

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 17 JUL. 1998
DASA, SOCIEDAD COOPERATIVA LIMITADA, el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presen-
te diligencia.

Cartagena 4 AGO. 1998
El Secretario

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

1. ANTECEDENTES Y DATOS GENERALES.

Objeto y definición del trabajo.

El presente ESTUDIO DE DETALLE sobre dos parcelas en el Polígono Industrial Cabezo Beaza, tiene por objeto ordenar volumétricamente el aprovechamiento de la parcela resultante como consecuencia de agrupar dos parcelas, donde en una de estas se encuentra actualmente una edificación con un uso activo y perteneciente al sector servicios, (almacenamiento y distribución de productos alimentarios).

Se desarrolla de acuerdo con las especificaciones del Plan Parcial Industrial, Cabezo Beaza (Ampliación), así como con las limitaciones de la normativa vigente del P.G.M.O.

El encargo ha sido realizado por Manuel Legaz Paredes con C.I.F.- 22.836.756-X, y con domicilio en Vereda San Felix, s/n. Barrio de Peral. Cartagena., en nombre y representación de DASA, Sociedad Cooperativa Limitada, con C.I.F.-F-30612907 y domicilio social en Vereda San Felix, s/n Barrio de Peral. Cartagena.

Antecedentes de los terrenos.

Las parcelas sobre la que se realiza el presente ESTUDIO DE DETALLE son propiedad de la mencionada sociedad mercantil.

La parcelas iniciales así como las resultantes, forman parte del suelo edificable urbano y se encuentra representada para su mejor identificación en los planos de situación y emplazamiento adjuntos al presente expediente.

Parcela que denominamos "A" de 16.148,63 m² cuyos lindes son:

- * NORTE : Vial existente, denominada Avda. Luxemburgo.
- * SUR : Zona de espacio libre de dominio y uso público.
- * ESTE : Zona de espacio libre de dominio y uso público.
- * OESTE : Parcela "B".

Parcela que denominamos "B" de 3.238,19 m² cuyos lindes son:

- * NORTE : Vial existente, denominado Avda. Luxemburgo.
- * SUR : Zona de espacio libre de dominio y uso público.
- * ESTE : Parcela "A".
- * OESTE : Parcela numerada con el 7.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 09 OCT. 1998 e aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 22 OCT. 1998
El Secretario



se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

ESTUDIO COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTOS

Cartagena

4 AGO. 1998

CUADRO COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTOS		
PARCELA A+B(resultante)	P.Parcial	E.D.
SUPERFICIE :	>5.000,00 m2.	19.386,82 m2.
USO :	Industria aislada	Industria aislada
OCUPACION :	50 %	50 %
Sup. Edificable Máxima :	-----	13.570,77 m2.
Indice de piso :	0,7 m2/m2	0,7 m2/m2
Edificabilidad :	3,90 m2/m2	3,90 m2/m2
Ocupación máxima:	-----	9.693,41 m2
Volumen máximo:	-----	75.608,60m3
Retranqueos a frontal	10 m.	10 m.
Retranqueos fondo y lateral	5 m.	5 m.

El Secretario


RESUMEN.

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

En cuanto a Alineaciones se mantienen íntegramente las determinantes de parcela en edificación a via con retranqueo minimo frontal y laterales obligatorios.

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

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 09 OCT. 1998 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de

Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

En Cartagena a 22 de Mayo de 1.998.

El Arquitecto:

Cartagena 22 OCT. 1998

El Secretario



Handwritten signature of Bernardino García García
 ARQUITECTO
 C/ Comedias, N.º 1 3.ª A.
 Tlf./Fax: 124015 - 124014



Fdo.: Bernardino García García.

Antecedentes de Planeamiento.

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

- * Clasificación del suelo: URBANO.
- * Servicios Urbanísticos: TODOS.
- * Norma de Edificación: Industria Aislada (Industria Grande).

Ordenación vigente.

NORMAS DE EDIFICACION.

La edificación de las parcelas iniciales en cuestión y que supone el aprovechamiento edificatorio de dicho solar, se halla expresada en el Plan Parcial Industrial Cabezo Beaza (ampliación) cuyos parámetros característicos se concretan en el cuadro resumen de aprovechamientos por parcela y que a continuación se transcriben para complemento de su información :

Parcela -A-

ZONA INDUSTRIAL

1.- Tipo de construcción.

Industria Grande.

2.- Ordenación.

Edificación aislada en parcela mayor de 5.000 m².

3.- Condiciones urbanísticas.

- Parcela mínima : 5.000 m².
- Ocupación máxima sobre parcela : 50%.
- Retranqueos frente : 10m.
- Retranqueos fondo y laterales: 5m.
- Índice de piso : 0,70 m²/m².
- Edificabilidad: 3,90 m³/m².

