

**PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA N° 140 DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL CABEZO BEAZA (AMPLIACION)**

**LOCALIDAD: CARTAGENA**

**PROMOTOR: PRONAMUR**

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha 24 ABR 1998  
se aprobó PRINCIPALMENTE el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la presente  
diligencia. 22 JUN. 1998  
Cartagena



El Secretario

**MEMORIA**

**ANTECEDENTES**

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de D. Gabriel Adan Sevilla, en representación de PRONAMUR con C.I.F. n° B-30147177, actual propietario de la parcela en donde se pretende realizar la citada actuación. Teniendo el domicilio fiscal el representante en Poligono Industrial Oeste, Parcela 16/4B, San Gines, de Murcia.

Se trata, por tanto, de un Estudio de Detalle de iniciativa particular, a fin de cumplir las determinaciones contenidas al respecto en el apartado B.2, Art° 29 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial.

**FINALIDAD**

La finalidad de este Estudio de Detalle es la definición de un vial interior particular de acceso a la edificación, que es necesaria establecer al proceder a la división horizontal de la edificación de la manzana para obtener mayor proporción de pequeña industria.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Pleno de fecha 15 SET. 1998  
DEFINITIVAMENTE se aprobó  
el Proyecto de  
Planeamiento, de cuyo Expediente  
forma parte el documento en que se  
consigna la presente diligencia.  
27 SET. 1998

**FUNDAMENTOS LEGALES**

Se redacta el presente proyecto (Estudio de Detalle) en base a la siguiente normativa legal:

- Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido de 9 de Abril de 1976, en sus Artículos n° 14, 35, 40 y 41.



El Secretario

- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Decreto 2159/ 1978 de 23 de Junio (B.O.E. nº 222 del 16-9-78 ).

- Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo, Real Decreto 3288 de 1978 del 25 de Agosto (B.O.E. nº 27 del 31-1-79 y nº 28 del 1- 11- 79).

- Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo, Real Decreto 23 de Junio de 1978 (B.O.E. nº 223 del 18- 9- 78 ).

- Artículo 83 del Reglamento de Gestión “ La administración del Estado fomentará la iniciativa privada en la ejecución de los planes y la participación ciudadana en todas las fases de la gestión de Urbanismo”.

- Artículo 6 nº 3 de la Ley del Suelo: “ Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere prexiso para completar, o en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el Suelo Urbano y de los Planes Parciales”.

Su contenido tendrá la finalidad de preveer o reajustar, según los casos:

A) Señalamiento de alineaciones y rasantes.

B) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.

Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales del Plan, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicios ni alterar las condiciones de la Ordenación de los predios colindantes.

También podrán formularse Estudios de Detalle cuando fueren preciso para completar el señalamiento de alineaciones y rasantes, respecto a las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.

Los Estudios de Detalle comprenderán los documentos justificativos determinados en el Artº 66 del Reglamento de Planeamiento, que despues citaremos.

- Artículo nº 65 del Reglamento de Planeamiento: “ Los Estudios de Detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

1a ) Establecer alineaciones y rasantes, complementando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano, en las



condiciones que esos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo con las condiciones que al respecto fijen.

1b ) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

1c ) Ordenar volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Subsidiarias del 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 accesos 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 Estudio 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 espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas el resultado de la adaptación o reajuste realizado.

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

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

6 ) Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

- Artículo 66. Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

1 ) Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.



2 ) Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará además un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.

3 ) Planos a escala adecuada y como mínimo 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

- Artículo 140.

1 ) Los Estudios de Detalle serán redactados por el Ayuntamiento o Entidad Urbanística especial actuante o por los particulares.

2 ) La aprobación inicial de los Estudios de Detalle es de competencia de la Ordenación Municipal interesada.

3 ) La apertura del trámite de información pública se anunciará en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la Provincia y se notificará personalmente a los propietarios y demás interesados afectados comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.

4 ) Dentro del periodo de información pública que durará un mes podrá ser examinado el Estudio de Detalle por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan.

5 ) A la vista del resultado de la información pública, la Corporación Municipal aprobará definitivamente el Estudio de Detalle, si procede, introduciendo en su caso las modificaciones que resultasen pertinentes.

