

Pero tanto en una función como en otra, el Estudio de Detalle no operará nunca de forma autónoma o independiente, pues su naturaleza de planeamiento derivado y no originario le vincula a las determinaciones fundamentales del Plan o Normas que desarrolla, por lo que el Estudio de Detalle tiene un aspecto negativo, es el que concreta los límites que no puede sobrepasar.

Desde un aspecto negativo el Estudio de detalle no puede:

- Reducir la anchura de los viales ni la superficie destinada a espacios libres.
- Alterar el uso exclusivo o predominante.
- \* ~~Aumentar el volumen, la ocupación del suelo, las alturas máximas o densidad.~~
- ~~Ocasinar perjuicios ni alterar la ordenación de los predios colindantes.~~
- Contener determinaciones propias de Planes Generales o Parciales o Normas.

Es evidente que en otros sentidos el Estudio de Detalle puede complementar aspectos referentes al de los predios resultantes, dentro de los permitidos y/o compatibles del Plan:

### 3.- CONTENIDOS DEL ESTUDIO DE DETALLE:

#### 3.1.- ORDENACION - COMPOSICION

Se trata de ordenar el incremento de volumen permitido, de forma que se adecue a la edificación existente, formando un cuerpo homogéneo, en donde queden integradas, tanto la edificación existente, como la propuesta en el presente Estudio de Detalle.

A tal fin, se propone continuar el edificio existente; hacia el Este, en dirección al vial existente, hasta adosarnos al lindero del mismo con la parcela; levantando plantas sobre una planta baja diáfana, que servirá de acceso al Apart-hotel, así como espacio diáfano para piscina existente.



Las tres plantas que se pretenden construir adosadas a la edificación existente, contarán con 1/3 de la edificabilidad permitida en cada una de ellas, es decir, de 132,5 m<sup>2</sup>.

Las 3 plantas a levantar cuentan con acceso a través de la escalera existente en el edificio, así como escalera contra incendios.

### 3.2.- JUSTIFICACION DE USOS:

El edificio inicialmente proyectado, pese a contar con los servicios mínimos que exige la reglamentación hotelera, para su calificación hotelera, debido a lo reducido de su edificabilidad inicial fue imposible incluir otros que eran igualmente necesarios, aunque no exigibles inicialmente.

Ello llevó a la propiedad; de una parte a encargar servicios del Apartahotel en el exterior del mismo; tales como lavandería y planchado de ropa; o alojamientos para el personal del Apartahotel que debía pernoctar en el mismo.

De otra parte, la ubicación inicial de los salones se ha hecho en semi-sotano, lo que restaba imagen al establecimiento hotelero, así como comodidad en el uso del mismo.

Igualmente no se pudo prever por falta de espacio disponible, ni aseos masculinos y femeninos de planta, ni despachos de dirección y administración para la gestión del Apartahotel.

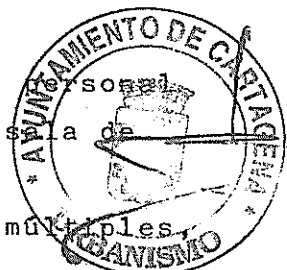
Todo ello ha producido ciertas dificultades, que se pretenden subsanar y mejorar con la ampliación prevista, en donde se pretenden incluir los usos siguientes:

PLANTA BAJA..- Diáfana, para accesos y usos anejo a la piscina.

PLANTA PRIMERA..- Aseos de Planta; oficina de Dirección y Administración; Sala T.V. , Lectura

PLANTA SEGUNDA..- Aseos de Planta; Dormitorios de personal masculino y femenino (uno de cada) Lavandería y sala de plancha.

PLANTA TERCERA..- Aseos de planta, Salon de usos múltiples, Juegos, estancia, Etc.(Panoramico)



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Comisión de Gobierno de fecha 07 MAR 1997  
 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto  
 de Planificación de urbanización de la zona  
 parcelada de terreno en parcelas irregulares con  
 la diligencia.  
 Cartagena 02 DIC 1993

