

**PROYECTO:** ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 1 DE LA U.A.3.3. DEL PERI DE ISLA PLANA.  
**EMPLAZAMIENTO:** PARCELA 1 – U.A.3.3. – ISLA PLANA. CARTAGENA  
**PROMOTOR:** LA MOJONERA S.A. – Repres.: FRANCISCO ARROYO MADRID  
**ARQUITECTO:** JUAN ANTONIO SENIN ALVAREZ

Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 02-02-2004 se aprobó ~~INICIALMENTE~~ el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.  
Cartagena, 16 MAR. 2004  
El Secretario



## MEMORIA

### 1.- OBJETO Y ENCARGO.

El objeto de este Estudio de Detalle es justificar el incremento de edificabilidad que se pretende utilizar en la parcela 1 de la U.A.3.3. del PERI de Isla Plana, aplicando los criterios permitidos por el P.G.O.U. de Cartagena en su apartado 3.1.4.4.

El encargo del presente proyecto ha sido realizado por D. Francisco Arroyo Madrid con DNI 22.925.407-L y con domicilio en Ctra. de La Azohia, nº 60 - Isla Plana - Cartagena, en representación de LA MOJONERA S.A. con C.I.F. A-30611826 y con domicilio en Ctra. de La Azohia, nº 60 - Isla Plana – Cartagena.

### 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El apartado "3.1.4.4.- SUPERFICIE EDIFICABLE" del P.G.O.U. de Cartagena establece que cuando una parcela de uso residencial se destine exclusivamente al uso residencial comunitario-hotelero, se permite con carácter extraordinario y transitorio, mientras que 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 (en este caso la Vc1). Este aumento se establece solamente para los establecimientos del grupo primero (hoteles y hoteles-apartamentos), calificados como tales en el Decreto Regional 29/87 del 14 de Mayo sobre Ordenación y Clasificación de Establecimientos Hoteleros de la Región de Murcia, y siempre que se destine unicamente a incrementar la superficie de los servicios a que se refieren los artículos 19 y 20 del referido Decreto Regional.

Este incremento de edificabilidad permitido sera como máximo el 35% de la edificabilidad máxima de la parcela y se situara dentro de la propia parcela.

Se podran aumentar los parámetros que afecten a la edificación, es decir, profundidad edificable, ocupación máxima, disminución de retranqueos y aumento de hasta 2 plantas sobre los máximos permitidos por la Norma.

El P.G.O.U. de Cartagena en este mismo apartado pide que cuando se pretenda utilizar este incremento y exceso de parámetros de la Norma, se redacte un Estudio de Detalle que justifique estos extremos.

### 3.- DATOS DE LA PARCELA.

La Parcela 1 de la U.A.3.3. del PERI de Isla Plana tiene una superficie de 979,00m<sup>2</sup>, linda al Este con la Calle Isla Elba; al Sur con la Ctra. de Mazarron,; al Norte con Calle s/n y al Oeste con zona verde de la U.E.3.2. del PERI de Isla Plana.

La topografía de esta parcela presenta una fuerte pendiente en sentido Norte-Sur lo que obligara a que la edificación que en la misma se proyecte tenga un escalonamiento (de una planta completa) a los efectos del computo de alturas.

La Norma que le es de aplicación es la Vc1 del P.G.O.U. de Cartagena y su edificabilidad máxima según esta Norma es de 1.370,60m<sup>2</sup>.

### 4.- PARÁMETROS DE LA NORMA Vc1.

En el apartado 4.2.2. del P.G.O.U. de Cartagena se definen los parámetros de esta Norma, siendo estos los siguientes:

- a) Definición: responde a aquellas areas de suelo urbano con uso residencial colectivo de barrios ó poblados que surgen del proceso de desarrollo urbano y ensanche de la ciudad.
- b) Ordenación: la edificación se ordena siguiendo la alineación exterior formando manzanas cerradas, con o sin patio de manzana, y manzanas abiertas con patios a fachada, debiéndose adosar la edificación a los linderos laterales (si los hubiese).
- c) Volumen:
  - Parcela minima: 120m<sup>2</sup>
  - Ancho minimo de lindero frontal: 7m.
  - Indice de edificabilidad: 1,4m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Altura máxima: 2 plantas.
  - Ocupación máxima: 70%.

### 5.- USOS PERMITIDOS EN EL INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD.

Los servicios objeto de este aumento del 35% sobre la edificabilidad máxima de la parcela a los que se refiere el citado Decreto en sus articulos 19 y 20 son los siguientes:

- Comedores y salones en la proporcion adecuada a la categoría del hotel.
- Servicios generales en la planta noble, como son aseos generales para ambos sexos.
- Oficio en cada planta con fregadero y vertedero.
- Cocina con capacidad suficiente para preparar comida para el 40% de las plazas del comedor y con camaras de frio para carnes y pescado.
- Vestuarios para el personal del hotel, así como comedor para dicho personal e incluso si fuese necesario dormitorio para el personal del hotel que pernocte en el establecimiento.

### 6.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCION ADOPTADA.

Según todos los parámetros que le pueden ser de aplicación a esta parcela en cuestion, el edificio que nos resultara estaria dentro de los siguientes limites:

	Aplicación directa de la Norma Vc1 (Superficie destinada a "OTROS USOS" según Art. 17 y 18 Decreto Regional 29/87)	Incremento del 35% de la edificabilidad (Superficie destinada a "SERVICIOS GENERALES" según Art. 19 y 20 Decreto Regional 29/87)	TOTAL
Superficie de parcela	979,00 m <sup>2</sup>	-	979,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad – 1,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.370,60 m <sup>2</sup>	479,71 m <sup>2</sup>	1.850,31 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima – 70%	685,30 m <sup>2</sup>	293,70 m <sup>2</sup>	979,00 m <sup>2</sup>
Altura maxima	2 plantas	2 plantas	4 plantas

Según esto el edificio que se pretende edificar y cuyas envolventes máximas se aplican esquemáticamente junto a esta memoria sera el que sigue:



### Edificación máxima pretendida

a) SOTANOS (NIVELES -1 Y -2)

Se plantean dos plantas de sotano (Nivel -1 y Nivel -2) para los aparcamientos de clientes, almacenes y otros servicios.

b) SEMISÓTANO – PLANTA BAJA (NIVEL 0)

Al tratarse de una parcela con una fuerte pendiente en sentido Norte-Sur la planta de acceso al edificio se encuentra parte de ella en semisótano y parte en Planta Baja. Se destinara la misma para servicios generales del hotel como salones, comedor, cocina, recepción, etc...

c) PLANTAS 1ª, 2ª Y 3ª (NIVELES 1, 2 Y 3)

En estas se encuentran los alojamientos de clientes, escaleras de estos y de servicio y oficinas.

d) PLANTA TORREON (NIVEL 4)

En esta planta se encuentran los casetones de los ascensores, torreones de escaleras y espacios destinados para las instalaciones el aire acondicionado y calefacción, situados en la forma y el lugar que permite el P.G.O.U.

### **7.- JUSTIFICACIÓN DEL AUMENTO DE EDIFICABILIDAD SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.**

El incremento de edificabilidad no altera el funcionamiento de las infraestructuras existentes por varias razones:

a) Respecto a la densidad de habitantes de la zona.