6 ) La Corporación Municipal interesada ordenará publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

7 ) Serán de aplicación a los Estudios de Detalle las reglas que se establezcan para los Planes Parciales en cuanto a la procedencia de diligenciar los planos y documentos que los integren.

Apartado B.2 Estudios de Detalle, del Plan Parcial Industrial. Artículo 28 Generalidades:

Los Estudios de detalle tendrán por objeto la definición de alineaciones, rasantes, vías interiores particulares de acceso a la edificación, etc. que sea necesario



establecer cuando se proceda a la subparcelación de manzanas para obtener mayor proporción de pequeña industria y/o para desarrollar las zonas de equipamiento.

En cualquier caso, los Estudios de Detalle se ajustarán al Reglamento de Planeamiento (Art. 65 y 66).

Con el fin de establecer la mayor precisión y claridad de aplicación de las presentes Ordenanzas y sin perjuicio de las estipulaciones anteriores indicadas, los Estudios de Detalle observarán los condicionamientos siguientes:

- 1.- En la Memoria se justificará la subparcelación que se proponga en función de la demanda de los tipos de parcela.
- 2.- Las vías interiores de nueva planta propuesta en el Estudio de Detalle se considerarán compatibles con el Artículo 65-C del Reglamento de Planeamiento cuando cumplan las condiciones siguientes:

- La suma de las longitudes de tramos de las nuevas vías será inferior a 500 m.

- Los puntos de conexión de la vía del E. D. con la red del Plan Parcial será como máximo 2.

En este caso la distancia entre los puntos de conexión medida sobre ejes de la red viaria del Plan Parcial no será superior a 750 metros.

### **DELIMITACION DEL ESTUDIO DE DETALLE**

La zona objeto del presente Estudio de Detalle está situada en el término de Cartagena , Plan Parcial Industrial Cabezo Beaza , estando constituida por la Parcela nº 140 del mismo, la cual dispone de una superficie de 3.181,00 m2., lindando por la izquierda con la Parcela nº 141, por la derecha con la parcela nº 139 y por el fondo con Espacio libre de dominio y uso público.

### **CALIFICACION URBANISTICA DE LOS TERRENOS**



## ZONIFICACION DE LOS TERRENOS.

Los terrenos incluidos en la zona objeto del presente proyecto, están calificados como zona industrial, incluidos en el Plan Parcial Industrial Cabezo Beaza, correspondiendo la parcela por su superficie a la denominada Industria Mediana, siendo las condiciones de edificación de dichas parcelas la siguiente:

- Tipo de construcción: Industria aislada en parcela menos de 5.000 m<sup>2</sup>.
- Retranqueos: Frente 10 m.  
Fondo y laterales 5 m.
- Ocupación máxima sobre parcela 60 %
- Índice de piso 0.70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Edificabilidad 3,90 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

## CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACION.

### TIPOS DE ORDENACION.

La tipología de edificación para la parcela objeto del Estudio de Detalle consiste en una edificación aislada en su conjunto, proyectada dentro de la superficie máxima edificable de la ordenación primitiva, abierta en fachada principal por una calle interior particular de 10 metros de anchura, para dar acceso a los distintos locales industriales en los que se divide interiormente la edificación.

El viario interior particular de acceso a la edificación es de uso común para los 6 locales resultantes, pudiendo ser utilizado tanto para el paso y acceso a las industrias como para el aparcamiento .

Las zonas resultantes de los retranqueos se asignan a cada industria en la proporción correspondiente a la magnitud de las fachadas colindantes con dichos espacios.

### ALINEACIONES.



Las alineaciones contenidas en el presente Estudio de Detalle se ajustan a las marcadas por el Plan Parcial para la parcela en la ordenación primitiva. Se crea una calle sin salida de uso privado dentro de la zona edificable.

### **ORDENACION DE VOLÚMENES.**

La parcela nº 140 del Plan Parcial tiene una superficie de 3.181,00 m<sup>2</sup>., y un índice de edificabilidad de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>., siendo la superficie máxima edificable de 2.227,00 m<sup>2</sup>.

