

# MEMORIA

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha 19 JUN. 1998  
se aprobó PRELIMINARMENTE el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la presen-  
te diligencia.  
Cartagena 20 JUL. 1998



El Secretario

## 1. ENCARGO

El presente estudio de detalle se redacta por encargo de D. Fulgencio Sanchez García, con D.N.I. \*\*\* y domicilio en \*\*\*.

## 2. SITUACION

La parcela objeto del estudio de detalle se situa, tras una estación de servicio, entre las calles Esmeralda, Amatista y Juan Carlos I del Barrio de S. Antonio Abad, en Cartagena y aparece reflejada en el plano nº 29 de los planos de ordenación del P.G.M.O. de Cartagena.

## 3. OBJETO

El objeto del presente estudio de detalle es un aumento de edificabilidad en la parcela referenciada al amparo del artículo 3.1.4.4. del P.G.M.O. de Cartagena, que permite un incremento del 35 % de la edificabilidad permitida en la norma de aplicación cuando una parcela de uso residencial se destine exclusivamente a uso residencial comunitario - hotelero.

## 4. PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

El Plan General de Ordenación de Cartagena califica la parcela según la norma VC 3 cuyo literal es el siguiente:

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Pleno de fecha 9 OCT. 1998  
DEFINITIVAMENTE se aprobó  
el Proyecto de  
Planeamiento, de cuyo Expediente  
forma parte el documento en que se  
consigna la presente diligencia.  
Cartagena 23 OCT. 1998



El Secretario

### **VC3 (Grado 3º)**

- Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>.
- Ancho mínimo lindero frontal: 16 m.
- Fondo edificable 13 mts.

*El espacio de patio de manzana en planta baja puede ser ocupado totalmente para usos tolerados no residenciales, independientemente de la edificabilidad asignada.*

*Edificabilidad: La que resulte de aplicar la fachada por el fondo edificable por el número de plantas permitidas, incluidos salientes y vuelos.*

*Altura: según callejero anejo a esta norma.*

En el callejero correspondiente a S. Antonio Abad se establece que el número de plantas máximo para las calles Diamante, Amatista y Rubí, que delimitan la manzana, es de cuatro alturas.

Consultados los servicios técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena se informa de que las alturas a considerar en la C/ Muñoz Grandes (Avda. Juan Carlos I) son cuatro, según queda reflejado en el escrito de contestación cuya fotocopia se adjunta en el anexo 1.

## **5. JUSTIFICACION URBANISTICA**

El artículo 3.1.4.4. del P.G.M.O. de Cartagena establece que :

*“ Cuando una parcela de uso residencial se destine exclusivamente al uso residencial comunitario - hotelero, se permite, con caracter extraordinario y transitorio, mientras permanezca este uso, un aumento de edificabilidad, la cual se establece mediante un tanto por ciento sobre la edificabilidad que permite la norma de aplicación. Este aumento se establece solamente para los establecimientos del grupo primero (hoteles y hoteles - apartamentos), calificados como tales en el Decreto Regional 29/87 de 14 de Mayo sobre Ordenación y Clasificación de Establecimientos Hoteleros de la Región de Murcia, y siempre que se destine únicamente a incrementar la superficie de los servicios a que se refieren los artículos 19 y 20 del referido Decreto Regional.*

*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, como máximo, de las permitidas por el Plan*





General para la zona, sin que en ningún caso pueda superarse ese 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.

En todo caso será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, donde además de la justificación de la excepción de los parámetros que se propongan - teniendo en cuenta que el aumento de ocupación no puede suponer la supresión de retranqueos a terceros - se determinará la superficie destinada a servicios generales (de los artículos 19 y 20 del citado decreto regional) y la destinada a otros usos (los de los artículos 17 y 18 del mismo Decreto); debiendo ser esta última superficie inferior a la máxima permitida por la norma de aplicación sobre la parcela. Este Estudio de Detalle justificará igualmente el impacto que el aumento de edificabilidad ocasione en las infraestructuras existentes.

Previamente a la concesión de licencia, se deberá aportar la clasificación de Establecimiento Hotelero, así como la categoría del mismo, según la clasificación del Decreto Regional 26/87, también, la inscripción registral de la finca y de la edificación que sobre ella se levante, como indivisible y como unidad de explotación. El cambio de uso o clasificación, supondrá automáticamente su paso al régimen de fuera de ordenación de la edificación, a efectos de la aplicación del Reglamento de Disciplina urbanística, debiéndose demoler la superficie edificada que exceda de la permitida por la norma de aplicación, o bien ceder esta para su uso y dominio público.

Quedan excluidos de esta compensación, las parcelas de uso unifamiliar, así como aquellas que estén zonificadas por el plan General para uso hotelero.

## **6. DECRETO 29/1987 SOBRE ORDENACION Y CLASIFICACION DE ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS DE LA REGION DE MURCIA**

El artículo 4 del Decreto Regional 29/87 de 14 de Mayo sobre Ordenación y Clasificación de Establecimientos Hoteleros de la Región de Murcia establece que:

*“Los establecimientos hoteleros se clasificaran en los siguientes grupos, modalidades y catagorias:*

*Grupo primero: Hoteles en las siguientes modalidades y categorias:  
Hoteles de cinco, cuatro, tres dos y una estrella.*

*Grupo segundo: Pensiones de dos y una estrella. “*



Los artículos 19 y 20 del citado Decreto Regional y que cita el artículo 3.1.4.4. del P.G.M.O. hacen referencia a comedores, salones, bar, salas de lectura, salas de TV. y de juego y servicios generales, entre los que incluye los aseos generales. También se incluyen oficinas, fregaderos, despensas, bodegas, cámaras frigoríficas y vestuarios

Los artículos 17 y 18 hacen referencia a habitaciones y baños y aseos propios de las habitaciones.

En el anexo 2 se incluye fotocopia del Decreto Regional 29/87 de 14 de Mayo sobre Ordenación y Clasificación de Establecimientos Hoteleros de la Región de Murcia.

## 7. SITUACION ACTUAL

El establecimiento hotelero se asienta sobre una parcela en forma de "L" conformada por las fincas catastrales número 66599-07, de 459'8 m<sup>2</sup>, y la número 66599-04, de 718'5 m<sup>2</sup> de parcela edificable, siendo el resto espacio libre privado.

La edificación tiene una altura uniforme de cuatro plantas.