No se amplía la densidad con esta solución respecto a otra en la que no se hubiera incrementado este 35%, ya que el incremento permitido se utiliza en zonas comunes y servicios de los clientes del hotel.

Por otra parte el uso Residencial-Hotelero es un equipamiento y servicio para la zona y en la Comunidad Autónoma de Murcia, hacen falta establecimientos de este tipo, dado el carácter de zona turística en la que nos encontramos.

b) Respecto a la red viaria y equipamientos.

Al tratarse de una parcela en una Unidad de Actuación, para conseguir ésta como parcela edificable se ha reparcelado y urbanizado el ámbito de toda la U.A. consiguiendo con ello:

1º- una parcela destinada a parque público.

2º- otra parcela destinada para jardines.

3º- la Ctra. de Cartagena a Mazarrón, en el tramo que pasa por esta Unidad de Actuación se ha mejorado notablemente, quitando una curva peligrosa que en dicho tramo existía y ampliando su



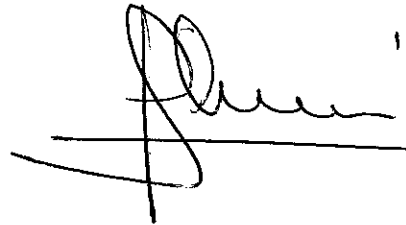
anchura, lo que hace que la fluidez de trafico por la zona mejore de forma sensiblemente proporcional a la actuación realizada.

### 8.- CONCLUSIÓN

Con este Estudio de Detalle (Memoria y Planos) queda perfectamente argumentado y justificado en todos sus parámetros el incremento de edificabilidad que utilizamos para el uso que este P.G.O.U. permite.

Cartagena, Febrero de 2004.

EL ARQUITECTO.

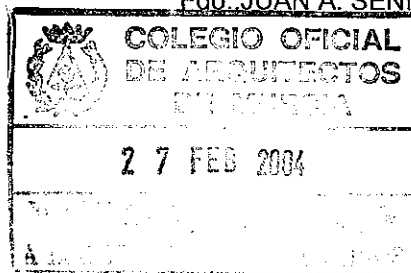


Edo. JUAN A. SENIN ALVAREZ

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, Comisión de Gobierno de fecha 12-02-2004 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 16 MAR. 2004



El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, Pleno de fecha 16-07-2004 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. Cartagena 16 SET. 2004

