

ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.A.1. - IU.- AJUSTE DEL VIARIO.
ADAPTADO AL ACUERDO DE APROBACIÓN INICIAL POR LA COMISIÓN DE
GOBIERNO DE 07-MAYO-1.999.

EMPLAZAMIENTO: ÁREA INDUSTRIAL CARRETERA DE LA UNIÓN.
CARTAGENA.

PROMOTOR : GENERAL ESPAÑOLA DE MADERAS, S.A.

MEMORIA

0.- ANTECEDENTES.

Por D. RAFAEL SEGADO RODRÍGUEZ, en nombre y representación de la Compañía Mercantil "GENERAL ESPAÑOLA DE MADERAS, S.A. (GEMSA), con C.I.F. N° ESA30708705 y con domicilio a estos efectos en Carretera de la Unión, Km. 1,600, 30392-CARTAGENA, nos fue conferido el encargo de redactar el ESTUDIO DE DETALLE, AJUSTE DEL VIARIO, de la UNIDAD de ACTUACIÓN U.A.1-I.U, sita en la Carretera de la Unión, cuyo documento fue APROBADO INICIALMENTE por la COMISIÓN DE GOBIERNO del Excmo. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA celebrada el 7 de Mayo de 1.999.

El presente documento adapta sus contenidos a las condiciones establecidas en dicha APROBACIÓN INICIAL y se limita al ámbito que para la U.A.1-I.U. establece el expediente de REDELIMITACIÓN APROBADO DEFINITIVAMENTE por el Excmo. AYUNTAMIENTO en Septiembre del mismo año.



1.- MARCO LEGAL DE REFERENCIA.

1.1.- EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CARTAGENA.

Por acuerdo del CONSEJO de GOBIERNO de la COMUNIDAD AUTÓNOMA de la REGIÓN de MURCIA, en sesión celebrada el 9 de Abril de 1.987 (Publicado en el B.O.R.M. Nº 87 de 14 de Abril del mismo año) se aprobó el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CARTAGENA.

En dicho documento la parcela sobre la que se redacta el presente ESTUDIO DE DETALLE se le asignan las ORDENANZAS PARTICULARES de ZONA Ai1 y Vi1 cuyas características se transcriben del contenido literal de la MEMORIA del Plan General Municipal de Ordenación a continuación.

“4.2.4. Vi.- VIAL INDUSTRIAL.

1.- Definición.

Responde a aquellas áreas de suelo urbano de poblados y barrios del Término Municipal destinadas a implantar talleres e industrias no molestas y almacenes complementarios de las zonas de viviendas de los poblados.

Se puede admitir la vivienda adscrita a la industria o almacén con acceso independiente.

Básicamente se destinan estas zonas para la industria de tercera categoría.

2.- Ordenación.

La edificación se ordena siguiendo la alineación a vial, con un retranqueo obligatorio que señala la línea de edificación. Se permiten las separaciones a linderos laterales para establecer pasillos de acceso necesarios para las operaciones de la actividad propia de la instalación, con una anchura mínima de 3 mts., exceptuándose por tanto la regla establecida por el apartado 3.3.4 de estas Normas Urbanísticas, sobre entrantes.



3.- Volumen.

Vi1.- (Grado 1º):

- Parcela mínima: 250 m².
- Ancho mínimo lindero frontal: 10 mts.
- Índice de edificabilidad: 0,9 m²/m².
- Altura máxima (apoyo pilar): 7 mts.
- Ocupación máxima: 80%.

La agrupación de naves con un frente superior a 120 mts., dejará un retranqueo lateral de 5 mts., de anchura mínima.

6.- Usos.

Básicamente industrias de 3ª categoría, industria escarparte y almacenes.

Se permite la vivienda adscrita a la instalación, destinada al personal de servicio y guardería, a razón de una vivienda por parcela de 400 m²., sin que se pueda admitir la vivienda sobre parcela independiente.

Cada instalación debe resolver los problemas de aparcamiento que genere, con el mínimo de 1 planta por cada 100 m², de local.

7.- Coeficiente de homogeneización.

Según los CRITERIOS REGULADORES PARA LA VALORACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS, aprobados por la Comisión de Gobierno celebrada el treinta de Diciembre de Mil Novecientos Noventa y Dos le corresponde un factor tipológico de 1,00 y un factor de uso de 0,65 lo que conduce a un COEFICIENTE de HOMOGENEIZACIÓN de 0,65



4.2.7. Ai.- AISLADA INDUSTRIAL.

1.- Definición.