En los planos se incluyen los planos catastrales y en el anexo 3 se adjunta copia de fotografías del estado actual

## 8. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

La intención del presente estudio de detalle es aumentar la edificabilidad de la parcela sobre la que se asienta el establecimiento hotelero al amparo del artículo 3.1.4.4. del P.G.M.O. de Cartagena obteniendo el incremento de edificabilidad en la sobre-elevación de dos plantas completas en el bloque que ocupa la finca catastral 66599-07.

De esta manera la edificación sobre la finca catastral 66599-04 quedaría de cuatro plantas y la edificación sobre la finca catastral 66599-07 quedaría con una altura de seis plantas.



### **8.1 medianeras:**

Las medianeras que surgen de esta propuesta en plantas 5 y 6 de parcela catastral 66599-07 en su lindero con las edificaciones colindantes tendrán, a todos los efectos el carácter de medianeras, de manera que no podrán abrirse huecos que generen servidumbre de vistas y deberán tener el mismo tratamiento exterior que las nuevas fachadas.





## 9. CUANTIFICACION NUMERICA

### 9.1 SUPERFICIE DE PARCELA EDIFICABLE

Obtenida de la suma de las superficies de las parcelas catastrales 66599-04 y 66599-07, sin contar con la superficie que el P.G.M.O. determina como espacio libre privado.

$$66599-07: 15'2 \times 30'25 = 459'8 \text{ m}^2$$

$$66599-04: 19'3 \times 39'05 = 753'6 \text{ m}^2$$

$$\text{Total: } 1213'4 \text{ m}^2$$

### 9.2 EDIFICABILIDAD SEGUN NORMA DE APLICACION

Obtenida de la multiplicación de la fachada por el fondo edificable por el número de plantas permitida. Hay que tener en cuenta que la norma permite la colmatación de la planta baja, por lo que, en planta baja la edificabilidad es coincidente con la superficie de parcela:

$$66599-07: 459'8 + (15'2 \times 26 \times 3) = 1645'4 \text{ m}^2$$

$$66599-04: 753'6 \times 4 = 3014'4 \text{ m}^2$$

$$\text{Total: } 4659'8 \text{ m}^2$$

### 9.3 EDIFICABILIDAD SEGUN ART 3.1.4.4 DEL P.G.M.O

Obtenida de la multiplicación de la edificabilidad según norma de aplicación por 1'35

$$\text{Total: } 4659'8 \times 1'35 = 6290'7 \text{ m}^2$$

### 9.4 EDIFICABILIDAD PROPUESTA:

Obtenida de la multiplicación de la superficie de la parcela 07 por seis plantas de altura más la superficie de la parcela 04 por cuatro plantas de altura.

$$66599-07: 459'8 \times 6 = 2758'8 \text{ m}^2$$

$$66599-04: 753'6 \times 4 = 3014'4 \text{ m}^2$$

$$\text{Total: } 5773'2 \text{ m}^2$$

### 9.4 SUPERFICIES DE SERVICIOS GENERALES Y OTROS USOS

Superficies otros usos (art. 17 y 18 Decreto 29/1987): 4659'8 m<sup>2</sup>

Superficies servicios generales (art. 19 y 20): 1630'9 m<sup>2</sup>



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Comisión de Gobierno de fecha 19 JUN. 1998  
 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto  
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
 parte el documento en que se consigna la presen-  
 te diligencia.  
 Cartagena 20 JUL. 1998

10. CUADRO RESUMEN

Cartagena 20 JUL. 1998  
 El Secretario



*[Handwritten signature]*

	SEGUN NORMA	PROPUESTO
SUPERFICIE DE PARCELA EDIFICABLE	1.213'4 m2	
EDIFICABILIDAD S/ NORMA DE APLICACION	4.659'8 m2	
EDIFICABILIDAD TOTAL SEGUN ART. 3.1.4.4	6.290'7 m2	5773'2 m2
SUPERFICIE SERVICIOS GENERALES	1.630'9 m2	1113'4 m2
SUPERFICIE OTROS USOS	4.659'8 m2	4.659'8 m2
ALTURA FINCA 664599-04	4 (+2)	4
ALTURA FINCA 664599-07	4 (+2)	6

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Pleno de fecha 09 OCT. 1998 se aprobó  
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de  
 Planeamiento, de cuyo Expediente  
 forma parte el documento en que se  
 consigna la presente diligencia.  
 Cartagena 23 OCT. 1998  
 El Secretario