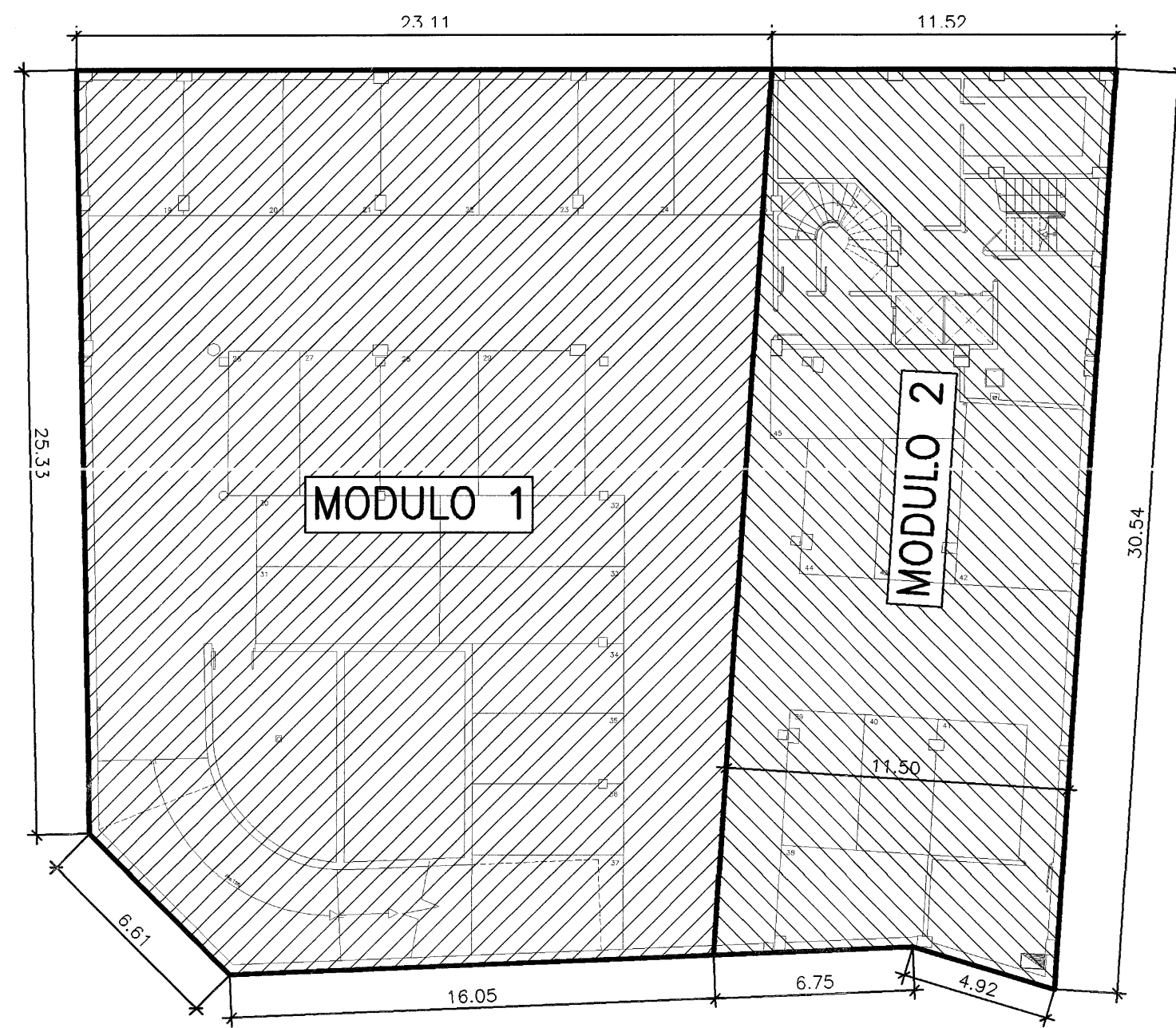


El Secretario

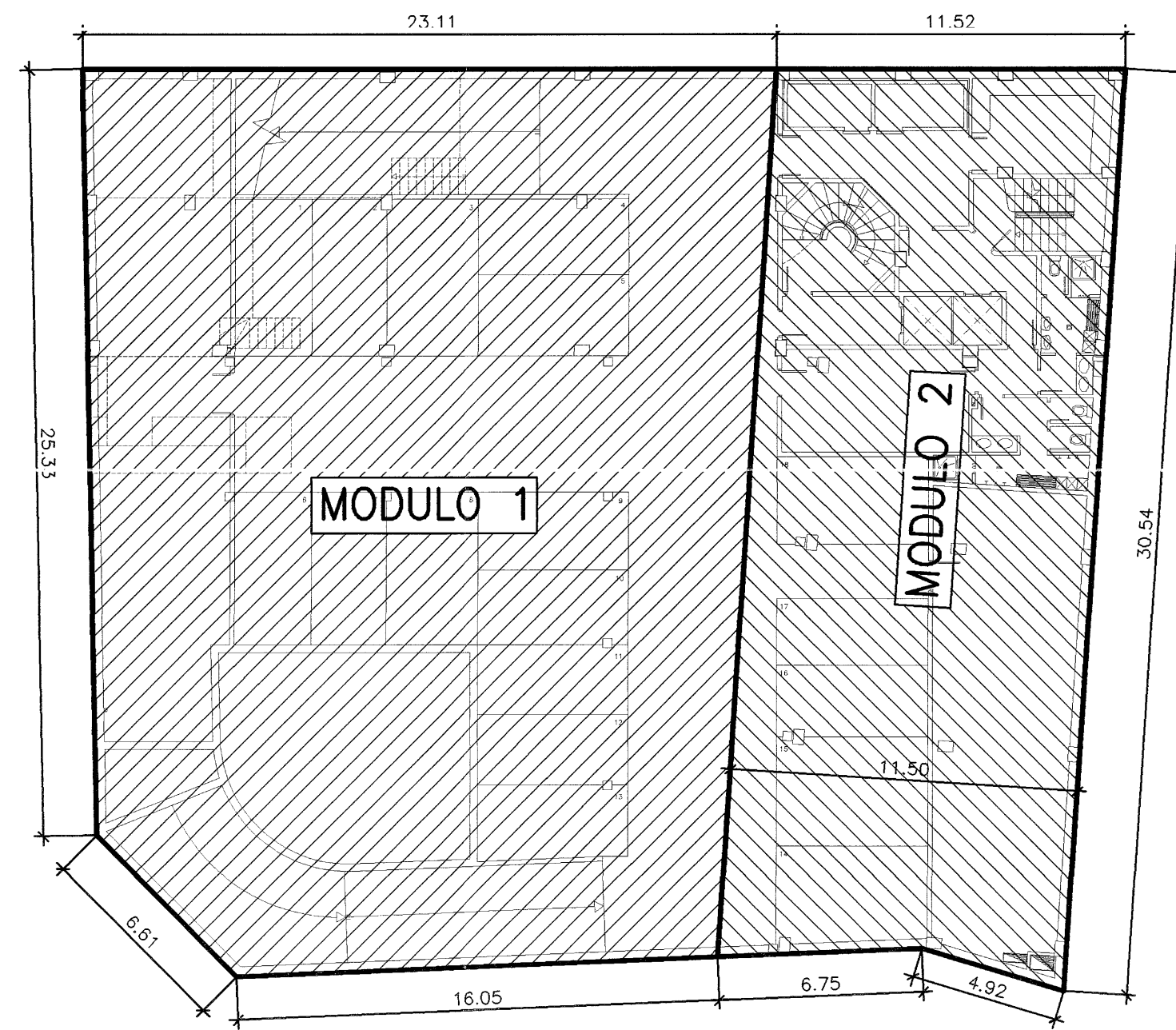