El Secretario

3.3. CUADRO RESUMEN



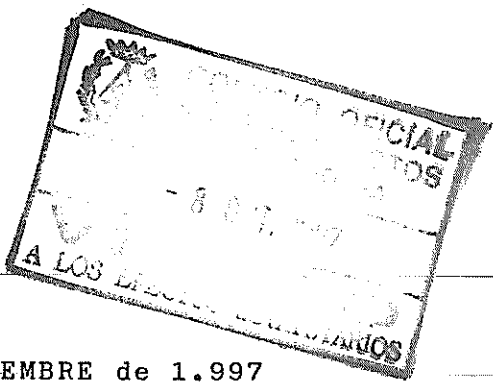
DETERMINACIONES SEGUN P.G.O.U. (modificación N° II)

- Superficie de parcela ..... 1.032,2 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad ... | BASE ..... 1.135 m<sup>2</sup>. | TOTAL ≈ 1.532,32 m<sup>2</sup>
- | INCREMENTO. 397,32 m<sup>2</sup>. |
- Alturas ..... 5 plantas
- Retranqueos a linderos ..... 5 m.
- Retranqueos a Calle ....(5 m) ..(Se pueden suprimir, adosan-  
dose a la misma)
- Ocupación .....(40%) ... Se puede incrementar con la am-  
pliación prevista.

DETERMINACIONES SEGUN ESTUDIO DE DETALLE

- Superficie de parcela ..... 1.032,2 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad       Base ..... 1.135 m<sup>2</sup>
- Incremento..... 397,32m<sup>2</sup>   TOTAL ≈ 1.532,32 m<sup>2</sup>
- Altura ≈ 4 plantas
- Retranqueos a linderos ≈ 5 m.
- Retranqueos a Calle ≈ (0 m) ≈ Se adosa a vial

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Pleno de fecha 05 MAR 1998 se aprobó  
 DEFINITIVAMENTE el Proyecto de  
 Planificación de urbanización Expediente  
 forma de urbanización en que se  
 comarca de urbanización.  
 Cartagena 25 MAR 1998  
 El Secretario



SEPTIEMBRE de 1.997  
 EL ARQUITECTO.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



SITUACION

C R

17-A  
E. (1,1)

50 49  
A 2

Au2 54

E. (1,1)

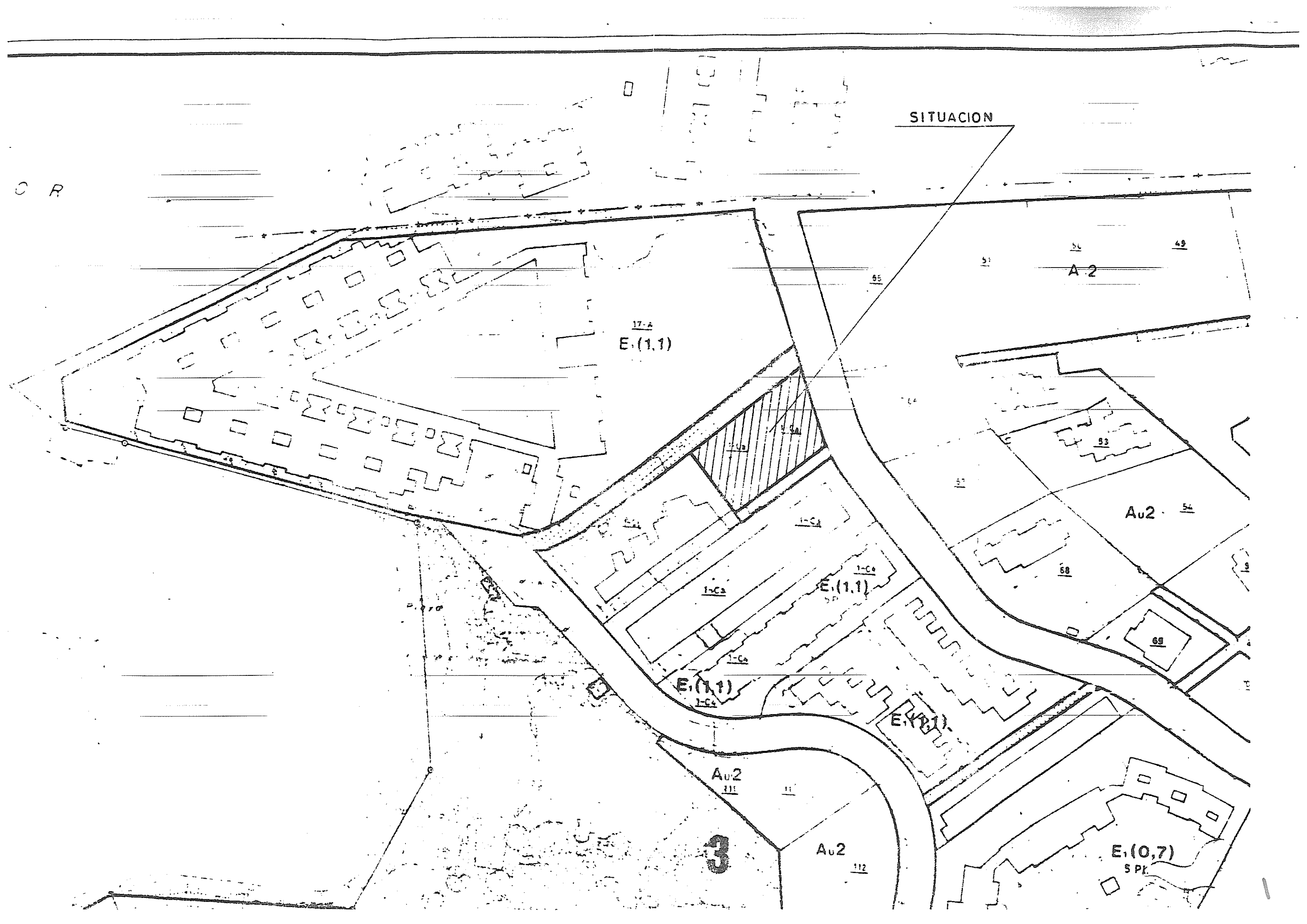
E. (1,1)