Responde a aquellas áreas de suelo urbano que se destinan para la implantación de los usos industriales que deben de estar separados de los núcleos residenciales.

2.- Ordenación.

Las edificaciones e instalaciones deben de ser aisladas respecto a los viales y espacios libres públicos y a los otros linderos. En caso de agrupación de parcela, según se establece en las determinaciones de carácter general de este título, deberán de mantenerse los retranqueos en los nuevos linderos, no pudiendo ser el frente máximo de fachada superior a 150 mts.

Mediante Estudio de Detalle se podrá alterar la categoría de toda o parte de una manzana, cumpliendo entonces las condiciones de edificación para las parcelas de la categoría a implantar sin sobrepasar en conjunto la edificación asignada a esa manzana o parte de la misma en el plano de ordenación.

3.- Volumen.

Se establecen los siguientes parámetros para cada grado:

Ai1.- (Grado 1º):

- Parcela mínima: 500 m².*
- Separación lindero frontal: 7 mts.*
- Separación otros linderos: 3 mts.*
- Índice de edificabilidad: 0,75 m²/m²*
- Ocupación máxima: 70%.*



Las industrias se podrán construir pareadas, dejando un retranqueo lateral de 5 mts., en los linderos opuestos al medianero y adosadas en este, o de cuatro en cuatro, de la misma manera, con lindero posterior común y con los retranqueos frontales mínimos correspondientes.

5.- Condiciones estéticas:

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, quedan obligadas a que todos sus parámetros de fachada a dichas calles, tengan la misma calidad de diseño y acabado.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer un nivel de acabado digno y que no desmerezca la estética del conjunto, tratándose con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

Las paredes medianeras y los parámetros susceptibles de posterior ampliación, deberán de tratarse como una fachada, ofreciendo la calidad de "obra terminada".

6.- Usos.

Grado 1º.-

Industrias en cualquier categoría, almacenes, industrias escaparate, hipermercados, laboratorios, centros informativos, etc.

No se permite vivienda anexa a la instalación ni las actividades clasificadas como insalubres, nocivas y las peligrosas, en el Reglamento de fecha 30-11-61.



7.- Coeficiente de Homogeneización.

Según los CRITERIOS REGULADORES PARA LA VALORACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS, aprobados por la Comisión de Gobierno celebrada el treinta de Diciembre de Mil Novecientos Noventa y Dos le corresponde un factor tipológico de 1,10 y un factor uso de 0,65 lo que conduce a un COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN de 0,715.

Al objeto de poder remitirnos en lo sucesivo al cumplimiento de las determinaciones que para este NIVEL de PLANEAMIENTO se contienen en el "PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de CARTAGENA" reproduciremos a continuación las prescripciones de obligado cumplimiento que el mismo establece:

1.1.1.- ESTUDIO DE DETALLE.

1.1.1.1.- Concepto.

Son los instrumentos mediante los cuales es posible completar o adaptar las determinaciones relativas a alineaciones rasantes u ordenación de volúmenes del Plan General y de los Planes Parciales y Especiales.

1.1.1.2.- Determinaciones.

Los Estudios de Detalle han de respetar las determinaciones del Plan General, y en su caso de los Planes Parciales y Planes Especiales.

En ningún caso podrán reducir la anchura de los viales ni las superficies destinadas a espacios libres, ni como consecuencia de las previsiones sobre alineaciones originar aumentos de volumen.



Las ordenaciones que pueden realizar no pueden implicar aumento de la ocupación del suelo ni de las alturas máximas, ni incremento de la densidad de viviendas.

1.1.1.3.- Documentación.

a) Memoria justificativa en la que se explicarán las razones de la formación. Contendrán un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que le da cobertura y las establecidas por el Estudio de Detalle.

b) Planos a escala mínima de 1:500 en la que se representen gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle, en su posición altimétrica y planimétrica y en la disposición de su forma volumétrica, cuando proceda y expresen, en su caso, la relación de estas con las anteriormente existentes.

1.1.2.- DEFINICIÓN DE LOS CONCEPTOS EN LOS QUE SE APOYA LA ORDENACIÓN QUE SE PROPONE.