*[Handwritten signature]*

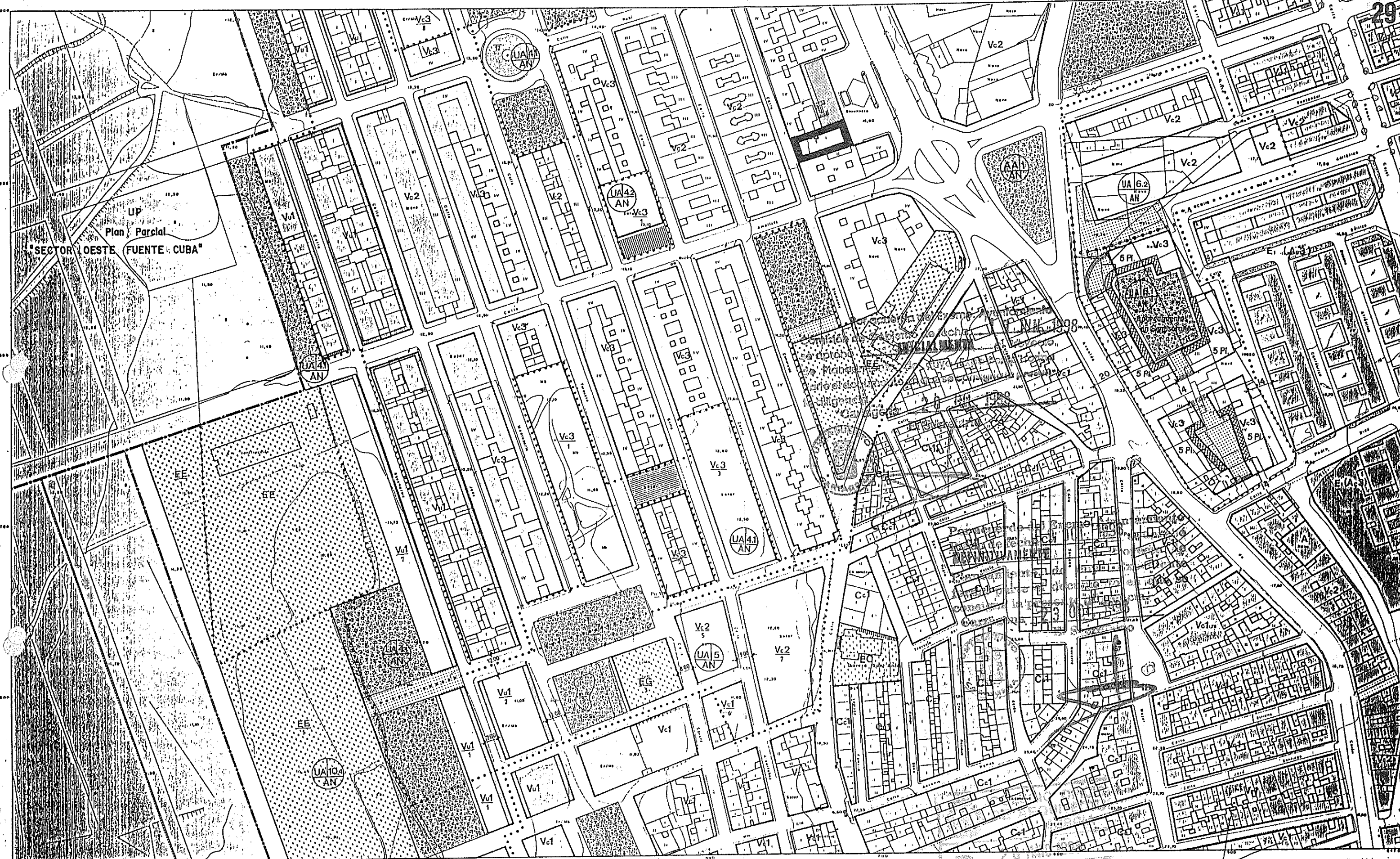
CARTAGENA, MAYO 1998



FDO: EL ARQUITECTO:  
 FERNANDO GARCIA-MARCOS ALVAREZ

X





<b>TEMAS GENERALES</b> COMUNICACIONES FF.CC. Y OTROS TRANSPORTES PORTUARIO PARQUES PUBLICOS EQUIPAMIENTOS SANITARIO Y ASISTENCIAL EDUCATIVO DEPORTIVO SERVICIOS PUBLICOS ADMINISTRATIVOS	<b>ORDENACION</b> UA 4.1 AN UA 4.2 AN UA 4.3 AN UA 4.4 AN UA 4.5 AN UA 4.6 AN UA 4.7 AN UA 4.8 AN UA 4.9 AN UA 4.10 AN	<b>TIPOS DE ORDENACION</b> ALBERGACION A VIDA EDIFICACION AISLADA VOLUMEN BAJA ESPECIFICA CASCO ANTIGUO EDIFICIO FMI CATEGORADO	<b>EQUIPAMIENTOS</b> V GERBERIA A EDUCATIVO E GAZBIARIO C DEPORTIVO O FULMIGRO CUACLO	<b>USOS CARACTERISTICOS</b> RESIDENCIAL COLECTIVO DE SERVICIOS TURISTICOS RESIDENCIAL	<b>ESPACIOS LIBRES</b> EE (AJI) EE (AJI) EE (AJI) EE (AJI) EE (AJI) EE (AJI)	<b>ESCALA</b> 1/2000	<b>PLANO</b> 1

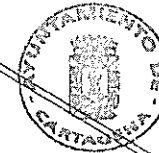


Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Comisión de Gobierno de fecha 19 JUN 1998  
 se aprobó ~~PRELIMINARMENTE~~ el Proyecto  
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
 parte el documento en que se consigna la presen-  
 te diligencia.  
 Cartagena 20 JUL 1998