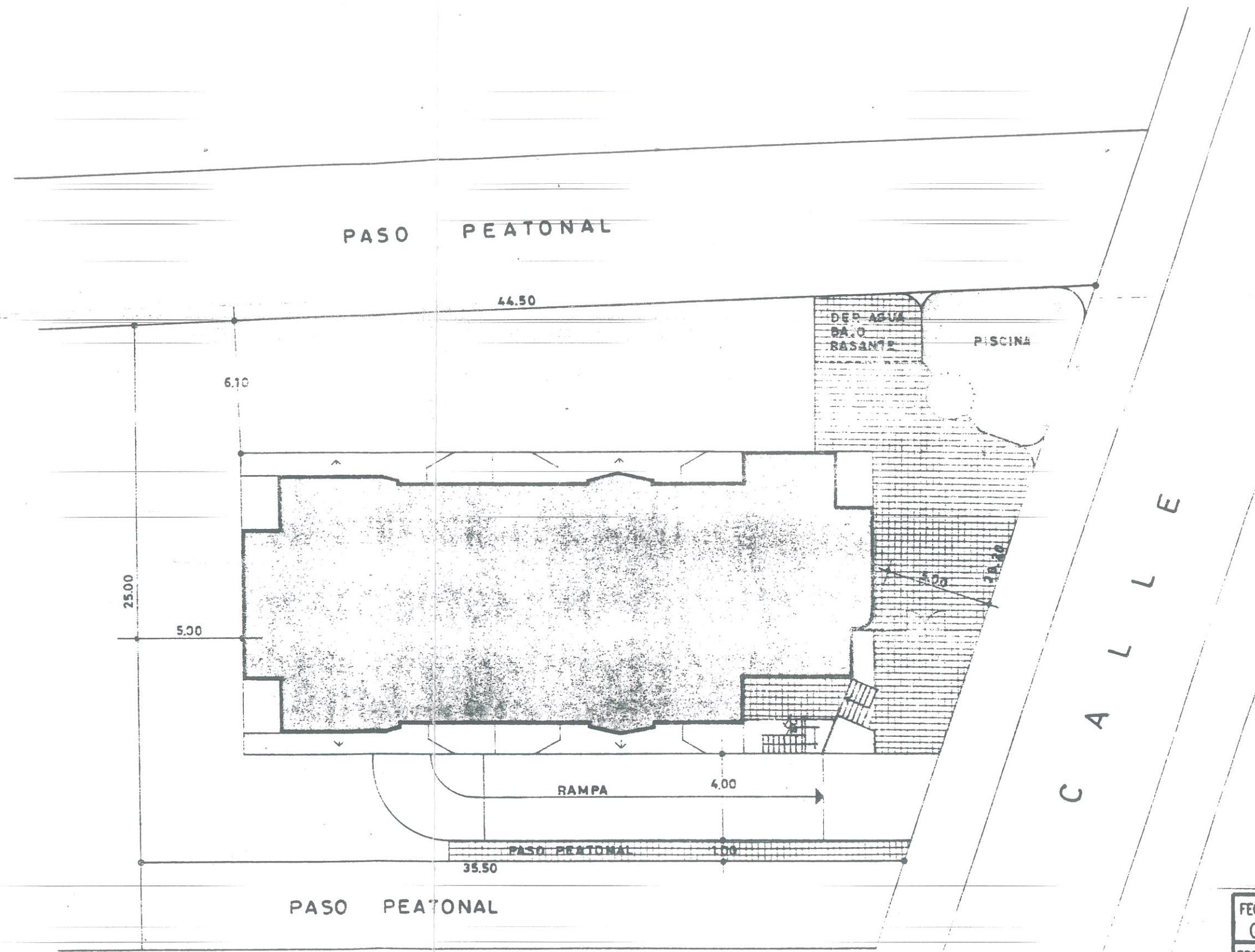
