



112

MEMORIA

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 26 ABR. 1990 se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena 8 MAYO 1990

El Secretario



[11111]
ARCHIVO
MUNICIPAL
CARTAGENA

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28 JUN. 1990 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

8-7-90
El Secretario

DOCUMENTACION CORREGIDA SEGUN INFORME DE LA D.G.P.C 20-4-90

EL JEFE DE SECCION



[Handwritten signature]



ESTUDIO DE DETALLE SOBRE LA PARCELA HOTEL ENTREMARES.

PROMOTOR: PROASOL, S.A.

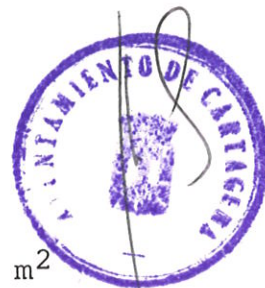
113
[ARCHIVO]
ARCHIVO
MUNICIPAL
CARTAGENA

ANTECEDENTES.-

Por D. Luis M^a Elena Cabello, en representación de PROASOL, S.A., nos ha sido conferido el encargo profesional de la redacción de un ESTUDIO DE DETALLE, en el solar propiedad de dicha mercantil, sito en La Manga del Mar Menor, donde se encuentra actualmente emplazado el Hotel Entremares, para que, de acuerdo con lo que se determina en el Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena y además en su Modificación nº 11, ordenar los volúmenes de la edificación que se pretende, para hacer posible la ampliación del mencionado hotel y justificar la excepción de determinados parámetros de la norma, así como, que dicha ordenación cumple los requisitos que preceptúan ambos textos normativos.

SOLAR.-

El Solar sobre el que se realiza el presente ESTUDIO DE DETALLE, se encuentra enclavado en la ZONA SUR DE LA MANGA DEL MAR MENOR, se denomina como la parcela del HOTEL ENTREMARES y su composición y superficie escritural, es como sigue:



FINCA REGISTRAL Nº 9.105	20.489,06 m ²
FINCA REGISTRAL Nº 8.044	625,00 m ²
FINCA REGISTRAL Nº 8.048	625,00 m ²
FINCA REGISTRAL Nº 8.049	<u>625,00 m²</u>
TOTAL	22.364,06 m ²

Es la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena y su Término Municipal, la que determina nuevas alineaciones para el solar, calificando determinadas partes del mismo como viales.

La total cabida antes mencionada queda, de este modo, calificada como sigue.

Parcela neta	13.501,24 m ²
Vial W.	2.432,37 m ²
Vial Segunda Avenida	832,07 m ²
Paseo Marítimo	<u>1.059,00 m²</u>
PARCELA PRIMITIVA	17.824,68 m ²
Zona de Playa	<u>4.539,38 m²</u>
TOTAL PROPIEDAD	22.364,06 m ²

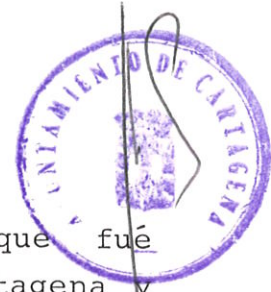
114

[JMM]
ARCHIVO
MUNICIPAL
CARTAGENA

SITUACION URBANISTICA.-

La parcela objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE, se encuentra calificada como E₁ (1.10), según la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación, aprobado definitivamente en abril de 1.987, siendo de aplicación cuanto se determina en su texto normativo.

Asimismo y por el uso a que se destina la edificación que se encuentra sobre ella, es de aplicación la Modificación nº 11 del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena, sobre el establecimiento de compensaciones volumétricas por la



construcción de instalaciones hoteleras, que fué promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena y aprobada definitivamente por resolución del Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial y Obras Públicas el 12 de enero de 1.990.

PROCEDENCIA DE LA REDACCION Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

115
[Stamp]
ARCHIVO MUNICIPAL CARTAGENA

Es la norma de aplicación de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación para este solar E₁ (1.10) "Volumetría especificada en edificación aislada", la que determina la necesidad de la realización de un ESTUDIO DE DETALLE, si la edificación no puede realizarse cumpliendo las especificaciones de la norma que le sirve de referencia (AC₄). En el caso que nos ocupa, las alineaciones que propone la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación, determinan la imposibilidad del cumplimiento del retranqueo de 5 mts. que prescribe la norma AC₄, por lo que es necesario la realización del correspondiente ESTUDIO DE DETALLE.

