



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
11/02/2026



FIRMADO POR

JUAN PEDRO SANZ ALARCÓN
23/01/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

JAIME PÉREZ ZULLUETA
23/01/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
Registro de entrada nº 11575/2026
28/01/2026 9:39

MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 20A DE LA MANGA DEL MAR MENOR

PROMOTOR: FERNÁNDEZ ORTEGA Y CABALLERO INVESTMENT S.L.
ARQUITECTOS: JAIME PÉREZ ZULLUETA Y JUAN PEDRO SANZ ALARCÓN
FECHA: 20 DE OCTUBRE DE 2025



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QWUY AU3P RWCW YJZ9

251223_ED_MEMORIA_FF

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 1 de 24



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA Q2KJ 4DKD FCXP 2AZA

MEMORIA Y PLANOS A RÚBLICA (PLED2023/000002) - SEFYCU 4065629

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 1 de 24



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
11/02/2026



FIRMADO POR

JUAN PEDRO SANZ ALARCON
23/01/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

JAIME PEREZ ZULUETA
23/01/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
Registro de entrada nº 11575/2026
28/01/2026 9:39

ÍNDICE

01. MEMORIA

I. Antecedentes y datos generales

I.A. Agentes

I.B. Información previa

II. Información urbanística

II.A. Normativa de ordenación vigente

II.B. Parámetros edificatorios

III. Marco normativo

III.A. Fundamentos legales de índole jurídica

III.B. Fundamentos legales de índole conceptual

IV. Fases del proyecto

V. Objeto del Estudio de Detalle

VI. Determinaciones del Estudio de Detalle

VI.A. Reparto de edificabilidades

VI.B. Justificación de la solución edificatoria

VI.C. Estudio comparativo de las volumetrías de la edificación

VI.D. Estudio comparativo de las edificaciones de aprovechamiento

VI.E. Justificación del cumplimiento del Art.30 de la Ley de Costas

VI.F. Normativa de aplicación en materia de costas

VII. Conclusiones

Jaime Pérez Zulueta y Juan Pedro Sanz Alarcón

,2,



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QWUY AU3P RWCW YJZ9

251223_ED_MEMORIA_FF

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 2 de 24



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA Q2KJ 4DKD FCXP 2AZA

MEMORIA Y PLANOS A RÚBLICA (PLED2023/000002) - SEFYCU 4065629

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 2 de 24



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
11/02/2026



FIRMADO POR

JUAN PEDRO SANZ ALARCÓN
23/01/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

JALME PEREZ ZULUETA
23/01/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
Registro de entrada nº 11575/2026
28/01/2026 9:39

02. PLANOS

- P01. Plano de situación sobre PGOU y ortofoto
- P02. Parcelas bruta y neta. Aplicación de alineaciones según normativa
- P03. División de usos de la parcela
- P04. Estudio de Detalle original. Planta de ocupación
- P05. Estudio topográfico. Plataformas existentes
- P06. Cumplimiento del art.30 Ley Costas
- P07.1. Ocupación I [Cota +4.00 m]
- P07.2. Ocupación II [Cota +7.00 m]
- P07.3. Ocupación III [Cota +8.00 m]
- P07.4. Ocupación IV [Cota +11.00 m]
- P07.5. Ocupación V [Cota +14.00 m]
- P07.6. Ocupación VI [Cota +17.00 m/+20.00 m/+23.00 m]
- P08. Plano de conjunto resultante. Ocupación
- P09. Secciones generales
- P10. Relación con el entorno

Jaime Pérez Zulueta y Juan Pedro Sanz Alarcón

,3,



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

251223_ED_MEMORIA_FF

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Código Seguro de Verificación: H2AA QWUY AU3P RWCW YJZ9

Pág. 3 de 24



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

MEMORIA Y PLANOS A RÚBLICA (PLED2023/000002) - SEFYCU 4065629

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Código Seguro de Verificación: H2AA Q2KJ 4DKD FCXP 2AZA

Pág. 3 de 24



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
11/02/2026



FIRMADO POR

JUAN PEDRO SANZ ALARCON
23/01/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

JAIIME PEREZ ZULUETA
23/01/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
Registro de entrada nº 11575/2026
28/01/2026 9:39

01. MEMORIA

Jaime Pérez Zulueta y Juan Pedro Sanz Alarcón

.4.



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QWUY AU3P RWCW YJZ9

251223_ED_MEMORIA_FF

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 4 de 24



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA Q2KJ 4DKD FCXP 2AZA

MEMORIA Y PLANOS A RÚBLICA (PLED2023/00002) - SEFYCU 4065629

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 4 de 24



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
11/02/2026



FIRMADO POR

JUAN PEDRO SANZ ALARCÓN
23/01/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

JAIIME PEREZ ZULUETA
23/01/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
Registro de entrada nº 11575/2026
28/01/2026 9:39

I. Antecedentes y datos generales

I.A. Agentes

Promotor: Fernández Ortega y Caballero Investment S.L.
CIF: B73675167
Representante: Juan Ángel Ruiz
DNI: 77718657-R
Dirección: Gran Vía, 1, 2ª planta, Bullas (30180)
Email:

Arquitectos: Jaime Pérez Zulueta
Arquitecto colegiado nº1357 COAMU
DNI: 48476273-R
Avenida Juan de Borbón 100, 7D 2esc, 30007 Murcia
Tel. 670 012 725
jaimepz@hotmail.com

Juan Pedro Sanz Alarcón
Arquitecto colegiado nº1536 COAMU
DNI: 48401942-Y
Calle San Patricio 10, 2º, 30001 Murcia
Tel. 636.844.324
juanpesanz@gmail.com

I.B. Información previa

La presente Modificación del Estudio de Detalle se realiza sobre la parcela 20-A de La Manga del Mar Menor (Cartagena). Se desarrolla sobre un estudio de detalle anterior, y tiene como principal objetivo hacer una reordenación volumétrica de la parcela, para la instauración de un establecimiento de uso hotelero, en concordancia con las limitaciones de la normativa vigente del P.G.M.O., y teniendo en cuenta el entorno y topografía de la parcela, además de los condicionantes que derivan de ello, así como adecuar los usos permitidos en la parcela de manera más adecuada a la realidad y las necesidades existentes, independizando el uso hotelero y hostelero en la misma.