Parcela -B-

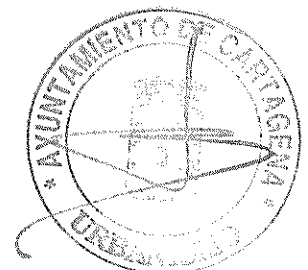
ZONA INDUSTRIAL

1.- Tipo de construcción.

Industria Mediana.

2.- Ordenación.

Edificación aislada en parcela menor de 5.000 m².



3.- Condiciones urbanísticas.

- Parcela mínima :	< 5.000 m ² .
- Ocupación máxima sobre parcela :	60%.
- Retranqueos frente :	10m.
- Retranqueos fondo y laterales:	5m.
- Índice de piso :	0,70 m ² /m ² .
- Edificabilidad:	3,90 m ³ /m ² .

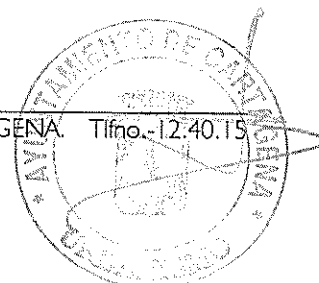
FUNDAMENTOS LEGALES DE INDOLE JURIDICA.

Según determina la normativa legal recogida en el texto del Plan General Municipal de Ordenación, así como los art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, 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 nº3 del artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.
- 3.- Planos a escala adecuada y como 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 91 de la Ley del Suelo Texto Refundido, señala la existencia de unos aspectos de carácter proyectivo y otros de carácter limitativo como son:

Como limitaciones no podrán:

- 1.- Alterar el aprovechamiento que corresponda a los terrenos según el planeamiento vigente.
- 2.- Generar normas urbanísticas que puedan suponer modificación de la calificación del suelo.
- 3.- Reducir la anchura destinada a viales, ni las superficies destinadas a espacios libres.
- 4.- Ocasionar perjuicios ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Por otro lado en sentido proyectivo podrán:

- 1.- Reordenar los parámetros fundamentales del Plan en su diseño concreto, sin modificación cuantitativa, si la ordenación es tendente a solucionar problemas, que por cuestiones de escala, no abordadas por el plan, o bien a condicionantes dinámicas que la prospectiva del plan pueda no considerar, o se reserve en el mismo plan, para ser desarrolladas o contestadas en Estudios de Detalle.

FUNDAMENTOS LEGALES DE INDOLE JURIDICA.

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.

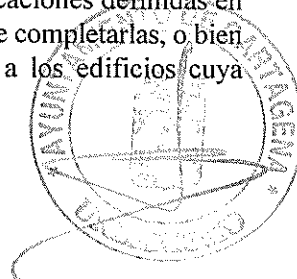
El Estudio de Detalle es el último instrumento de Planeamiento en el proceso de concesión de la Ordenación Urbanística.

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.

TIPOLOGIA.

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 según dispone el Artículo 65.2 del Reglamento de Planeamiento 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 temor del contenido, clasificación y determinaciones que establece el Artículo 91 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en su texto refundido (R.D. de 26-06-1.992), 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.

SOLUCION QUE SE PROPONE.

Las diversas condicionantes que conforman el presente Estudio de Detalle, resultantes de agregar una parcela nueva que llamamos B, a otra parcela llamada A, con edificación existente y con una actividad en funcionamiento, para que una vez fusionadas ambas en una parcela resultante y aplicandose las Normas urbanísticas, 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 el promotor 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 la agrupación, así como las propias de la figura de planeamiento del Estudio de Detalle.
- 2.- Alineación 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 ordenar el volumen de la siguiente forma:

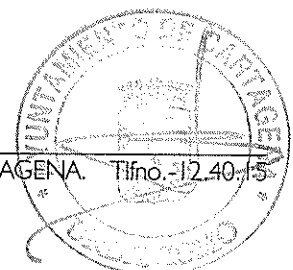
Volumen longitudinal según planos grafiados, de tipología en edificaciones industriales

El resto de los espacios libres dentro de la parcela serán de uso privativo, y se deberá anular la separación física entre la parcela A y B.