Asimismo, la Modificación nº 11 del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena, que como se ha dicho, es de aplicación en esta parcela por el uso a que se destina la edificación que en ella se ubica, determina la necesidad de realizar un ESTUDIO DE DETALLE, en el que se justifiquen la excepción de los parámetros que la solución volumétrica propuesta requiera, con las limitaciones que en dicho texto normativo se realizan, y en el que se determinen las superficies destinadas a Servicios Generales (de los Artículos 19 y 20 del Decreto Regional nº 29/1987), y la destinada a otros usos (los del Artículo 17 y 18

[A IV/16]
ARCHIVO
MUNICIPAL
CARTAGENA



del mismo Decreto), con la comprobación que esta última, es inferior a la máxima permitida por la norma de aplicación. Asimismo se justificará en ese mismo documento, si dicho aumento de edificabilidad, ocasiona impacto en las infraestructuras existentes.

Así pues, el presente ESTUDIO DE DETALLE, se motiva fundamentalmente por la necesidad que se deriva de la norma E₁ (1.10), ya que no se pueden respetar todas las limitaciones de la norma AC₄, por la justificación de la excepción de dichos determinados parámetros y por la necesidad de cumplimentar las condiciones de la Modificación nº 11 del Plan General Municipal de Ordenación, ya mencionadas, por la solución edificatoria concreta que se genera al amparo de dicha Modificación, y en la que el coeficiente de edificabilidad puede incrementarse hasta en un 35%, por el uso residencial comunitario-hotelero a que se destina.

Por ello, el presente ESTUDIO DE DETALLE debe contemplar, desde la definición de la solución concreta, qué parámetros de la Norma deben exceptuarse y justificar que dicha solución, cumple las condiciones que se determinan en la Modificación nº 11 del Plan General Municipal de Ordenación.

No se trata por tanto, de un ESTUDIO DE DETALLE sobre un solar cuya solución edificatoria puede ser variada, una vez determinadas las condiciones genéricas del edificio, sino la constatación, para una solución edificatoria tan concreta como se desee, del cumplimiento de determinados requisitos impuestos por la normativa que así lo requiere.



EDIFICACION. PROGRAMA DE NECESIDADES Y SOLUCION
ADOPTADA.

El presente ESTUDIO DE DETALLE, se genera por la necesidad de ampliar el Hotel Entremares ya mencionado. Dicha ampliación, debe concretarse en el aumento de las camas existentes en un 50% aproximadamente, así como alguna zona común en planta baja para determinados servicios anexos al hotel.

De las múltiples soluciones posibles, se ha adoptado aquella que en principio parece ser la más lógica, tanto en su aspecto funcional como formal, evitando actuaciones sobre zonas ya edificadas, que llevaría a demoliciones y a costosas cimentaciones, evitando asimismo, por la situación de la ampliación cerca de los núcleos verticales de comunicación, tener que dotarla de nuevos accesos verticales, oficinas para el servicio de habitaciones, etc.

De un modo muy especial, se ha tenido en consideración, que la propuesta elegida, fuera aquella que cumpliera las determinaciones de la vigente Ley de Costas, así como, que su volumetría representara el menor impacto visual posible. Consecuentemente, la edificación se ha dispuesto sobre la parte W de la parcela, que es la más alejada de la línea marítimo/terrestre, y la proyección de su volumetría, de idéntica altura que la del edificio actual, queda enmascarada en la edificación ya existente, sin apenas producir alteración en las vistas del resto de las edificaciones de carácter residencial.

118
[ARCHIVO]
ARCHIVO
MUNICIPAL
CARTAGENA



Si bien es cierto que la solución edificatoria se ha concretado hasta un nivel casi de proyecto, a fin de poder determinar las superficies que corresponden a cada uno de los apartados en que la Modificación nº 11 del Plan General Municipal de Ordenación las clasifica, parece lógico que en la definición concreta del proyecto, puedan presentarse ligeras variaciones en las cotas que en este documento se están suponiendo, sin que ello determine la necesidad de realización de un nuevo ESTUDIO DE DETALLE, y por ello en el presente documento se determinará, que la validez de la exceptuación de determinados parámetros, lo sea independientemente de la edificación concreta que se propone y la justificación de las edificabilidades sea válida, en tanto no agote la máxima permitida.

La solución edificatoria adoptada para la ampliación del hotel, queda grafiada en el plano nº 11, mientras que las determinaciones propias de este ESTUDIO DE DETALLE, se concretan en el plano nº 14.