El estado jurídico de los antecedentes mencionados se desarrolla a continuación:

- Estado actual del Plan General de Ordenación de Cartagena

Aprobación definitiva	9 de abril de 1987 [B.O.R.M. de 14 de abril de 1987]
Modificaciones	82 modificaciones aprobadas definitivamente 18 modificaciones en trámite

- Estudio de Detalle de la Parcela 20A de la Manga del Mar Menor, de febrero de 2006

La necesidad de generar una modificación del Estudio de Detalle vigente surge tras analizar la propuesta edificatoria establecida; la propuesta no se considera integrada en el entorno ni recoge las necesidades reales existentes. Por ello, se formula el presente documento donde se establecen propuestas edificatorias que se

Jaime Pérez Zulueta y Juan Pedro Sanz Alarcón

.5.



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

251223_ED_MEMORIA_FF

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Código Seguro de Verificación: H2AA QWUY AU3P RWCW YJZ9

Pág. 5 de 24



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

MEMORIA Y PLANOS A RÚBLICA (PLED2023/000002) - SEFYCU 4065629

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Código Seguro de Verificación: H2AA Q2KJ 4DKD FCXP 2AZA

Pág. 5 de 24



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
11/02/2026



FIRMADO POR

JUAN PEDRO SANZ ALARCON
23/01/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

JAIIME PEREZ ZULUETA
23/01/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
Registro de entrada nº 11575/2026
28/01/2026 9:39

consideran más acordes con el lugar y paisaje e independiza los usos hotelero y hostelero, ambos usos ya permitidos en el actual ED, el uso hotelero como principal y el uso hostelero como vinculado al anterior.

La parcela objeto de ambos Estudios de Detalle, el vigente y el que se propone, comprende usos diferenciados dentro de la misma, estando ya el uso residencial ya ejecutado en su totalidad.

El hotel previsto en el Estudio de Detalle vigente, sin ejecutar, consiste en un volumen de 10 alturas en forma de torre, el cual es el objeto de la modificación del Estudio de Detalle, que proponemos en el presente documento.

Dentro del uso hotelero se permite un uso de hostelería vinculado con el hotel, con el presente estudio proponemos dotar a la parcela de dicho uso hostelero como uso propio independientemente del hotelero.

El ámbito del Estudio de Detalle es la totalidad de la parcela 20-A, pero la modificación sólo afecta a dicha zona hotelera, manteniendo los parámetros de la zona residencial vigentes.

Antecedentes de parcela

El solar objeto del presente documento se encuentra situado en suelo urbano. Le son de aplicación las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena, y en concreto, las del PGMOU de La Manga y Cabo de Palos promovidas 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. Así se procedió a la publicación del acuerdo, mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, y en dos diarios de mayor difusión regional.

Más adelante, en abril de 2002, se redacta el Informe Técnico sobre la modificación del Plan General en el Ámbito de La Manga y Cabo de Palos. Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en el pleno del 15 de mayo de 2002, se dispone someter a información pública el Avance sobre la Modificación del Plan General en el ámbito de La Manga y Cabo de Palos. Por ello, el 18 de octubre de 2002 se toma conocimiento de las sugerencias presentadas al Avance de la Modificación N.º 105 del PGMO e informes técnicos emitidos sobre los mismos.

Finalmente, el 20 de diciembre de 2002 se aprueba inicialmente la Modificación puntual del PGOU de La Manga y Cabo de Palos (N.º 105). Dicha aprobación inicial fue publicada en el B.O.R.M. de abril de 2003 y en prensa el 22 de marzo de 2003, sometiéndose posteriormente al periodo de alegaciones y notificaciones. Más adelante, el 23 de junio de 2004, se aprueba provisionalmente la Modificación Puntual del Plan General N.º 105. No obstante, esta Modificación Puntual no ha alcanzado la aprobación definitiva hasta la fecha, encontrándose suspendida su tramitación por Orden Resolutoria de 21 de abril de 2005.

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)

Jaime Pérez Zulueta y Juan Pedro Sanz Alarcón

.6.



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QWUY AU3P RWCW YJ29

251223_ED_MEMORIA_FF

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 6 de 24



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA Q2KJ 4DKD FCXP 2AZA

MEMORIA Y PLANOS A RÚBLICA (PLED2023/000002) - SEFYCU 4065629

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 6 de 24



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
11/02/2026



FIRMADO POR

JUAN PEDRO SANZ ALARCÓN
23/01/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

JAIMÉ PÉREZ ZULUETA
23/01/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
Registro de entrada nº 11575/2026
28/01/2026 9:39

- Usos: Residencial
Se permite residencial comunitario-hoteleros

II. Información urbanística

II.A. Normativa de ordenación vigente

En este Estudio de Detalle las normas que se han de aplicar son las Ordenanzas Regulatoras del P.G.M.O.U, que se transcriben a continuación:

"Norma de aplicación E₁

[a.] Definición

"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".

[b]. Condicionantes de la ordenación

I. 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.

II. 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.

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

IV. Tender a una aproximación tipológica de la ordenación que señala la norma de referencia. Los Estudios de Detalle exigibles se realizarán 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 se señalan dos supuestos:

- Volumetría específica en área de ordenación determinada. Con la sigla EI, y entre paréntesis, la norma de referencia a la que deben adaptarse, al menos en edificabilidad y uso.

- Volumetría específica en edificación aislada. Con la sigla EI 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 ajustará a aquella sin precisar Estudio de Detalle."

Jaimé Pérez Zulueta y Juan Pedro Sanz Alarcón

.7.



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QWUY AU3P RWCW YJZ9

251223_ED_MEMORIA_FF

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 7 de 24



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA Q2KJ 4DKD FCXP 2AZA

MEMORIA Y PLANOS A RÚBLICA (PLED2023/000002) - SEFYCU 4065629

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 7 de 24



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
11/02/2026



FIRMADO POR

JUAN PEDRO SANZ ALARCON
23/01/2026 (según el firmante)

Además de lo anterior, se deberán tener en cuenta las limitaciones establecidas en las siguientes normas:

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Protección y uso del litoral;
- Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

De forma concreta y en relación con la normativa mencionada, se tienen en cuenta las siguientes consideraciones:

Artículos 24 y 25 de la Ley de Costas

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

Artículo 24.

