

1.- ANTECEDENTES Y DATOS GENERALES

Objeto y definición del trabajo

El presente ESTUDIO DE DETALLE se realiza sobre la parcela residencial 20A de la Manga del Mar Menor de Cartagena, que tiene por objeto ordenar volumétricamente la parcela resultante, de acuerdo con las limitaciones de la normativa vigente del P.G.M.O. y en consideración a las circunstancias condicionantes del entorno próximo.

El encargo ha sido realizado por D. Juan Valverde Blaya, mayor de edad con DNI.- 22.896.926-N en nombre y representación de la mercantil MEDI RIVA SL con CIF.- B-97.423.214 y con domicilio social en la calle del Aire, nº 24 bajo, Cartagena (Murcia).

Antecedentes de la parcela

El solar se encuentra situado en suelo urbano y le son de aplicación las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena y en concreto la Modificación nº 105 del PGMOU en La Manga y Cabo de Palos promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.

Con fecha 27 de Septiembre de 2001 el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena adoptó por acuerdo de la Comisión Informativa de Urbanismo e Infraestructura, suspender el otorgamiento de licencias en los ámbitos territoriales de La Manga, Cabo de Palos, Cala Flores y Playa Paraíso, con el objeto de reordenar el modelo de desarrollo de esta área turística, procediendo a la publicación del acuerdo mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en dos diarios de mayor difusión regional.

Con fecha de Abril de 2002 se redacta Informe técnico sobre la modificación del Plan General en el Ámbito de la zona de la Manga y Cabo de Palos.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 15 de Mayo de 2002 se dispone a someter información pública el Avance sobre la Modificación del Plan General en el ámbito de la Manga y Cabo de Palos.

En la sesión ordinaria celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día 18 de Octubre de 2002 se toma conocimiento de las sugerencias presentadas al Avance de la Modificación nº 105 del Plan General Municipal de Ordenación, e informes técnicos emitidos sobre los mismos.

En la sesión ordinaria celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno del 20 de Diciembre de 2002 se aprueba Inicialmente la Modificación Puntual del Plan

General nº 105.

Dicha Aprobación Inicial fue publicada en el B.O.R.M. el 3 de Abril de 2003 y en prensa el 22 de Marzo de 2003, sometiéndose posteriormente al periodo de alegaciones y notificaciones.

En la sesión de Comisión Informativa de 23 de Junio de 2004 se aprueba Provisionalmente la Modificación Puntual del Plan General nº 105.

No obstante lo anterior, esta Modificación Puntual no ha alcanzado la aprobación definitiva hasta la fecha, encontrándose suspendida su tramitación por Orden Resolutoria de 21 de abril de 2.005.

Los parámetros edificatorios de la parcela 20 A son:

Uso: - Residencial
 - Se permite el residencial comunitario-hotelerero

Ordenanza de aplicación: : E₁ (0,86)

Antecedentes de Planeamiento

Las previsiones y determinaciones del planeamiento que afectan a la parcela de referencia se hayan especificadas en el Plan General, cuyas características principales se relacionan a continuación:

- Clasificación del suelo: Urbano
- Servicios urbanísticos: Existentes
- Norma de edificación: E₁ (0,86)

2.- NORMAS DE EDIFICACION

Ordenación vigente

La normativa de aplicación son las definidas por las Ordenanzas Reguladoras del P.G.M.O.U que se transcriben a continuación:

DEFINICION.-

Se aplica a las zonas o parcelas en las que la edificación no puede ajustarse exactamente a una norma en todos sus parámetros y son condicionantes de la nueva construcción las edificaciones del entorno así como condicionantes jurídicos anteriores.

Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente la parcela acorde con la edificación de la manzana o entorno.

CONDICIONANTES DE LA ORDENACION

El índice de edificabilidad asignado, exceptuándose el resto de parámetros de la norma de referencia. En estos casos el número de plantas fijado en los callejeros se tendrá en cuenta únicamente para fijar la edificabilidad.

En estos casos el número de plantas fijado en los callejeros se tendrá en cuenta únicamente para fijar la edificabilidad

Las características particulares de la manzana, de manera que los nuevos edificios armonicen completando la ordenación. El número de plantas de las nuevas construcciones no puede exceder de 10.

Las limitaciones jurídico - urbanísticas que tuviere la parcela: servidumbres, haber utilizado parte del volumen de la parcela para otra edificación del titular....

Tender a una aproximación tipológica de la ordenación que señala la norma de referencia. Los Estudios de Detalle exigibles se realizaran por parcelas o solares concretos, salvo en el caso en que se hubiere edificado toda la manzana mediante un proyecto de conjunto, en el que el Estudio de Detalle deberá referirse a la totalidad de la manzana.

En los planos de ordenación C se señalan dos supuestos:

- Volumetría específica en área de ordenación determinada. Con la sigla E1 y entre paréntesis la norma de referencia a que deben adaptarse al menos en edificabilidad y uso (Ejemplo E1 (Vc3)).
- Volumetría específica en edificación aislada. Con la sigla E1 y entre paréntesis el índice de edificabilidad asignada en m²/m². La norma de referencia es la Ac4.
Cuando una parcela o solar pueda edificarse según todos los parámetros de la Norma de referencia, por carecer de algún condicionante derivado de las construcciones colindantes, la edificación se ajustara a aquella sin precisar Estudio de Detalle.

Parámetros Edificatorios Propuestos

Superficie Bruta de la finca = 14.676 m²
 (Se adjunta en anexo el plano de parcela bruta, así como copia de la escritura)

La parcela neta después del ajuste de alineaciones por el deslinde del D.P.M.T. (servidumbre de tránsito) es de 13.758 m²

<u>Parcela 20A</u>	<u>Sup. Parcela</u>	<u>Ind. Edific.</u>	<u>Sup. Edific.</u>
Uso Residencial	14.657 33	0,86	12.605,30 m ²

Reparto de las Edificabilidades

Uso Residencial Edificabilidad máxima.....	6.941,73 m²
Uso Hotelero Edificabilidad.....	5.663,57 m ²
(*)Incremento permitido ART. 3.1.4.4. PGOU.....	X 1,35
TOTAL USO HOTELERO.....	7.645,82 M²

(*) Incluye el incremento de edificabilidad (máximo 35% según lo especificado en el art. 3.1.4.4. de las Normas Edificación del Plan General Municipal de Ordenación.

Reparto de superficies netas de parcela

Uso Residencial	7.107,00 m ²
Uso Hotelero	6.651,00 m ²
TOTAL SUPERFICIE NETA.....	13.758,00 m²

Justificación

Nos apoyamos en el punto anterior para formular el presente Estudio de Detalle sobre una parcela en la que no se adaptará a todos los parámetros de la Norma de Referencia.

La solución edificatoria teórica debe responder a las siguientes consideraciones:

- a) Edificación aislada, no se adosará a sus lindes, manteniendo un retranqueo mínimo de 5,00 m.

- b) Las limitaciones de edificabilidad las determina las propias del PGMO para los Estudios de Detalle.
- c) Combinación de los usos hoteleros y residenciales dentro de la misma parcela urbana ateniéndose a las condiciones de compatibilidad de las Normas Urbanísticas.

Es por ello, por lo que la solución edificatoria adoptada en este Estudio de Detalle ordena los volúmenes con el siguiente criterio:

- Localiza una edificación de 10 plantas para uso hotelero en la parte mas baja de la parcela y mas cercana a la playa.
- En la parte mas alta de la parcela y debido al desnivel existente (ver plano topográfico) se proyectan 3 núcleos residenciales colectivos separados entre si y aterrizados adaptándose al terreno existente, con un nº máximo de 7 y 8 plantas por bloque.
- El volumen edificatorio de uso hotelero y el residencial son separados por un eje de viario peatonal que atraviesa la parcela de Norte a Sur.

Dentro de los envolventes volumétricos así determinados y con el limite de la altura que en cada uno de los cuerpos de edificación se grafía, emplazamos la única limitación que es la edificabilidad permitida para cada uso.

Así pues, no se trata de un Estudio de Detalle genérico, al posibilitar una solución edificatoria concreta para el uso residencial y otra para el uso hotelero, determinando para ello unas envolventes superficiales de la edificación y unas alturas máximas para cada uno de los cuerpos de la misma.

Cumplimiento del apartado 3.1.4.4. de las Normas Urbanísticas

El presente estudio de detalle se tramita conforme a lo establecido en el apartado 3.1.4.4. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Quando una parcela de uso residencial se destine exclusivamente al uso residencial comunitario-hotelero, se permite, con carácter extraordinario y transitorio, mientras permanezca en este uso, un aumento de edificabilidad que en ningún caso superará el 35% de la edificabilidad permitida por la norma.

El aumento de edificabilidad se establece para los establecimientos hoteleros del grupo primero 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.

Condiciones específicas del uso hotelero

Se establece que el complejo hotelero proyectado será como mínimo un hotel del Playa de 4 estrellas.

La distribución propuesta de habitaciones es la siguiente:

Tipo de Habitación	Nº de Habitaciones	Clientes (Plazas)
Dobles	75	150
Sencillas	9	9
Suites	4	16
TOTAL	88 Habitaciones	175 Plazas

Reparto previsto de superficies

Destinada a servicios generales	2.435,34 m2
Destinada a otros usos	5.210,48 m2
TOTAL SUPERFICIE EDIFICADA.....	7.645,82 m2

El impacto que ocasiona el aumento de edificabilidad no perjudica las infraestructuras existentes.

El acceso al complejo hotelero se efectúa desde el viario inferior, el más idóneo al ser un tramo final de este y encontrarse frente al club náutico, alejado de las parcelas residenciales.

3.- FUNDAMENTOS LEGALES DE INDOLE JURIDICA

Según determina la normativa legal recogida en el texto del Plan General Municipal de Ordenación, los ESTUDIOS DE DETALLE podrán formularse con la finalidad de:

- 1.- Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuviesen señaladas en el suelo urbano por el planeamiento citado, y reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes, contemplando las que ya estuviesen señaladas en el suelo urbano por el planeamiento citado, y reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes previstas de acuerdo igualmente con las condiciones al respecto establecidas.
- 2.- Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en los Planes Parciales

3.- Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de las Normas Urbanísticas dispuestas para el suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

- 1.- Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones
- 2.- Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuarán, además un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el plan y de los que se obtienen en el Estudio de Detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el nº 3 del artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.
- 3.- Planos a escala adecuada y con mínimo a 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencia precisas a la nueva ordenación y en relación con la anterior existente.

La figura de los Estudios de Detalle, establecida legalmente por el Artículo 120 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia aprobada en el Pleno de la Asamblea Regional en la sesión del 5 de Abril de 2.001, señala que los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuese preciso completar o en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y urbanizable ordenado directamente y en los Planes Parciales y Especiales.

Su contenido tendrá por finalidad:

- a) Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el Planeamiento.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.

Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel, ni reducir la superficie de uso y dominio público.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados.

4.- FUNDAMENTOS LEGALES DE INDOLE CONCEPTUAL.

Fundamentalmente, el ordenamiento urbanístico vigente, establece que los Estudios de Detalle, tienen por objeto contemplar las determinaciones del Plan, relativas a:

- 1.- Alineaciones y Rasantes
- 2.- Ordenación de volúmenes

El Estudio de Detalle es el último instrumento de Planeamiento en el proceso de concesión de la Ordenación Urbanística.

Posee tan solo una función de complementariedad, y su naturaleza jurídica queda reducida a la de simple acto administrativo, en el que concurren y tienen contenido el Derecho de Propiedad. Realmente podríamos decir que entra más en el campo de suponer la obtención y realización de previsiones contenidas, o al menos esbozadas, en planeamientos de mayor rango.

En el caso que nos ocupa, se refiere a la ordenación de los volúmenes edificables, que el propio planeamiento señala o determina por aplicación de sus Normativas.

5.- TIPOLOGIA

Los diversos condicionantes que conforman el presente Estudio de Detalle, resultantes de criterios de Promoción y de aplicación de las Normas municipales, con llevan a proponer las alineaciones límites de emplazamiento que gráficamente se establecen en los planos como envolventes máximas de la edificación. Sin querer decir con ello que sea obligatorio ajustarse en todo a las mismas, o sea, que a partir de estas podrán disponerse retranqueo de la edificación.

Esquemas dispositivos en los que cumplimentándose las previsiones básicas del planeamiento, relativas a la parcela 20 A, tengan cabida la volumetría y tipología apropiadas.

Se prevé la simultaneidad de edificación residencial y hotelera, con espacios ajardinados y pasos peatonales en las zonas no edificadas.

Partiendo pues que en su ámbito, el Estudio de Detalle puede establecer alineaciones y rasantes en el suelo urbano, el estudio en cuestión supone una función creadora, si bien limitada a las Vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma, cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquel con el fin de completarlas, o bien a aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

Según ello y a tenor del contenido, clasificación y determinaciones que establece el Artículo 14 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en su texto refundido (R.D. 1346/1.976), el presente Estudio considera principalmente el establecimiento complementario de alineaciones y rasantes de sistema interior consecuentemente a la ordenación de volúmenes que se prevea, sin aumento de los mismos.

6.- ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones y rasantes de las vías públicas que limitan y determinan la parcela de referencia 20 A se hayan totalmente determinadas conforme a los planos de ordenación.

Se aporta plano topográfico de la parcela para determinar con mayor precisión las rasantes existentes así como sus alineaciones.

Las rasantes facilitarán la escorrentía de aguas pluviales a la vía pública exterior y al Mar Menor.

7.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Los diversos condicionantes que conforman el presente Estudio de Detalle, resultantes de criterios de promoción y de aplicación de Normas, con llevan a proponer las alineaciones límites de emplazamiento que gráficamente se establecen en los planos como envolventes máximas de la edificación, sin querer decir con ello que sea obligatorio ajustarse en todo a las mismas, es decir, que a partir de estas podrán disponer retranqueos de la edificación. Esquemas dispositivos, en los que cumplimentándose las previsiones básicas del planeamiento, tengan cabida la volumetría y tipologías apropiadas y requeridas por la promoción para su desarrollo y edificación.

La solución edificatoria teórica debe responder a las siguientes consideraciones:

- 1.- Limitaciones de edificabilidad que se obtiene como consecuencia de las parcelas resultantes de la manzana, reflejadas en la figura de planeamiento del Estudio de Detalle.

2.- Retranqueo a lindes de fachadas exteriores para la confirmación de un espacio urbano adecuado, permitiéndose los retranqueos donde lo requiera la solución volumétrica.

En función de lo anteriormente expuesto, la solución edificable total adoptada en este Estudio de Detalle es el de ordenar el volumen de la siguiente forma:

- Repartir la superficie edificable y volumen máximo, según planos, con limitaciones máximas en edificabilidad.
- El resto de los espacios libres dentro de la parcela serán de uso privativo, a excepción del soportal de planta baja que será de uso público.

Es por tanto objeto del presente Estudio de Detalle la ordenación de los volúmenes edificatorios, que agotando la edificabilidad permitida como suma de las permitidas, proporcione una solución edificatoria acorde con las directrices de ordenación previstas para la zona, sin perder las circunstancias del entorno próximo.

8.- DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Este Estudio de Detalle determina la posibilidad de la ordenación volumétrica de la solución concreta edificatoria que se pretende con definición de las envolventes en las que deben quedar inscritas las edificaciones por encima de la rasante.

Así pues, se fijan como determinaciones de este Estudio de Detalle:

- a) Las alturas de cada uno de los cuerpos de edificación que se grafían en el plano de determinaciones
- b) Las envolventes superficiales que determinan la limitación en planta de las alturas de los cuerpos de edificación. De esas envolventes superficiales solo pueden sobresalir los vuelos permitidos por el Plan General.
- c) El tratamiento de todas las fachadas que será tratamiento de fachada principal
- d) Resto de parámetros: Los del Plan General.