La edificación prevista en el presente Estudio de Detalle se distribuye del siguiente modo:

NAVE	SUPERF. DE OCUPACION EN PLANTA	SUPERF. MAXIMA EIDFICABLE
A1	245,00 m <sup>2</sup>	345,60 m <sup>2</sup>
A2	245,00 m <sup>2</sup>	345,00 m <sup>2</sup>
A3	300,04 m <sup>2</sup>	422,90 m <sup>2</sup>
B1	245,00 m <sup>2</sup>	418,47 m <sup>2</sup>
B2	245,00 m <sup>2</sup>	345,00 m <sup>2</sup>
B3	300,04 m <sup>2</sup>	350,03 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1.580,08 m<sup>2</sup></b>	<b>2.227,00 m<sup>2</sup></b>

Por tanto, la superficie máxima edificable de la edificación proyectada en la nueva ordenación no varía respecto a la permitida por el Plan Parcial.

### **APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS.**

Son de aplicación las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial Industrial "Cabezo Beaza-Ampliación", de Cartagena.

### **CONVENIENCIA DE LA SOLUCION ADOPTADA.**



Se pretende dar una solución razonable a la demanda de la pequeña industria dentro de los márgenes legales, que para estos fines se establecen las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial.

### UNIDADES DE ACTUACION.

Dada la reducida superficies de la zona objeto del presente Estudio de Detalle, se define una única Unidad de Actuación, constituida por la totalidad de la superficie del mismo.

### SUPERFICIE EDIFICABLE Y ESPACIOS LIBRES.

La superficies de parcela, edificables y espacios libres según el Plan Parcial y la Ordenación propuesta son las siguientes:

	<u>Según Plan Parcial</u>	<u>Según Proyecto</u>
Superficie de parcela	3.181,00	3.181,00
Ocupación máxima	1.909,00	1.580,11
Espacios libres:	1.272,00	1.600,89 *
(*)Viario interior particular	----	478,33
Retranqueo		1122,56
	total	1600,89

En el presente Estudio de Detalle se reduce la ocupación de la edificación en parcela , se mantienen los espacios destinados a retranqueos y se crea un vial interior particular.



**CUADRO RESUMEN DEL APROVECHAMIENTO SEGÚN EL PLAN PARCIAL Y SEGÚN EL PRESENTE PROYECTO.**

	<u>PLAN PARCIAL</u>	<u>ESTUDIO DE DETALLE</u>
Superficie total	3.181,00 m2	3.181,00 m2.
Indice de edificabilidad	0,70 m2/m2.	0,70 m2/m2.
Superficie máxima edificable	2.227,00 m2	2.227,00 m2.
Indice de ocupación	60 %	49,6 %
Ocupación máxima	1.909,00 m2	1.580,11 m2
Retranqueo mínimo: Frente	10,00 m.	10,00 m.
Lateral	5,00 m.	5,00 m.
Fondo	5,00 m.	5,00 m.
Superficie de viario	---,---	478,33 m2.

**FUNDAMENTACION LEGAL.**

La delimitación de la Unidad de Actuación de la que cuenta el presente Estudio de Detalle, se establece en base a los Artº 116 y 117 de la Ley del Suelo, y a los Artº 36, 37 y 38 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

**SISTEMA DE ACTUACION**

Para la ejecución de la Unidad de Actuación del presente Estudio de Detalle se establece el SISTEMA DE COMPENSACION, regulado en los Artículos 157 al 185 del Reglamento de Gestión.

Al tratarse de propietario único, no es necesario la constitución de la Junta de Compensación (Artº. nº 126.1 de la Ley del Suelo y 157.3 del Reglamento de Gestión).