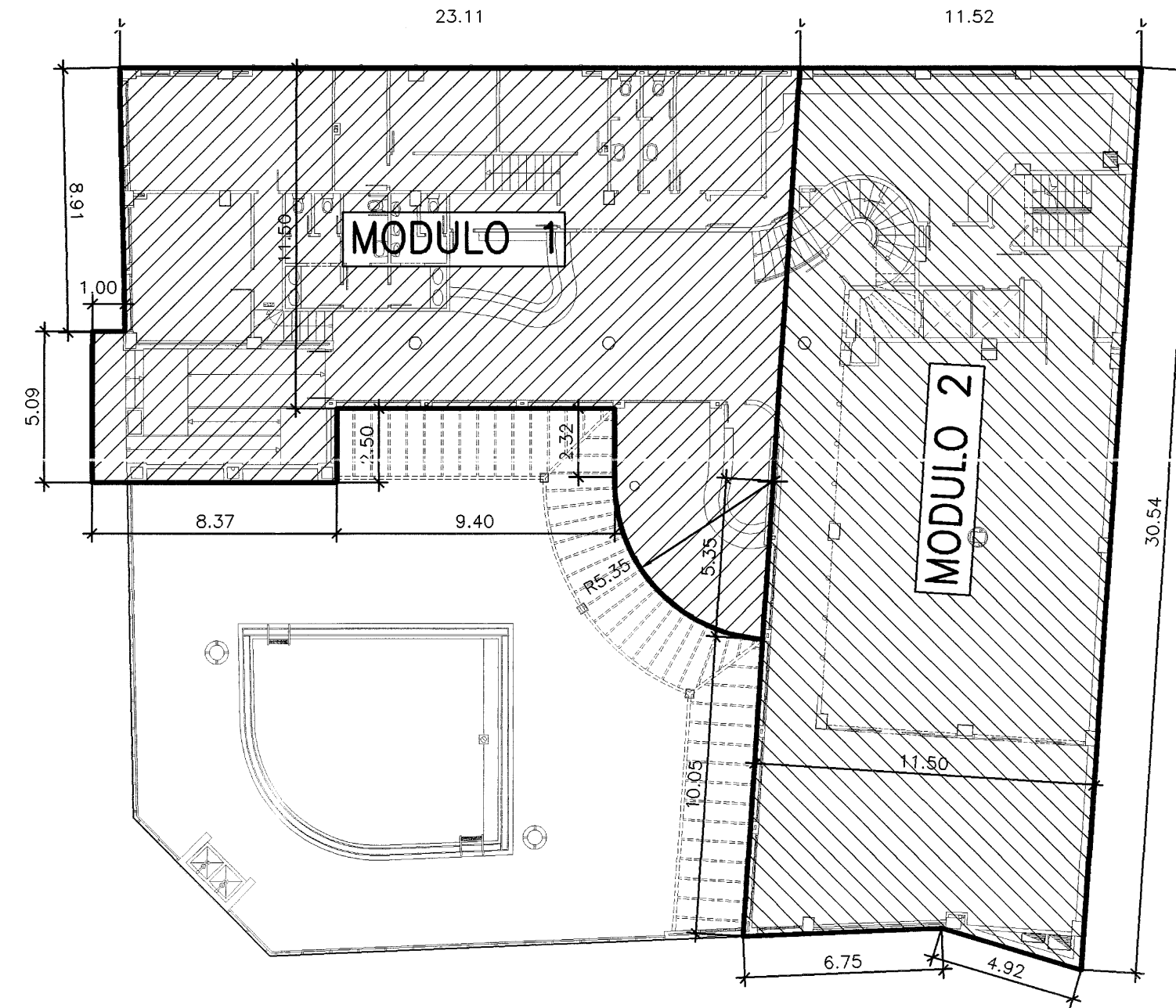




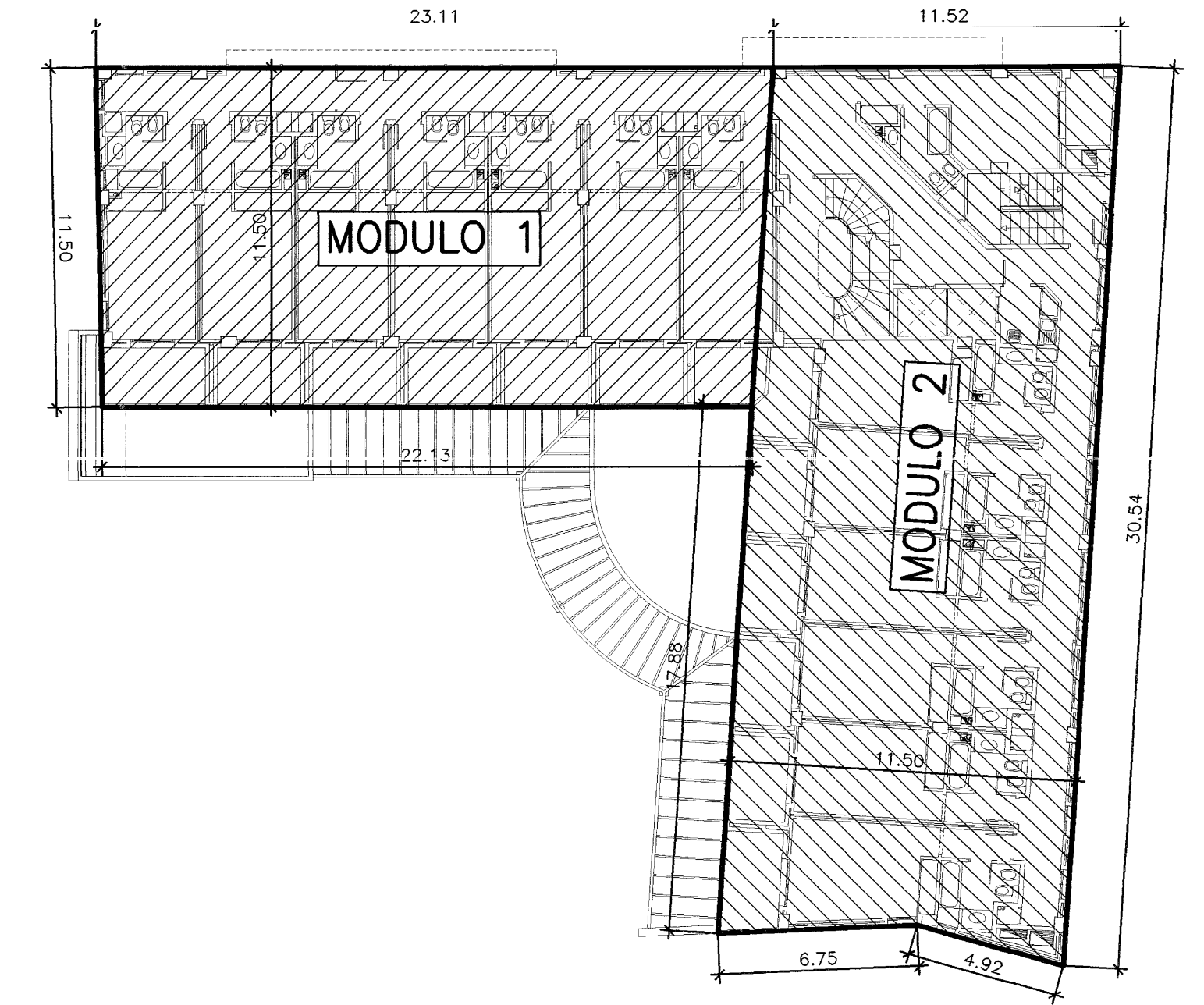
NIVEL -2. MODULO 1 (P.Sotano 1)  