Estudio Comparativo de Aprovechamientos

CUADRO COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTOS				
<i>Parcela</i>	P. General	E. D.		
		Residencial	Hotelero	TOTAL
<i>Superficie</i>	14.657,33 m2	7.107 m2	6.651 m2	13.758 m2
<i>Uso</i>	Residencial	Residencial	Hotelero	Resid.- Hotelero
<i>Ocupación</i>	No se Fija	No se Fija	No se Fija	No se Fija
<i>Sup. Edificable Máxima</i>	12.605,30 m2	6.941,73 m2	5.663,57 m2 1.982,25 m2 (*)	14.587,55 m2 (Incluye Incremento Hotelero)
<i>Separación lindero frontal</i>	> 5,00 m	> 5,00 m	> 5,00 m	> 5,00 m
<i>Separación resto linderos</i>	> 5,00 m	> 5,00 m	> 5,00 m	> 5,00 m
<i>Índice</i>	0,86 m2/m2	0,86 m2/m2	0,86 m2/m2 x 1,35	0,86 m2/m2 + Incremento Hotelero
<i>Altura máxima</i>	10 plantas	10 plantas	10 plantas	10 plantas

(*) Edificabilidad 5.679,61 m2 x 0,35 (Incremento Edif. Hotelero)

REPARTO DE EDIFICABILIDADES EN USO HOTELERO

SUPERFICIE DESTINADA A OTROS USOS < 5.663,57 m2

SUPERFICIE DESTINADA A SERVICIOS GENERALES..... > 1.982,25 m2

Cuantificaciones

Superficie y edificabilidad, según ordenación vigente.

- Superficie total de parcela..... = 14.657,33 m²
- Edificabilidad Residencial (m²/m²)...= 0,86 m²/m²
- Superficie edificable máxima Resid.. = 12.605,30 m²

Permite incremento de edificabilidad (35% máximo) para el uso hotelero

Superficie y edificabilidad, según ordenación propuesta

- Superficie total de parcela bruta..... =14.657,33 m²
- Superficie Parcela Neta..... = 13.758 m²
- Edificabilidad Residencial (m²/m²)...= 0,86 m²/m²
- Superficie edificable destinada Hotel.= 7.645,82 m²
- Superficie edificable destinada Resid.= 6.941,73 m²

USO	Superficie Suelo		Indice	Sup. Edificable	Incremento Uso Hotelero (35%)	Maxima Edif. Permitida por usos
	Neto	Bruto				
Residencial	7.107,00 m ²	14.657,33 m ²	0,86	6.941,73 m ²	0 %	6.941,73 m ²
Hotelero	6.651,00 m ²			5.663,57 m ²	1.982,25 m ²	7.645,82 m ²
TOTAL	13.758 m²	14.657,33 m²	0,86	12.605,30 m²	1982,25 m²	14.587,55 m²

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS			
PARAMETROS	PARCELA Uso Residencial	PARCELA Uso Hotelero	TOTALES
SUPERFICIE:	7.107,00 m ²	6.651,00 m ²	13.758,00 m ²
USO:	Residencial	Hotelero	-
Sup. Edificable Máxima:	6.941,73 m ²	(*) 7.645,82 m ²	14.609,22 m ²
Ocupación:	No se fija.	No se fija.	No se fija.
Separación a lindes	> 5,00 m	> 5,00 m	> 5,00 m
Altura máxima:	10 plantas	10 plantas	10 plantas

(*) Edificabilidad 5.663,57 m² x 1,35 (Incremento Edif.-Hotelero) = 7.645,82 m²

9.- JUSTIFICACION

Con la disposición y solución volumétrica adoptada en el presente Estudio de Detalle no altera los usos previstos en el P.G.M.O., tampoco su aprovechamiento supera el permitido, ya que se trata de un parámetro limitativo de la solución edificatoria.

Este Estudio de Detalle cumple en su solución las determinaciones del P.G.M.O.

La tramitación del Estudio de Detalle se ajustará a lo establecido en el Art. 142 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

10.- CONCLUSION

Con lo expuesto en la presente memoria y planos que se acompañan, se da por finalizada la redacción del presente Estudio de Detalle sobre la parcela 20 A de la Manga del Mar Menor, Cartagena, recogándose las determinaciones del Estudio de Detalle, con asignación de las parcelas resultantes y sus parámetros.

En Cartagena febrero de 2.006.

El Arquitecto.-


Bernardino G. García
ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.L.
C.I.F. B-30.731.160
C/. Comedias, Nº 1-3º A - CARTAGENA
TEL.: 968 42 40 15 - 968 50 95 18

D. Bernardino García García.





SITUACION. —

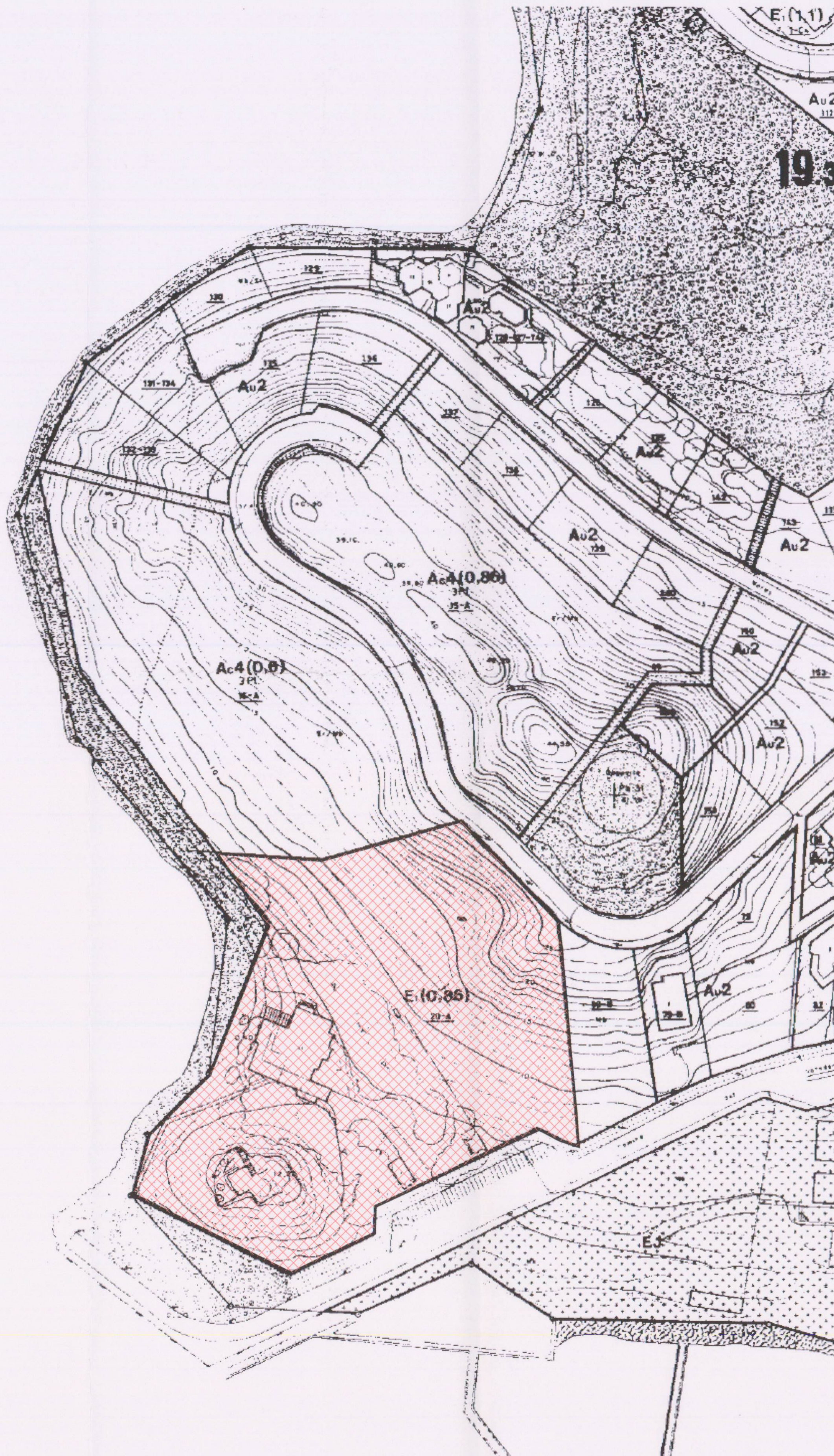
 SITUACION DE LA PARCELA 20-A.

PLANO N° 1	31 OCT 2006	SITUACION	ESCALA: 1/5000.
PROMOTOR: MEDI RIVA - S.L.	PROYECTO: ARQUITECTOS	SITUACION PARCELA 20-A. LA MANGA. CARTAGENA.	FECHA: FEBRERO-2006
REFERENCIA: 486/04	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.		

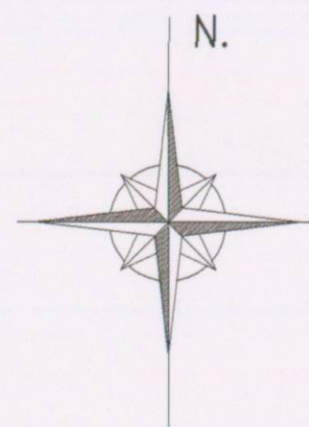


M A R

M E N O R



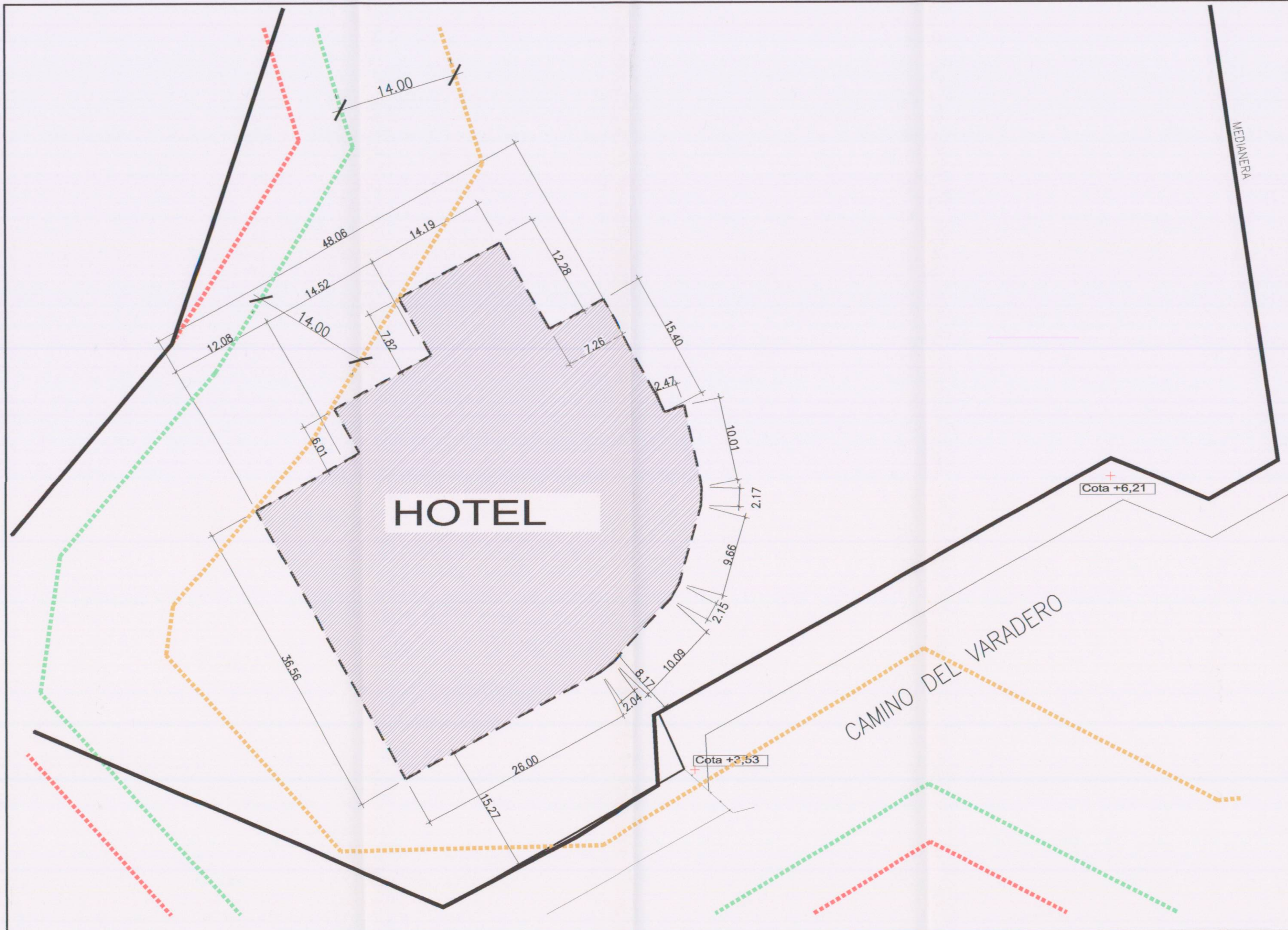
— LA MANGA DEL MAR MENOR —



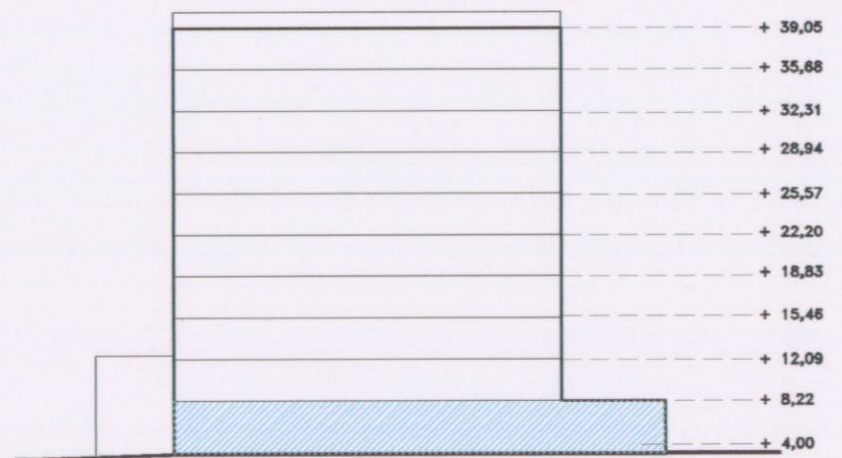
EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA 20-A.

SUSTITUIR AL PLANO Nº 2 DEL PROYECTO

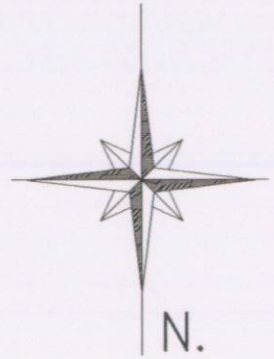
PLANO Nº 2'	3 1 OCT 2006	PLANO : EMPLAZAMIENTO.	ESCALA: 1/1000
PROMOTOR: MEDI RIVA, S.L.	SITUACION: PARCELA 20-A. LA MANGA. CARTAGENA.	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 20-A. LA MANGA. CARTAGENA.	FECHA: FEBRERO-2006
REFERENCIA: 486/04	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.		