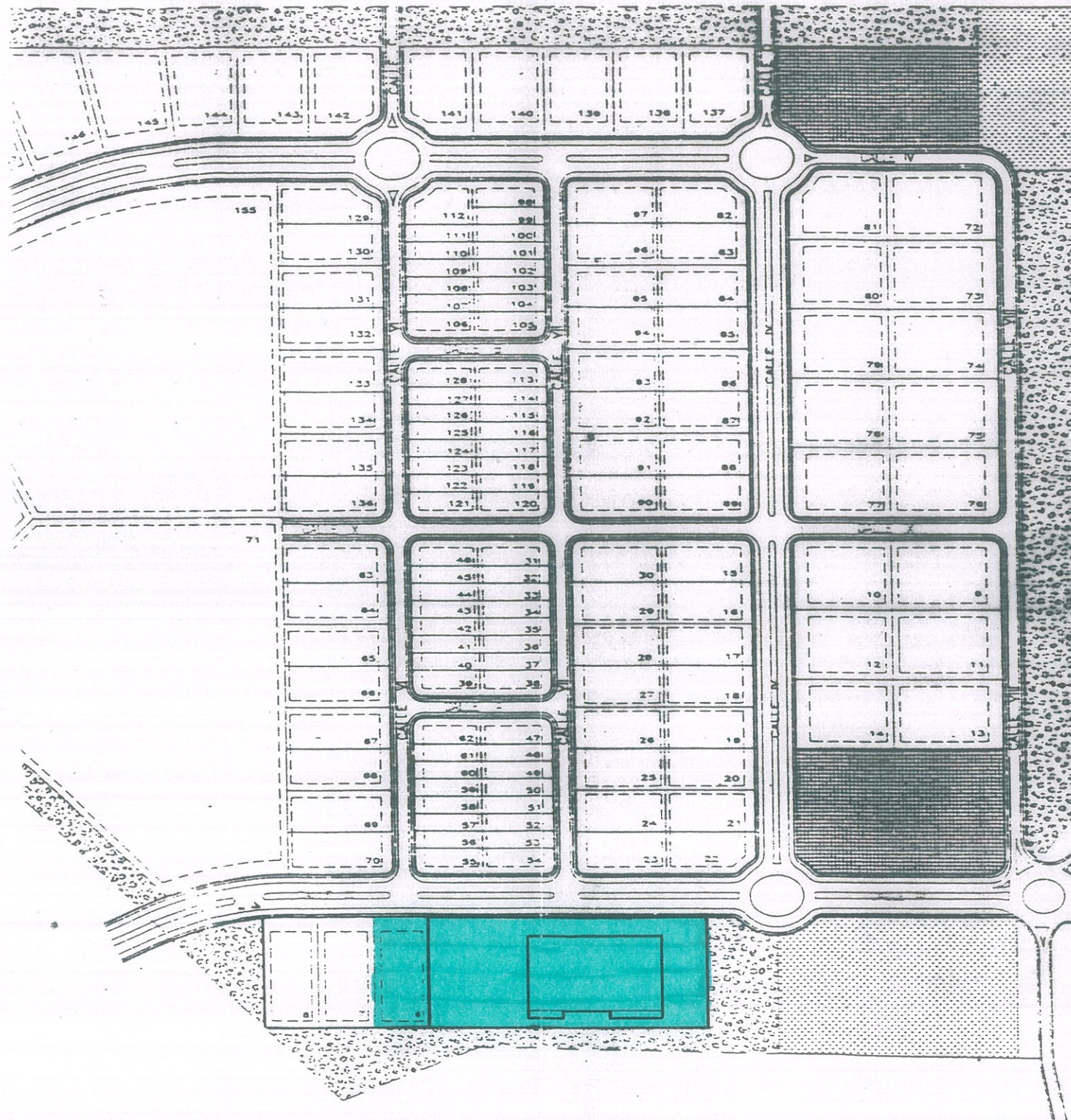
ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones se ajustarán a los retranqueos frontales, de fondo y laterales mínimos que se especifican.

Las rasantes actuales se mantienen invariables.



— PLAN PARCIAL INDUSTRIAL CABEZO BEAZA (AMPLIACION) —

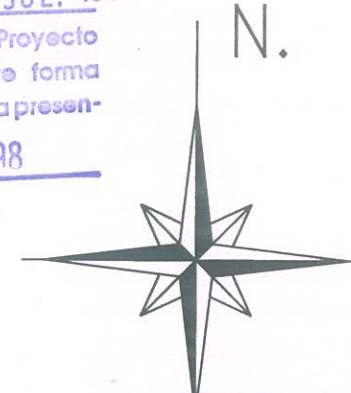


Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 17 JUL. 1998
se aprobó PRELIMINARMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presen-
te diligencia. Cartagena 4 AGO. 1998



El Secretario

[Handwritten signature]