MODULO 2 (P.Sotano 2)



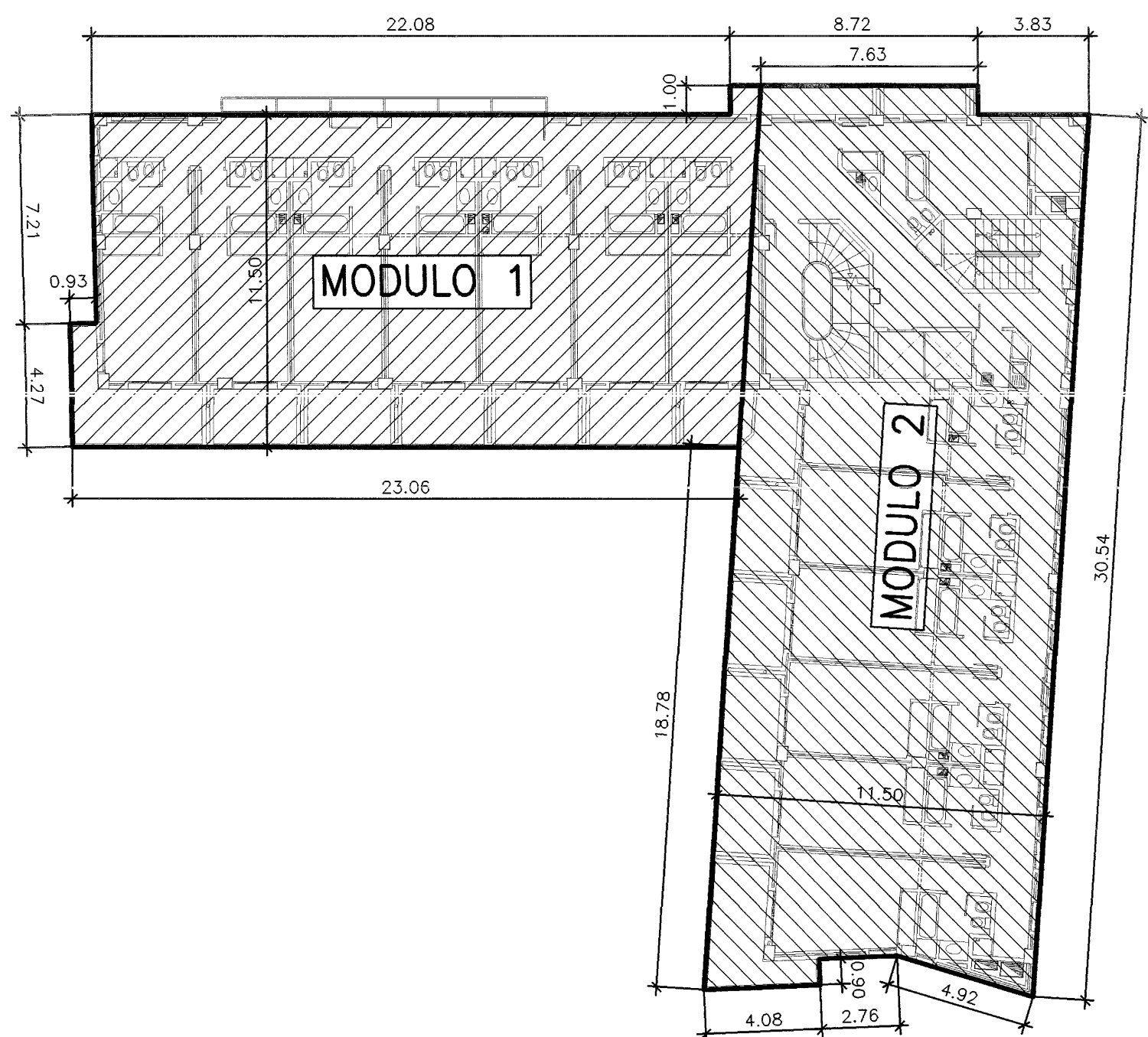
NIVEL -1. MODULO 1 (P.Semisotano)  
MODULO 2 (P.Sotano 1)