FICHA JUSTIFICATIVA.-

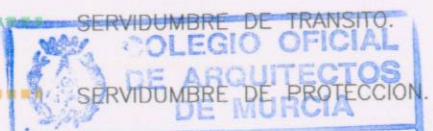


SECCION ESQUEMATICA DE NIVELES DE HOTEL.-
SIN ESCALA



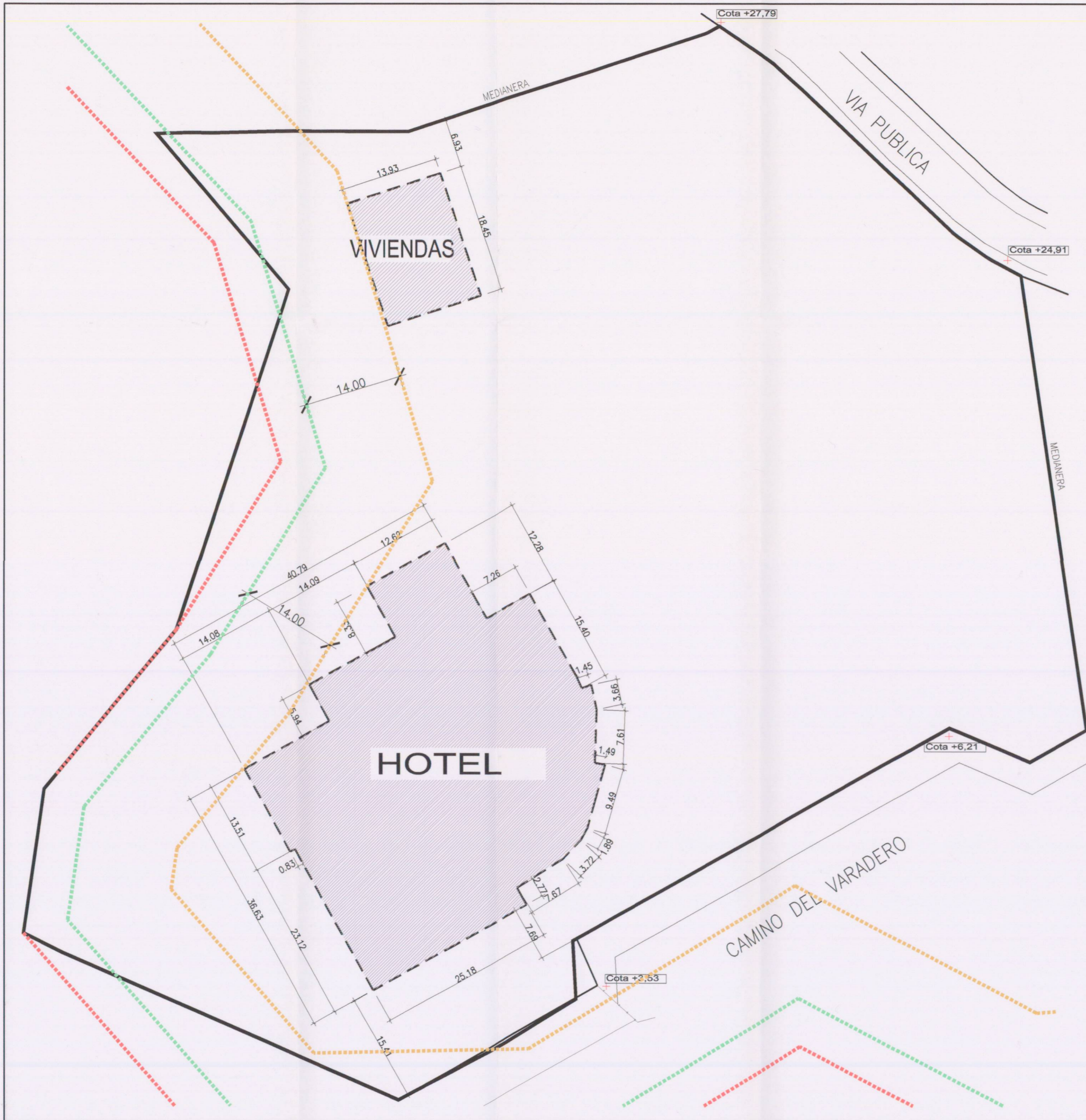
DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

- ENVOLVENTE SUPERFICIAL (CON LIMITACION ENTRE COTAS +8,00 y +9,00).
- [Cota +. . .] COTAS DE RASANTE.
- ALINEACION FIJADA POR EL PLAN GENERAL.
- DESLINDE DEL D.P.M.T.
- SERVIDUMBRE DE TRANSITO.
- SERVIDUMBRE DE PROTECCION.

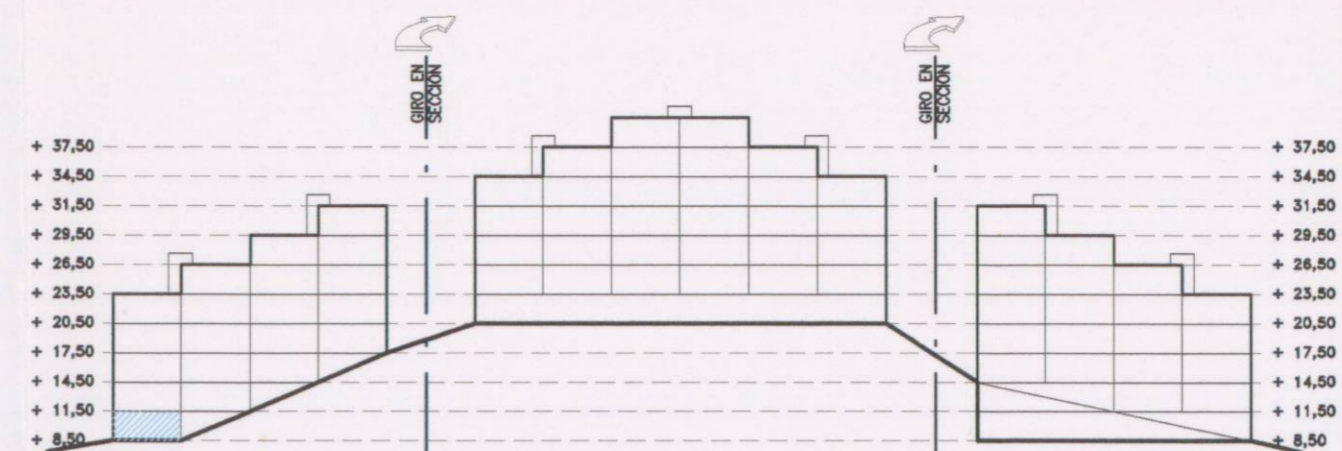


SUSTITUYE AL PLANO Nº 03' 2006

PLANO Nº 3''	ENVOLVENTE EN PLANTA BAJA HOTEL.- COTA +4,50.	ESCALA: 1/400.
PROMOTOR: MEDI RIVA, S.L.	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 20-A. LA MANGA. CARTAGENA.	FECHA: FEBRERO-2006
REFERENCIA: 486/04	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.	

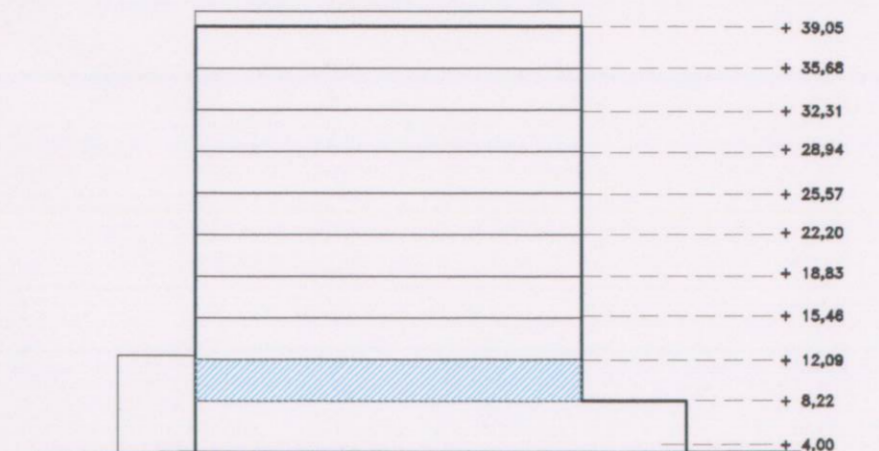


FICHA JUSTIFICATIVA.-



DESARROLLO DE VIVIENDAS.-

SIN ESCALA



SECCION ESQUEMATICA DE NIVELES DE HOTEL.-

SIN ESCALA



DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

- ENVOLVENTE SUPERFICIAL (CON LIMITACION ENTRE COTAS +8,00 y +9,00).
- Cota +, . . . COTAS DE RASANTE.
- ALINEACION FIJADA POR EL PLAN GENERAL.
- DESLINDE DEL D.P.M.T.
- SERVIDUMBRE DE TRANSITO.
- SERVIDUMBRE DE PROTECCION.

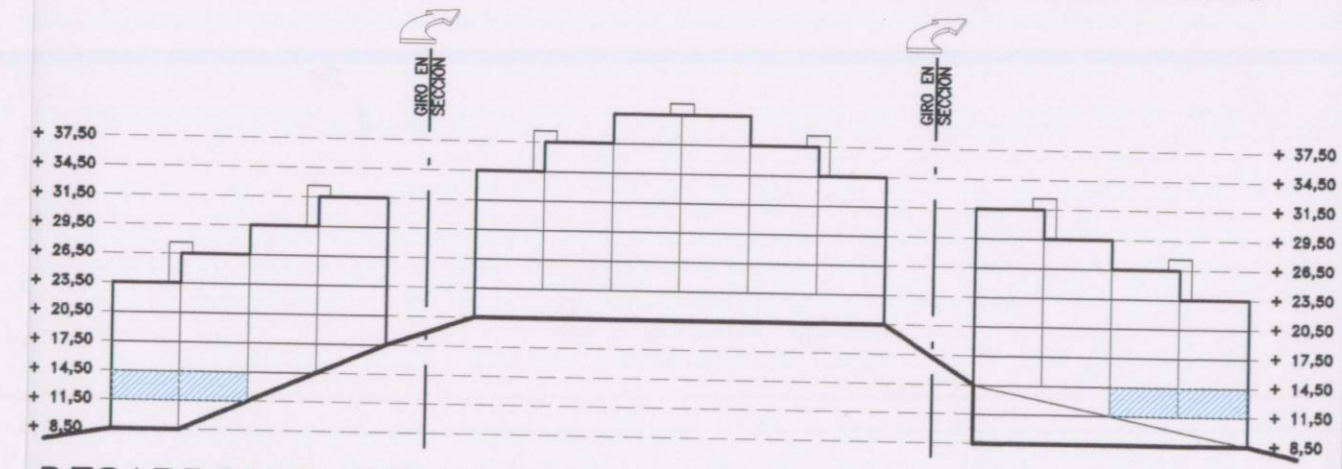


SUSTITUYE AL PLANO Nº 4'

PLANO Nº 4''	PLANO : ENVOLVENTE ENTRE COTAS +8,00 y +9,00.-	ESCALA: 1/400.
PROMOTOR: MEDI RIVA, S.L.	SITUACION: PARCELA 20-A. LA MANGA. CARTAGENA.	FECHA: FEBRERO-2006
REFERENCIA: 486/04	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.	<i>[Signature]</i>

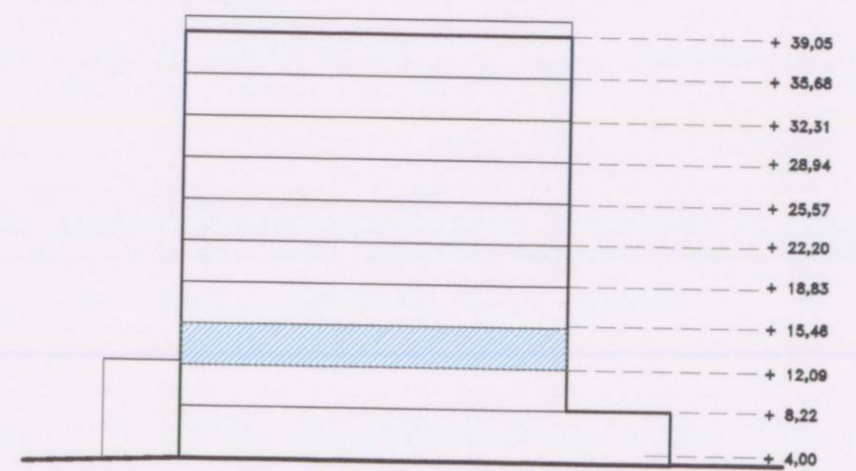


FICHA JUSTIFICATIVA.-



DESARROLLO DE VIVIENDAS.-

SIN ESCALA



SECCION ESQUEMATICA DE NIVELES DE HOTEL.-

SIN ESCALA



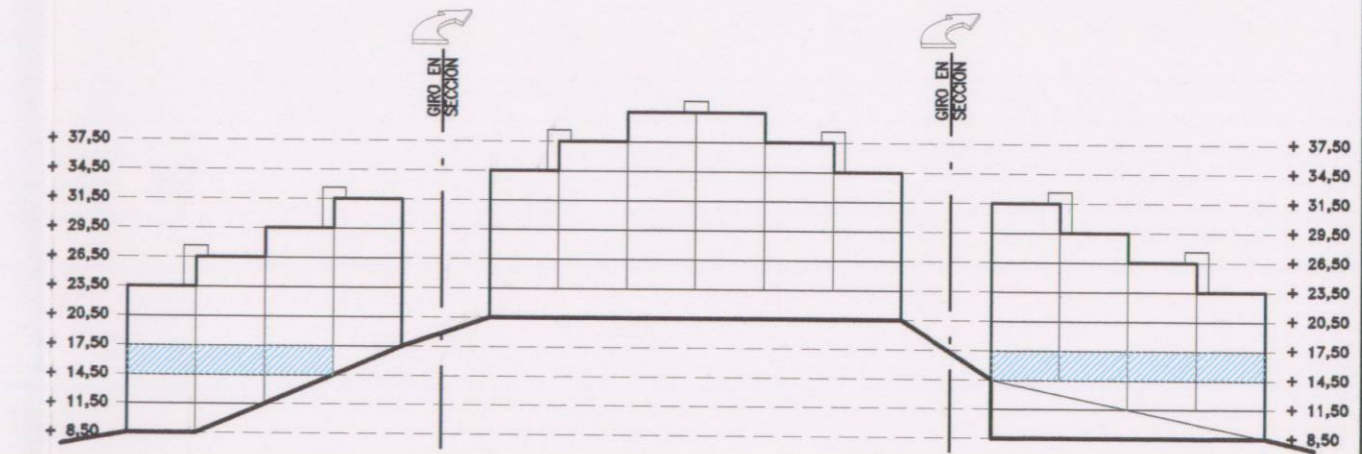
DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

- ENVOLVENTE SUPERFICIAL (CON LIMITACION ENTRE COTAS +8,00 y +9,00).
- Cota +, . . . COTAS DE RASANTE.
- ALINEACION FIJADA POR EL PLAN GENERAL.
- DESLINDE DEL D.P.M.T.
- SERVIDUMBRE DE TRANSITO.
- SERVIDUMBRE DE PROTECCION.

SUSTITUYE AL PLANO N° 5		COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CARTAGENA	
PLANO N° 5"	ENVOLVENTE ENTRE COTAS +11,00 y +13,00.- ESCALA: 1/400.	31 OCT 2006	
PROMOTOR: MEDI RIVA, S.L.	SITUACION: PARCELA 20-A LA MANGA. CARTAGENA.	A LOS PROYECTOS: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 20-A. LA MANGA. CARTAGENA.	
REFERENCIA: 486/04	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.	FECHA: FEBRERO-2006	

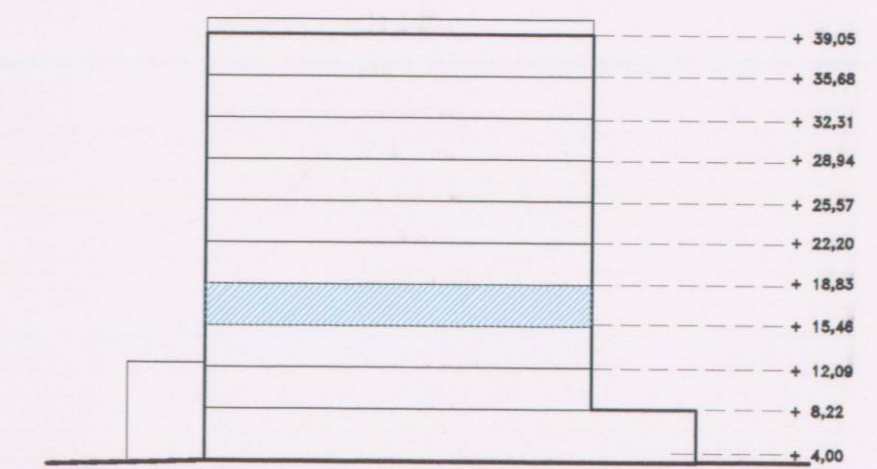


FICHA JUSTIFICATIVA.-



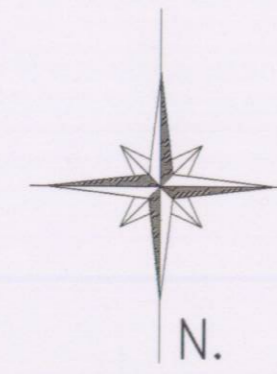
DESARROLLO DE VIVIENDAS.-

SIN ESCALA



SECCION ESQUEMATICA DE NIVELES DE HOTEL.-

SIN ESCALA



DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

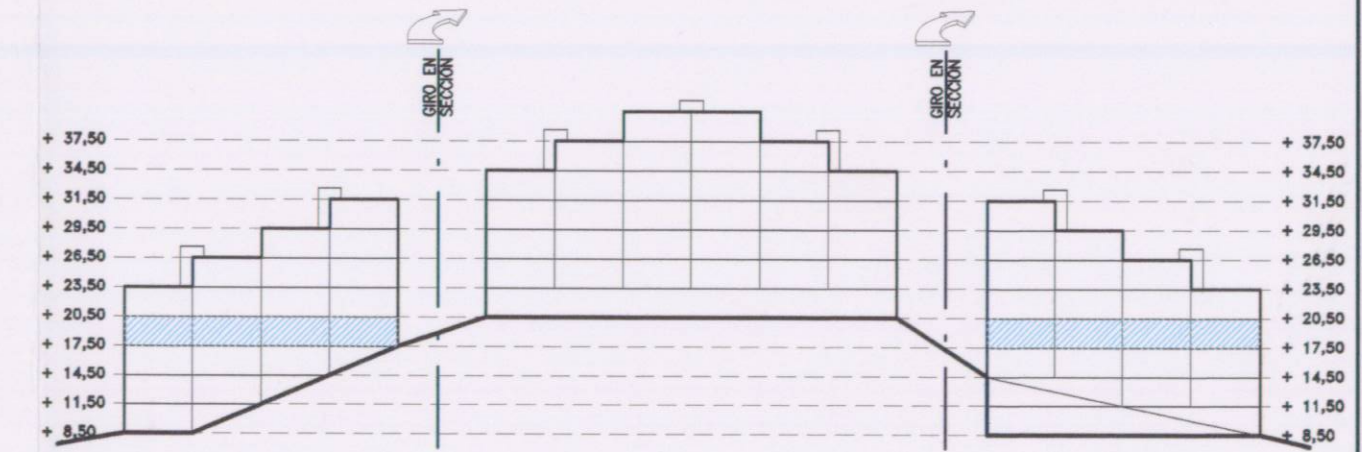
- ENVOLVENTE SUPERFICIAL (CON LIMITACION ENTRE COTAS +8,00 y +9,00).
- Cota +, . . . COTAS DE RASANTE.
- ALINEACION FIJADA POR EL PLAN GENERAL.
- DESLINDE DEL D.P.M.T.
- SERVIDUMBRE DE TRANSITO.
- SERVIDUMBRE DE PROTECCION.