1. En los terrenos comprendidos en esta zona se podrán realizar sin necesidad de autorización cultivos y plantaciones, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27.

2. En los primeros 20 metros de esta zona se podrán depositar temporalmente objetos o materiales arrojados por el mar y realizar operaciones de salvamento marítimo; no podrán llevarse a cabo cerramientos, salvo en las condiciones que se determinen reglamentariamente.

[...]

Artículo 25.

1. En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:

- a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
- b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.
- c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos naturales o no consolidados, entendiéndose por tales los lugares donde existen acumulaciones de materiales detríticos tipo arenas o gravas.
- d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- f) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

2. Con carácter ordinario, solo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o aquellos que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.

Jaime Pérez Zulueta y Juan Pedro Sanz Alarcón

.8.



FIRMADO POR

JAIIME PEREZ ZULUETA
23/01/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
Registro de entrada nº 11575/2026
28/01/2026 9:39



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QWUY AU3P RWCW YJZ9

251223_ED_MEMORIA_FF

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 8 de 24



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA Q2KJ 4DKD FCXP 2AZA

MEMORIA Y PLANOS A RÚBLICA (PLED2023/00002) - SEFYCU 4065629

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 8 de 24



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
11/02/2026



FIRMADO POR

JUAN PEDRO SANZ ALARCON
23/01/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

JAIIME PEREZ ZULUETA
23/01/2026 (según el firmante)



SELO

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
Registro de entrada nº 11575/2026
28/01/2026 9:39

[...]

En nuestro caso concreto, y tal como queda grafiado en planos adjuntos, los elementos dispuestos en la zona de servidumbre de protección serán de tipo plataformas y pavimentos que no alteran la topografía ni el medioambiente y, además, serán constructivamente desmontables en consonancia con lo establecido en los artículos mencionados.

Artículos 27 y 28 de la Ley de Costas

Artículo 27.

1. La servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos.

2. En lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de 20 metros.

3. Esta zona podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre. En tal caso se sustituirá la zona de servidumbre por otra nueva en condiciones análogas, en la forma en que se señale por la Administración del Estado. También podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos.

Artículo 28.

1. La servidumbre de acceso público y gratuito al mar recaerá, en la forma que se determina en los números siguientes, sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso.

2. Para asegurar el uso público del dominio público marítimo-terrestre, los planes y normas de ordenación territorial y urbanística del litoral establecerán, salvo en espacios calificados como de especial protección, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre. A estos efectos, en las zonas urbanas y urbanizables, los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su terminación.

[...]

Respecto a la servidumbre de acceso al mar, la justificación de lo dispuesto en el artículo 28.2 de la Ley de Costas para accesos peatonales y rodados excede del ámbito de actuación del Estudio de Detalle. En la parcela ya existen dos accesos laterales fijados en el Estudio de Detalle y que se señalan en el plano P02. No obstante, de manera indicativa se adjuntan los planos de la Revisión del Plan General aprobada inicialmente por acuerdo plenario de 27 de junio de 2024, planos PO7-B Hojas 46 y 47, en los que se justifica el cumplimiento de dichos accesos en la zona litoral circundante.

Artículo 30 de la Ley de Costas

Artículo 30.

1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir

Jaime Pérez Zulueta y Juan Pedro Sanz Alarcón

.9.



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QWUY AU3P RWCW YJZ9

251223_ED_MEMORIA_FF

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 9 de 24



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA Q2KJ 4DKD FCXP 2AZA

MEMORIA Y PLANOS A RÚBLICA (PLED2023/000002) - SEFYCU 4065629

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 9 de 24



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
11/02/2026



FIRMADO POR

JUAN PEDRO SANZ ALARCON
23/01/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

JAIIME PEREZ ZULUETA
23/01/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
Registro de entrada nº 11575/2026
28/01/2026 9:39

MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA 20-A DE LA MANGA DEL MAR MENOR

del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

[...]

Sobre lo dispuesto en el artículo 30.1 a) de la Ley de Costas sobre la previsión de suelo para aparcamientos de vehículos en tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, dicha justificación excede del ámbito del Estudio de Detalle. No obstante, la calle Polígono Dos Mares dispone de zonas de aparcamiento suficientes fuera de servidumbre de tránsito.

En el presente documento se justifica en apartado expreso, apartado VI.E, el cumplimiento del punto b) del artículo 30 de la Ley de Costas.

Artículo 44.6 de la Ley de Costas

Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el mencionado artículo además de ser concordantes al Reglamento General de Costas [Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre]:

6. Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 metros de la zona de servidumbre de protección. No se autorizará la instalación de colectores paralelos a la costa dentro de la ribera del mar. En los primeros 20 metros fuera de la ribera del mar se prohibirán los colectores paralelos.

II.B. Parámetros edificatorios

Siguiendo lo establecido en la normativa E1 que afecta a la parcela objeto de la presente memoria tenemos que:

“Este tipo de ordenación se caracteriza por la existencia de un índice de edificabilidad asignado a la superficie en que rige dicho tipo de ordenación, pero su distribución la efectúa mediante un plan de conjunto que puede ser un Estudio de Detalle, un Plan Especial de Reforma Interior o un Plan Parcial, que se realicen en desarrollo de este Plan General o sean recogidos por éste.

La distribución de la edificabilidad neta se fija mediante la asignación a cada parcela destinada a la edificación privada del índice de edificabilidad bruta correspondiente, que asigna este Plan a través de conjunto, o bien resulta ya distribuida la edificabilidad neta por este Plan General.

La ordenación que señala el plan de conjunto establece el diseño urbano propio del área, respetando las condiciones volumétricas y uso asignado.

Jaime Pérez Zulueta y Juan Pedro Sanz Alarcón

.10.



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QWUY AU3P RWCW YJZ9

251223_ED_MEMORIA_FF

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 10 de 24



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA Q2KJ 4DKD FCXP 2AZA

MEMORIA Y PLANOS A RÚBLICA (PLED2023/000002) - SEFYCU 4065629

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 10 de 24

El Plan de conjunto podrá optar por ordenar la edificación según los parámetros del tipo ordenación de la edificación aislada o con alineación a vial o bien adoptando soluciones mixtas complejas sin que, en ninguno de los casos, pueda superarse el volumen del área.