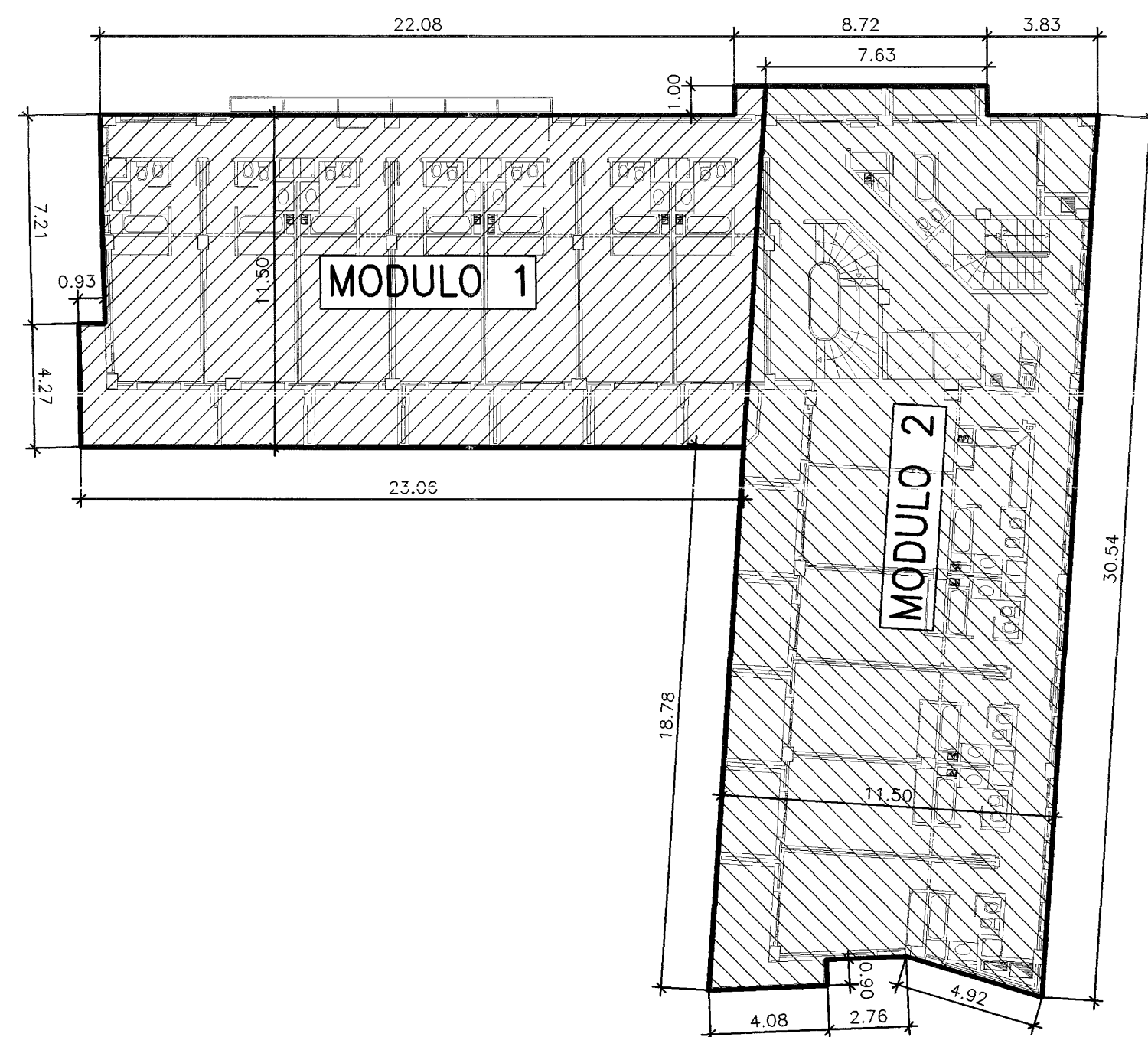
NIVEL 0. MODULO 1 (P.Baja)  
MODULO 2 (P.Semisotano)



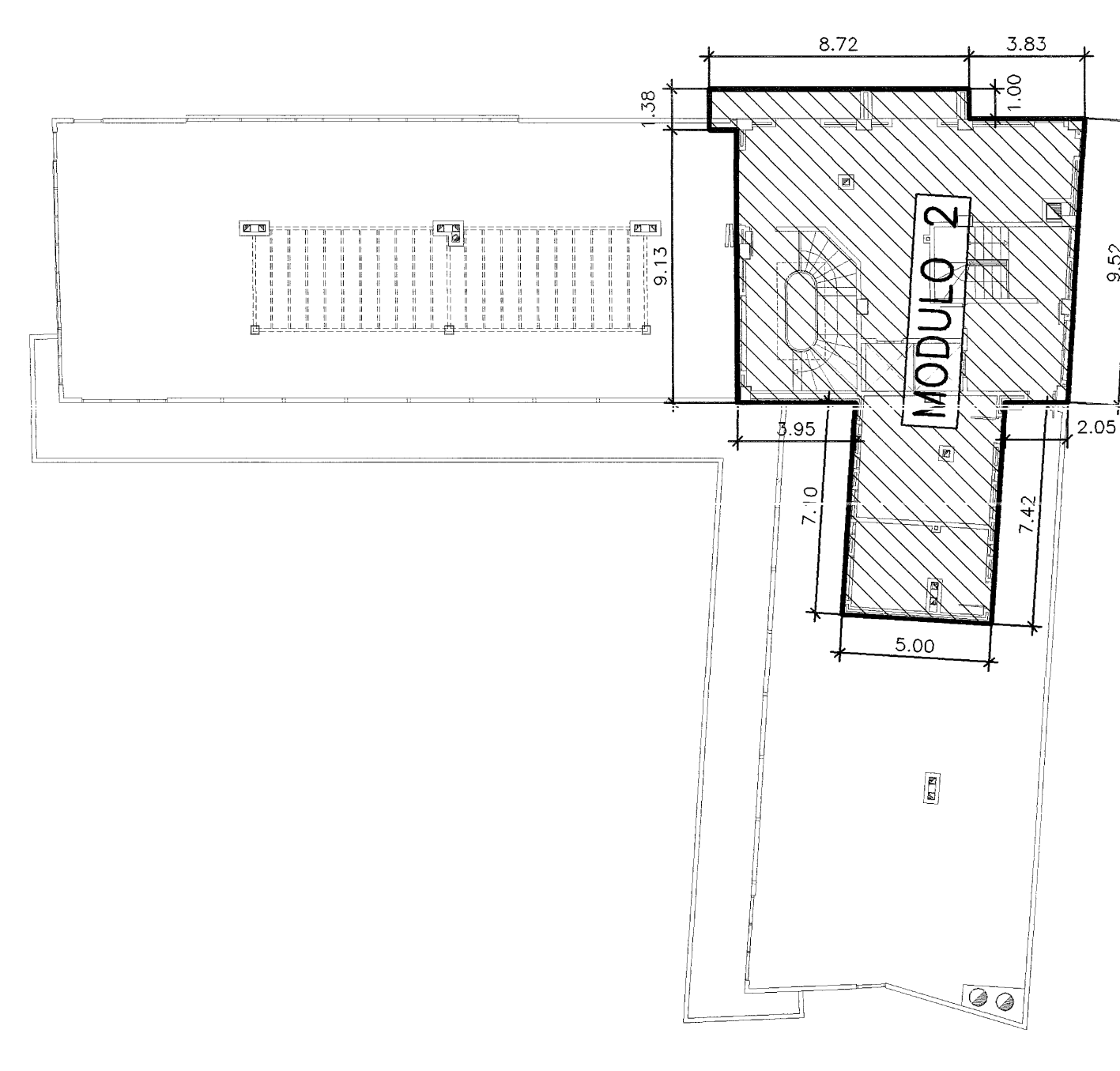
NIVEL 1. MODULO 1 (Planta 1ª)  
MODULO 2 (P.Baja)