SUSTITUYE AL PLANO N° 6'

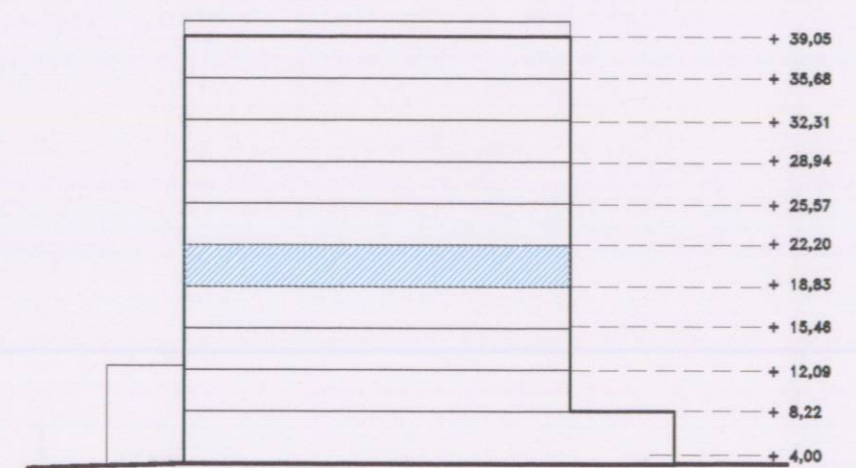
PLANO N° 6"	PLANO N° 6' ENVOLVENTE ENTRE COTAS +14,00 y +16,00.- ESCALA: 1/400.
PROMOTOR: MEDI RIVA, S.L.	SITUACION: PARCELA 20-A. LA MANGA. CARTAGENA. FECHA: FEBRERO-2006
PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 20-A. LA MANGA. CARTAGENA.	
REFERENCIA: 486/04	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.



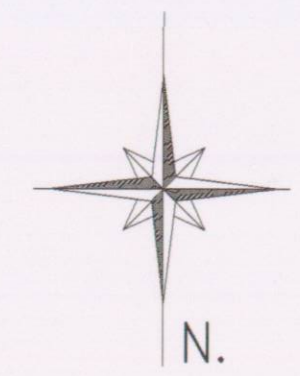
FICHA JUSTIFICATIVA.-



DESARROLLO DE VIVIENDAS.-
SIN ESCALA



SECCION ESQUEMATICA DE NIVELES DE HOTEL.-
SIN ESCALA

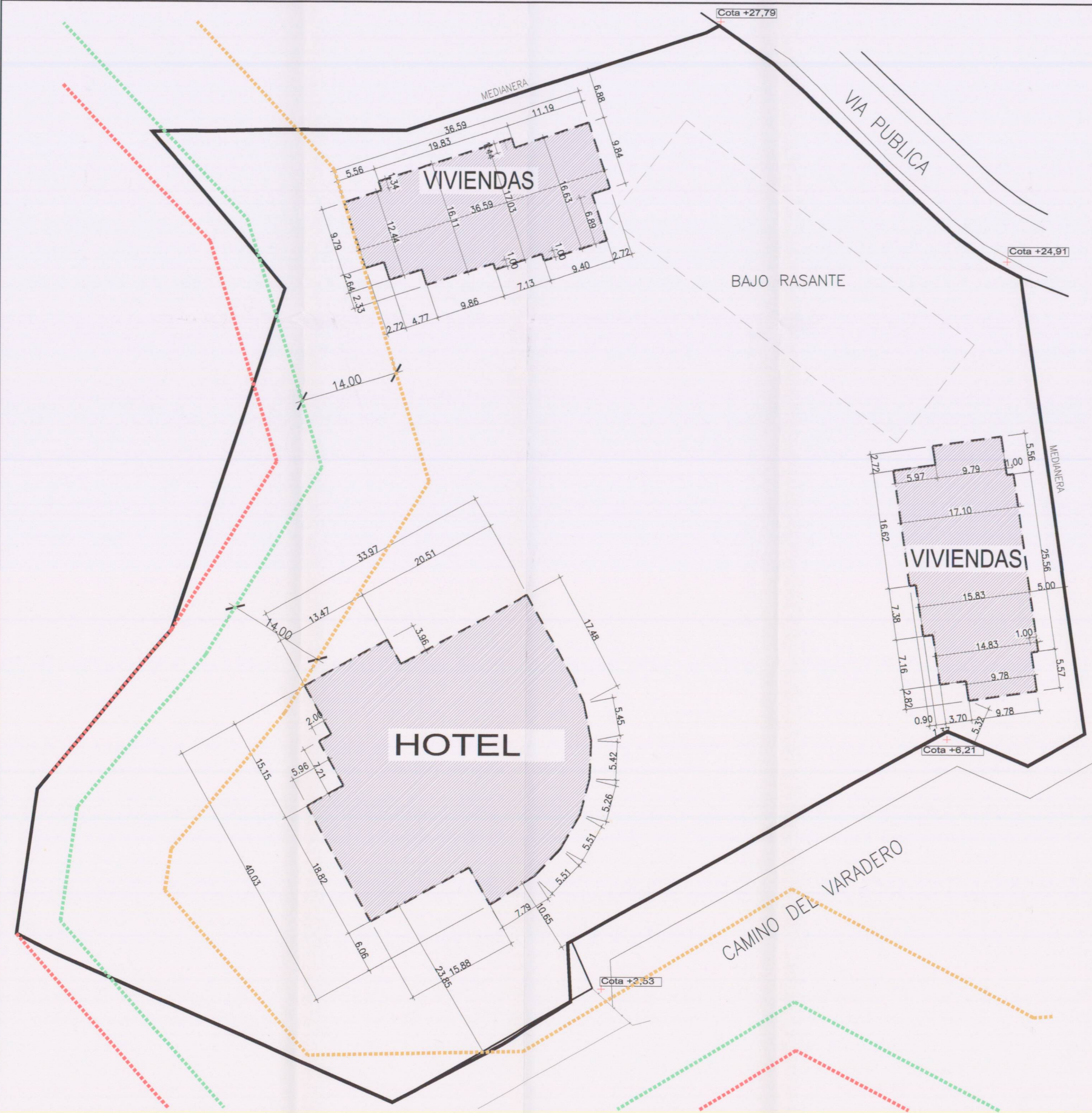


DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

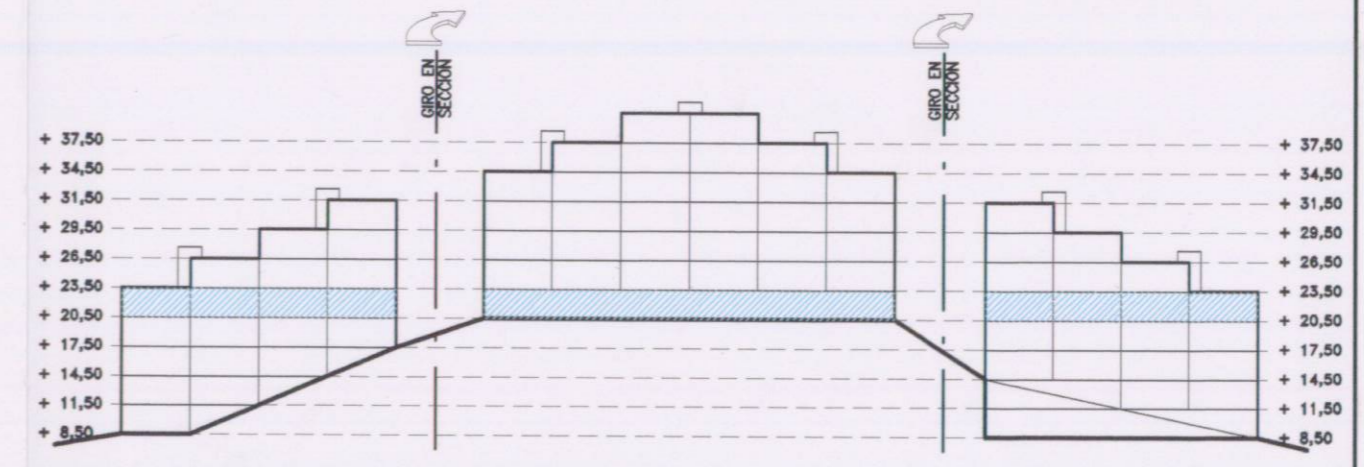
- ENVOLVENTE SUPERFICIAL (CON LIMITACION ENTRE COTAS +8,00 y +9,00).
- Cota +... COTAS DE RASANTE.
- ALINEACION FIJADA POR EL PLAN GENERAL.
- DESLINDE DEL D.P.M.T.
- SERVIDUMBRE DE TRANSITO.
- SERVIDUMBRE DE PROTECCION.

SUSTITUYE AL PLANO N° 7

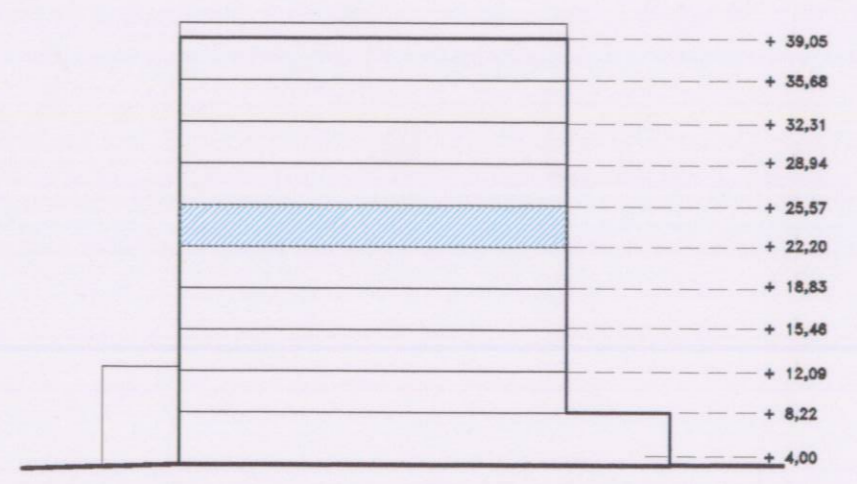
PLANO N° 7	PLANO: ENVOLVENTE ENTRE COTAS +17,00 y +19,00.- ESCALA: 1/400.
PROMOTOR: MEDI RIVA, S.L.	SITUACION: PARCELA 20-A. LA MANGA. CARTAGENA. FECHA: FEBRERO-2006
REFERENCIA: 486/04	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 20-A. LA MANGA. CARTAGENA. BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.



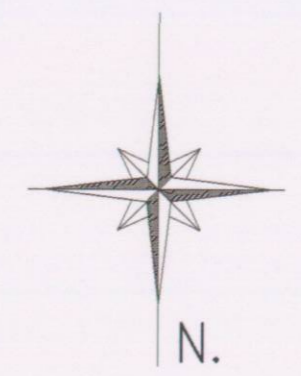
FICHA JUSTIFICATIVA.-



DESARROLLO DE VIVIENDAS.-
SIN ESCALA



SECCION ESQUEMATICA DE NIVELES DE HOTEL.-
SIN ESCALA



DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

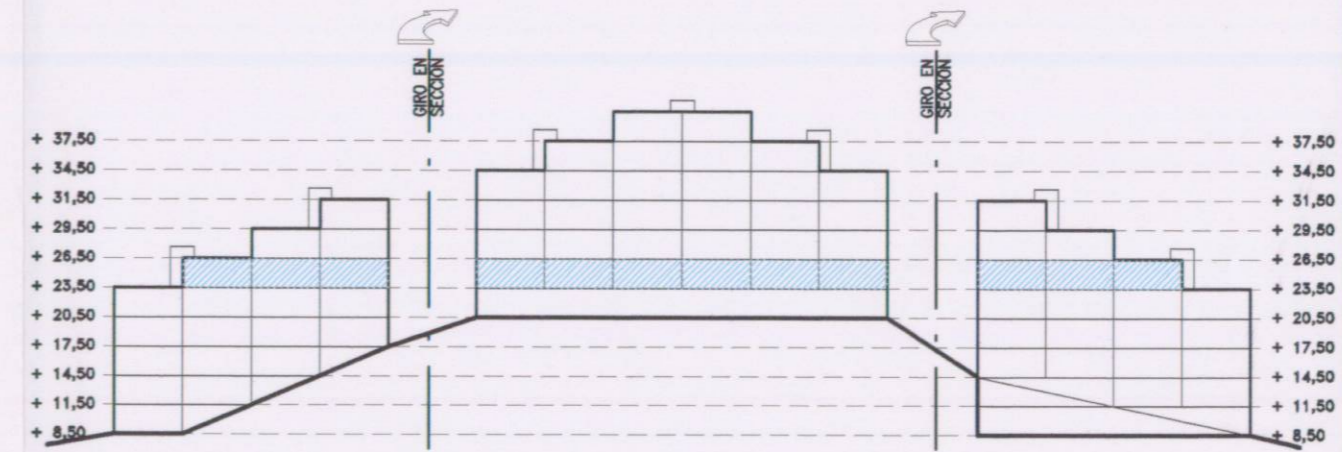
- ENVOLVENTE SUPERFICIAL (CON LIMITACION ENTRE COTAS +8,00 y +9,00).
- Cota +... COTAS DE RASANTE.
- ALINEACION FIJADA POR EL PLAN GENERAL.
- DESLINDE DEL D.P.M.T.
- SERVIDUMBRE DE TRANSITO.
- SERVIDUMBRE DE PROTECCION.

SUSTITUYE AL PLANO N° 8'

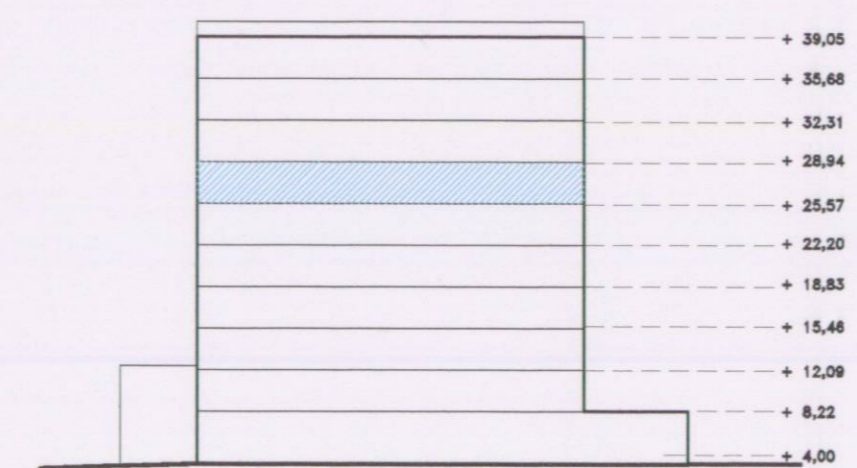
PLANO N° 8''	PLANO ENVOLVENTE ENTRE COTAS +21,00 y +23,00.- ESCALA: 1/400.
PROMOTOR: MEDI RIVA, S.L.	SITUACION: PARCELA 20-A. LA MANGA. CARTAGENA.
REFERENCIA: 486/04	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 20-A. LA MANGA. CARTAGENA. FECHA: FEBRERO-2006
	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.