ESTUDIO DE DETALLE. DETERMINACIONES.-

Como quiera que este ESTUDIO DE DETALLE se realiza sobre la solución concreta ya conocida, que no agota la edificabilidad máxima permitida, por la norma de aplicación afectada por el incremento máximo previsto en la Modificación nº 11 del Plan General Municipal de Ordenación, las determinaciones en cuanto a normativa que en él se producen, son estrictamente, aquellas que posibilitan en este caso concreto la solución mencionada, dejando para el preceptivo ESTUDIO DE DETALLE, que habría que redactar, las



variaciones de otros parámetros, que no siendo necesarios en este caso, hicieran posible agotar la edificabilidad máxima permitida. No obstante, dichas determinaciones en cuanto a la normativa, se realizan de forma genérica y no particularizadas para la solución concreta, a fin de que pequeñas variaciones en cotas respecto de la solución que aquí se propone, no supongan la obligatoriedad de redactar un nuevo documento.

Así pues, las variaciones que se determinan en este ESTUDIO DE DETALLE, son las siguientes:

- Separación a linderos: 5 m. Se permite la alineación a vial.

- Índice de edificabilidad: el que viene fijado para cada área en los planos de ordenación, tras las siglas de la norma en m^2/m^2 , con un incremento de edificabilidad máximo de un 35% sobre dicha norma, con carácter extraordinario y transitorio, mientras permanezca el uso, como consecuencia de destinarse al uso residencial comunitario-hotelerero y de acuerdo a lo establecido en la Modificación nº 11 del Plan General Municipal de Ordenación.

- Resto de parámetros: permanece sin modificación como en la norma AC₄ de referencia.

[111720]

ARCHIVO
MUNICIPAL
CARTAGENA



Si como consecuencia del proyecto constructivo, se apreciaran diferencias en cotas, que no supongan variaciones substanciales de los conceptos que el presente ESTUDIO DE DETALLE determina, no será necesaria la redacción de un nuevo documento que sustituya al presente.

Cumplimiento de la Ley de Costas.-

El presente Estudio de Detalle determina asimismo, que la zona sobre la que recae la servidumbre de protección de 20 m. y que se encuentra grafiada en los planos correspondientes, está sujeta a las determinaciones que establece la Disposición Transitoria cuarta de la Vigente Ley de Costas 22/1.988 de 28 de julio (Jefatura del Estado) COSTAS.- Protección, Utilización y Policía.

JUSTIFICACION DE EDIFICABILIDADES.-

A) SEGUN PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION.

De acuerdo con lo que se determina en el punto 3.1.4.2. del Plan General Municipal de Ordenación, la edificabilidad de la parcela objeto de este proyecto, resulta de aplicar el "índice de edificabilidad" a la superficie de la parcela primitiva.

$$17.824,68 \text{ m}^2 \times 1,10 = 19.607,148 \text{ m}^2$$



- B) POR APLICACION DE LA MODIFICACION Nº 11 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION (MAXIMA) .

El incremento de edificabilidad, puede llegar a ser como máximo el 35% , según la Modificación nº 11 del Plan General Municipal de Ordenación. Así pues,

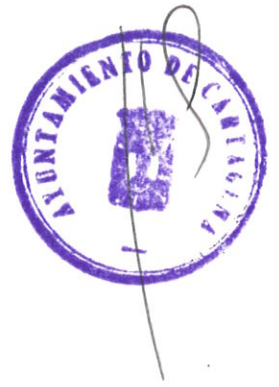
$$19.607,148 \text{ m}^2 \times 1,35 = 26.469,65 \text{ m}^2$$

- C) CONSUMIDA POR LA SOLUCION CONCRETA PROPUESTA.

Es la suma de las edificabilidades que actualmente tiene cada una de las plantas computables de la edificación existente, incrementada en la superficie edificada de la solución propuesta.

Si bien es cierto que la edificabilidad de la planta semisótano no debe computarse como consumida, en evitación de cualquier duda, la incluiremos en el conjunto, eso sí, disminuida en la superficie que actualmente se destina a garajes como plazas de aparcamiento obligatorias.

Así pues,



[122]
ARCHIVO
MUNICIPAL
CARTAGENA

Existente.

Semisótano 4.575,30 m²
A deducir garaje -1.056,00 m²

Semisótano 3.519,30 m²
Planta baja 3.190,61 m²
Plantas 1 a 7 10.179,82 m²
(1.454,26x7)

TOTAL EXISTENTE 16.889,73 m²

Ampliación.