NIVEL 2. MODULO 1 (Planta 2ª)  
MODULO 2 (Planta 1ª)



NIVEL 3. MODULO 1 (Planta 3ª)  
MODULO 2 (Planta 2ª)



NIVEL 4. MODULO 2 (Torreon)

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión de fecha 11 de febrero de 2004, se aprueba el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.  
Cartagena, 16 MAR. 2004  
El Secretario

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 1 DE LA U.A.3.3. DEL PERI DE ISLA PLANA.

PLANO: PLANTAS, ALINEACIONES MAXIMAS.

SITUACION:

PARCELA 1 - U.A.3.3. ISLA PLANA - CARTAGENA

OBSERVACIONES: ESTE PLANO ANULA Y SUSTITUYE AL PLANO DE PROYECTO Nº X

FECHA: NOVIEMBRE-03

EXPEDIENTE: 22/2003

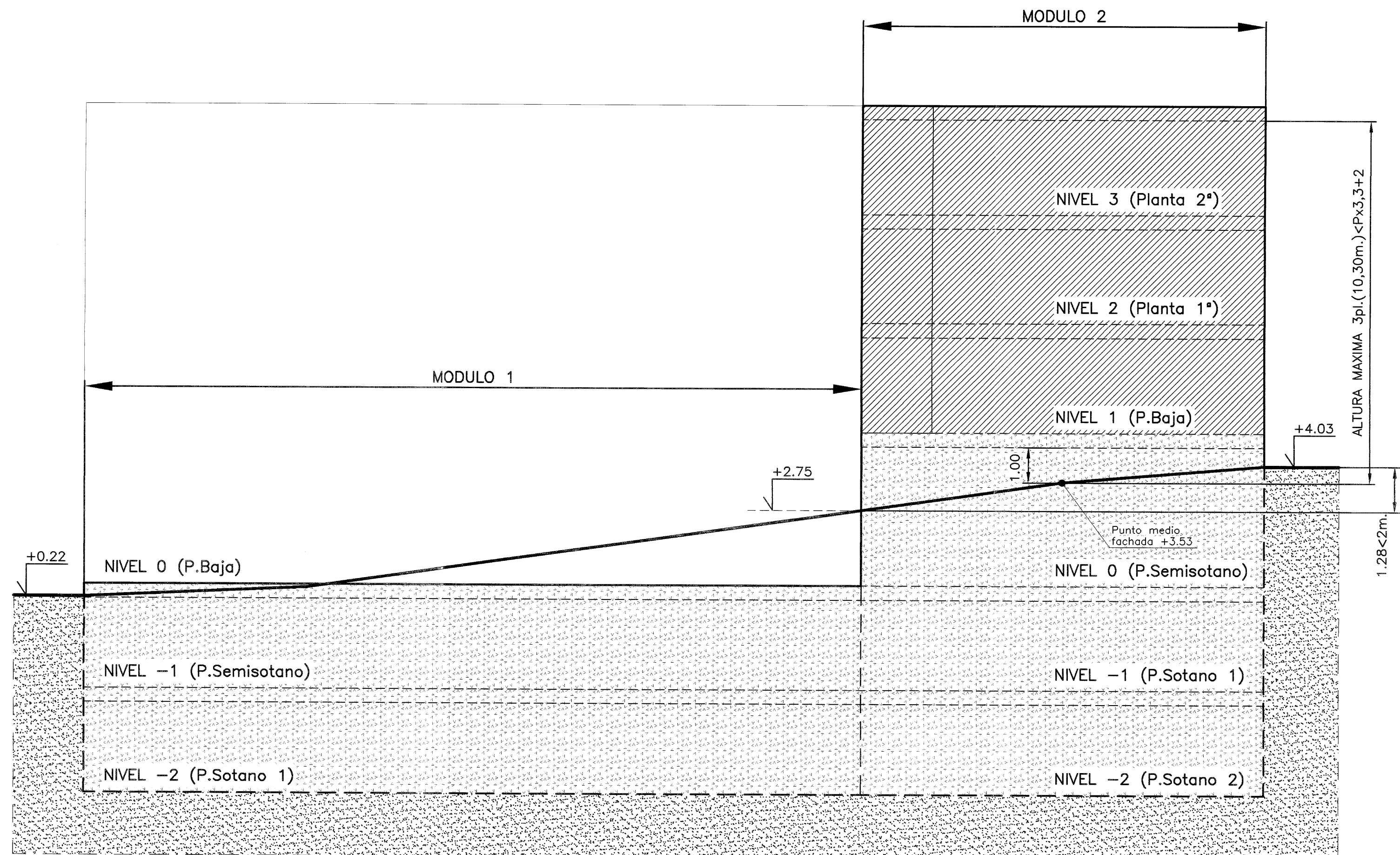
ESCALA: 1/200

PLANO: 2

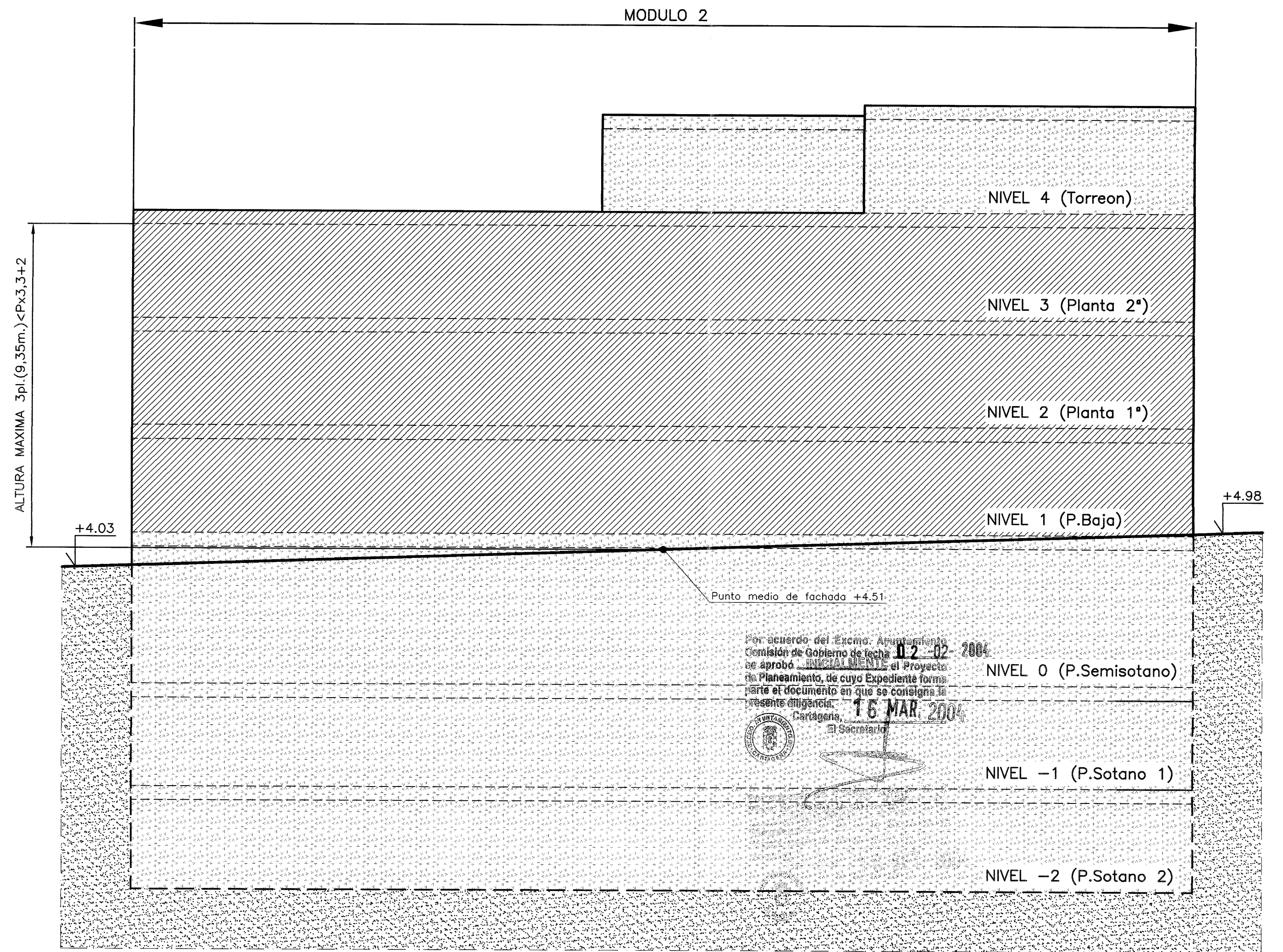
PROMOTOR: D.FRANCISCO ARROYO MADRID en represent. de "LA MOJONERA S.A."  
ARQUITECTO: JUAN A. SENIN ALVAREZ

C/COMEDIAS Nº 2-2º A - Tlf.Fax 968/529539 - CARTAGENA

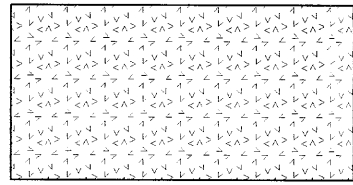
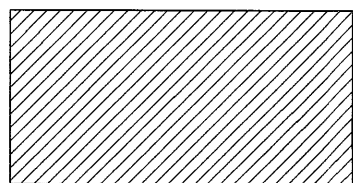