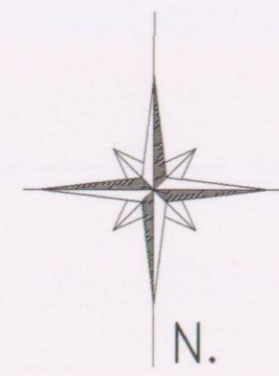
FICHA JUSTIFICATIVA.-



DESARROLLO DE VIVIENDAS.-
SIN ESCALA



SECCION ESQUEMATICA DE NIVELES DE HOTEL.-
SIN ESCALA

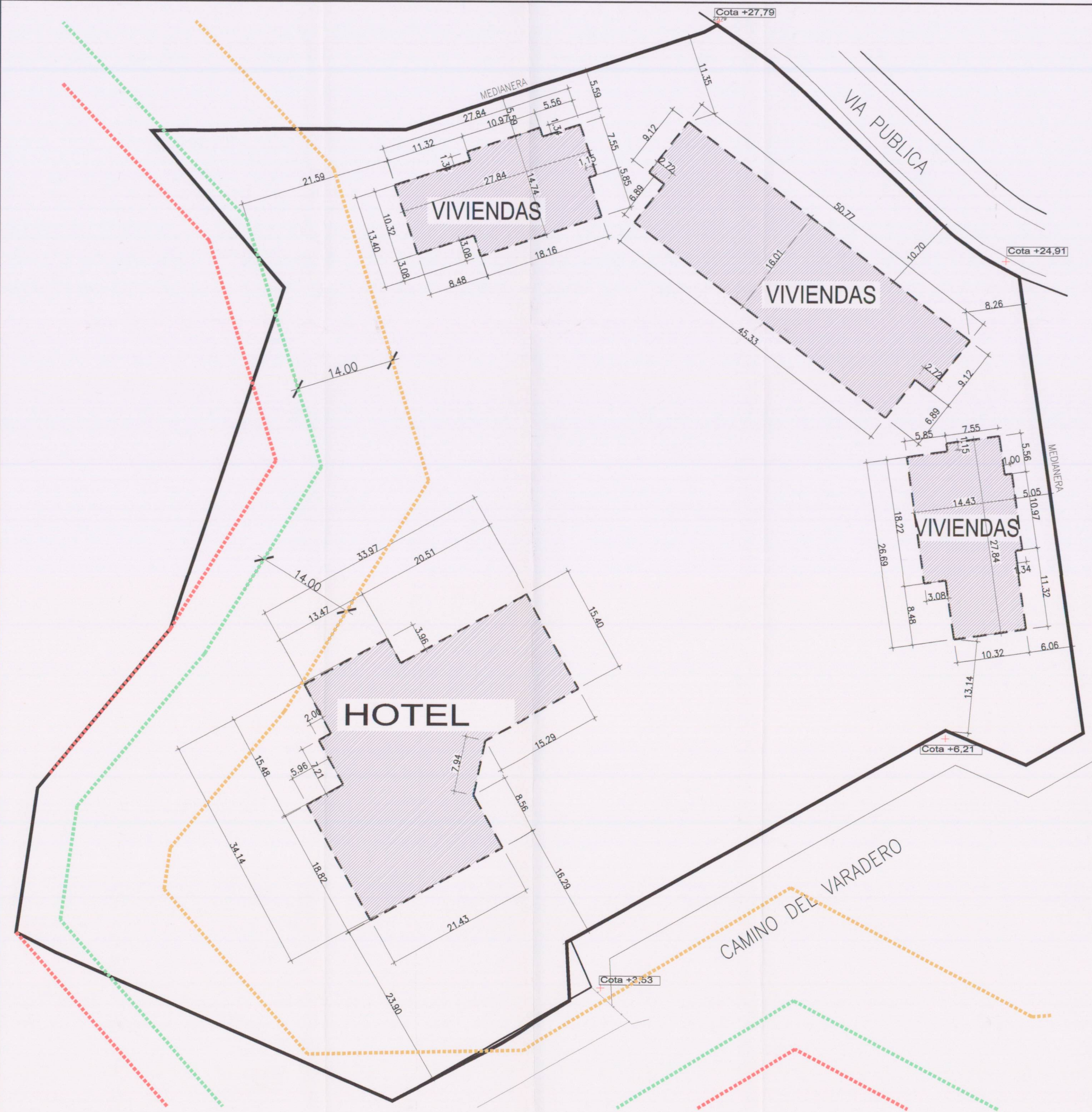


DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

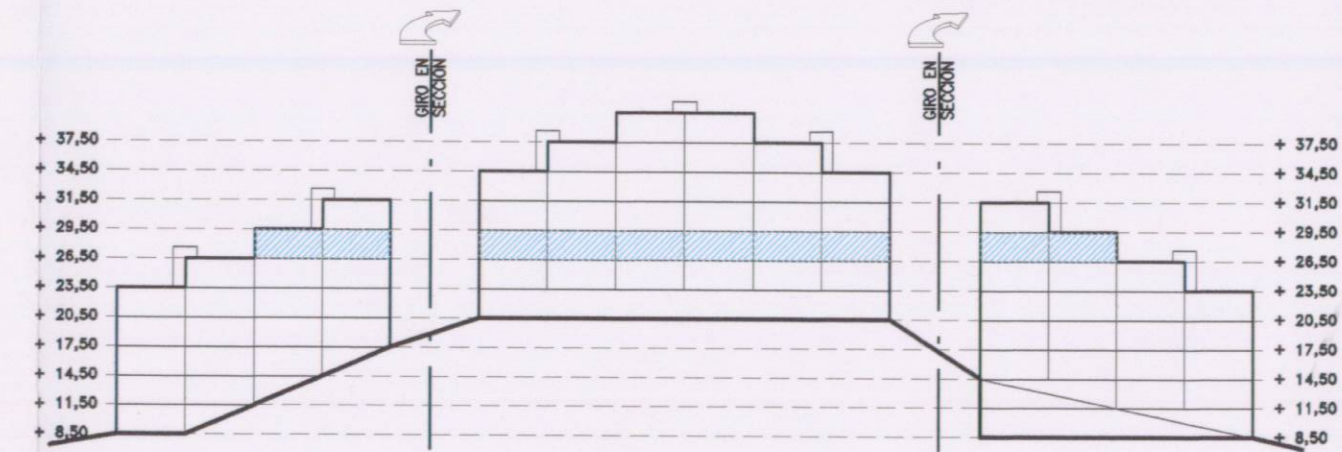
- ENVOLVENTE SUPERFICIAL (CON LIMITACION ENTRE COTAS +8,00 y +9,00).
- Cota +... COTAS DE RASANTE.
- ALINEACION FIJADA POR EL PLAN GENERAL.
- DESLINDE DEL D.P.M.T.
- SERVIDUMBRE DE TRANSITO.
- SERVIDUMBRE DE PROTECCION.

SUSTITUYE AL PLANO N° 9

PLANO N° 9	PLANO : ENVOLVENTE ENTRE COTAS +23,00 y +26,00.- ESCALA: 1/400.
PROMOTOR: MEDI RIVA, S.L.	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 20-A. LA MANGA. CARTAGENA. FECHA: FEBRERO-2006
REFERENCIA: 486/04	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.

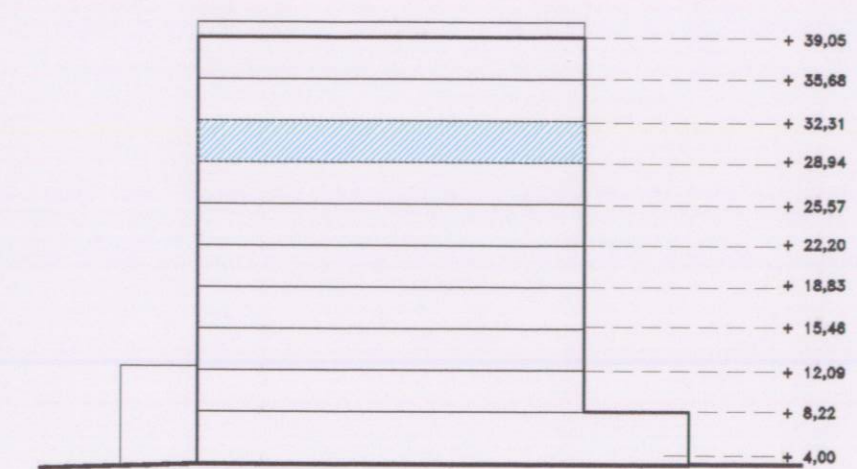


FICHA JUSTIFICATIVA.-



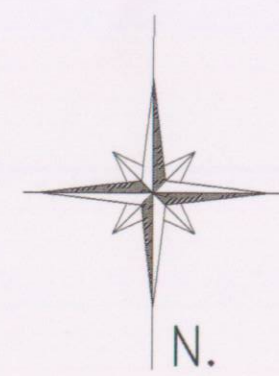
DESARROLLO DE VIVIENDAS.-

SIN ESCALA



SECCION ESQUEMATICA DE NIVELES DE HOTEL.-

SIN ESCALA



DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

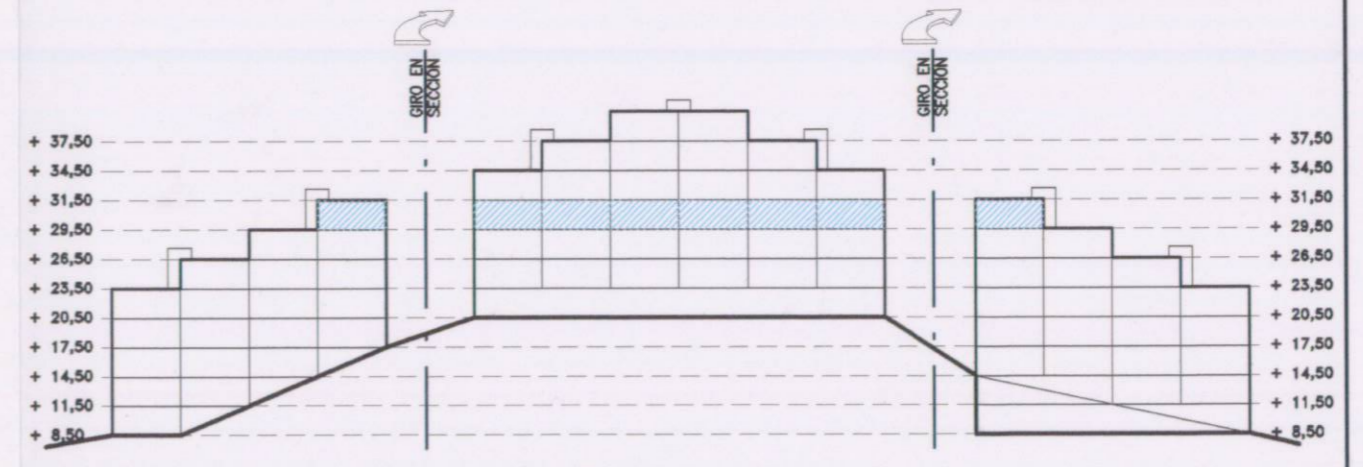
- ENVOLVENTE SUPERFICIAL (CON LIMITACION ENTRE COTAS +8,00 y +9,00).
- Cota +... COTAS DE RASANTE.
- ALINEACION FIJADA POR EL PLAN GENERAL.
- DESLINDE DEL D.P.M.T.
- SERVIDUMBRE DE TRANSITO.
- SERVIDUMBRE DE PROTECCION.

SUSTITUYE AL PLANO N° 0'

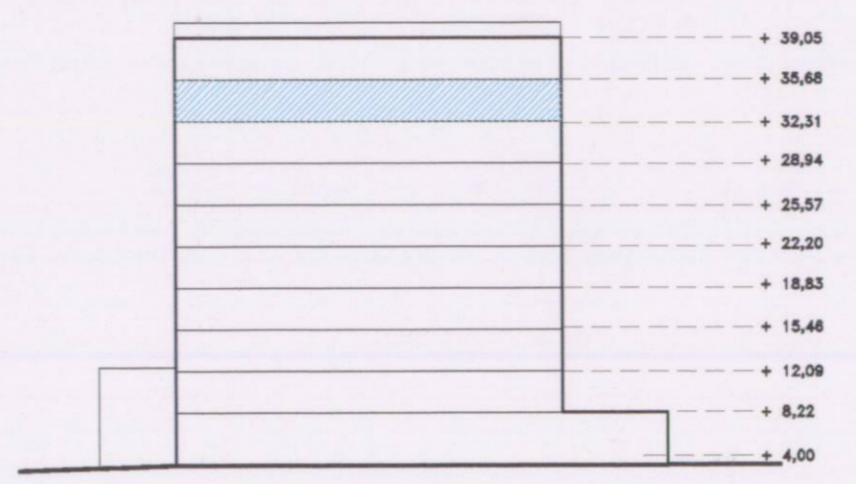
PLANO N° 10'	PLANO N° 10'	ENVOLVENTE ENTRE COTAS +26,00 y +29,00.- ESCALA: 1/400.
PROMOTOR: MEDI RIVA S.L.	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 20-A. LA MANGA. CARTAGENA.	FECHA: FEBRERO-2006
REFERENCIA: 486/04	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.	



FICHA JUSTIFICATIVA.-



DESARROLLO DE VIVIENDAS.-
SIN ESCALA



SECCION ESQUEMATICA DE NIVELES DE HOTEL.-
SIN ESCALA



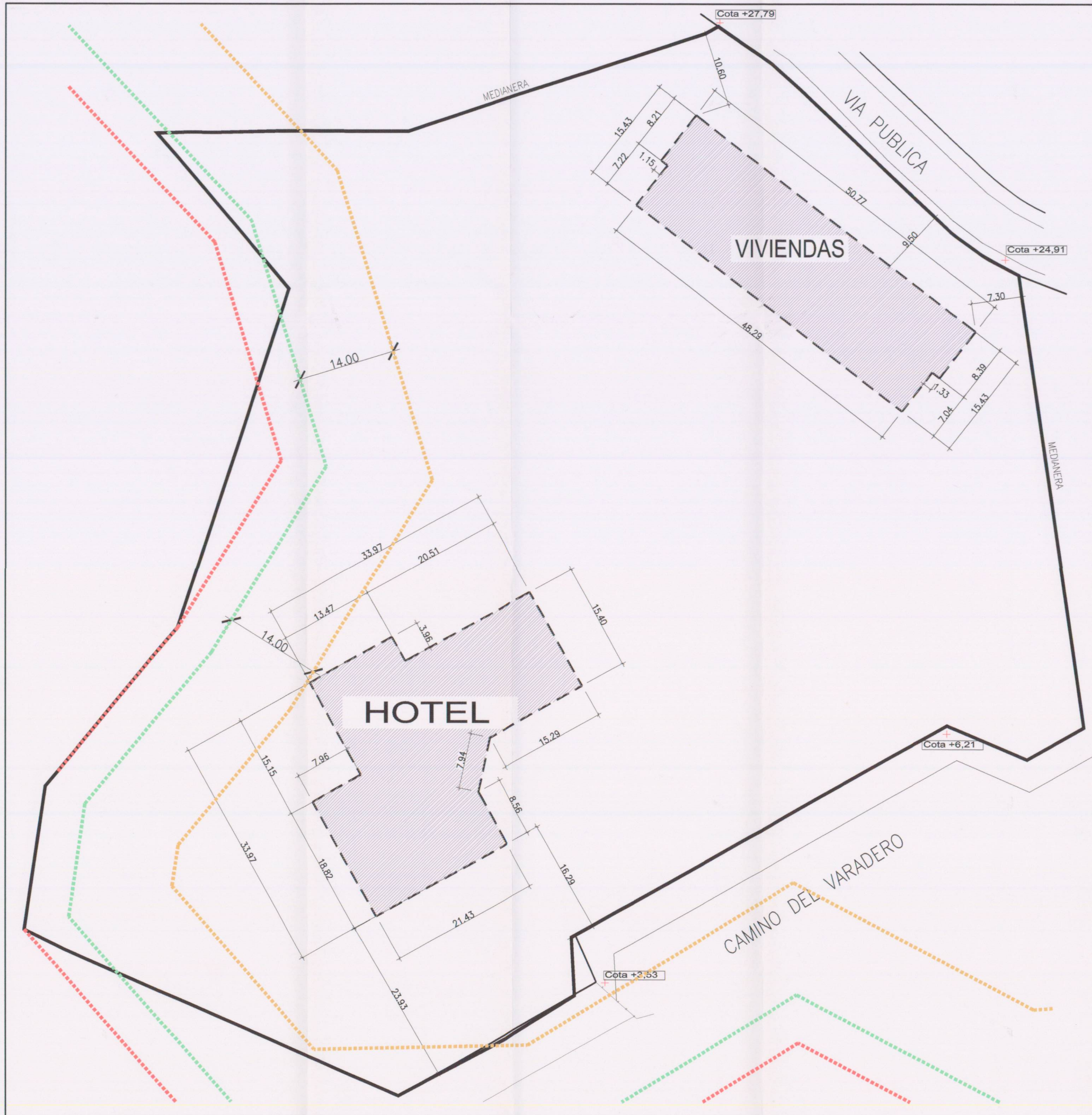
DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

- ENVOLVENTE SUPERFICIAL (CON LIMITACION ENTRE COTAS +8,00 y +9,00).
- [Cota +, ...] COTAS DE RASANTE.
- ALINEACION FIJADA POR EL PLAN GENERAL.
- DESLINDE DEL D.P.M.T.
- SERVIDUMBRE DE TRANSITO.
- SERVIDUMBRE DE PROTECCION.