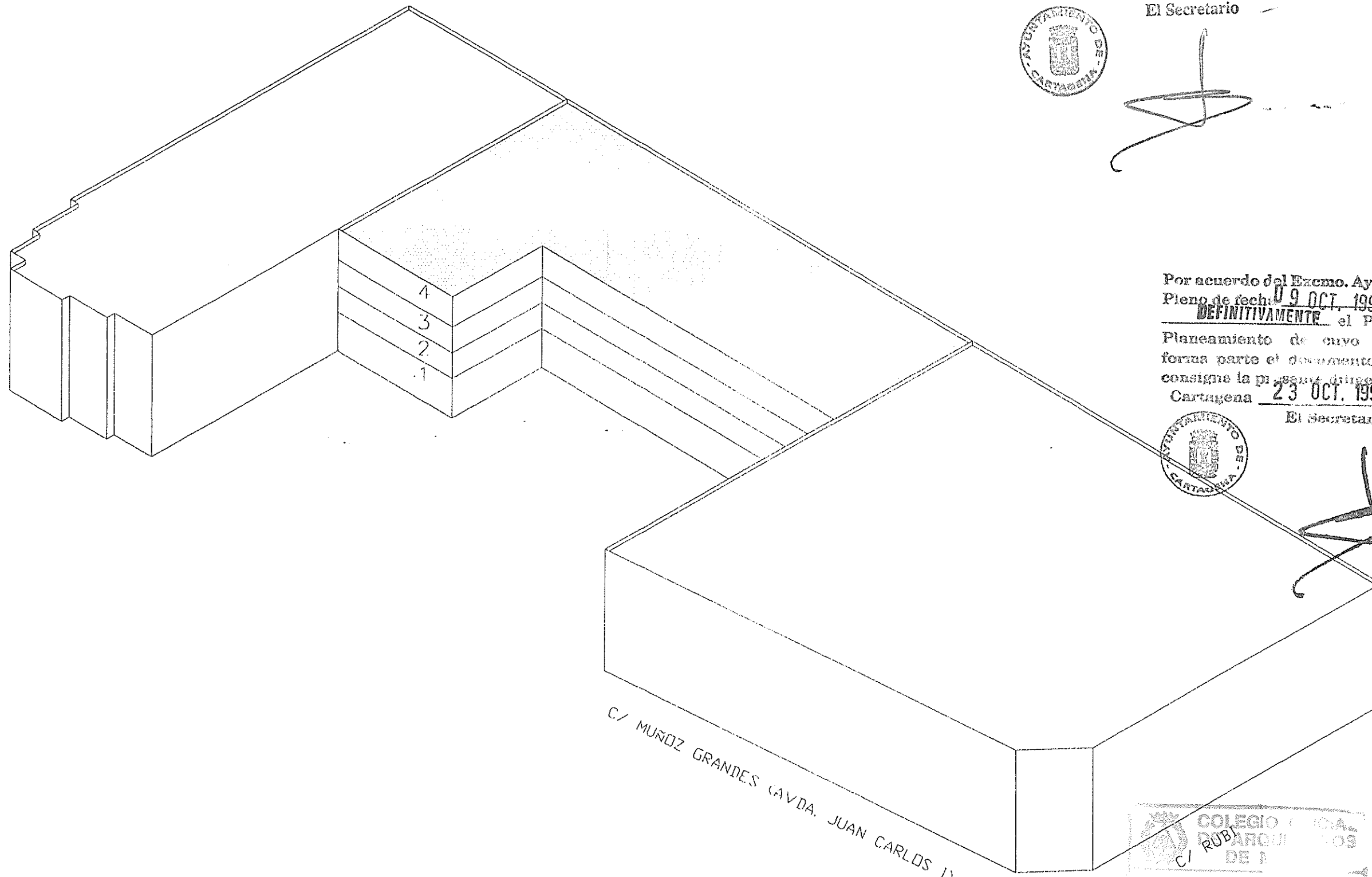


El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Pleno de fecha 09 OCT. 1998 se aprobó  
~~PRELIMINARMENTE~~ **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de  
 Planeamiento de cuyo Expediente  
 forma parte el documento en que se  
 consigna la presente diligencia.  
 Cartagena 23 OCT. 1998



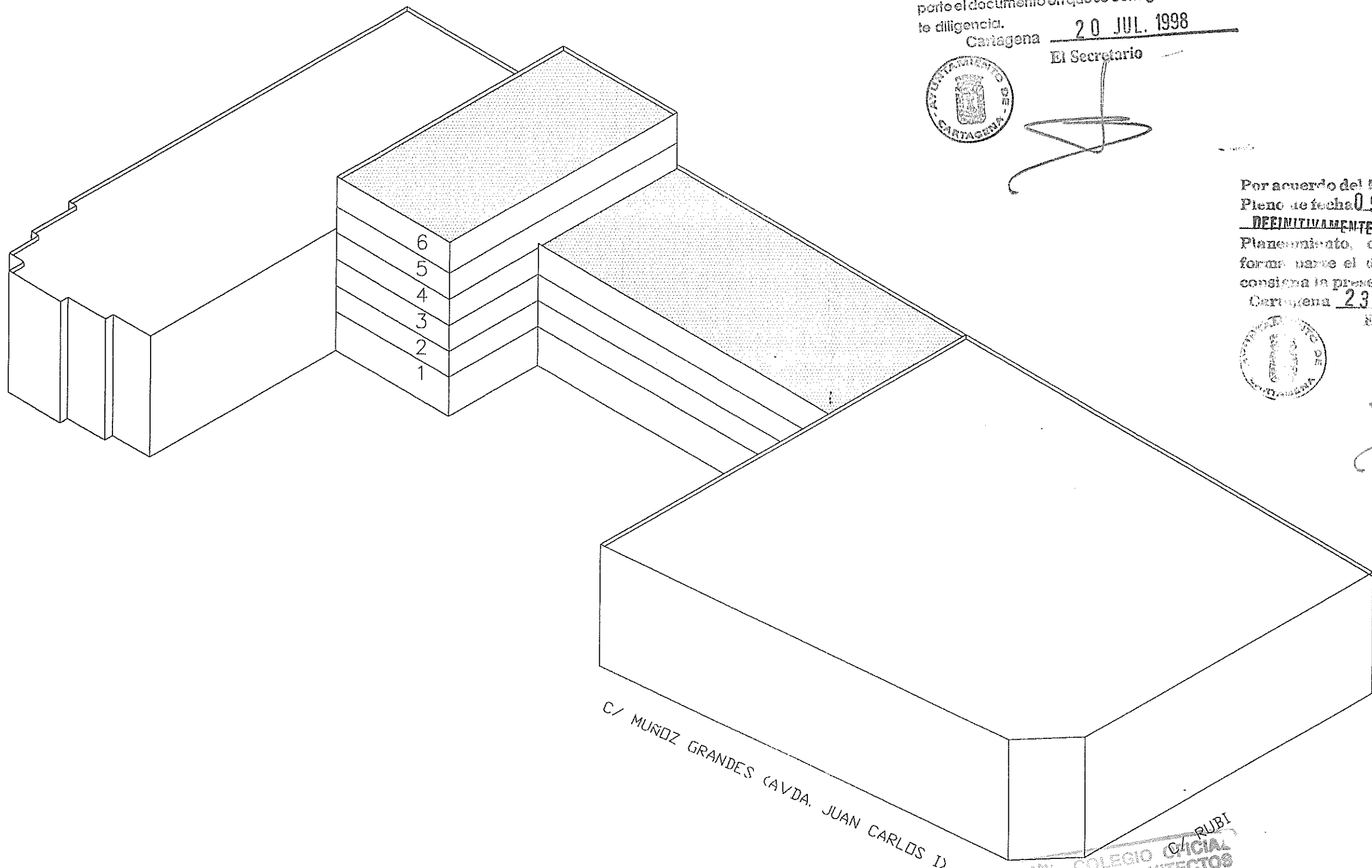
El Secretario



C/ MURDZ GRANDES (AVDA. JUAN CARLOS I)

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CARTAGENA  
 CI RUBI  
 28 MAYO 1998  
 VISA  
 A LOS EFECTOS DE LA LEY

REF: A 82 B	ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA OCUPADA POR EL ESTABLECIMIENTO HOTELERO DENOMINADO "HOTEL MANOLO"	ESCALA	1/500	PLANO	2
FECHA: MAY98	AVDA. JUAN CARLOS I, 7, S. ANTONIO ABAD, CARTAGENA	VOLUMETRIA S/NORMA			
EMPLAZAMIENTO	FULGENCIO SANCHEZ GARCIA				
PROMOTOR	FERNANDO GARCIA-MARCOS ALVAREZ				
ARQUITECTO					



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Comisión de Gobierno de fecha 7 9 JUN 1998  
 se aprobó PRELIMINARMENTE el Proyecto  
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
 parte el documento en que se consignara presen-  
 te diligencia.  
 Cartagena 20 JUL 1998