Dado que en este caso, el Proyecto de Compensación se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y las reservas que establezca el Plan, así como la localización de las parcelas edificables (Artº. 173 del R. G.) y dados que estos datos se expresan con suficiente claridad en el presente Estudio de Detalle, puede obviarse la redacción del mencionado Proyecto de Compensación, así como la Reparcelación y el Proyecto de Urbanización, incluyendo las obras de los mismos en el Proyecto de edificación de la parcela edificable y siendo en todo caso el Propietario de los terrenos el responsable de la urbanización completa de la unidad de Actuación y de la edificación del solar resultante así como de las demás obligaciones que resulten del Plan Parcial o de otras normativas, (Art. 182 del R. G.) por lo que deberá suscribir toda la documentación que la Administración considere oportuno solicitarle o exigirle para cumplir dichos requisitos legales.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha 24 ABR 1998  
se aprobó ~~PRELIMINARMENTE~~ el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la presen-  
ta diligencia.  
Cartagena 22 JUN. 1998



El Secretario

Cartagena, Marzo de 1998

El Arquitecto

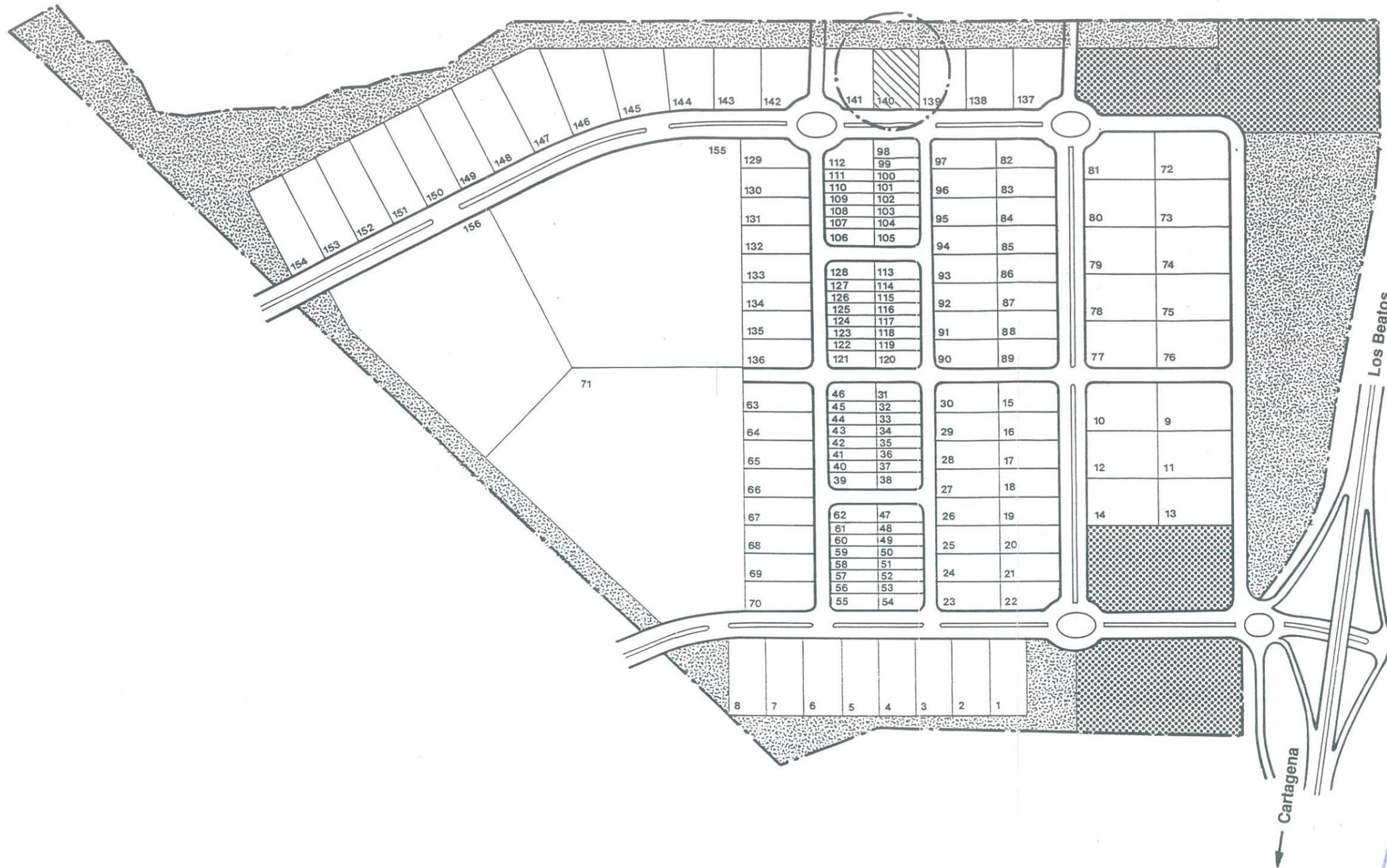
Fdo. Antonio González Serna

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Pleno de fecha 5 SET. 1998 se aprobó  
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de  
Planeamiento, de cuyo Expediente  
forma parte el documento en que se  
consigna la presente diligencia.  
Cartagena 22 SET. 1998



El Secretario





Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 5 SET. 1998 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.  
Cartagena 22 SET. 1998


 Zonas comunes.  

 Zonas verdes.  

 Parcelas.  
 Parcelación no vinculante.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Comisión de Gobierno de fecha 24 ABR. 1998 se aprobó **PRELIMINARMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.  
Cartagena 22 JUN. 1998

