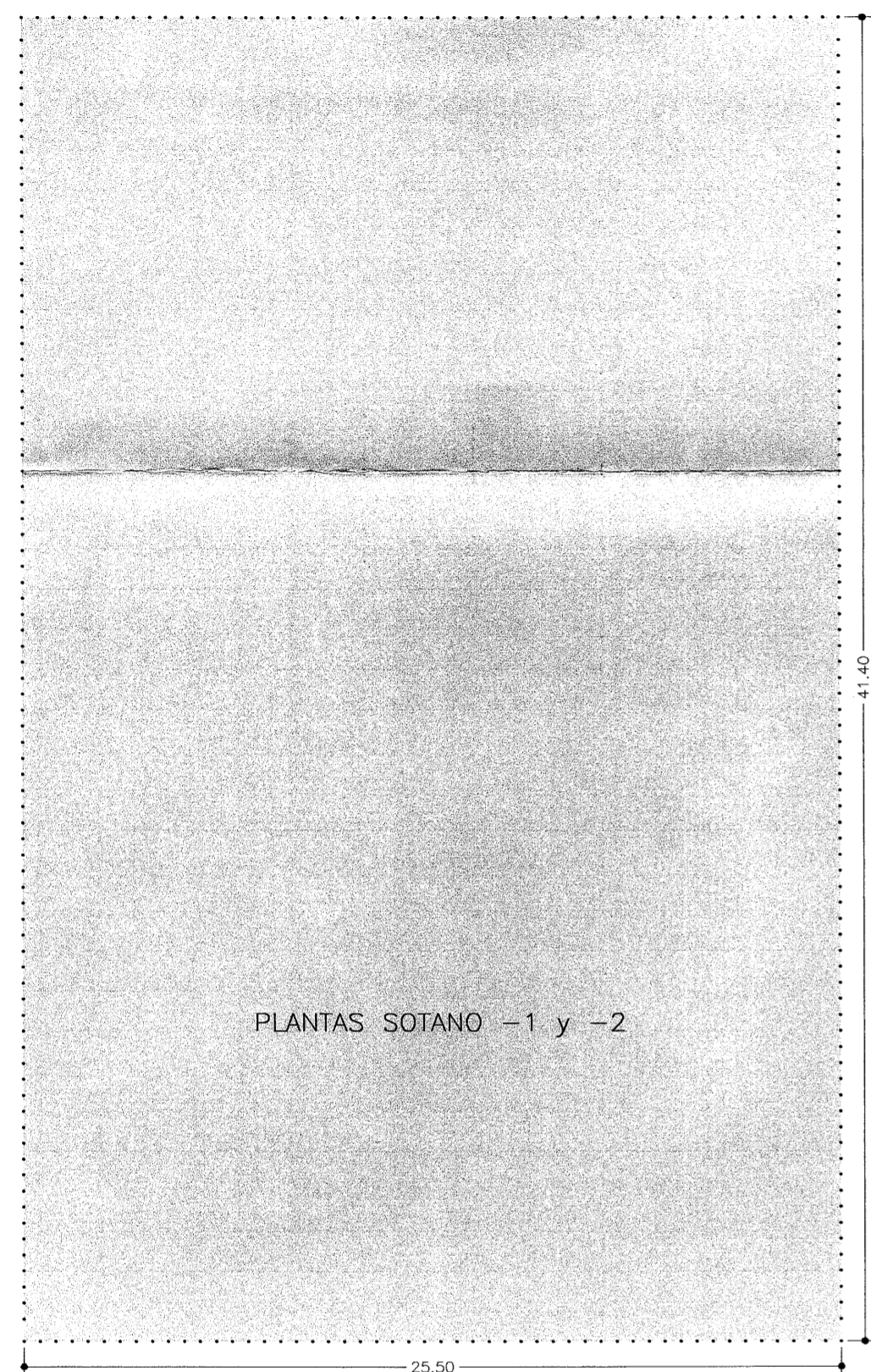
PARCELA N° 22-24 EN LA CALLE MURALLA DEL MAR (CARTAGENA)
S.=1.396,00M2(INCLUIDO JARDIN DE 329,00 M2.)