El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Pleno de fecha 0 9 OCT 1998 se aprobó  
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de  
 Planeamiento, de cuyo Expediente  
 forma parte el documento en que se  
 consignara la presente diligencia.  
 Cartagena 23 OCT 1998



El Secretario

C/ MUNDZ GRANDES (AVDA. JUAN CARLOS I)

COLEGIO OFICIAL  
 DE ARQUITECTOS  
 DE MURCIA  
 28 MAYO 1998  
 FIRMADO  
 FULGENCIO SANCHEZ GARCIA

REF: A 82 B	ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA OCUPADA POR EL ESTABLECIMIENTO HOTELERO DENOMINADO "HOTEL MANOLO"	ESCALA	1/500	PLANO	3
FECHA: MAY98		VOLUMETRIA PROPUESTA			
EMPLAZAMIENTO	AVDA. JUAN CARLOS I, 7, S. ANTONIO ABAD, CARTAGENA				
PROMOTOR	FULGENCIO SANCHEZ GARCIA				
ARQUITECTO	FERNANDO GARCIA-MARCOS ALVAREZ				

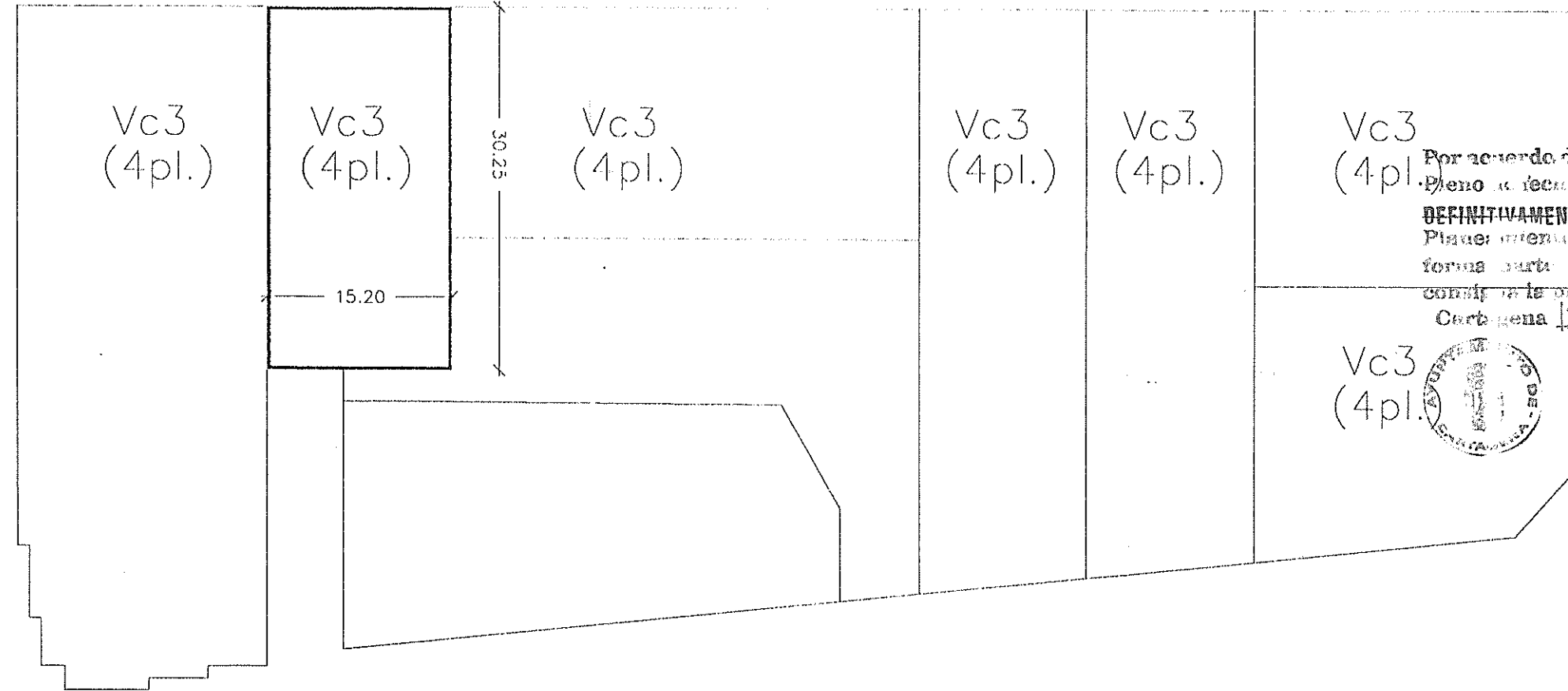
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Comisión de Gobierno de fecha 19 JUN. 1998  
 se aprobó OFICIALMENTE el Proyecto  
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
 parte el documento en que se consigna la presen-  
 te diligencia.  
 Cartagena 20 JUL. 1998



El Secretario

C/ DIAMANTE

21.00 15.20 39.05 14.00 14.00 26.75



C/ AMATISTA

C/ MUÑOZ GRANDES (AVDA JUAN CARLOS I)

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Pleno de fecha 09 OCT. 1998 se aprobó  
**DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de  
 Planeamiento de urbanización expediente  
 forma parte del expediente en que se  
 consigna la presente diligencia.  
 Cartagena 23 OCT. 1998