De esta manera, los parámetros edificatorios para la parcela son:

Superficie BRUTA de la parcela 14.657 m²

Superficie NETA [*] de la parcela 13.758 m²

[*] Después de ajuste de alineaciones por el deslinde del D.P.M.T. (Servidumbre de tránsito)

Parcela 20-A	Superficie de parcela	Índice Edificabilidad	Superficie edificable
Uso Residencial	14.657 m ²	0,86	12.605 m ²



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
11/02/2026



FIRMADO POR

JUAN PEDRO SANZ ALARCÓN
23/01/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

JAI ME PEREZ ZULUETA
23/01/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
Registro de entrada nº 11575/2026
28/01/2026 9:39

Jaime Pérez Zulueta y Juan Pedro Sanz Alarcón

,11,



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

251223_ED_MEMORIA_FF

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Código Seguro de Verificación: H2AA QWUY AU3P RWCW YJZ9

Pág. 11 de 24



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

MEMORIA Y PLANOS A RÚBLICA (PLED2023/000002) - SEFYCU 4065629

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Código Seguro de Verificación: H2AA Q2KJ 4DKD FCXP 2AZA

Pág. 11 de 24



FIRMADO POR
TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
11/02/2026



FIRMADO POR
JUAN PEDRO SANZ ALARCON
23/01/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR
JAIME PEREZ ZULUETA
23/01/2026 (según el firmante)



SELLO
AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
Registro de entrada nº 11575/2026
29/01/2026 9:39

III. Marco normativo

III.A. Fundamentos legales de índole jurídica

Complementariamente a las normas del P.G.M.O.U vistas anteriormente, se deberán tener en cuenta:

[a]. Artículo 144 de la Ley 13/2015 de la LOTURM [Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia], en relación con los documentos propios de los estudios de detalle:

"1. Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:"

a) Memoria justificativa de la conveniencia de las soluciones adoptadas.

b) Planos a escala adecuada que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

2. Cuando la finalidad del Estudio de Detalle sea la reordenación de volúmenes, deberá analizar su influencia sobre el entorno afectado."

[b]. Artículos 65 y 66 del capítulo IV del Reglamento de Planeamiento urbanístico [Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio]:

"1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

- Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuviesen señaladas en el suelo urbano por el plan general, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto se fijen.

- Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en planes parciales.

Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en 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.

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquel.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacio libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá asignar aumento de volúmenes al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

Jaime Pérez Zulueta y Juan Pedro Sanz Alarcón

.12.



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QWUY AU3P RWCW YJZ9

251223_ED_MEMORIA_FF

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 12 de 24



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA Q2KJ 4DKD FCXP 2AZA

MEMORIA Y PLANOS A RÚBLICA (PLED2023/000002) - SEFYCU 4065629

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 12 de 24



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
11/02/2026



FIRMADO POR

JUAN PEDRO SANZ ALARCÓN
23/01/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

JAIIME PEREZ ZULUETA
23/01/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
Registro de entrada nº 11575/2026
28/01/2026 9:39

4. Las ordenaciones de volúmenes no podrá suponer un aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificados previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6. Los estudios de detalle se podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.”

III.B. Fundamentos legales de índole conceptual

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

1.- Alineaciones y Rasantes

Las alineaciones están claramente definidas con retranqueos de 5 metros con respeto a la al lindero con la parte residencial de la parcela, 5 metros [*] al vial principal y 20 metros de servidumbre de protección del DPMT en la parte de la fachada que da a la playa.

[*] La norma E1 permite fijar retranqueos distintos al de la norma de referencia mediante Estudio de Detalle, como es el caso.

2.- Ordenación de volúmenes

El estudio de detalle se contempla dentro de los instrumentos de planeamiento como el último para en el proceso de Ordenación Urbana y su posterior concesión.

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 este caso en concreto, se refiere a la ordenación de los volúmenes edificables, que el propio planeamiento señala o determina por aplicación de sus normativas.

Jaime Pérez Zulueta y Juan Pedro Sanz Alarcón



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QWUY AU3P RWCW YJZ9

251223_ED_MEMORIA_FF

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA Q2KJ 4DKD FCXP 2AZA

MEMORIA Y PLANOS A RÚBLICA (PLED2023/000002) - SEFYCU 4065629

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
11/02/2026



FIRMADO POR

JUAN PEDRO SANZ ALARCON
23/01/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

JAIME PEREZ ZULUETA
23/01/2026 (según el firmante)

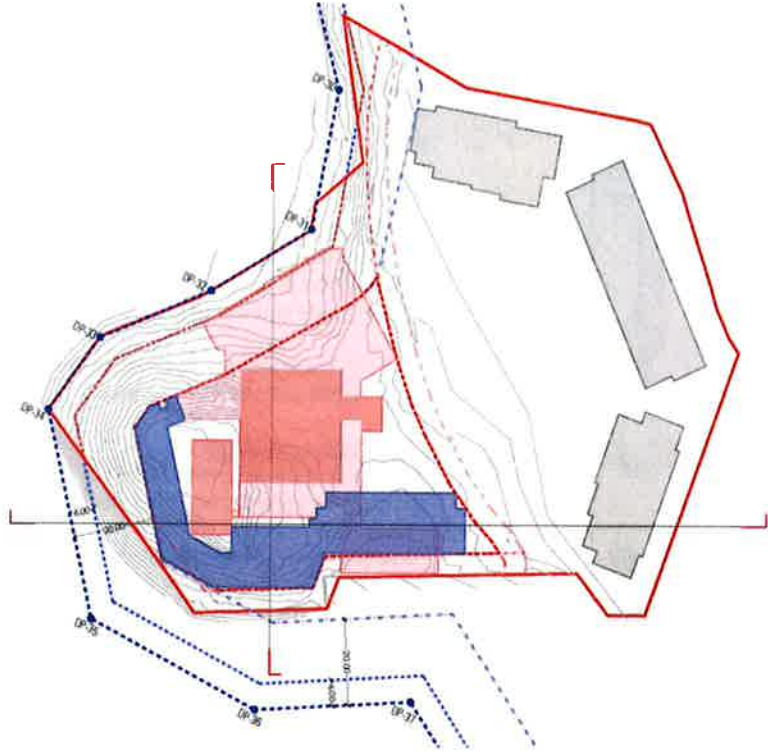


SELLO

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
Registro de entrada nº 11575/2026
28/01/2026 9:39

IV. Fases del proyecto

El proyecto se ejecutará en tres fases debido a los flujos de inversión de un proyecto hotelero de estas características y a los tiempos de amortización. Se desarrollan a continuación:



Fase 1 [Rosa]

Uso hostelero. En la actualidad con un uso provisional existe un restaurante cuya superficie consume menos del 70% de la reserva de edificabilidad propuesta en el proyecto. Se trata de la construcción de un restaurante en una planta y sótano.