C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA
Exp: 103771/010 Fecha: 13/06/03

VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 10/72

ESTUDIO DE DETALLE MURALLA DEL MAR ESQUINA SUBIDA PARQUE TORRES

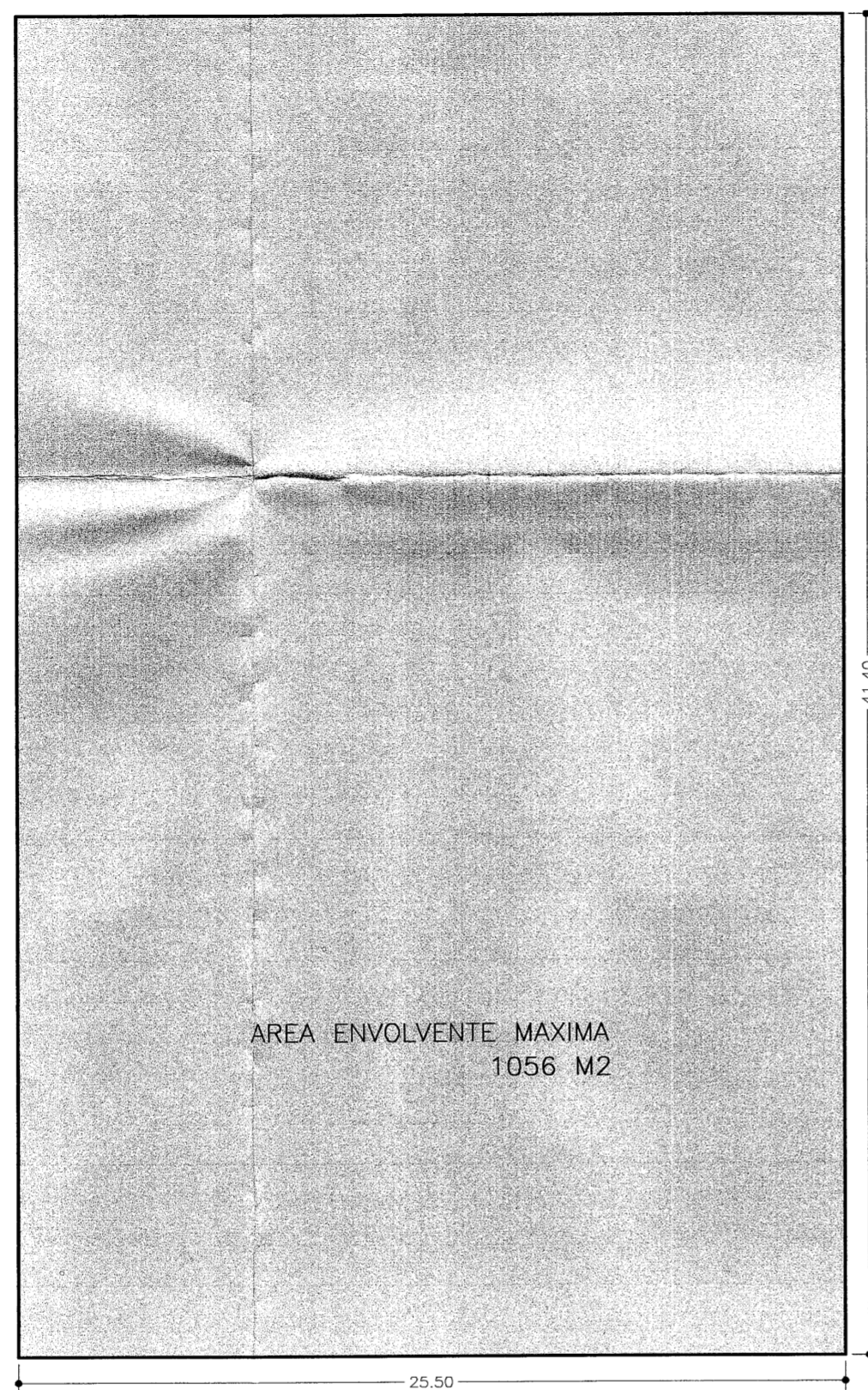
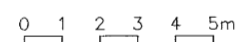
Plano de:	Escala:	Plano N°:
TOPOGRAFICO	1:200	3
Arquitectos:	Fecha:	Propiedad:
Andrés Cánovas Martín Lejarza Nicolás Maruri	MAYO 2003	AGROURBANA CARTHAGO S.L.