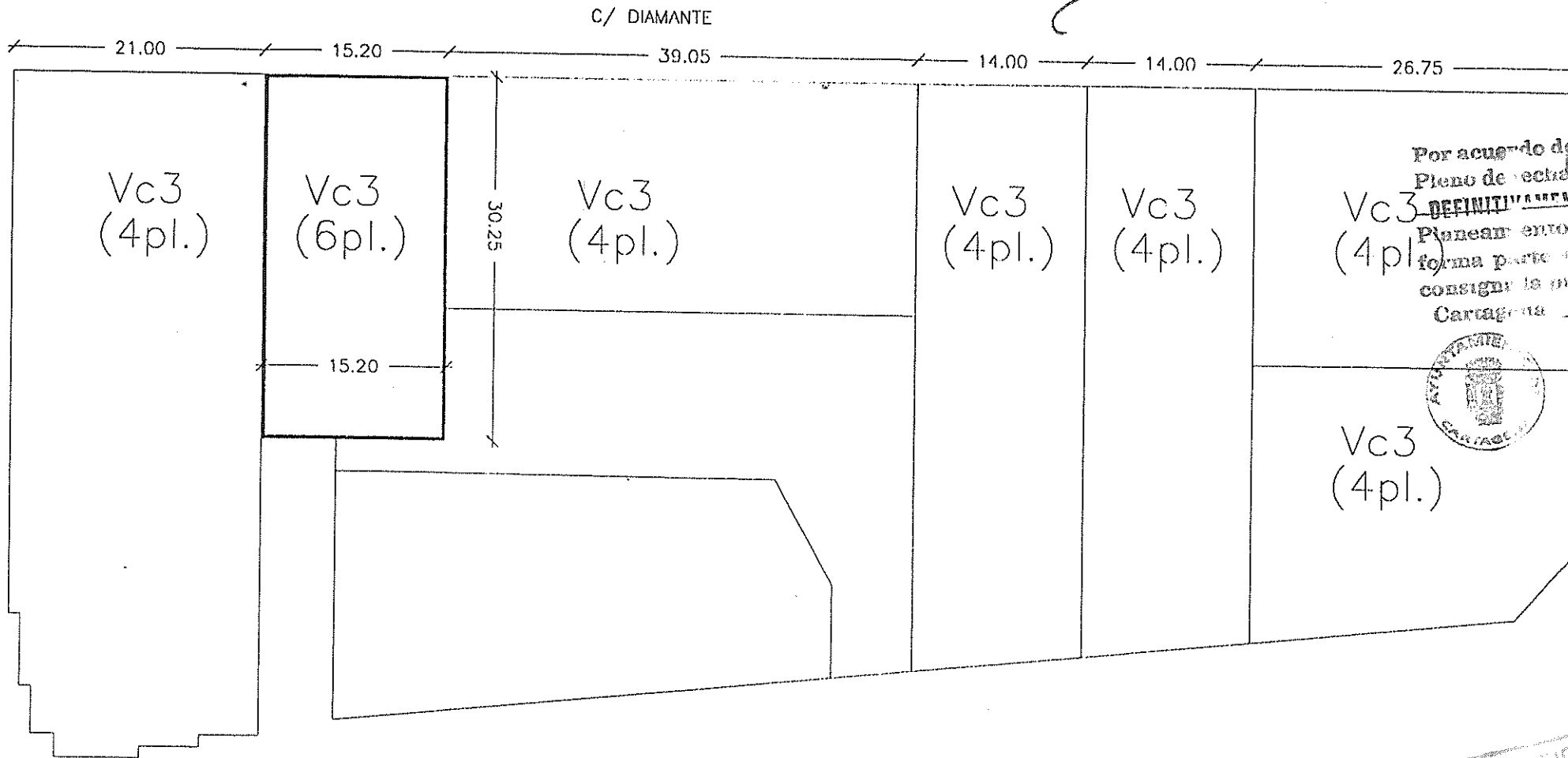
REF: A 82 B	ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA OCUPADA POR EL ESTABLECIMIENTO HOTELERO DENOMINADO "HOTEL MANOLO"	ESCALA	1/500	PLANO	4
FECHA: MAY98		ORDENACION S/ NORMA			
EMPLAZAMIENTO	AVDA. JUAN CARLOS I, 7, S. ANTONIO ABAD, CARTAGENA				
PROMOTOR	FULGENCIO SANCHEZ GARCIA				
ARQUITECTO	FERNANDO GARCIA-MARCOS ALVAREZ				



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Comisión de Gobierno de fecha 19 JUN. 1998  
 se aprobó ~~PRELIMINARMENTE~~ el Proyecto  
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
 parte el documento en que se consigna la presen-  
 te diligencia.  
 Cartagena 20 JUL. 1998  
 El Secretario



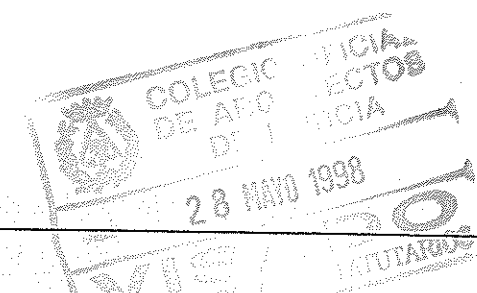
*[Handwritten signature]*



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Pleno de fecha 9 OCT. 1998 se aprobó  
 el Proyecto de  
 Planeamiento, de cuyo Expediente  
 forma parte el documento en que se  
 consigna la presente diligencia.  
 Cartagena 23 OCT. 1998  
 El Secretario



*[Handwritten signature]*



EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE SOLO MODIFICA LA ORDENACION VIGENTE EN CUANTO A LAS ALTURAS PERMITIDAS PARA LA FINCA SEÑALADA, DE REFERENCIA CATASTRAL 6659907 Y CON CARACTER EXTRAORDINARIO Y TRANSITORIO MIENTRAS PERMANEZCA EL USO ACTUAL DE RESIDENCIAL COMUNITARIO - HOTELERO, AL AMPARO DEL ART. 3.1.4.4. DEL P.G.M.O. DE CARTAGENA