Fase 2 [Azul]

Volumen de uso hotelero – Edificación 01. Torre de seis plantas más planta baja [PB+VI] en la zona más cercana a los edificios de viviendas y más lejana a la playa para evitar un gran contraste con el entorno.

Fase 3 [Azul]

Jaime Pérez Zulueta y Juan Pedro Sanz Alarcón

,14.



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QWUY AU3P RWCW YJZ9

251223_ED_MEMORIA_FF

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 14 de 24



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA Q2KJ 4DKD FCXP 2AZA

MEMORIA Y PLANOS A RÚBLICA (PLED2023/000002) - SEFYCU 4065629

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 14 de 24



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
11/02/2026



FIRMADO POR

JUAN PEDRO SANZ ALARCON
23/01/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

JAIIME PEREZ ZULUETA
23/01/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
Registro de entrada nº 11575/2026
28/01/2026 9:39

Volumen de uso hotelero – Edificación 02. Edificio de tipo corredor desarrollado de forma lineal, abrazando el actual montículo existente en la zona. Se proyecta con criterios paisajísticos para no interferir de forma excesiva en el entorno, siguiendo lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas.

Cada una de las fases podrá desarrollarse independientemente de las otras.

V. Objeto del Estudio de Detalle

Como hemos visto anteriormente, tras analizar la propuesta edificatoria establecida en el Estudio de Detalle vigente para la parcela 20-A de La Manga del Mar Menor, se establece la necesidad de generar una modificación de dicho documento dado que la propuesta no se considera integrada en el entorno. Además, es conveniente adecuar los usos a la realidad existente y dentro de los usos ya permitidos en la propia parcela independizar el uso hotelero del hostelero. Por ello, se formula el presente documento donde se establecen propuestas edificatorias que se consideran más acordes con el lugar y paisaje.

Los diversos condicionantes analizados en la normativa mencionada que se aplican en el presente documento conllevan a la composición final grafiada en los planos anexos. De esta forma, la solución edificatoria propuesta responde a los parámetros de diseño resumidos a continuación:

1.- Limitación de edificabilidad

Se obtiene como consecuencia de las parcelas resultantes de la manzana, reflejadas en la figura de planeamiento del Estudio de Detalle. Los volúmenes pretenden ser ordenados de forma que la superficie edificable y el volumen máximo queden dentro de las limitaciones de edificabilidad máximas establecidas para el uso concreto.

2.- Retranqueos

Se establece el ámbito de construcción una vez establecidos los retranqueos a linderos, servidumbres de paso, y a dominio público marítimo terrestre de fachadas exteriores.

3.- Integración en el territorio

Se plantea la entendiendo el entorno en el que se integra, de manera que los volúmenes no distorsionen el mismo. También se propone el mínimo desmonte de terreno, el cual se aprovechará en la misma obra, favoreciendo la sostenibilidad mediante la economía de medios, minimizando los residuos generados.

Por tanto, en este Estudio de Detalle se pretende establecer la ordenación de los volúmenes de la edificación, dentro de la edificabilidad permitida, y proporcionando una solución edificatoria que esté dentro de las directrices de ordenamiento que se toman como base para esta zona, sin perder relación mencionada con circunstancias físicas del entorno circundante.

Por último, cabe destacar que el ámbito del presente Estudio de Detalle es la totalidad de la parcela 20-A, pero que la modificación sólo afecta a la zona hotelera, mientras la zona residencial, ya edificada, mantiene sus parámetros.

Jaimé Pérez Zulueta y Juan Pedro Sanz Alarcón

15.



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QWUY AU3P RWCW YJZ9

251223_ED_MEMORIA_FF

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 15 de 24



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA Q2KJ 4DKD FCXP 2AZA

MEMORIA Y PLANOS A RÚBLICA (PLED2023/000002) - SEFYCU 4065629

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 15 de 24



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
11/02/2026



FIRMADO POR

JUAN PEDRO SANZ ALARCON
23/01/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

JAIMÉ PÉREZ ZULUETA
23/01/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
Registro de entrada nº 11575/2026
28/01/2026 9:39

VI. Determinaciones del Estudio de Detalle

El Estudio de Detalle original determinó 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. A continuación, se establecen las determinaciones fijadas:

- a. Las alturas de cada uno de los cuerpos de edificación (grafadas en los planos anexos del documento).
- b. Las envolventes superficiales que determinan la limitación en planta de las edificaciones. De esas envolventes superficiales solo podrán sobresalir los vuelos permitidos por el Plan General.
- c. El tratamiento de todas las fachadas que será tratamiento de fachada principal
- d. Para el resto de parámetros se seguirá lo establecido en el P.G.O.U.

Sin embargo, en la presente Modificación del Estudio de Detalle se establecen las determinaciones que se consideran necesarias para la definición de los máximos edificatorios en la parcela siguiendo lo descrito anteriormente:

- a. Las alturas de cada uno de los edificios que componen los usos hotelero y hostelero.
- b. Las envolventes superficiales que definen la ocupación en planta de las edificaciones.

Con estos dos parámetros quedan definidas las propuestas edificatorias máximas en relación con la edificabilidad aprovechable permitida vista anteriormente.