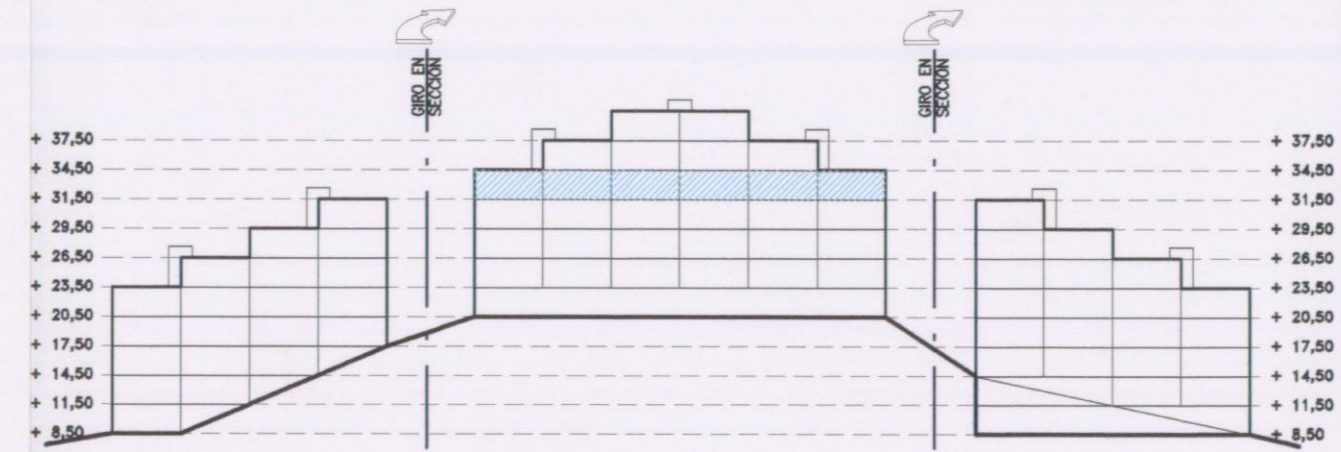
SUSTITUYE AL PLANO N°

PLANO N° 11	PLANO : ENVOLVENTE ENTRE COTAS +29,00 y +33,00.- ESCALA: 1/400.
PROMOTOR: MEDI RIVA, S.L.	SITUACION: PARCELA 20-A. LA MANGA. CARTAGENA. FECHA: FEBRERO-2006
REFERENCIA: 486/04	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 20-A. LA MANGA. CARTAGENA. ARCHITECTO, S.L.

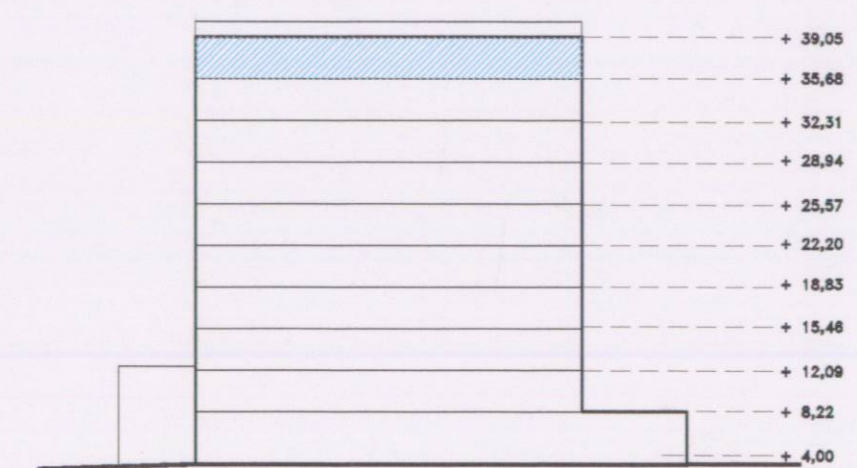
Bernardino Garcia Garcia



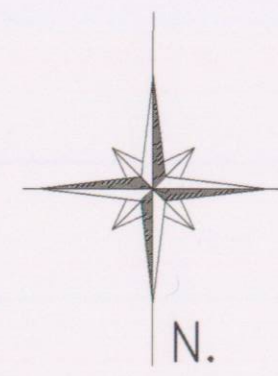
FICHA JUSTIFICATIVA.-



DESARROLLO DE VIVIENDAS.-
SIN ESCALA



SECCION ESQUEMATICA DE NIVELES DE HOTEL.-
SIN ESCALA



DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

- ENVOLVENTE SUPERFICIAL (CON LIMITACION ENTRE COTAS +8,00 y +9,00).
- Cota +... COTAS DE RASANTE.
- ALINEACION FIJADA POR EL PLAN GENERAL.
- DESLINDE DEL D.P.M.T.
- SERVIDUMBRE DE TRANSITO.
- SERVIDUMBRE DE PROTECCION.

SUSTITUYE AL PLANO N° 12'

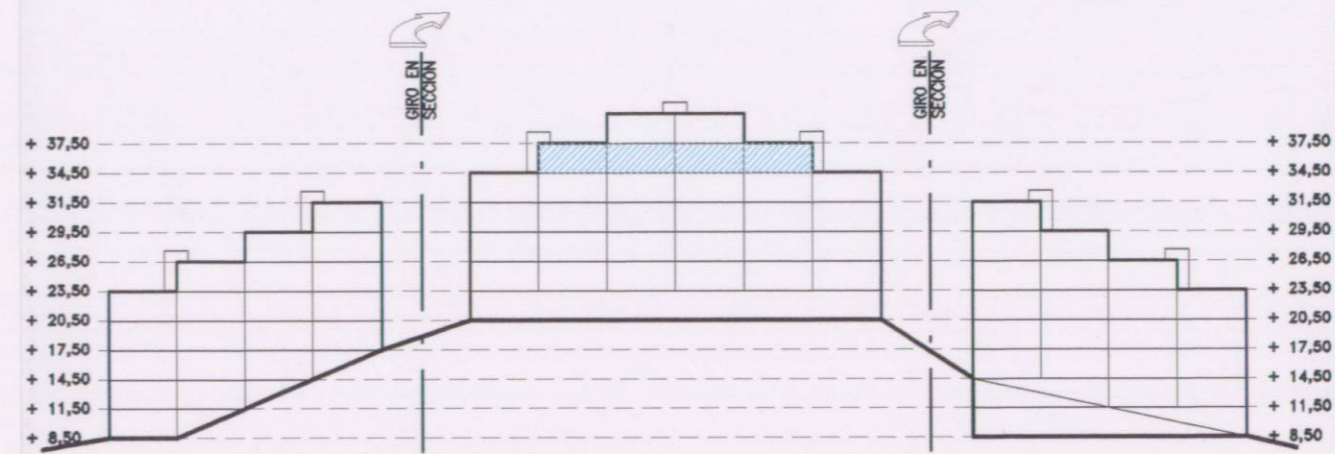
PLANO N° 12''	PLANO : ENVOLVENTE ENTRE COTAS +33,00 y +36,00.- ESCALA: 1/400.
PROMOTOR: MEDI RIVA, S.L.	SITUACION: PARCELA 20-A. LA MANGA. CARTAGENA. PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 20-A. LA MANGA. CARTAGENA. FECHA: FEBRERO-2006
REFERENCIA: 486/04	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.



[Handwritten signature]

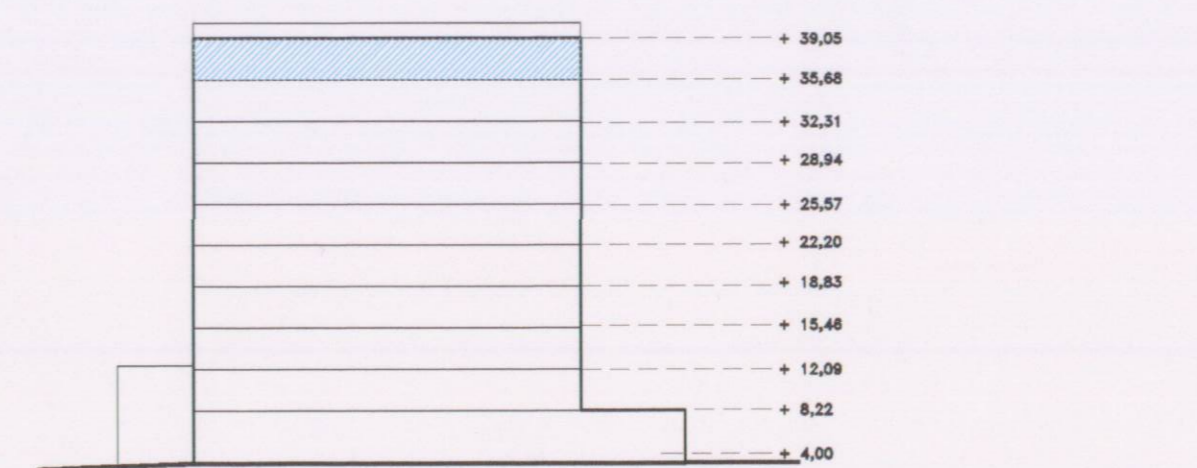


FICHA JUSTIFICATIVA.-



DESARROLLO DE VIVIENDAS.-

SIN ESCALA



SECCION ESQUEMATICA DE NIVELES DE HOTEL.-

SIN ESCALA



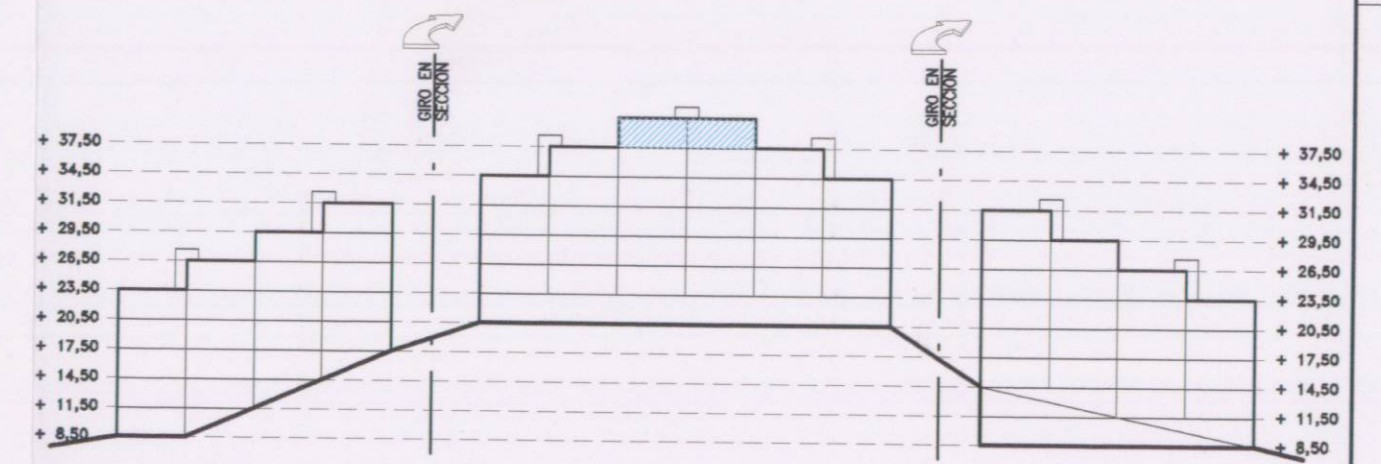
DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

- ENVOLVENTE SUPERFICIAL (CON LIMITACION ENTRE COTAS +8,00 y +9,00).
- Cota +, ., . COTAS DE RASANTE.
- ALINEACION FIJADA POR EL PLAN GENERAL.
- DESLINDE DEL D.P.M.T.
- SERVIDUMBRE DE TRANSITO.
- SERVIDUMBRE DE PROTECCION.

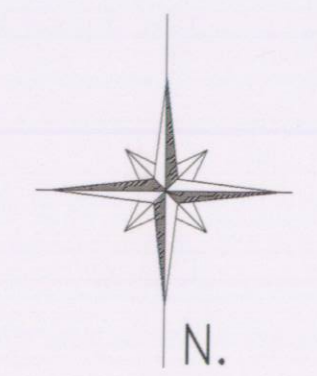


SUSTITUYE AL PLANO N° 13

PLANO N° 13''	PLANO : ENVOLVENTE ENTRE COTAS +34,00 y +36,00.- ESCALA: 1/400.
PROMOTOR: MEDI RIVA, S.L.	SITUACION: PARCELA 20-A. LA MANGA. CARTAGENA.
REFERENCIA: 486/04	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 20-A. LA MANGA. CARTAGENA. FECHA: FEBRERO-2006
	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.