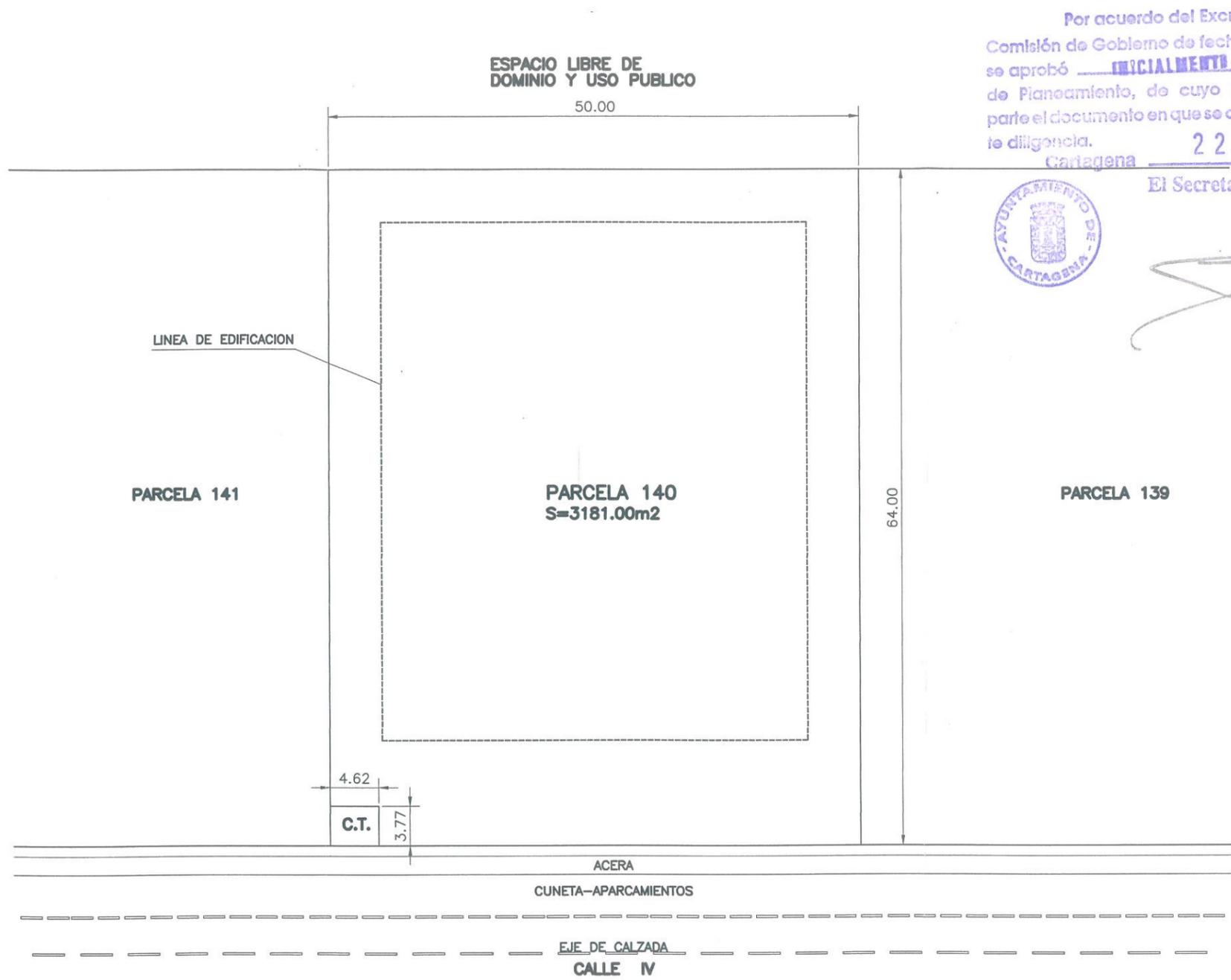
El Secretario

100 0 300 mts.

PROYECTO	<b>ESTUDIO DE DETALLE EN PARC.140 DEL POL. IND. CABEZO BEAZA.</b>	
SITUACION	<b>CARTAGENA (MURCIA).</b>	
PROPIETARIO	<b>PRONAMUR, S.L.</b>	
PLANO	<b>SITUACION</b>	ESCALA <b>1/5000</b>
DOCTOR ARQUITECTO ANTONIO GONZALEZ SERNA	PLANO N° <b>1</b>	REF.
	FECHA <b>12/03/98</b>	



*(Handwritten signature)*



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Comisión de Gobierno de fecha 24 ABR. 1998  
 se aprobó PRELIMINARMENTE el Proyecto  