ALZADO ESTE



ALZADO NORTE

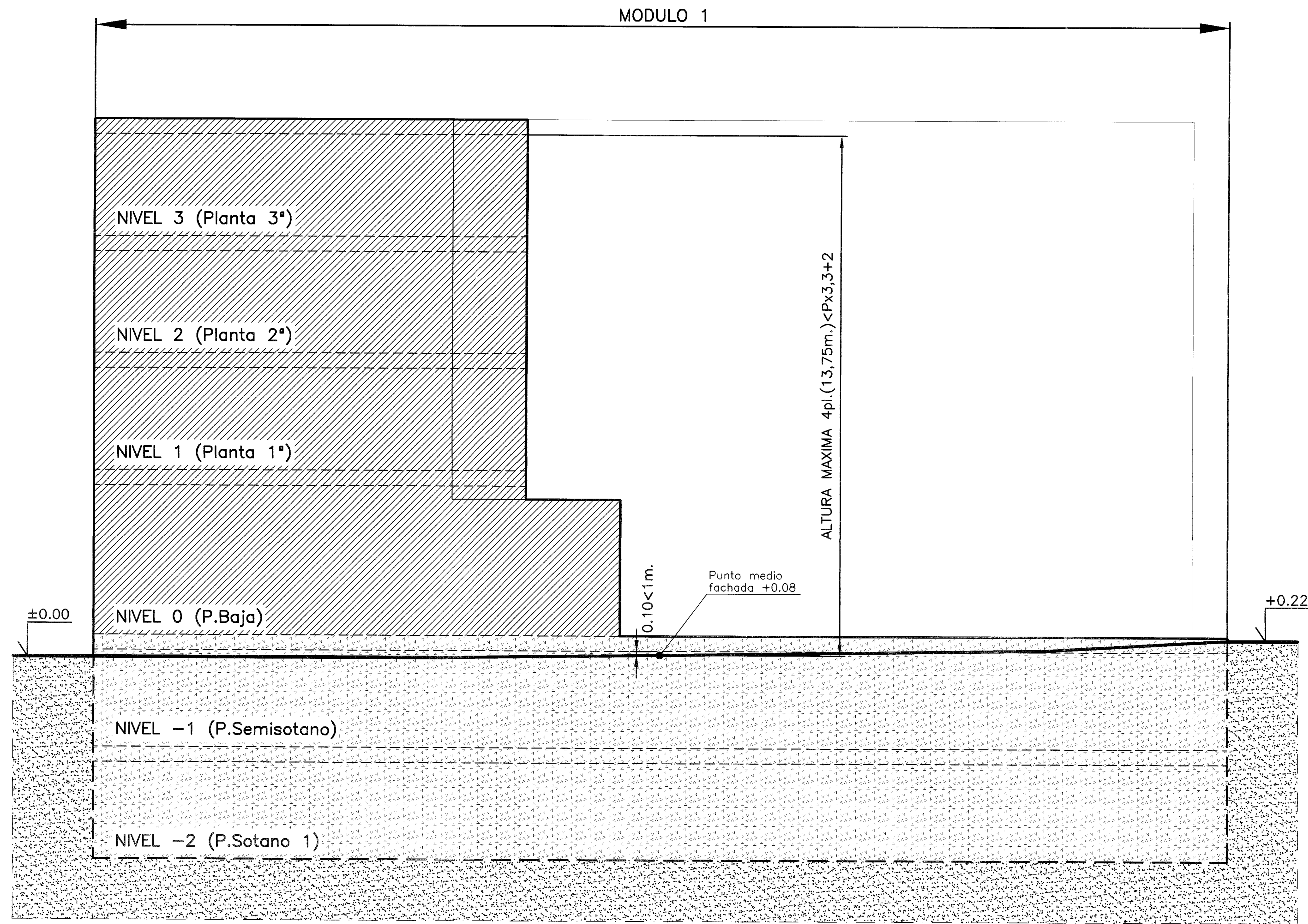
-  NIVELES DE SUPERFICIE NO COMPUTABLE
-  NIVELES DE SUPERFICIE COMPUTABLE

<b>PROYECTO:</b> ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 1 DE LA U.A.3.3. DEL PERI DE ISLA PLANA.	
<b>PLANO:</b> ALZADOS NORTE Y ESTE. JUSTIFICACION DE ALTURAS.	
<b>SITUACION:</b> PARCELA 1 - U.A.3.3. ISLA PLANA - CARTAGENA	<b>FECHA:</b> NOVIEMBRE-03 <b>EXPEDIENTE:</b> 22/2003
<b>OBSERVACIONES:</b> ESTE PLANO ANULA Y SUSTITUYE AL PLANO DE PROYECTO Nº X	<b>ESCALA:</b> 1/100 <b>PLANO:</b> 3

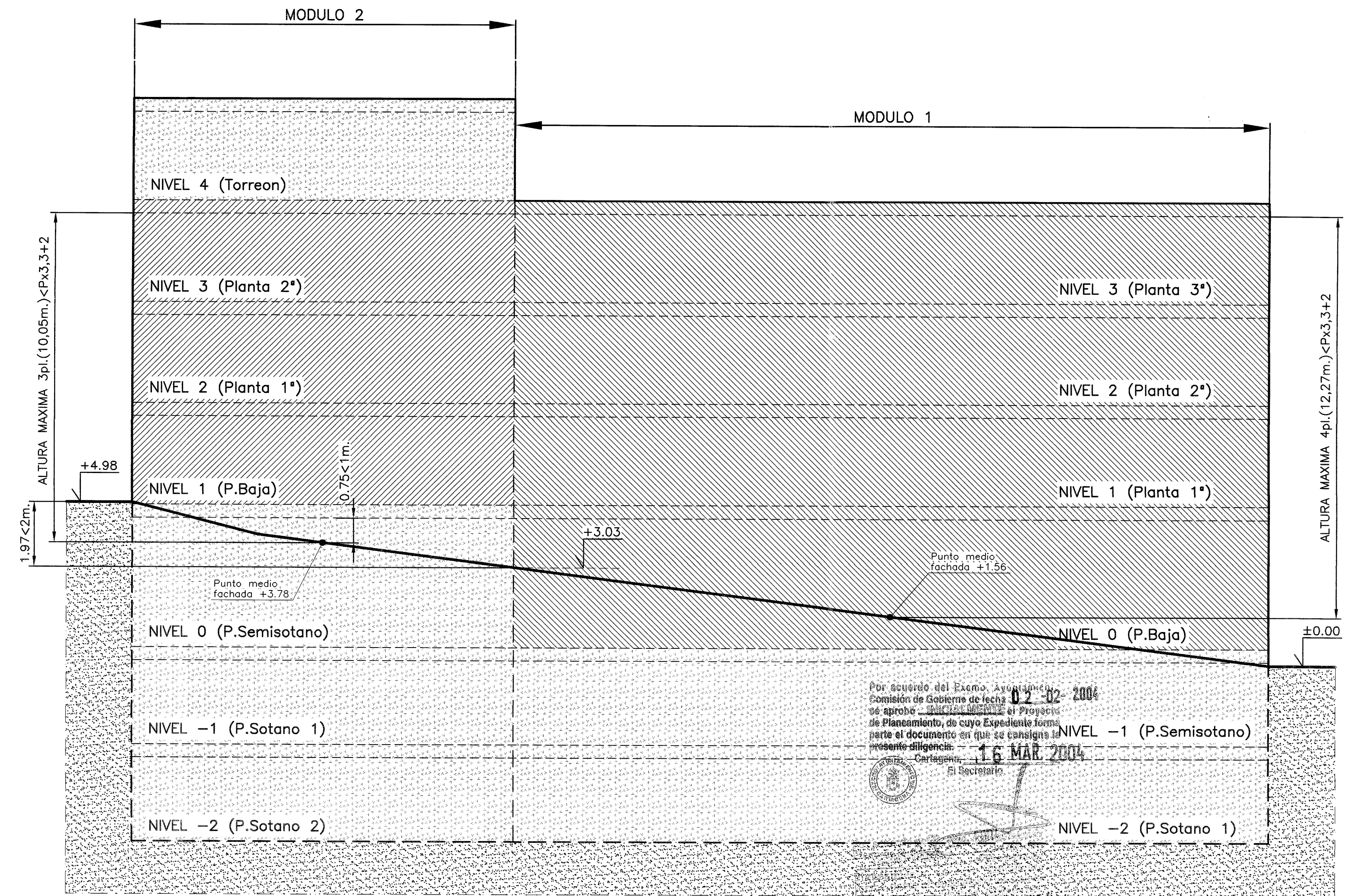
**PROMOTOR**  
D.FRANCISCO ARROYO MADRID  
en represent. de "LA MOJONERA S.A."  
**ARQUITECTO:**  
JUAN A. SENIN ALVAREZ  
*[Signature]*  
C/COMEDIAS Nº 27-28 A - Tlf/Fax 968/529539 - CARTAGENA -

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartago de fecha 11-2-02-2004 se aprobó ANULANDO el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.  
16 MAR 2004  
Cartago, Cartago  
El Secretario

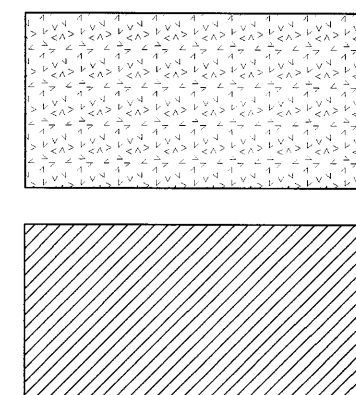




ALZADO SUR



ALZADO OESTE



NIVELES DE SUPERFICIE NO COMPUTABLE

NIVELES DE SUPERFICIE COMPUTABLE

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 1 DE LA U.A.3.3. DEL PERI DE ISLA PLANA.

PLANO: ALZADOS SUR Y OESTE. JUSTIFICACION DE ALTURAS.

SITUACION:

PARCELA 1 - U.A.3.3. ISLA PLANA - CARTAGENA

FECHA: NOVIEMBRE-03

EXPEDIENTE: 22/2003

OBSERVACIONES:

ESTE PLANO ANULA Y SUSTITUYE AL PLANO DE PROYECTO Nº X

ESCALA

1/100

PLANO

4

Por acuerdo del Excmo. Asesorado de la Comisión de Gobierno de fecha 02-02-2004 se aprobó el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 16 MAR 2004

PROMOTOR  
D.FRANCISCO ARROYO MADRID  
en represent. de "LA MOJONERA S.A."  
ARQUITECTO:  
JUAN A. SENIN ALVAREZ

C/COMEDIAS Nº 2-22 A - Tlf.Fax 968/529539 - CARTAGENA