VI.A. Reparto de edificabilidades

Como hemos visto anteriormente, la normativa E1 del PGOU de Cartagena que afecta a la parcela objeto de la presente memoria dicta lo siguiente:

Uso Residencial [Edificabilidad máxima].....	6.941,73 m ²
Uso Hotelero	4.194,63 m ²
Uso Hostelero.....	1.260,50 m ²

SUPERFICIES POR USO EN PARCELA 20-A	
Uso residencial	6.941,73 m ²
Uso hotelero	4.194,63 m ²
Uso hostelero	1.260,50 m ²

Jaime Pérez Zulueta y Juan Pedro Sanz Alarcón



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QWUY AU3P RWCW YJ29

251223_ED_MEMORIA_FF

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA Q2KJ 4DKD FCXP 2AZA

MEMORIA Y PLANOS A RÚBLICA (PLED2023/000002) - SEFYCU 4065629

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
11/02/2026



FIRMADO POR

JUAN PEDRO SANZ ALARCON
23/01/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

JAIIME PEREZ ZULUETA
23/01/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
Registro de entrada nº 1.1575/2026
28/01/2026 9:39

TOTAL	12.605,00 m ²
-------	--------------------------

VI.B. Justificación de la solución edificatoria

La solución edificatoria propuesta en el presente documento de Modificación del Estudio de Detalle, plantea el siguiente desarrollo, basándonos en la normativa existente, así como en lo establecido en el Estudio de Detalle original:

a. Edificación aislada, no se adosará a sus lindes, manteniendo un retranqueo mínimo de 5,00 m [*] que se procurará en la totalidad de la parcela excepto en puntos clave indicados en planos.

[*] La norma E1 permite fijar retranqueos distintos al de la norma de referencia mediante Estudio de Detalle, como es el caso.

b. Las limitaciones de edificabilidad será las determinadas en el PGMO para los Estudios de Detalle.

c. Combinación de usos hoteleros, hostelero y residenciales dentro de la misma parcela urbana atendándose a las condiciones de compatibilidad de las Normas Urbanísticas.

A continuación, se desarrollan las propuestas edificatorias para los dos usos anteriormente descritos:

I. Con respecto a la edificabilidad del uso residencial, se encuentra totalmente agotada y edificada, con un aprovechamiento de 6.941,73 m²

II. La edificabilidad para uso hotelero es, como hemos visto anteriormente: 4.194,63 m²

III. La edificabilidad para uso hostelero es de 1.260,50 m²

Por esto, la solución edificatoria para los usos hotelero y hostelero ordenan los volúmenes con el siguiente criterio:

- Edificación 01/Hotel. Se compone de:
 - o Torre de seis plantas más planta baja [PB+VI] en la zona más cercana a los edificios de viviendas y más lejana a la playa para evitar un gran contraste con el entorno.
 - o Edificación de una-dos plantas en la ladera sur del macizo existente en la parcela.
- Edificación 02/Restaurante. Edificio aislado desarrollado en una planta y sótano.

Como podemos observar, los edificios propuestos cumplen la normativa vigente, y tienen los usos ya permitidos en la parcela ahora de forma independiente.

VI.C. Estudio comparativo de las volumetrías de la edificación

Atendiendo al estudio comparado de las diferentes edificaciones propuestas en el Estudio de Detalle vigente y el que ocupa este documento, se dispone una propuesta mucho más acorde con la naturaleza del paisaje del lugar, adecuándose a la topografía.

Así, el volumen principal propuesto de 10 alturas pasa a integrarse en el paisaje ya que se propone una nueva ubicación del mismo en la zona más alejada de la playa y cercano a las edificaciones ya existentes de uso residencial. Esta nueva edificación se compone de tres partes principales:

- Zona habitacional 01 [Azul oscuro].
Torre de seis plantas más planta baja [PB+VI] en la zona más cercana a los edificios de viviendas y más lejana a la playa para evitar un gran contraste con el entorno.

Jaime Pérez Zulueta y Juan Pedro Sanz Alarcón

.17.



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QWUY AU3P RWCW YJZ9

251223_ED_MEMORIA_FF

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 17 de 24



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA Q2KJ 4DKD FCXP 2AZA

MEMORIA Y PLANOS A RÚBLICA (PLED2023/000002) - SEFYCU 4065629

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 17 de 24



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
11/02/2026



FIRMADO POR

JUAN PEDRO SANZ ALARCON
23/01/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

JAIME PEREZ ZULUETA
23/01/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
Registro de entrada nº 11575/2026
28/01/2026 9:39

- Zona habitacional 02 [Azul claro]
Edificación de una-dos plantas en la ladera sur del macizo existente en la parcela.
- Zona de servicios [verde]
Cafetería y demás instalaciones del hotel.



Cabe mencionar que la nueva disposición de ocupación de las edificaciones se ve justificada en la voluntad de integrar los volúmenes en el territorio, frente al planteamiento del Estudio de Detalle original de una volumetría que, por su forma, es ajena al entorno.

VI.D. Estudio comparativo de las edificaciones de aprovechamiento

A continuación, se establece una tabla comparativa con los aprovechamientos descritos en el estudio de detalle original y los propuestos en el presente documento de modificación del estudio de detalle vigente.

CUADRO COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTOS (m ²)						
	A		B			
	ESTUDIO DE DETALLE ORIGINAL		MODIFICACIÓN ESTUDIO DETALLE			
	RESIDENCIAL	HOTELERO	RESIDENCIAL	RESTAURANTE	HOTEL	TOTAL
Superficie Parcela Bruta	14657		14657			
Índice de edificabilidad	0,88		0,88			
Superficie edificable	12895		12396,88			
	8941,73	5663,57	8941,73	1.260,5	4.194,63	5455,13

Se observa que la superficie edificable propuesta por el estudio de detalle vigente es de 5.663,57 m². La que se propone en el presente documento es de 4.194,63 m² para uso hotelero y 1.260,50 m² del uso hostelero. La suma de estas dos últimas cifras alcanza un valor de 5.455,13 m², cercano a los 5.663,57 m² establecidos en el estudio de detalle anterior.