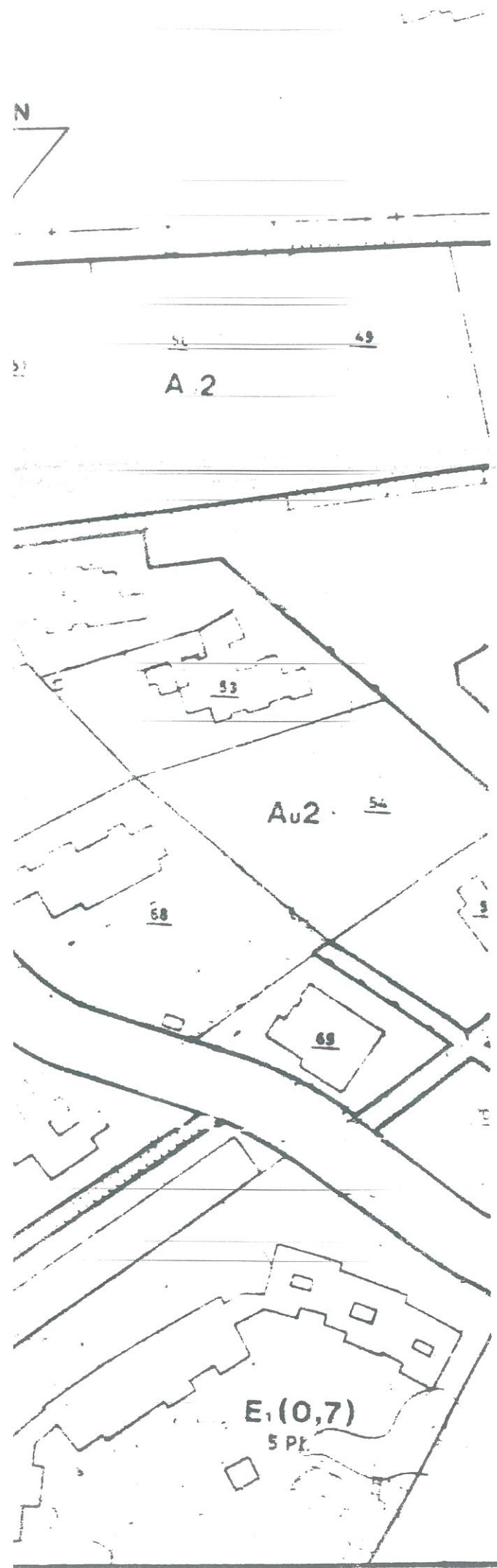
Au2 111