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

Cartagena 22 OCT. 1998
El Secretario

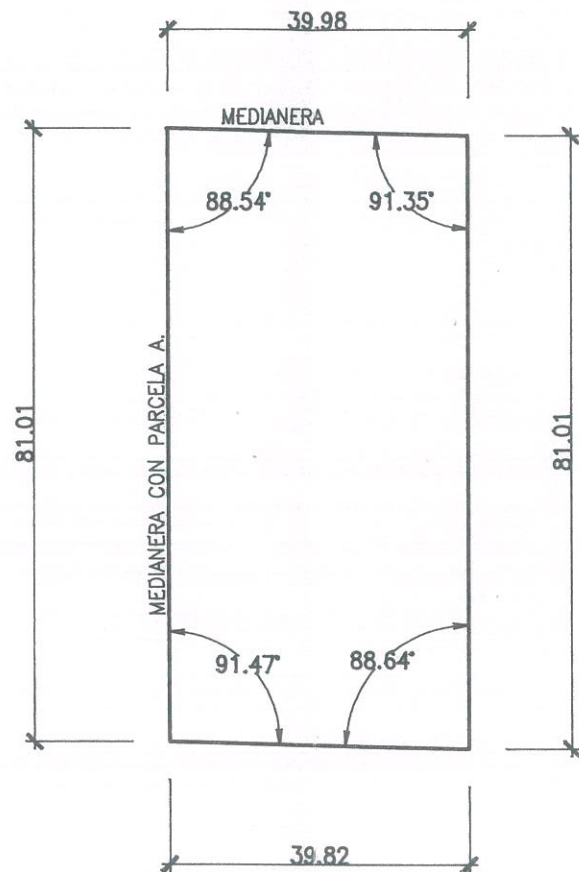


[Handwritten signature]

SITUACION DE LAS PARCELAS.



PLANO N° 1	PLANO : SITUACION SITUACION: POLIGONO "CABEZO BEAZA", CARTAGENA	ESCALA: 1/4.000
PROMOTOR: DASA, SOCIEDAD COOPERATIVA LIMITADA,	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS EN POLIGONO INDUSTRIAL "CABEZO BEAZA",	FECHA: MAYO-1.998
REFERENCIA: 206/98	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO,	<i>[Handwritten signature]</i>



AVENIDA LUXEMBURGO

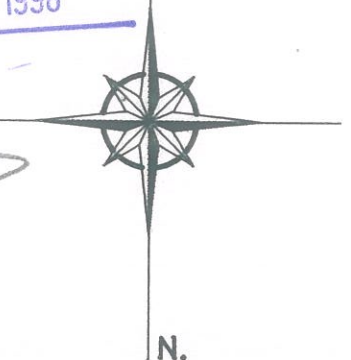
PARCELA B.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 17 JUL. 1998
 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te diligencia. 4 AGO. 1998
 Cartagena



El Secretario

[Handwritten signature]



FICHA JUSTIFICATIVA.-

APROVECHAMIENTO POR PARCELA.-

PARCELA N°.....	B.
SUPERFICIE.....	3.238,19 m2.
USO.....	INDUSTRIA AISLADA.
OCUPACION MAXIMA SOBRE PARCELA.....	50 %.
EDIFICABILIDAD MAXIMA.....	3,90 m3/m2.
INDICE DE PISO.....	0,70 m2/m2.
RETRANQUEOS A FONDOS Y LATERAL.....	5 mts.
RETRANQUEOS A FRENTE.....	10 mts.