Jaime Pérez Zulueta y Juan Pedro Sanz Alarcón



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QWUY AU3P RWCW YJZ9

251223_ED_MEMORIA_FF

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA Q2KJ 4DKD FCXP 2AZA

MEMORIA Y PLANOS A RÚBLICA (PLED2023/000002) - SEFYCU 4065629

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
11/02/2026



FIRMADO POR

JUAN PEDRO SANZ ALARCON
23/01/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

JAIIME PEREZ ZULUETA
23/01/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
Registro de entrada nº 11575/2026
28/01/2026 9:39

Finalmente se puede apreciar que la superficie edificable total de la parcela estudiada 20-A es de 12.396,86 m2 en la propuesta de modificación, algo inferior a los 12.605 m2 establecidos en el estudio de detalle vigente.

VI.E. Justificación del cumplimiento del Art.30 de la Ley de Costas

Artículo 30.

1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

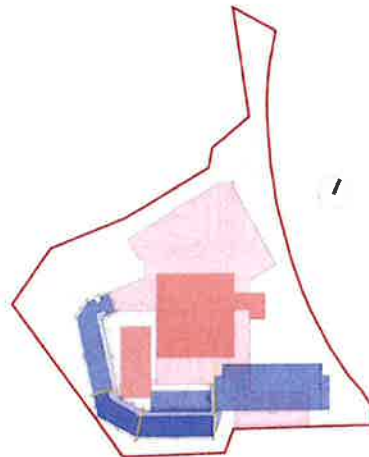
a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

2. Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente.

Con respecto a lo establecido en el Art.30 de la Ley de Costas, la distribución volumétrica del proyecto solo establece la envolvente superficial en la que podrá edificarse sin establecer como tal una propuesta de una pantalla arquitectónica. La intervención a llevar a cabo se comprende con criterios de integración en el paisaje, con materiales y geometrías acordes con la arquitectura mediterránea.

Además, se establece el criterio de que los bloques edificados no serán de mayor de 35 m de longitud de fachada [marcado en amarillo en la imagen adjunta]. De esta manera, se pretende fraccionar la edificación evitando generar las pantallas arquitectónicas definidas en el artículo 30 de la Ley de Costas, anteriormente visto.



Jaime Pérez Zulueta y Juan Pedro Sanz Alarcón

.19.



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QWUY AU3P RWCW YJZ9

251223_ED_MEMORIA_FF

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 19 de 24



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA Q2KJ 4DKD FCXP 2AZA

MEMORIA Y PLANOS A RÚBLICA (PLED2023/000002) - SEFYCU 4065629

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 19 de 24



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
11/02/2026



FIRMADO POR

JUAN PEDRO SANZ ALARCON
23/01/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

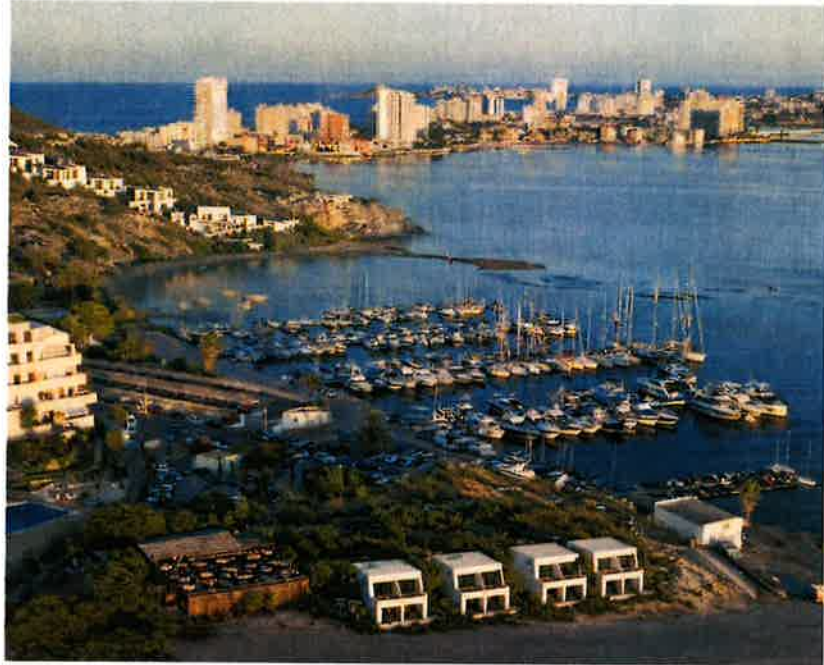
JAIIME PEREZ ZULUETA
23/01/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
Registro de entrada nº 11575/2026
28/01/2026 9:39

A continuación, se muestra una infografía explicativa del estado propuesto donde se observa la condición volumétrica expuesta anteriormente: fraccionamiento de la fachada cada 35 metros como máximo, de forma que no quede edificado un bloque lineal que pueda configurarse como una pantalla arquitectónica, si no que se trate de una fachada fragmentada integrada en el paisaje. El mencionado fraccionamiento del volumen edificado podrá seguir diferentes recursos arquitectónicos tales como retranqueos entre diferentes construcciones, cambios de altura, separación de bloques mediante vegetación, etc.



Además de lo anterior, y tal como se observa en la imagen, se pretende conseguir un efecto fusionado entre arquitectura y naturaleza, priorizando la sostenibilidad, estética y respecto por el entorno. Se exponen a continuación las características principales de la propuesta integradora:

- **Adaptación al terreno.** El diseño se ajusta a la topografía existente, evitando grandes movimientos de tierra. De esta manera, se aprovechan pendientes, rocas o vegetación como parte del proyecto arquitectónico.

- **Uso de materiales locales.** Se emplean materiales del lugar (piedra, madera, tierra, etc.) para mantener coherencia visual y reducir transporte. Además, estos materiales suelen tener mejor comportamiento térmico y se integran cromáticamente con el entorno. En nuestro caso, se trata de conseguir una construcción con características mediterráneas.

- **Diseño bioclimático.** Se siguen criterios sostenibles para el diseño del edificio con recursos como el empleo de ventilación cruzada, inercia térmica, y cubiertas verdes para regular temperatura. Además, se plantea la posibilidad de incorporar la vegetación como parte del acabado del proyecto con el empleo de techos y muros ajardinados. También se pretende un enfoque hacia la autosuficiencia energética y la reducción de huella ecológica.

Jaime Pérez Zulueta y Juan Pedro Sanz Alarcón

.20.