3

Au2 112

E. (0,7)  
SPE




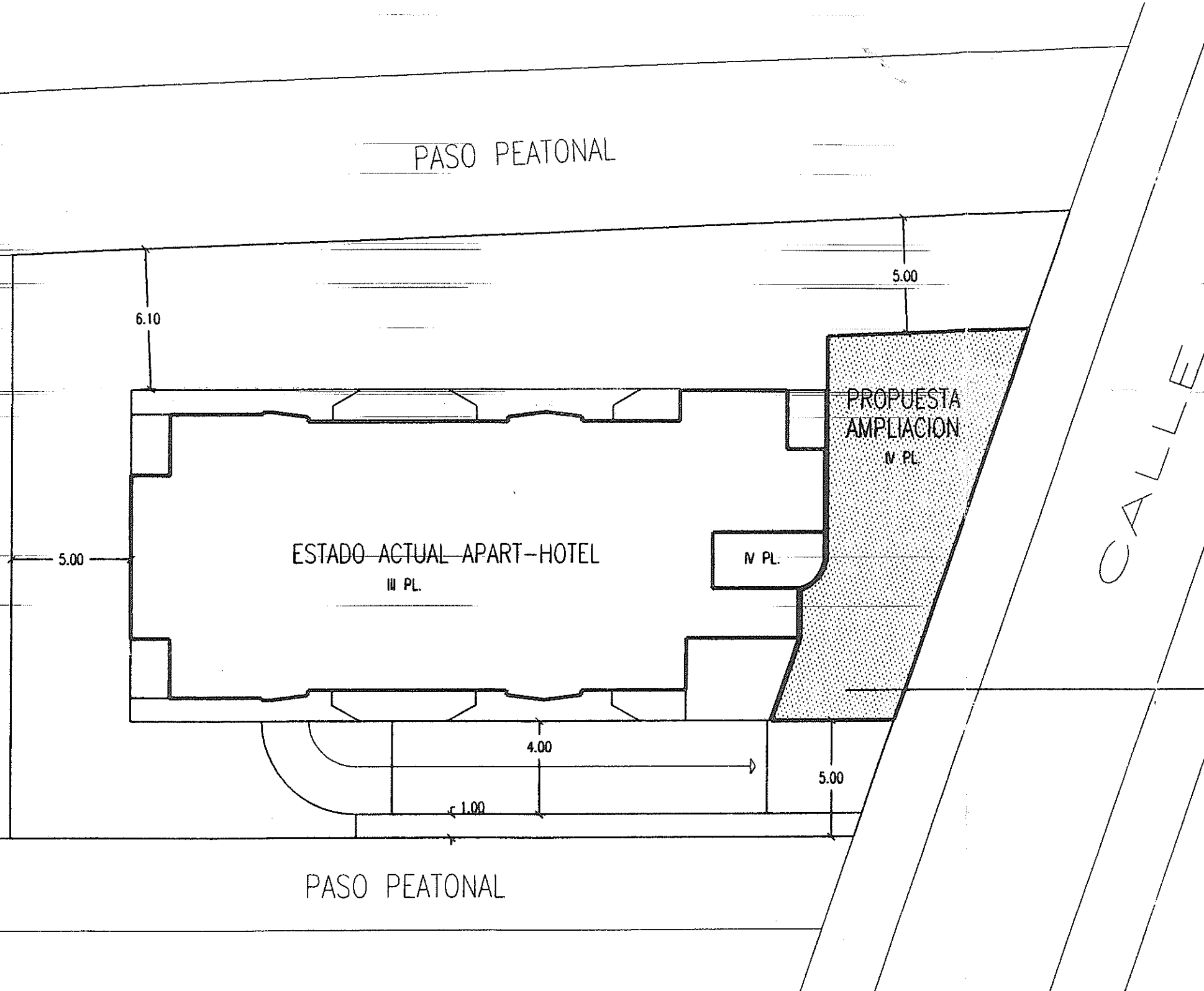


ESTADO ACTUAL

2

FECHA:	OCT-97
ESCALA:	1/1000 1/200
ARQUITECTO:	JUAN C. ZAMO





Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena  
 Comisión de Gobierno de fecha **07 NOV**  
 se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.  
 Cartagena **0-2 DIC. 1997**



El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena  
 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

SUP. MAXIMA EDIFICABLE : 397.4 m2.  
 DESTINADOS A SERVICIOS DEL APART-HOTEL.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA  
 - 8 OCT. 1997  
**VISADO**  
 A LOS EFECTOS DE EJECUCION

FECHA: OCT-97	PROMOTOR	C.S.V. CONTRATOS, SERVICIOS Y TURISMO S.L.
ESCALA: 1/200	PLANO	AMPLIACION PROPUESTA
ARQUITECTO: JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ 		ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA 1- HACIENDA DOS MARES. LA MANGA DE CARTAGENA.