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

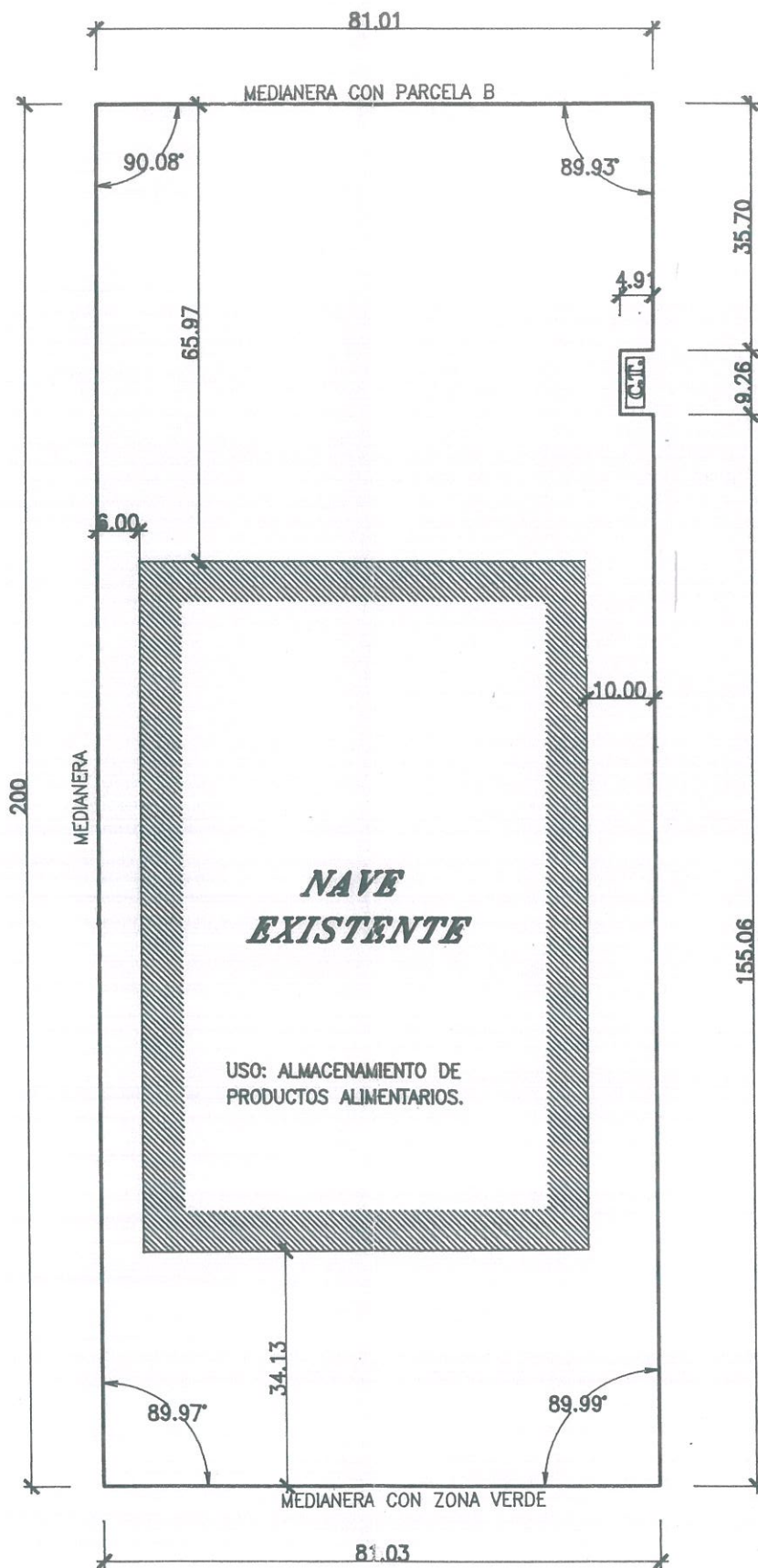
Cartagena 22 OCT. 1998
 El Secretario



[Handwritten signature]



PLANO N° 2	PLANO : CEDULA URBANISTICA.- PARCELA B. SITUACION: POLIGONO "CABEZO BEAZA". CARTAGENA	ESCALA: 1/1.000
PROMOTOR: DASA. SOCIEDAD COOPERATIVA LIMITADA.	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS EN POLIGONO INDUSTRIAL "CABEZO BEAZA".	FECHA: MAYO-1.998
REFERENCIA: 206/98	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO.	<i>[Handwritten signature]</i>



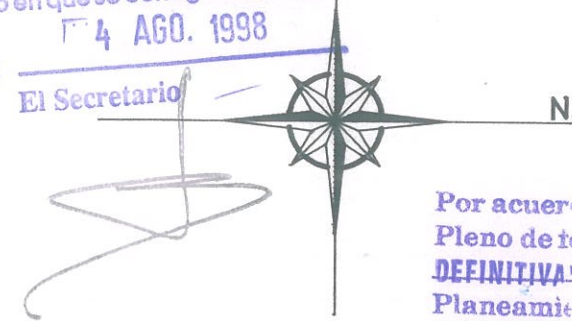
PARCELA A.-

AVENIDA LUXEMBURGO

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 17 JUL 1998
se aprobó INICIALMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presente
diligencia. 4 AGO. 1998
Cartagena



El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 09 OCT. 1998 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 22 OCT. 1998



APROVECHAMIENTO POR PARCELA.

PARCELA N°.....	SEGUN NORMAS		ACTUALMENTE CONSOLIDADO
	A.		A.
SUPERFICIE.....	< 5.000 m2.		16.148,63 m2.
USO.....	INDUSTRIA AISLADA.....		INDUSTRIA AISLADA.
OCUPACION MAXIMA SOBRE PARCELA.....	50 %.		36 %
EDIFICABILIDAD MAXIMA.....	3,90 m3/m2.		3,896 m3/m2.
INDICE DE PISO.....	0,70 m2/m2.		0,3948 m2/m2.
RETRANQUEOS A FONDOS Y LATERAL.....	5 mts.		6 mts.
RETRANQUEOS A FRENTE.....	10 mts.		14 mts.

LA PARCELA QUE DENOMINAMOS A, INICIALMENTE ESTABA FORMADA POR LAS PARCELAS N° 1,2,3,4 y 5, QUE REFLEJABA EL PLAN PARCIAL Y QUE ACTUALMENTE FORMAN UNA UNICA PARCELA.