681,64 m² x 9 6.134,76 m²

TOTAL 23.024,49 m²

Lo que justifica que con la ampliación prevista, no se agota la edificabilidad máxima permitida por la Modificación nº 11 del Plan General Municipal de Ordenación, que es de 26.469,65 m², considerando incluso el semisótano como edificabilidad computable.

D) POR ENCIMA DE LA NORMA DE REFERENCIA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION.

Es la que resulta como diferencia entre la que utiliza la solución concreta propuesta y la máxima permitida, por la norma de aplicación según el Plan



General Municipal de Ordenación,

$$23.024,49 \text{ m}^2 - 19.607,148 \text{ m}^2 = 3.417,342 \text{ m}^2$$

que es la edificabilidad que se justifica al amparo de las determinaciones de la Modificación nº 11 del Plan General Municipal de Ordenación.

E) RESIDUAL.

Se definirá como tal la que resulta como diferencia entre la máxima permitida y la que propone el presente ESTUDIO DE DETALLE. Es por tanto, la teórica disponible para una nueva ampliación, siempre que siguiera en vigor, en los términos actuales, la Modificación nº 11 del Plan General Municipal de Ordenación.

Con la reserva ya mencionada del cómputo de la superficie construida en planta semisótano, la edificabilidad residual sería:

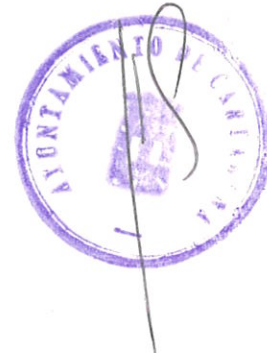
$$26.469,65 \text{ m}^2 - 23.024,49 \text{ m}^2 = 3.445,16 \text{ m}^2$$

F) DEDICADA A SERVICIOS GENERALES (Art. 19 y 20 del Decreto 29/87).

Las superficies edificadas por este concepto son:

[AJM]
ARCHIVO
MUNICIPAL
CARTAGENA

124



Existente.

Semisótano 3.519,30 m²
Planta baja 3.190,61 m²

Ampliación.

Planta baja 681,64 m²

TOTAL 7.391,55 m²

G) DEDICADA A OTROS USOS (Art- 17 y 18 del Decreto 29/87).

Las superficies edificadas por este concepto son:

Existente.

Plantas 1 a 7 10.179,82 m²

Ampliación.

Plantas 1 a 8 5.453,12 m²

TOTAL 15.632,94 m²

Esta superficie dedicada a otros usos (Art. 17 y 18 del Decreto 29/87), es inferior a la máxima permitida por la norma de aplicación sobre la parcela, que es 19.607,148 m² construídos, y en el supuesto que nos encontramos, podría dedicarse la totalidad de lo que se ha



definido como edificabilidad residual, para ampliar dicha superficie dedicada a otros usos, sin limitación alguna.

Parece pues lógico, después de la consideración de las edificabilidades anteriores, que pequeñas modificaciones en las cotas supuestas, como consecuencia de un proyecto constructivo, no desvirtúen el significado que tiene este documento y cuando no supongan variaciones substanciales en los conceptos aquí manejados, se determine de forma tácita, la innecesariedad de la redacción de un nuevo ESTUDIO DE DETALLE, por estas pequeñas diferencias.

JUSTIFICACION DEL IMPACTO QUE EL AUMENTO DE EDIFICABILIDAD, PUEDA OCASIONAR EN LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.-

La cuantificación del aumento de edificabilidad, que al amparo de la Modificación nº 11 se realiza, es de 3.417,312 m² y supone aproximadamente un incremento relativo de un 17%, sobre lo permitido por la aplicación de las determinaciones del Plan General Municipal del Ordenación.

Es por tanto, en valor comparado, el equivalente a unas treinta y cinco viviendas, cuya incidencia en la infraestructura actual, es despreciable.

D "MENTACION CORRE-
G SEGUN INFORME DE
1 20-4-90



EL SECREARIO DE SECCION

Handwritten initials: Hb. H

La ubicación, próxima a la entrada, hace que el tráfico de acceso a la instalación apenas requiera de la infraestructura vial de La Manga, y el carácter de los usuarios que los utilizan, que normalmente vienen en viajes organizados en autobuses, determina la suficiencia de plazas de aparcamiento, en una zona que resulta ser la mejor dotada, de este equipamiento, en toda La Manga del Mar Menor.