DESARROLLO DE VIVIENDAS.-
SIN ESCALA

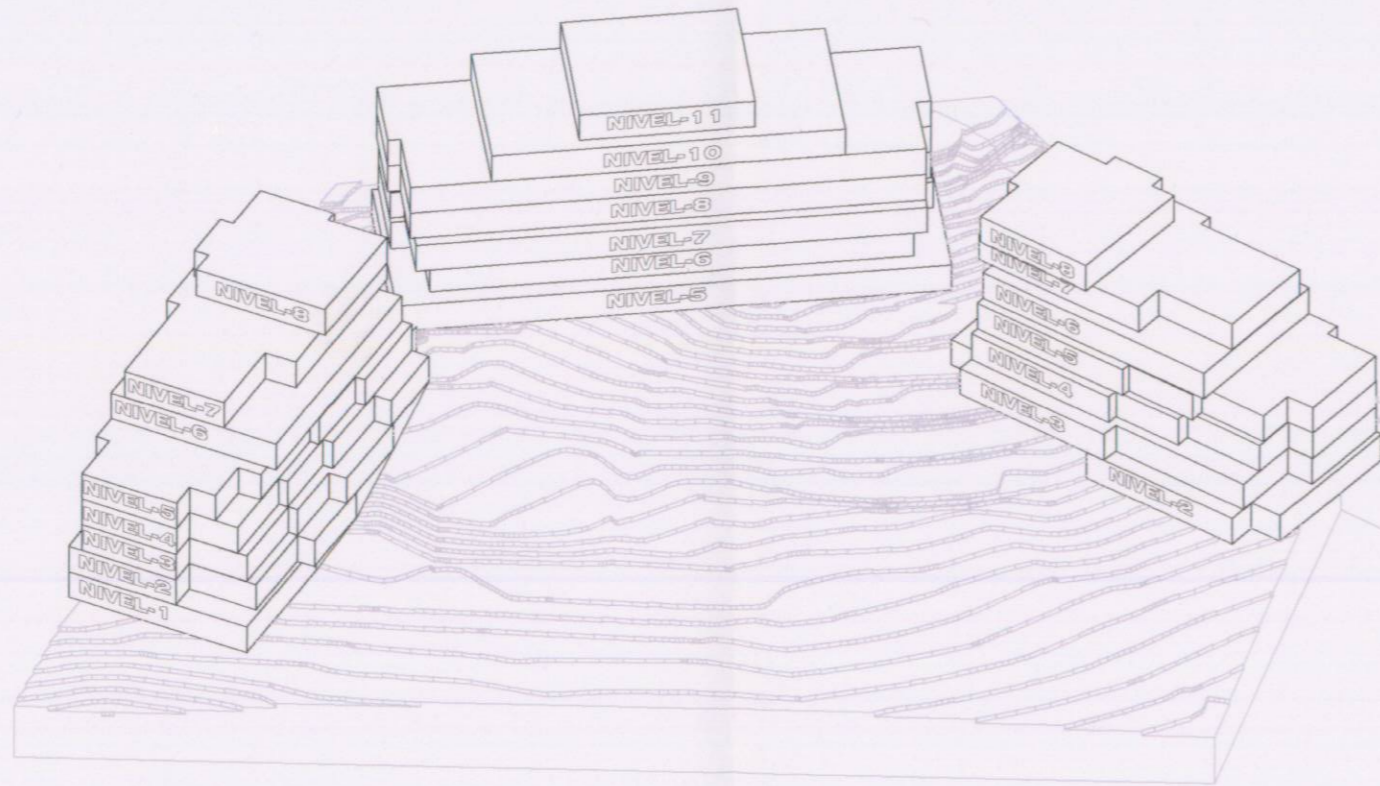


DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

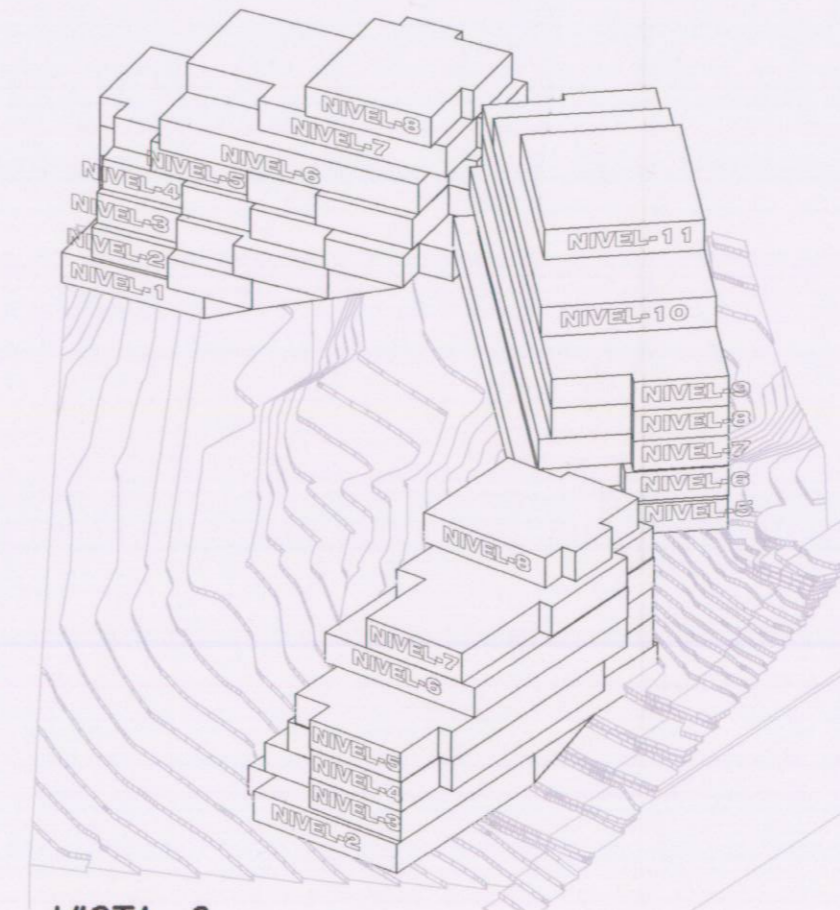
- ENVOLVENTE SUPERFICIAL (CON LIMITACION ENTRE COTAS +8,00 y +9,00).
- Cota +. . . COTAS DE RASANTE.
- ALINEACION FIJADA POR EL PLAN GENERAL.
- DESLINDE DEL D.P.M.T.
- SERVIDUMBRE DE TRANSITO.
- SERVIDUMBRE DE PROTECCION.



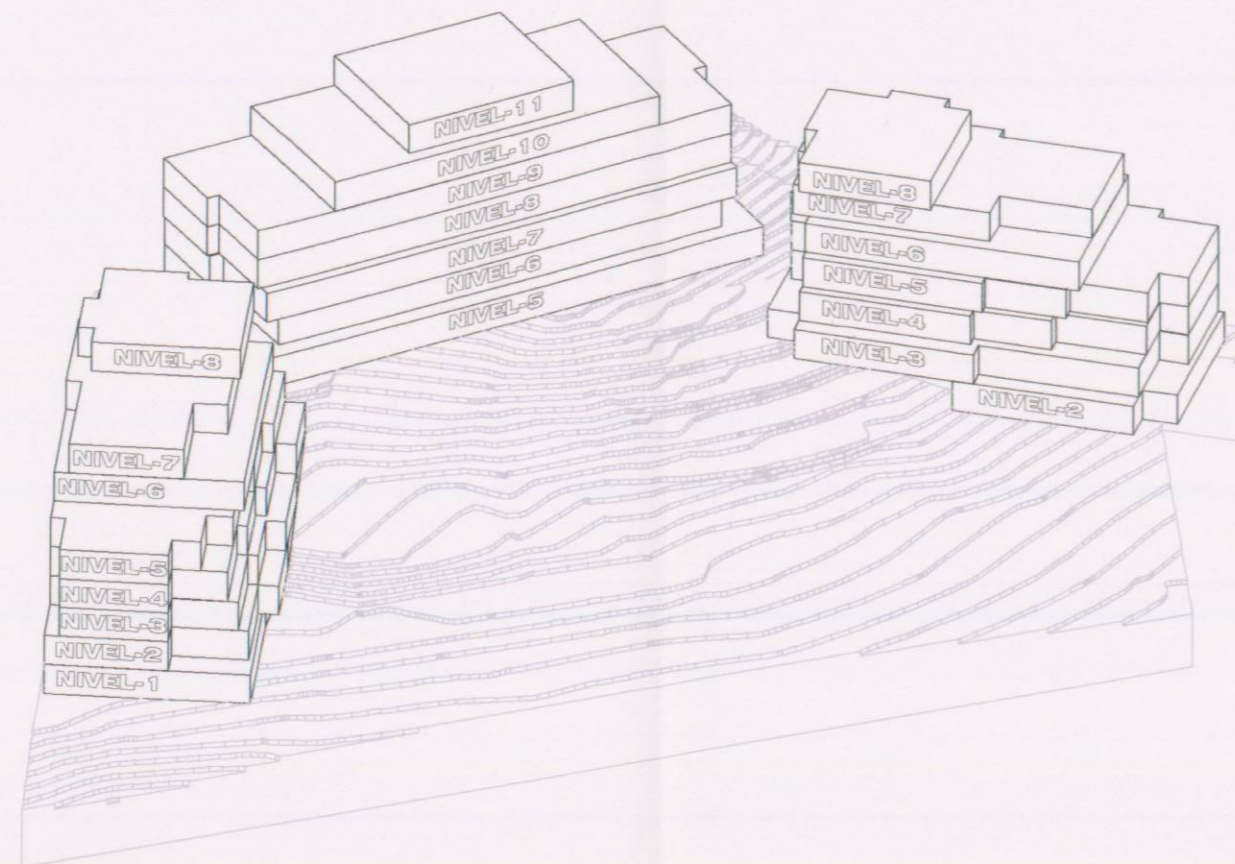
SUSTITUYE AL PLANO N° 14		
PLANO N° 14"	PLANO: ENVOLVENTE EN COTA +37,50.-	ESCALA: 1/400.
PROMOTOR: MEDI RIVA, S.L.	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 20-A. LA MANGA. CARTAGENA.	FECHA: FEBRERO-2006
REFERENCIA: 486/04	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.	



VISTA-1

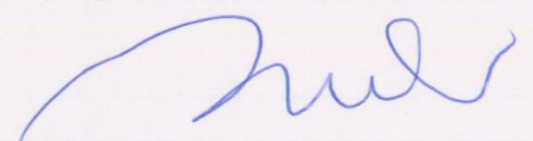


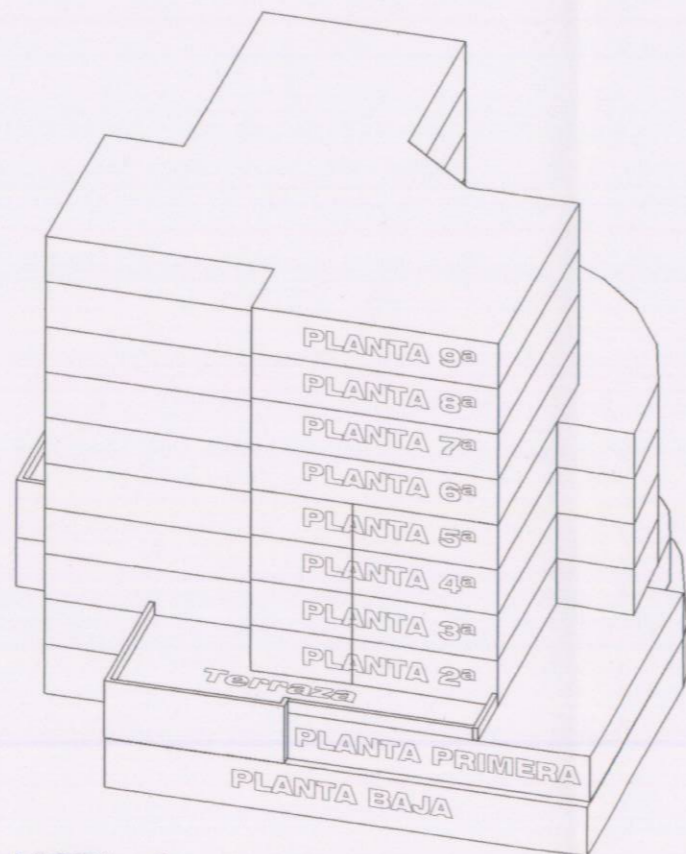
VISTA-2



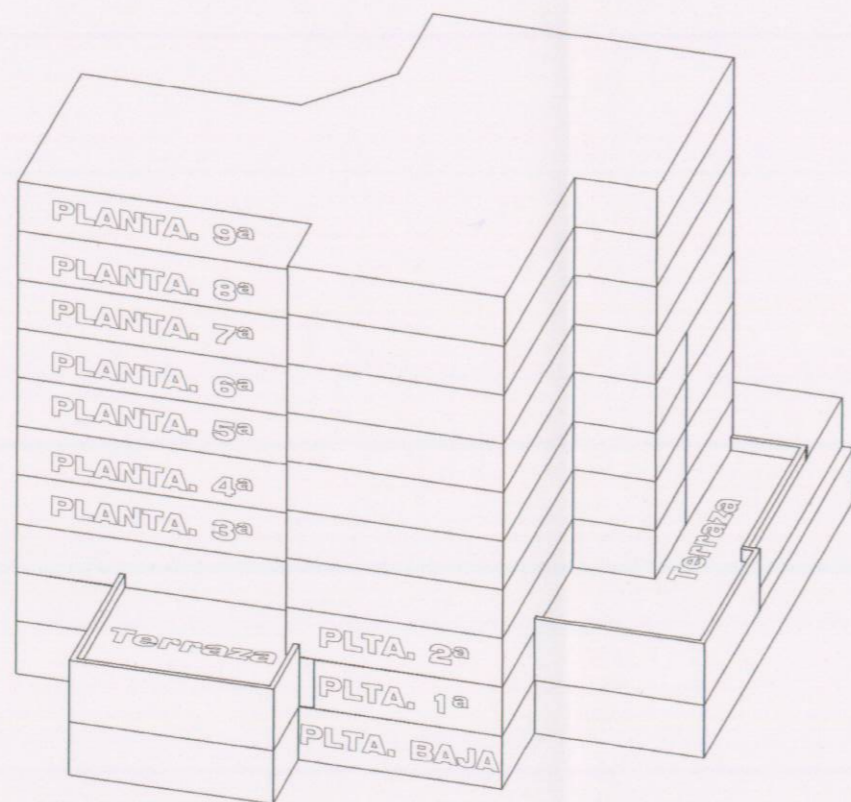
VISTA-3



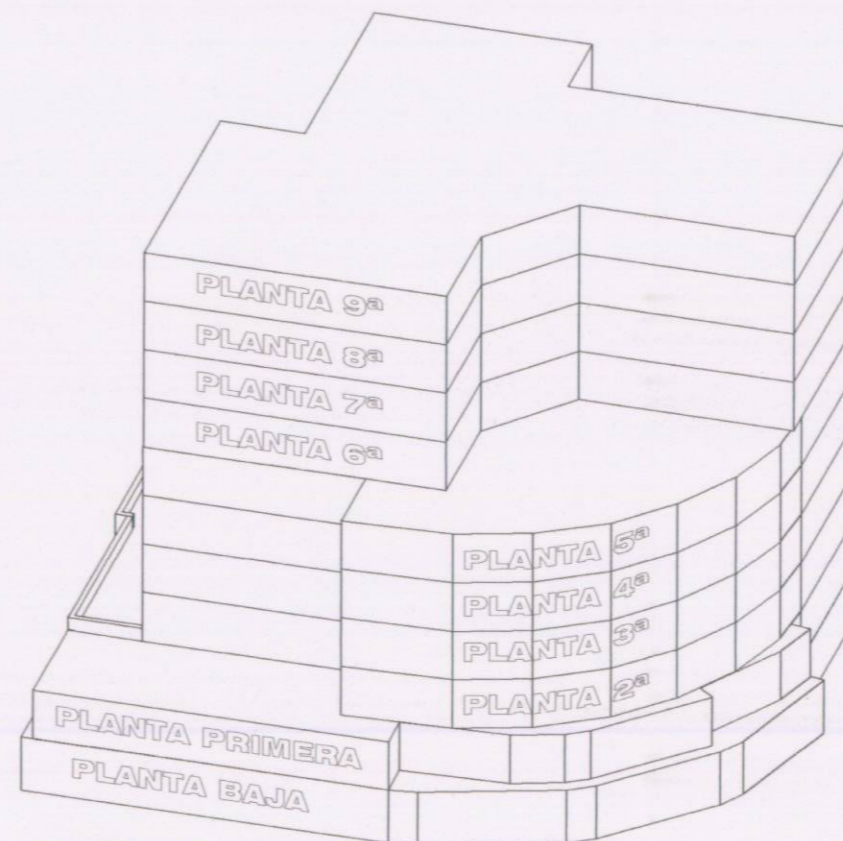
PLANO N° 15	PLANO : ENVOLVENTE EN PERSPECTIVA DE VIVIENDAS.-	ESCALA: SIN ESCALA
PROMOTOR: MEDI RIVA, S.L.	SITUACION: PARCELA 20-A. LA MANGA. CARTAGENA.	FECHA: FEBRERO-2006
REFERENCIA: 486/04	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.	