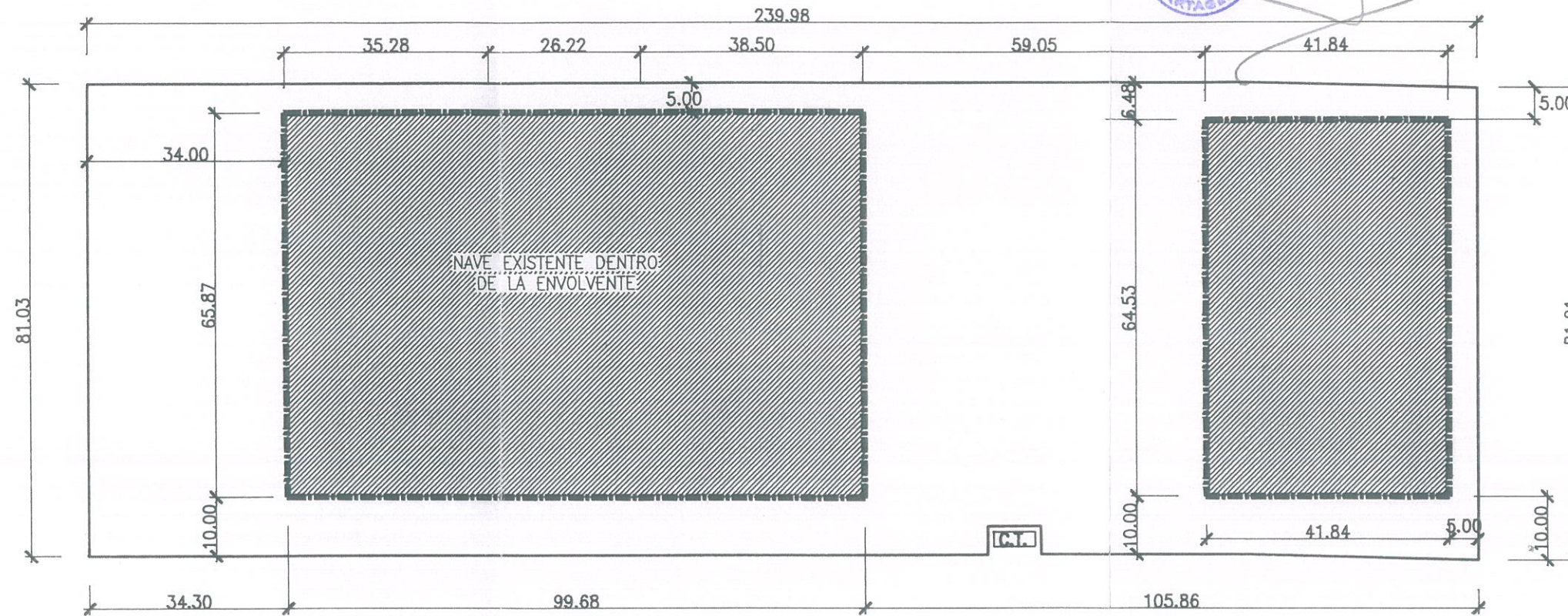
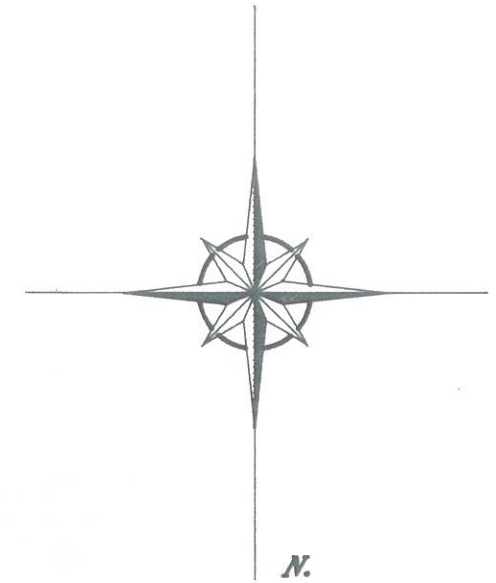


PLANO N° 3	PLANO : CEDULA URBANISTICA.- PARCELA A.	ESCALA: 1/1.000
PROMOTOR: DASA. SOCIEDAD COOPERATIVA LIMITADA.	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS EN POLIGONO INDUSTRIAL "CABEZO BEAZA".	FECHA: MAYO-1998
REFERENCIA: 206/98	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO.	

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 17 JUL. 1998
 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te diligencia. 4 AGO. 1998
 Cartagena



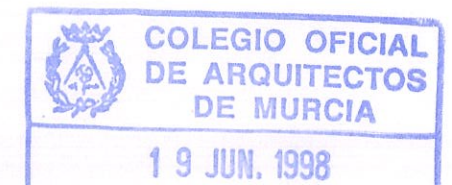
El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 09 OCT. 1998 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 22 OCT. 1998
 El Secretario