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
 parte el documento en que se consigna la presen-  
 te diligencia. 22 JUN. 1998  
 Cartagena



El Secretario

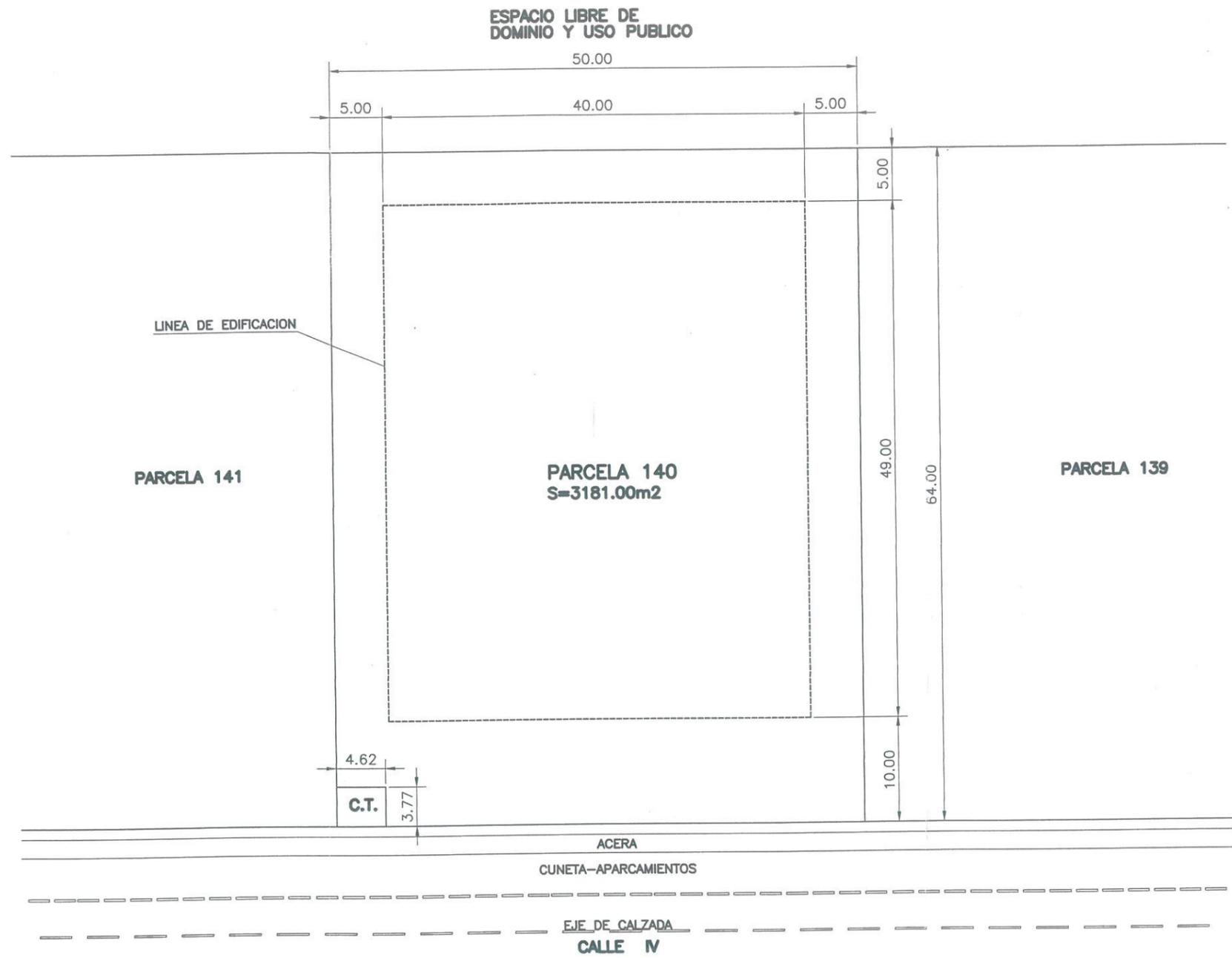
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Pleno de fecha 15 SET. 1998 se aprobó  
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de  
 Planeamiento, de cuyo Expediente  
 forma parte el documento en que se  
 consigna la presente diligencia.  
 Cartagena 22 SET. 1998