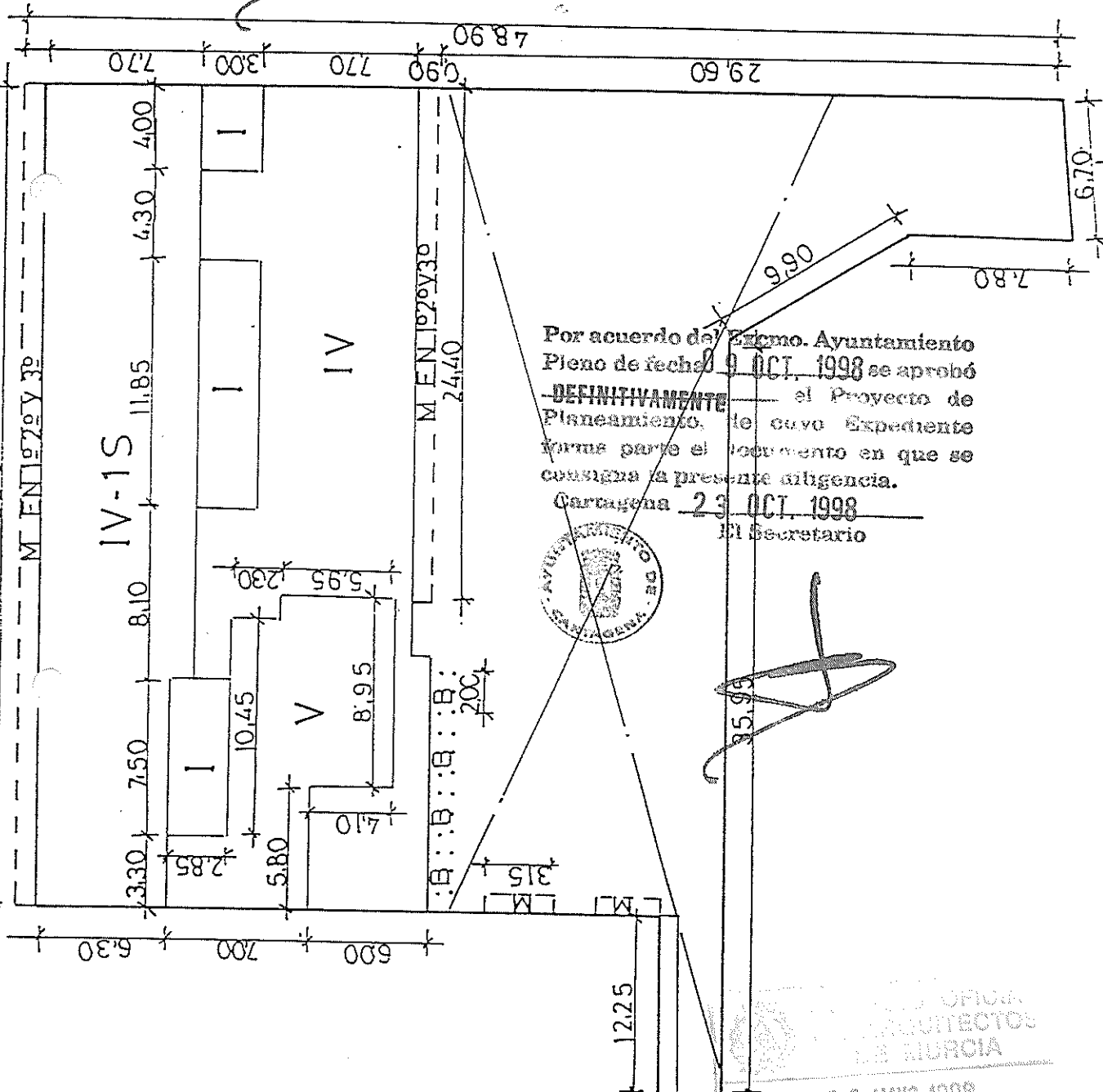
REF: A 82 B	ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA OCUPADA POR EL ESTABLECIMIENTO HOTELERO DENOMINADO "HOTEL MANOLO"	ESCALA	1/500	PLANO	5
FECHA: MAY98		ORDENACION PROPUESTA			
EMPLAZAMIENTO	AVDA. JUAN CARLOS I, 7, S. ANTONIO ABAD, CARTAGENA				
PROMOTOR	FULGENCIO SANCHEZ GARCIA				
ARQUITECTO	FERNANDO GARCIA-MARCOS ALVAREZ				

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Comisión de Gobierno de fecha 19 JUN. 1998  
 se aprobó OFICIALMENTE el Proyecto  
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
 parte el documento en que se consigna la presen-  
 te diligencia.  
 Cartagena 20 JUL. 1998



El Secretario

E 1: 300



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Pleno de fecha 9 OCT. 1998 se aprobó  
~~DEFINITIVAMENTE~~ el Proyecto de  
 Planeamiento, de cuyo Expediente  
 forma parte el documento en que se  
 consigna la presente diligencia.  
 Cartagena 23 OCT. 1998  
 El Secretario



AV. JUAN CARLOS I 7

OFICINA  
 DE ARQUITECTOS  
 DE BURGOS  
 28 MAYO 1998  
**VISADO**  
 A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS

REF: A 82 B	ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA OCUPADA POR EL ESTABLECIMIENTO HOTELERO DENOMINADO "HOTEL MANOLO"	ESCALA	PLANO
FECHA: MAY98		1/300	7
EMPLAZAMIENTO	AVDA. JUAN CARLOS I, 7, S. ANTONIO ABAD, CARTAGENA	CATRAL 66599-04	
PROMOTOR	FULGENCIO SANCHEZ GARCIA		

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Comisión de Gobierno de fecha 19 JUN 1998  
 se aprobó ~~PRELIMINARMENTE~~ el Proyecto  
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
 parte el documento en que se consigna la presen-  
 te diligencia.

Cartagena 20 JUL. 1998

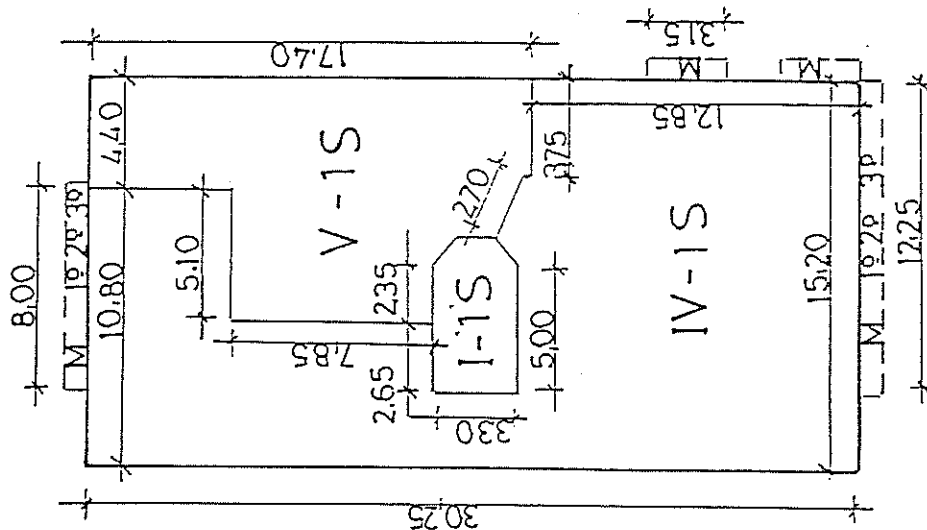
El Secretario



*[Handwritten signature]*

E 1:300

C/ DIAMANTE



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Pleno de fecha 09 OCT. 1998 se aprobó  
**DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de  
 Planeamiento, de cuyo Expediente  
 forma parte el documento en que se  
 consigna la presente diligencia.