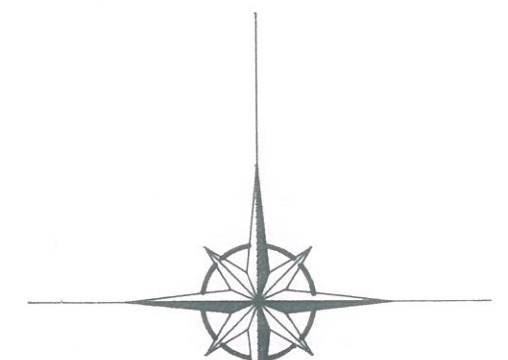
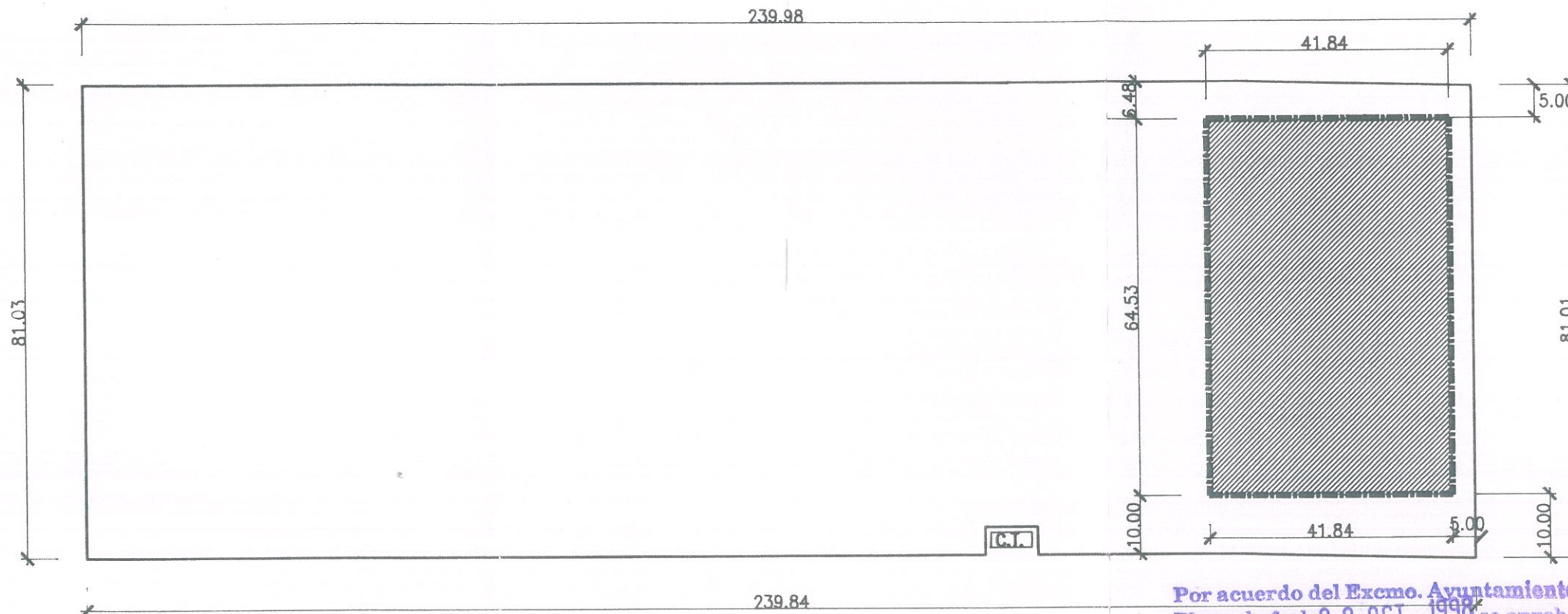
[Handwritten signature]



DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

----- ENVOLVENTE SUPERFICIAL (CON LIMITACION EN PLANTA BAJA).

PLANO N° 4	PLANO : ENVOLVENTE DE PLANTA BAJA	ESCALA: 1/1.000
PROMOTOR: DASA. SOCIEDAD COOPERATIVA LIMITADA.	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS EN POLIGONO INDUSTRIAL "CABEZO BEAZA".	FECHA: MAYO-1.998
REFERENCIA: 206/98	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO.	<i>[Handwritten signature]</i>



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 17 JUL. 1998
 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la presen-
 te diligencia. N.º 4 AGO. 1998
 Cartagena



El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 9 OCT. 1998 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 22 OCT. 1998
 El Secretario



DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

■■■■■■■■■■ ENVOLVENTE SUPERFICIAL (CON LIMITACION EN PLANTA PISO).

PLANO N° 5	PLANO : ENVOLVENTE DE PLANTA PISO. SITUACION: POLIGONO "CABEZO BEAZA". CARTAGENA	ESCALA: 1/1.000
PROMOTOR: DASA. SOCIEDAD COOPERATIVA LIMITADA.	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS EN POLIGONO INDUSTRIAL "CABEZO BEAZA".	FECHA: MAYO-1.998
REFERENCIA: 206/98	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO.	