Así pues, debe concluirse con la afirmación, de que el incremento de edificabilidad que al amparo de la Modificación nº11 del Plan General Municipal de Ordenación se realiza, no supone impacto alguno en las infraestructuras existentes, siendo innecesaria la adopción de cualquier medida que modifique la situación actual de las mismas.

126

CONCLUSION.-

Con lo expuesto en la presente memoria, los planos y demás documentos que se acompañan, se dá por finalizada la redacción del presente ESTUDIO DE DETALLE sobre la parcela HOTEL ENTREMARES, en LA MANGA DEL MAR MENOR.

[AIVII]
ARCHIVO MUNICIPAL
CARTAGENA

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, MARZO DE 1.990
Pleno de fecha 26 ABR. 1990 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

LOS ARQUITECTOS

Cartagena, 18 MAYO 1990
El Secretario



JAIME GADEA

RAFAEL AMAT

TOMAS AMAT





127

CUADROS

[A 127]
ARCHIVO
MUNICIPAL
CARTAGENA



PARCELA. COMPOSICION CATASTRAL

FINCA REGISTRAL N° 9.105	20.489,06 m ²
FINCA REGISTRAL N° 8.044	625,00 m ²
FINCA REGISTRAL N° 8.048	625,00 m ²
FINCA REGISTRAL N° 8.049	625,00 m ²
TOTAL	22.364,06 m ²

PARCELA. SUPERFICIES

Parcela neta	13.501,24 m ²
Vial W	2.432,37 m ²
Vial Segunda Avenida	832,07 m ²
Paseo Marítimo	1.059,00 m ²
PARCELA PRIMITIVA	17.824,68 m ²
Zona de Playa	4.539,38 m ²
TOTAL PROPIEDAD	22.364,06 m ²

128

[AIVM]
ARCHIVO
MUNICIPAL
CARTAGO



EDIFICABILIDADES

-SEGUN P.G.M.O. 17.824,68 m²x1,10 19.607,148 m²

-SEGUN MODIFICACION Nº 11 DEL P.G.M.O. 19.607,148 m²x1,35 26.469,65 m²

-CONSUMIDA SOLUCION CONCRETA PROPUESTA

Existente:

Semisótano 3.519,30 m²
Planta baja 3.190,61 m²
Plantas 1-7 10.179,82 m²
Total 16.889,73 m²

[Stamp: ARCHIVO MUNICIPAL - CARTAGENA 129]

Ampliación:

681,64 m²x9 6.134,76 m² 23.024,49 m²

-POR ENCIMA DE LA NORMA DE REFERENCIA DEL P.G.M.O.

23.024,49 m²-19.607,148 m² 3.417,342 m²

-RESIDUAL

26.469,65 m²-23.024,49 m² 3.445,16 m²

-DEDICADA A SERVICIOS GENERALES (Art.19 y 20 del Decreto 29/87)

Existente:

Semisótano 3.519,30 m²
Planta baja 3.190,61 m²

Ampliación:

Planta baja 681,64 m² 7.391,55 m²

-DEDICADA A OTROS USOS (Art.17 y 18 del Decreto 29/87)

Existente:

Plantas 1-7 10.179,82 m²

Ampliación:

Plantas 1-8 5.453,12 m² 15.632,94 m²



ESTUDIO DE DETALLE/DETERMINACIONES

- Separación a linderos: 5 m. Se permite la alineación a vial.
- Índice de edificabilidad: el que viene fijado para cada área en los planos de ordenación, tras las siglas de la norma en m^2/m^2 , con un incremento de edificabilidad máximo de un 35% sobre dicha norma, con carácter extraordinario y transitorio, mientras permanezca el uso, como consecuencia de destinarse al uso residencial comunitario-hotelerero y de acuerdo a lo establecido en la Modificación nº 11 del Plan General Municipal de Ordenación.
- Resto de parámetros: permanece sin modificación como en la norma AC₄ de referencia.
- Franja litoral: la zona de 20 m. sobre la que recae la servidumbre de Protección, está sujeta a las determinaciones que establece la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 22/1.988 de 28 de julio (Jefatura del Estado) COSTAS.- Protección, Utilización y Policía.

INDICE DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA

$$\frac{19.607,148}{13.501,24} = 1,4522 \text{ m}^2/\text{m}^2$$