PLANTAS SOTANO -1 y -2

25.50

41.40



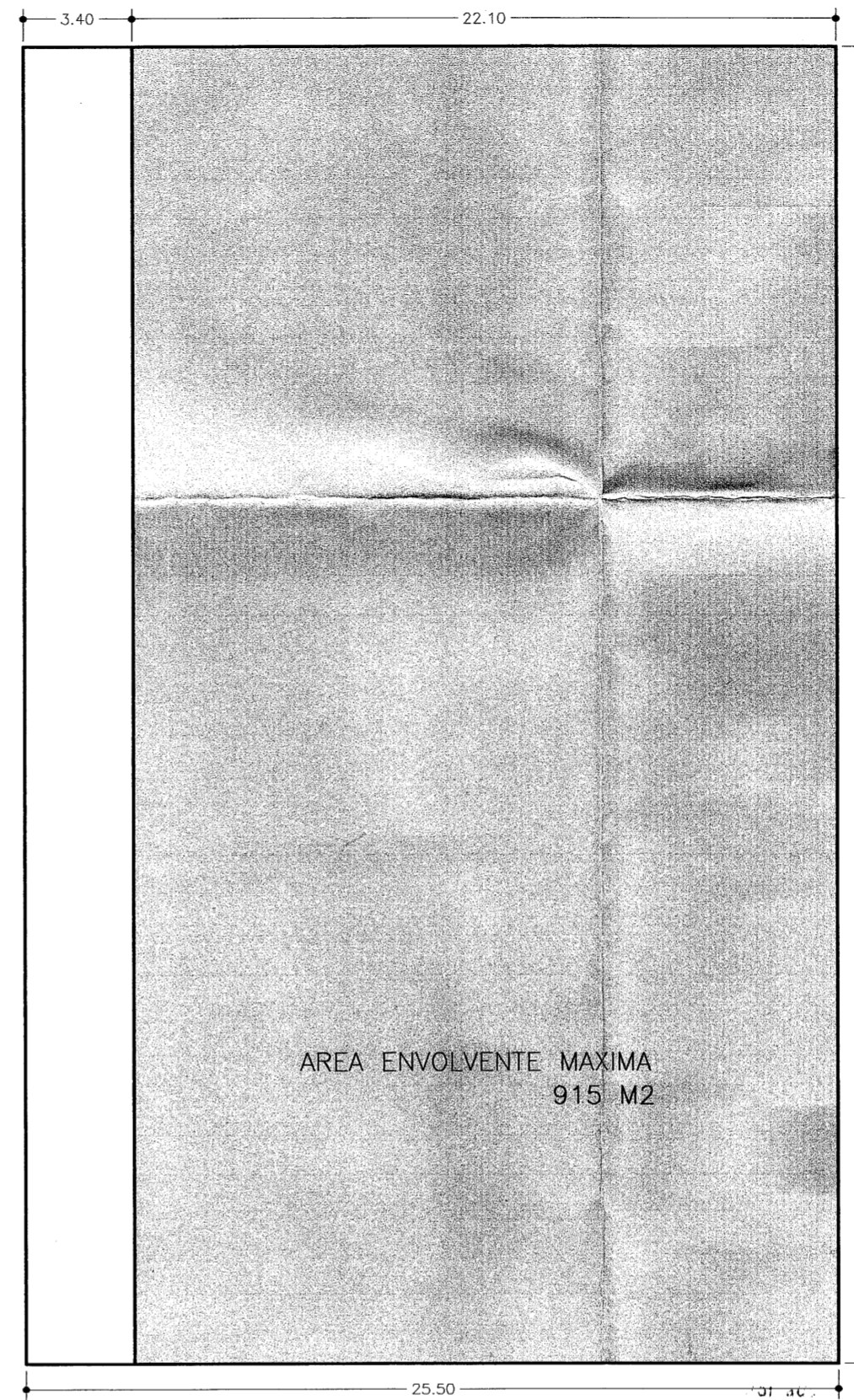
AREA ENVOLVENTE MAXIMA
1056 M2

25.50

41.40



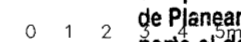
PLANTAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8