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 17 JUL. 1998
 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consignara presen-
 te diligencia. 4 AGO 1998
 Cartagena

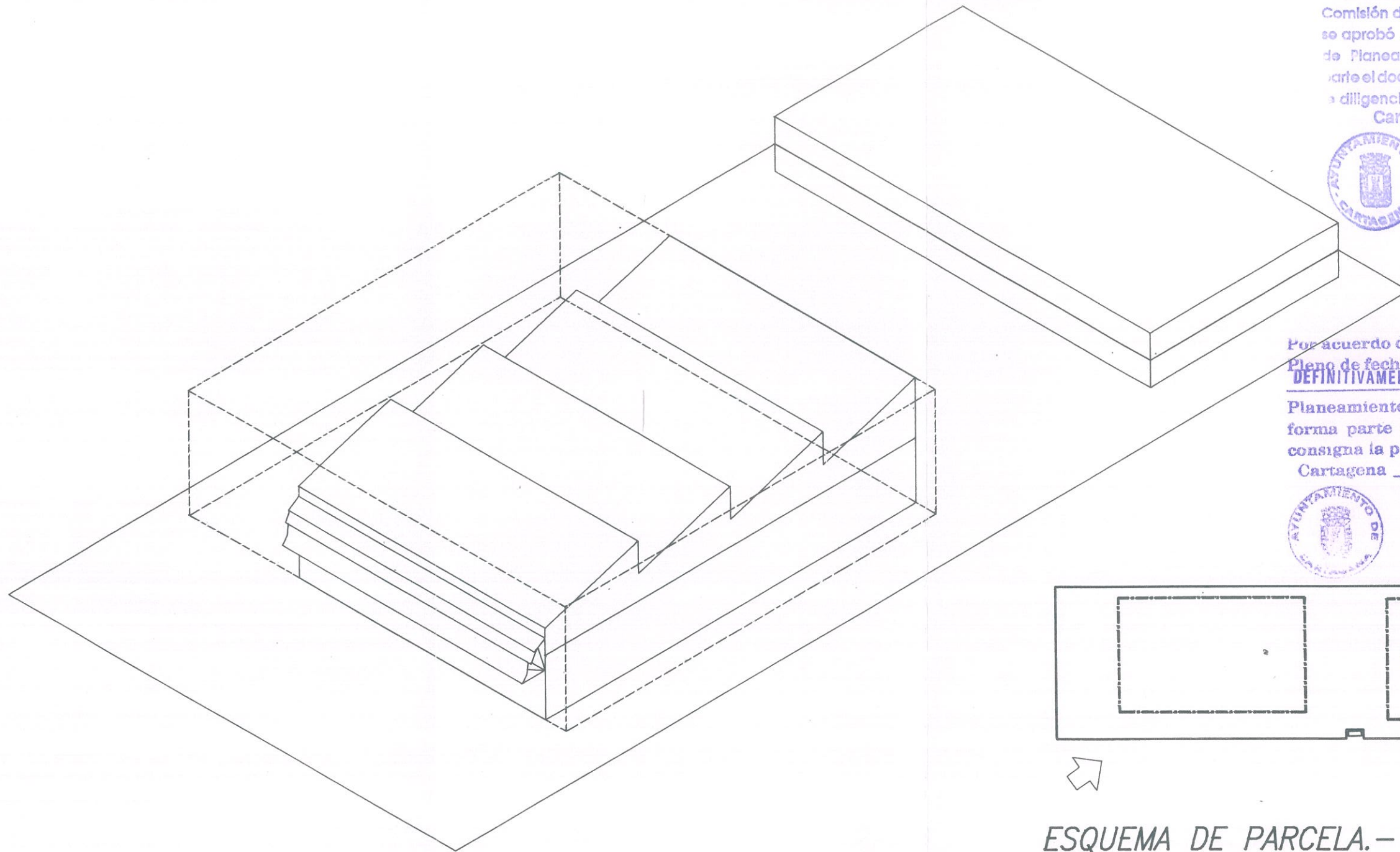


El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 09 OCT. 1998 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 22 OCT. 1998



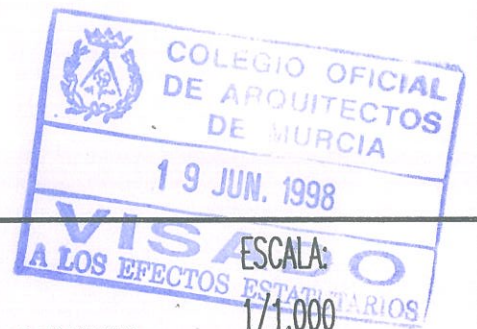
El Secretario



ESQUEMA DE PARCELA.-

SIN ESCALA.

PERSPECTIVA DE CONJUNTO.-



PLANO N° 6	PLANO : PERSPECTIVA DE CONJUNTO.	ESCALA: 1/1.000
PROMOTOR: DASA. SOCIEDAD COOPERATIVA LIMITADA.	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS EN POLIGONO INDUSTRIAL "CABEZO BEAZA"	FECHA: MAYO-1.998
REFERENCIA: 206/98	BERNARDINO GARCIA GARCIA ARQUITECTO.	