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QWUY AU3P RWCW YJZ9

251223_ED_MEMORIA_FF

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 20 de 24



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA Q2KJ 4DKD FCXP 2AZA

MEMORIA Y PLANOS A RÚBLICA (PLED2023/000002) - SEFYCU 4065629

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 20 de 24



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
11/02/2026



FIRMADO POR

JUAN PEDRO SANZ ALARCON
23/01/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

JAIIME PEREZ ZULUETA
23/01/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
Registro de entrada nº 11575/2026
28/01/2026 9:39

VI.F Normativa de aplicación en materia de costas

Es de aplicación, en lo que proceda, la siguiente normativa en materia de costas:

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Protección y uso del litoral.
- Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

Y específicamente:

- Los usos en zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
- Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.
- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y serán concordantes con su Reglamento.

Jaime Pérez Zulueta y Juan Pedro Sanz Alarcón

.21.



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QWUY AU3P RWCW YJZ9

251223_ED_MEMORIA_FF

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 21 de 24



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA Q2KJ 4DKD FCXP 2AZA

MEMORIA Y PLANOS A RÚBLICA (PLED2023/000002) - SEFYCU 4065629

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 21 de 24



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
11/02/2026



FIRMADO POR

JUAN PEDRO SANZ ALARCON
23/01/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

JAIME PEREZ ZULUETA
23/01/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
Registro de entrada nº 11575/2026
28/01/2026 9:39

VII. Conclusiones

La presente Modificación del Estudio de Detalle tiene como objetivos por un lado hacer una reordenación volumétrica de la parcela, para la instauración de un establecimiento de uso hotelero, en concordancia con las limitaciones de la normativa vigente del P.G.M.O., y teniendo en cuenta el entorno y topografía de la parcela, además de los condicionantes que derivan de ello, como hemos comentado a lo largo del presente documento, y por otro lado adecuar los usos a la realidad existente y dentro de los usos ya permitidos en la propia parcela poder independizar el uso hotelero del hostelerero.

La necesidad de generar una modificación del Estudio de Detalle vigente surge tras analizar la propuesta edificatoria establecida; la propuesta consiste en un volumen de 10 alturas en forma de torre, por lo que no se considera integrada en el entorno. De esta forma, se formula el presente documento donde se establecen propuestas edificatorias que se consideran más acordes con el lugar y paisaje.

Con la nueva disposición y solución de volumetría que se pretende adoptar en el presente Estudio de Detalle no se alteran los usos previstos en el PGM0, no contemplándose la incorporación de uso residencial adicional bajo ningún concepto. Tampoco su aprovechamiento supera lo permitido, ya que se trata de un parámetro limitativo de la solución edificatoria. Además, también es destacable que ninguno de los volúmenes sobresale de la envolvente de los retranqueos contemplados por las normativas que conciernen, y que entre los volúmenes propuestos se cumplen las distancias mínimas ellos. Estas justificaciones están expresadas gráficamente en la planimetría adjunta.

Finalmente, con lo anteriormente expuesto vemos que se podría establecer que la solución propuesta en la parcela 20-A de la Manga del Mar Menor [Cartagena] cumple íntegramente los preceptos normativos y técnicos, dándose por terminado este Estudio de Detalle, redactado con el objetivo de plantear una mejor solución con respecto a los usos permitidos, a la distribución de la volumetría edificatoria, adecuando sus parámetros y forma en relación al lugar en que se encuentra.

Jaime Pérez Zulueta y Juan Pedro Sanz Alarcón

.22.



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QWUY AU3P RWCW YJZ9

251223_ED_MEMORIA_FF

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 22 de 24



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA Q2KJ 4DKD FCXP 2AZA

MEMORIA Y PLANOS A RÚBLICA (PLED2023/000002) - SEFYCU 4065629

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 22 de 24



FIRMADO POR

TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
11/02/2026



FIRMADO POR

JUAN PEDRO SANZ ALARCON
23/01/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

JAIIME PEREZ ZULUETA
23/01/2026 (según el firmante)



SELLO
AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
Registro de entrada nº 11575/2026
28/01/2026 9:39

02. PLANOS

Jaime Pérez Zújueta y Juan Pedro Sanz Alarcón

.23.



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QWUY AU3P RWCW YJZ9

251223_ED_MEMORIA_FF

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 23 de 24



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA Q2KJ 4DKD FCXP 2AZA

MEMORIA Y PLANOS A RÚBLICA (PLED2023/000002) - SEFYCU 4065629

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 23 de 24



FIRMADO POR
TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL
ALVARO TEBAR CABALLERO
11/02/2026



FIRMADO POR
JUAN PEDRO SANZ ALARCON
23/01/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR
JAIME PEREZ ZULUETA
23/01/2026 (según el firmante)



SELLO
AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
Registro de entrada nº 11575/2026
28/01/2026 9:39

En Murcia, a 23 de diciembre de 2025

Fdo, Jaime Pérez Zulueta
Arquitecto col. Nº1357 COAMU

Fdo. Juan Pedro Sanz Alarcón
Arquitecto col. Nº1536

**PEREZ
ZULUETA
JAIME -
48476273R**

Firmado digitalmente por PEREZ
ZULUETA JAIME - 48476273R
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-48476273
R, givenName=JAIME, sn=PEREZ
ZULUETA, cn=PEREZ ZULUETA
JAIME - 48476273R
Fecha: 2026.01.23 13:18:36
+01'00'

**SANZ
ALARCON
JUAN PEDRO
- 48401942Y**

Firmado digitalmente por SANZ
ALARCON JUAN PEDRO -
48401942Y
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-48401942Y,
givenName=JUAN PEDRO,
sn=SANZ ALARCON, cn=SANZ
ALARCON JUAN PEDRO -
48401942Y
Fecha: 2026.01.23 12:42:13
+01'00'

Jaime Pérez Zulueta y Juan Pedro Sanz Alarcón

.24.



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
251223_ED_MEMORIA_FF

Código Seguro de Verificación: H2AA QWUY AU3P RWCW YJZ9

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 24 de 24



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA Q2KJ 4DKD FCXP 2AZA

MEMORIA Y PLANOS A RÚBLICA (PLED2023/000002) - SEFYCU 4065629

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 24 de 24