VISTA-1



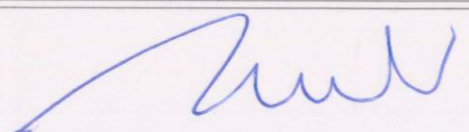
VISTA-3

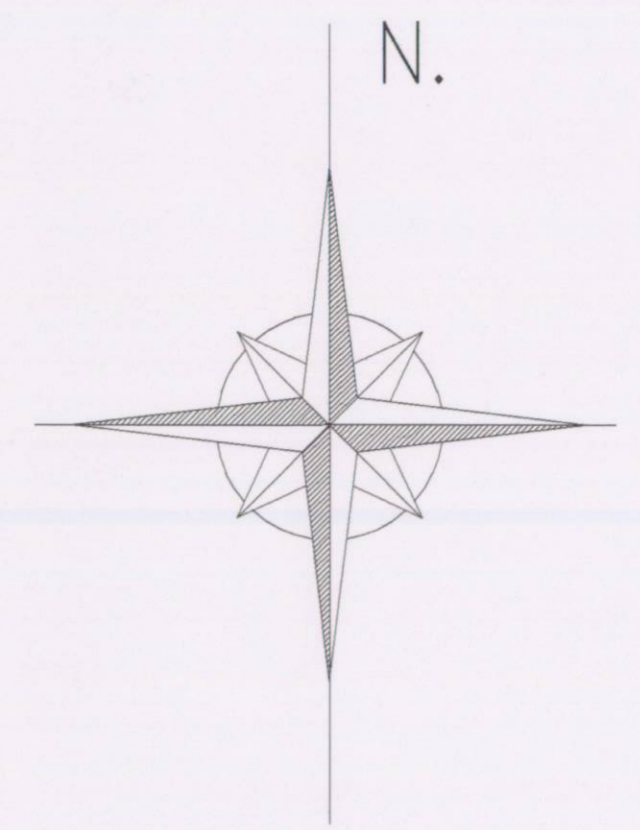


VISTA-2



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA
 3 1. OCT. 2006. ESQUEMA.
VISADO
 A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

PLANO N° 16	PLANO : ENVOLVENTE EN PERSPECTIVA DE HOTEL.-	ESCALA: SIN ESCALA
PROMOTOR: MEDI RIVA, S.L.	SITUACION: PARCELA 20-A. LA MANGA. CARTAGENA.	FECHA: DICIEMBRE-2.004
REFERENCIA: 486/04	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.	



TOPOGRAFICO ACTUAL.-

- ALINEACION FIJADA POR EL PLAN GENERAL.
- DESLINDE DEL D.P.M.T.
- SERVIDUMBRE DE TRANSITO.
- SERVIDUMBRE DE PROTECCION.



SUSTITUYE AL PLANO N°17.

PLANO N° 17	PLANO : TOPOGRAFICO ACTUAL.-	ESCALA: 1/400
PROMOTOR: MEDI RIVA S.L.	SITUACION: PARCELA 20-A. LA MANGA. CARTAGENA.	FECHA: FEBRERO-2.006
REFERENCIA: 486/04	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 20-A. LA MANGA. CARTAGENA.	FECHA: FEBRERO-2.006
	REFERENCIA: BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.	



CUADRO RESUMEN.

USO	SUPERFICIE SUELO		INDICE	SUPERFICIE EDIFICADA	INCREMENTO USO HOTELERO	MAX.EDIFICABILIDAD PERMITIDA POR USOS
	NETO	BRUTO				
RESIDENCIAL	7.107,00m ²	14.657,33m ²	0,86	6.941,73 m ²	0%	6.941,73 m ²
HOTELERO	6.651,00m ²			5.663,57 m ²	1.982,25 m ² (+35%)	7.645,82 m ²
TOTAL	13.758,00m²	14.657,33m²	0,86	12.605,30 m²	1.982,25 m²	14.587,55 m²

SUP. SUELO BRUTO= 14.806,63-149,30m².

REPARTO DE EDIFICABILIDADES EN USO HOTELERO.-

SUPERFICIE DESTINADA A OTROS USOS = < 5.663,57 m²
 SUPERFICIE DESTINADA A SERVICIOS GENERALES = > 1.982,25 m²

Cota + 7,?? COTA DE RASANTE INTERIOR Y EXTERIOR.

— DELIMITA LA PARCELA NETA, (ALINEACION FINAL PROYECTADA).

- - - - - ALINEACION FIJADA POR EL PLAN GENERAL.

..... DESLINDE DEL D.P.M.T.

..... SERVIDUMBRE DE TRANSITO.

..... SERVIDUMBRE DE PROTECCION.

■ - VIARIO PEATONAL PRIVADO.

PARAMETROS EDIFICACION DE LA PARCELA:

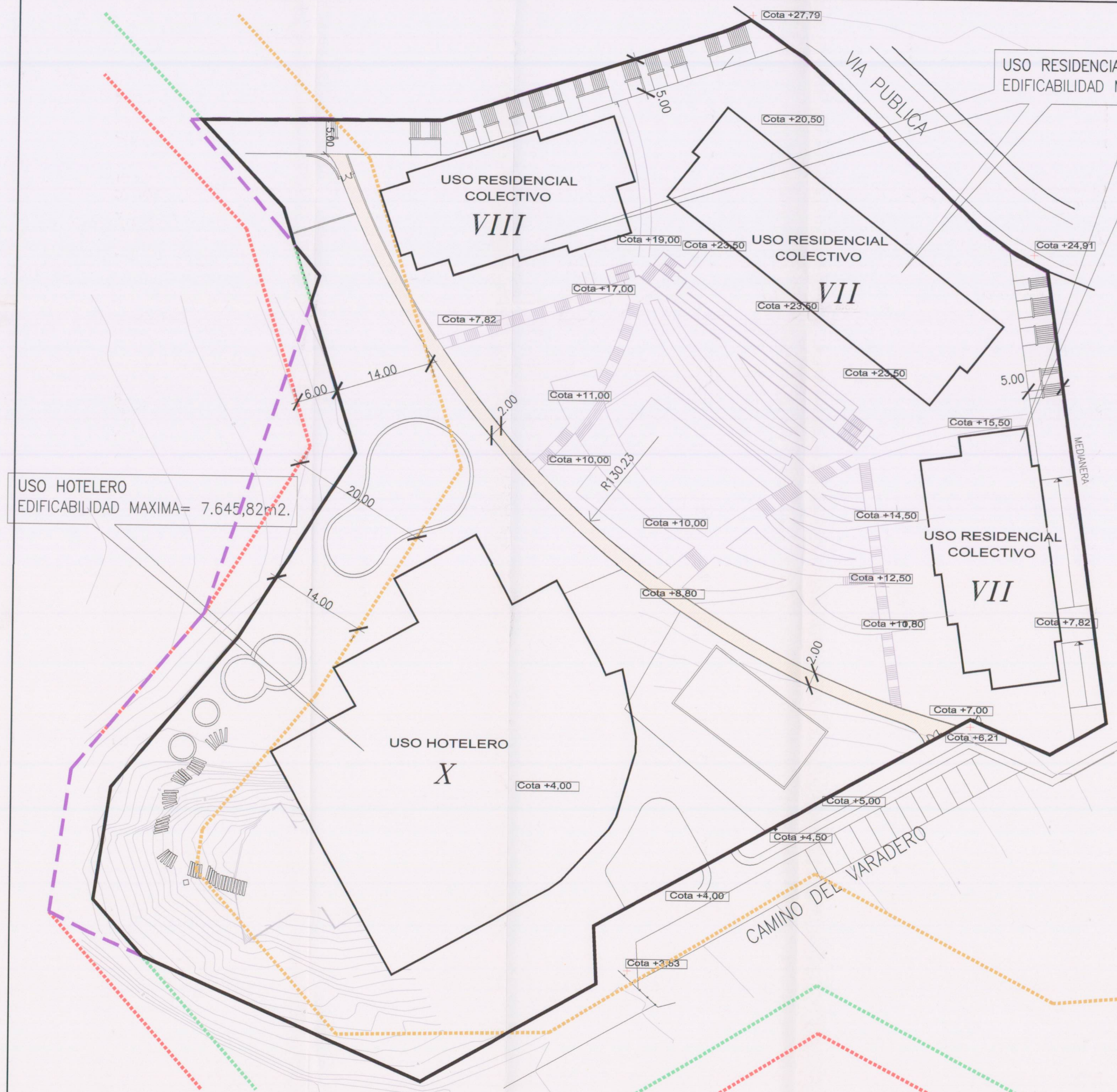
USO: RESIDENCIAL COLECTIVO Y HOTELERO.

DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

- A) LAS ALTURAS DE CADA UNO DE LOS CUERPOS DE EDIFICACION QUE SE GRAFIAN EN ESTE PLANO.
- B) LAS ENVOLVENTES SUPERFICIALES QUE DETERMINAN LA LIMITACION EN PLANTA DE LAS ALTURAS DE LOS CUERPOS DE EDIFICACION. DE ESTAS ENVOLVENTES SUPERFICIALES SOLO PUEDEN SOBRESALIR LOS VUELOS PERMITIDOS.
- C) EL TRATAMIENTO DE TODAS LAS FACHADAS QUE SERA TRATAMIENTO DE FACHADA PRINCIPAL.
- D) RESTO DE PARAMETROS: LOS DEL PLAN GENERAL.

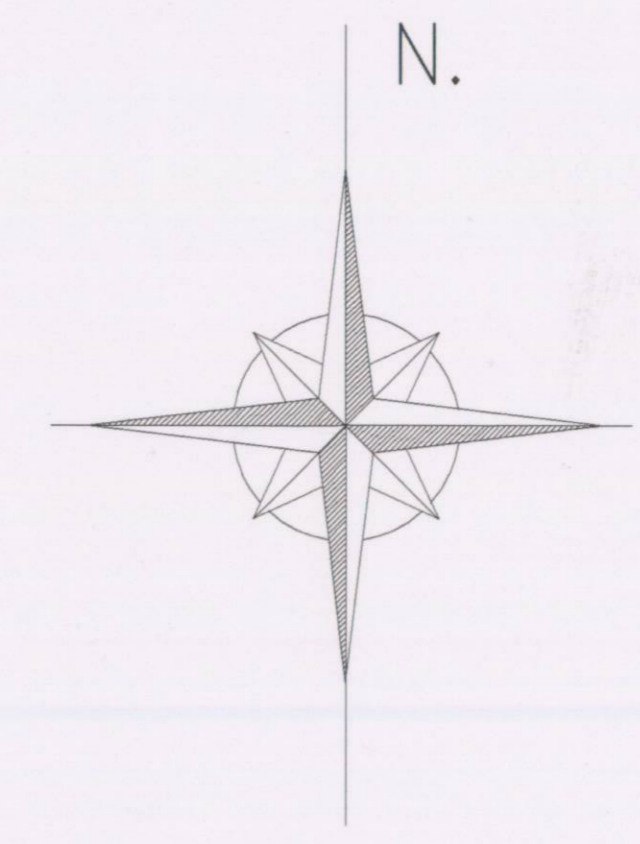
SUSTITUYE AL PLANO N° 18.

PLANO N° 18"	PLANO: DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.-	ESCALA: 1/400.
PROMOTOR: MEDI RIVA, S.L.	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 20-A. LA MANGA. CARTAGENA.	FECHA: FEBRERO-2006
REFERENCIA: 486/04	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.	



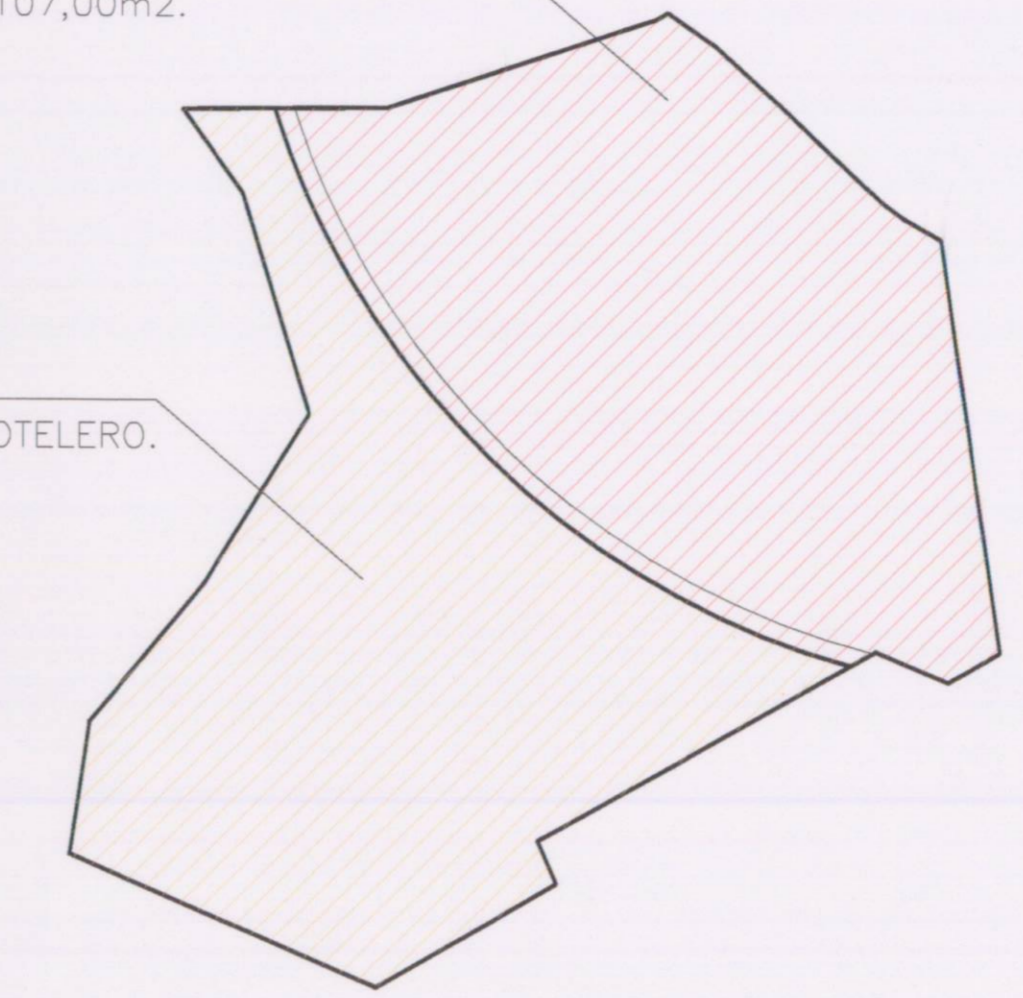
USO HOTELERO
EDIFICABILIDAD MAXIMA= 7.645,82m².

USO RESIDENCIAL
EDIFICABILIDAD MAXIMA= 6.941,73m².



SUPERFICIE
DESTINADA A USO RESIDENCIAL.
S= 7.107,00m².

SUPERFICIE
DESTINADA A USO HOTELERO.
S= 6.651,00m².



REPARTO DE SUPERFICIES NETAS SEGUN USOS.

- ALINEACION FIJADA POR EL PLAN GENERAL.
SUPERFICIE= 14.806,63m².
- ... DESLINDE DEL D.P.M.T.
- ... SERVIDUMBRE DE TRANSITO.
- ... SERVIDUMBRE DE PROTECCION.
- PARCELA NETA DESPUES DEL AJUSTE DE ALINEACIONES.
SUPERFICIE= 13.758,00m².



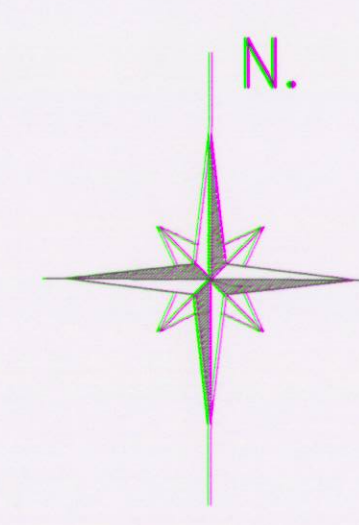
SUSTITUYE AL PLANO 19.

PLANO N° 19'	PLANO : PARCELA NETA.-	ESCALA: 1/400
PROMOTOR: MEDI RIVA S.L.	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 20-A. LA MANGA. CARTAGENA.	FECHA: FEBRERO-2006
REFERENCIA: 486/04	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.	

Equidistancia entre curvas de nivel = 0.5 m.



PARCELA NETA.-



- ALINEACION SEGUN P.G.O.U.
- NUEVA ALINEACION PROPUESTA, (PARCELA NETA).
- Cota + ?,?? COTA DE RASANTE INTERIOR Y EXTERIOR ESTIMADA.



SUSTITUYE AL PLANO Nº 20		
PLANO Nº 20'	PLANO : COTAS FINALES PROYECTADAS.- Rosantes interiores de parcela.	ESCALA: 1/300
PROMOTOR: MEDI RIVA, S.L.	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 20-A. LA MANGA. CARTAGENA.	FECHA: FEBRERO-2006
REFERENCIA: 486/05	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO, S.L.	