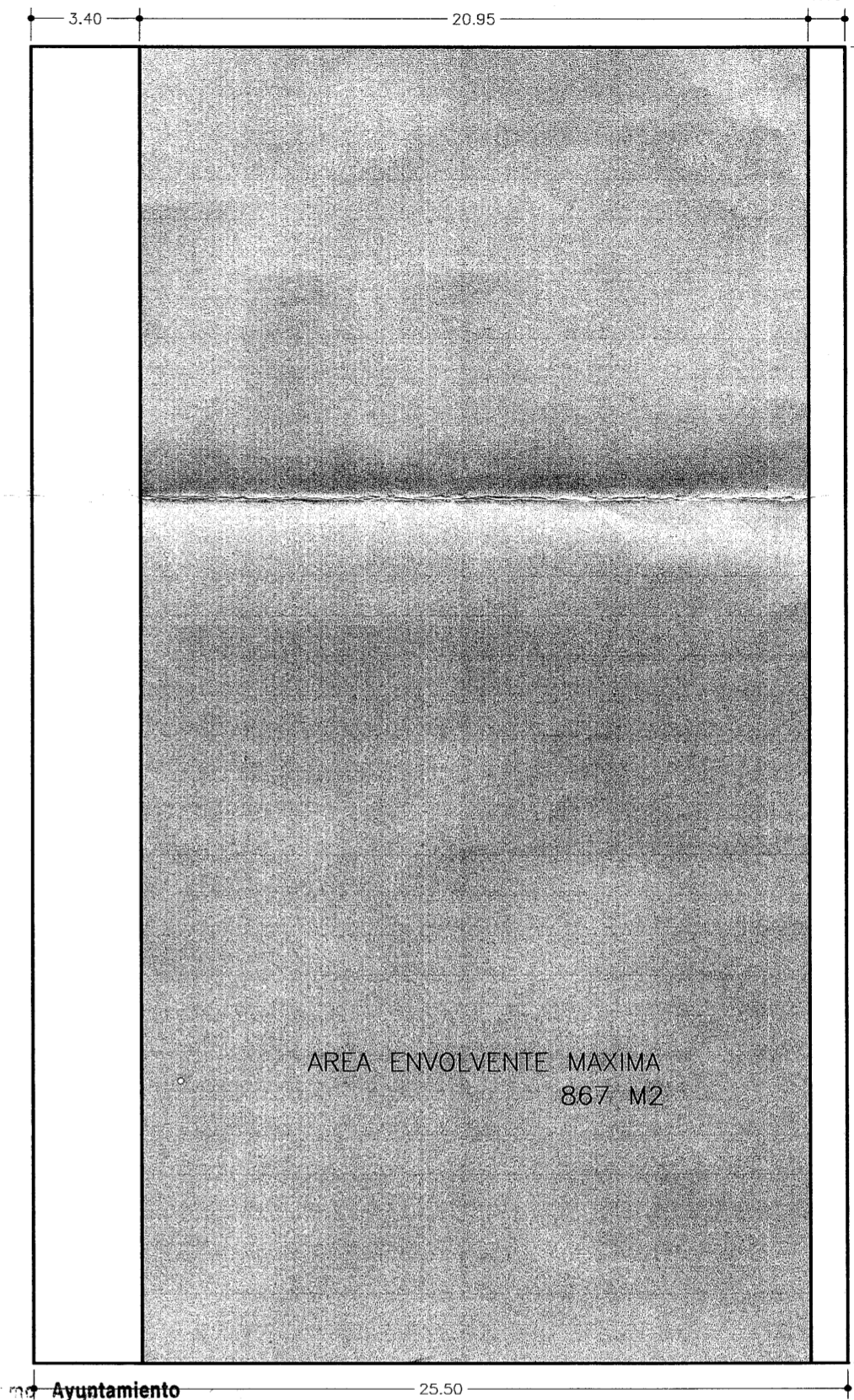
AREA ENVOLVENTE MAXIMA
915 M2

25.50

41.40



PLANTA 9



AREA ENVOLVENTE MAXIMA
867 M2

25.50

41.40



PLANTA 10

Comisión de Cartagena
se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
Cartagena,
El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 13/06/03 se aprobó **SUP. MAXIMA CONSTANTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
Cartagena,
El Secretario



C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA
Exp: 103771/010 Fecha: 13/06/03
VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 12/72

ESTUDIO DE DETALLE MURALLA DEL MAR ESQUINA SUBIDA PARQUE TORRES

Plano de: ORDENACION SEGÚN E.D. Escala: 1:200 Plano N°: 5
Fecha: MAYO 2003

Arquitectos: Andrés Canovas Martín Lejarza Nicolás Maruri Propiedad: AGROURBANA CARTHAGO S.L.