DATOS DE PARCELA	
SUP. PARCELA	3181.00m2
IND. DE EDIFICABILIDAD	0.70m2/m2
SUP. MAX. EDIFICABLE	2227.00m2
IND. DE OCUPACION	60%
OCUPACION MAXIMA	1909.00m3

PROYECTO	<b>ESTUDIO DE DETALLE EN PARC.140 DEL POL. IND. CABEZO BEAZA.</b>	
SITUACION	<b>CARTAGENA (MURCIA).</b>	
PROPIETARIO	<b>PRONAMUR, S.L.</b>	
PLANO	<b>PARCELA</b>	ESCALA <b>1/500</b>
DOCTOR ARQUITECTO ANTONIO GONZALEZ SERNA		PLANO N° <b>2</b> REF. FECHA <b>12/03/98</b>





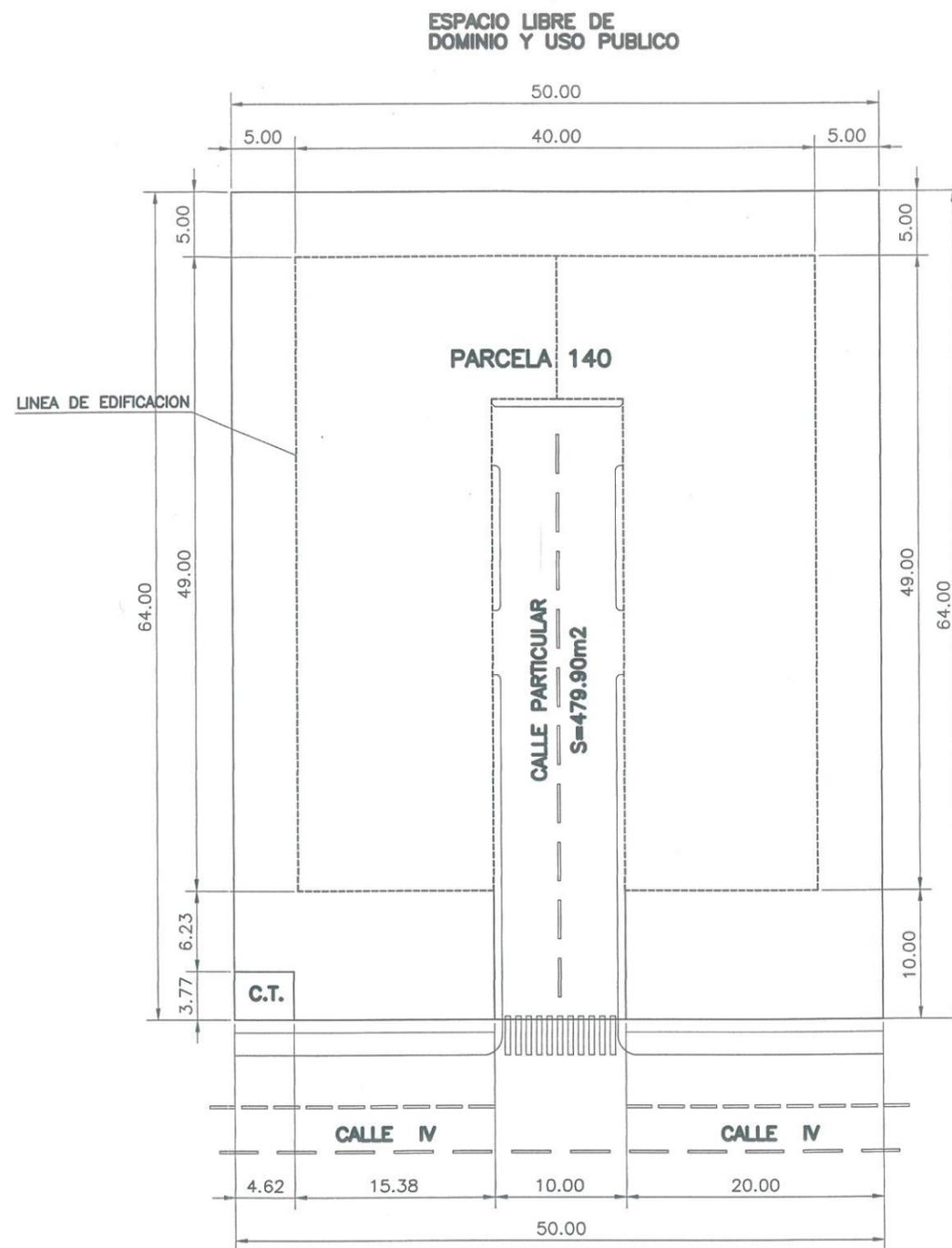
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Comisión de Gobierno de fecha 24 ABR 1998  
 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto  
 de Planteamiento, de cuyo Expediente forma  
 parte el documento en que se consigna la presente  
 diligencia. 22 JUN. 1998  
 Cartagena



El Secretario

PROYECTO	<b>ESTUDIO DE DETALLE EN PARC.140 DEL POL. IND. CABEZO BEAZA.</b>	
SITUACION	<b>CARTAGENA (MURCIA).</b>	
PROPIETARIO	<b>PRONAMUR, S.L.</b>	
PLANO	<b>ORDENACION ACTUAL</b>	ESCALA <b>1/500</b>
DOCTOR ARQUITECTO ANTONIO GONZALEZ SERNA	PLANO N° <b>3</b>	REF.
	FECHA <b>12/03/98</b>	





Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha 24 ABR. 1998  
se aprobó PRELIMINARMENTE el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la presen-  
te diligencia. 22 JUN. 1998  
Cartagena



El Secretario

*[Handwritten signature]*

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Pleno de fecha 5 SET. 1998 se aprobó  
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de  
Planeamiento, de cuyo Expediente  
forma parte el documento en que se  
consigna la presente diligencia.  
Cartagena 22 SET. 1998



El Secretario

*[Handwritten signature]*

PROYECTO	<b>ESTUDIO DE DETALLE EN PARC.140 DEL POL. IND. CABEZO BEAZA.</b>	
SITUACION	<b>CARTAGENA (MURCIA).</b>	
PROPIETARIO	<b>PRONAMUR, S.L.</b>	
PLANO	<b>ORDENACION PROPUESTA</b>	ESCALA <b>1/500</b>
DOCTOR ARQUITECTO ANTONIO GONZALEZ SERNA	PLANO N° <b>4</b>	REF.
	FECHA <b>12/03/98</b>	