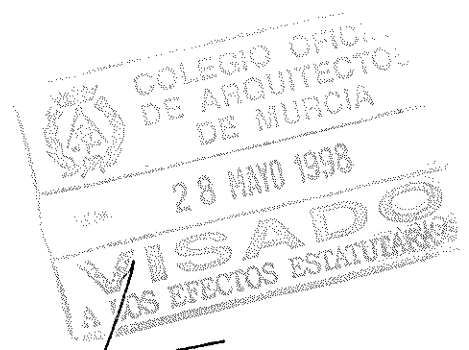
Cartagena 23 OCT. 1998

El Secretario



*[Handwritten signature]*

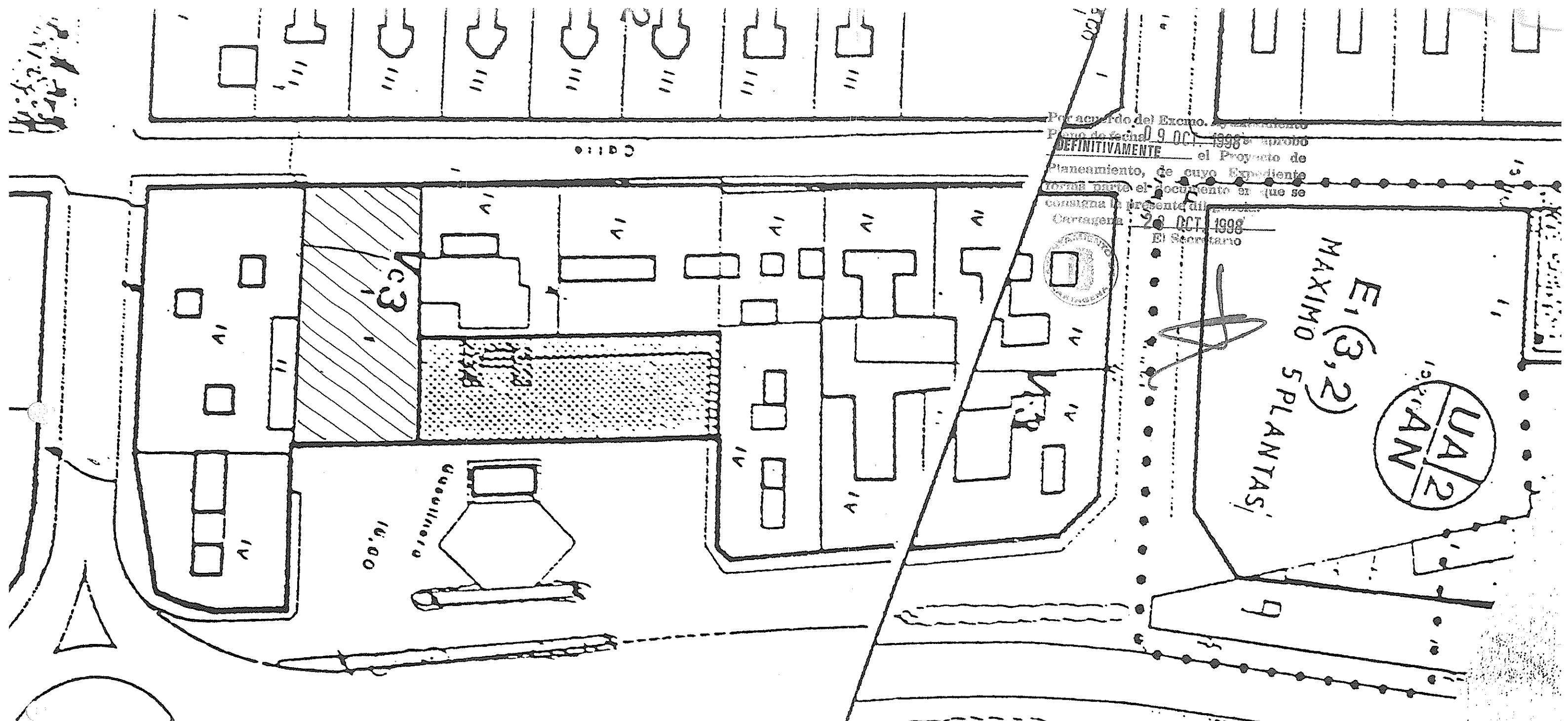
AVD. JUAN CARLOS I



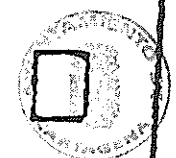
REF: A 82 B	ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA OCUPADA POR EL ESTABLECIMIENTO HOTELERO DENOMINADO "HOTEL MANOLO"
FECHA: MAY98	
EMPLAZAMIENTO	AVDA. JUAN CARLOS I, 7, S. ANTONIO ABAD, CARTAGENA
PROMOTOR	FULGENCIO SANCHEZ GARCIA
ARQUITECTO	FERNANDO GARCIA-MARCOS ALVARF7

ESCALA	PLANC
1/300	8
CATASTRAL 66599-07	





Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Comisión de Gobierno de fecha 9 OCT. 1998 se aprobó  
**DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de  
 Planeamiento, de cuyo Expediente  
 forma parte el documento en que se  
 consigna la presente diligencia.  
 Cartagena, 20 OCT. 1998  
 El Secretario



E1 (3,2)  
 MAXIMO 5 PLANTAS!  
 U/A/2

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Comisión de Gobierno de fecha 19 JUN. 1998  
 se aprobó **PROVISIONALMENTE** el Proyecto  
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
 parte el documento en que se consigna la presen-  
 te diligencia.  
 Cartagena, 20 JUL. 1998  
 El Secretario



COLEGIO OFICIAL  
 DE ARQUITECTOS  
 DE MURCIA  
 28 JUN 1998  
**VISADO**  
 DE MURCIA

REF: A 82 B	ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA OCUPADA POR EL ESTABLECIMIENTO HOTELERO DENOMINADO "HOTEL MANOLO"	ESCALA	1/500	PLANO	9
FECHA: MAY98		ORDENACION ACTUAL			
EMPLAZAMIENTO	AVDA. JUAN CARLOS I, 7, S. ANTONIO ABAD, CARTAGENA	PLANOS 29 Y 23 DEL PC			
PROMOTOR	FULGENCIO SANCHEZ GARCIA				
ARQUITECTO	FERNANDO GARCIA-MARCOS ALVAREZ				