Por mandato del propio P.G.O.U. de Cartagena se usan las definiciones en él contenidas siendo de aplicación todo lo que en él se prescribe para la redacción y efectos de los ESTUDIOS de DETALLE.



1.2.- LA LEY DEL SUELO Y SUS REGLAMENTOS.

A continuación se transcriben los comentarios que, a juicio de los redactores del presente ESTUDIO DE DETALLE, fundamentan la procedencia de su formulación, todos ellos extraídos de "COMENTARIOS A LA LEY DEL SUELO", Editorial CIVITAS, S.A., Madrid 1.988, cuyo autor es D. JESÚS GONZÁLEZ PÉREZ, Catedrático de Derecho Administrativo, con la colaboración de D. PEDRO GONZÁLEZ SALINAS, Abogado del Ilustro Colegio de Madrid.

ARTICULO 14.

- 1.- Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y en los Planes Parciales.
- 2.- Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:
 - a) El señalamiento de alineaciones y rasante; y/o
 - b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.
- 3.- 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 perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los precios colindantes.



- 4.- También podrán formularse Estudios de Detalle cuando fueren precisos para completar el señalamiento de alineaciones y rasantes, respecto a las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.
- 5.- Los Estudios de Detalle, comprenderán los documentos justificativos de los extremos señalados en el número 2.

I.- ESTUDIO DE DETALLE.

1.- Concepto.

La Ley 19/1.975, de 2 de mayo, consagró legalmente un nuevo instrumento para la ordenación urbanística del territorio: el Estudio de Detalle. Su función es muy limitada: completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de los Planes Generales para el suelo urbano y de los Planes Parciales o de las Normas Complementarias o Subsidiarias del Planeamiento. Ahora bien, no todas las determinaciones de la ordenación urbana pueden ser objeto de complemento o adaptación por el Estudio de Detalle, sino únicamente las que enumeran el apartado 2 de este artículo.

El art. 65.1, Rplan, subraya que los Estudios de Detalle "podrán formularse" con la exclusiva finalidad de:



- "a) Establecer alineaciones y rasantes, complementado las que ya estuvieren 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 las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que ai respecto fijen.
- b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.
- c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y 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 le propio estudio de detalle."

Ahora bien, como dice la S. de 25 de septiembre de 1.985 (Ponente: MARTÍN DEL BURGO): "aunque los Estudios de Detalle, introducidos por primera vez en nuestro ordenamiento por la Ley 19/1.975, de 2 de mayo, como una nueva figura en el repertorio de Planes de Ordenación Urbana, y regulados en el artículo 14 del texto refundido vigente, tengan confiada una misión muy circunscrita y limitada, sin embargo, ello no significa que su campo de regulación no vaya más allá de los objetivos concretos manifestados en el referido artículo puesto que en lo que no pueden incurrir es en vulnerar las



prohibiciones que dicho precepto legal les impone, como toda norma o fuente de Derecho no puede ir contra legem, en virtud del principio de jerarquía normativa -artículo 9.3, de la Constitución Española; art. 23 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado; art. 1.2, Título Preliminar del Código Civil; art. 6 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, de 1 de julio de 1.985-, pero sí desarrollar, introduciendo detalles o requisitos, que, como el que nos ocupa, sólo tienden a facilitar o garantizar el mejor cumplimiento de la tarea urbanística”.

2.- Naturaleza Jurídica.

a) NATURALEZA NORMATIVA.

Los Estudios de Detalle participan de la naturaleza jurídica de los Planes de Ordenación Urbana. Integran el planeamiento urbanístico. A diferencia de los Proyectos de Urbanización -que son, como dice la S. de 21 de diciembre de 1.972, actos administrativos de ejecución urbanística de los Planes-, el estudio de detalle es planeamiento -como tal se enumera en el art. 6-, si bien limitado a aquella función específica de cumplimiento o adaptación de una ordenación previa.

Una S. de 29 de abril de 1.985 (Ponente: REYES MONTERREAL) dice que los Estudios de Detalle forman parte del bloque ordinamental urbanístico.



b) RANGO JERÁRQUICO INFERIOR.

Constituyen el último escalón de los Planes de Ordenación. De aquí que no puedan infringir las determinaciones de los Planes de rango superior. Como dice una S. de 28 de enero de 1.983 (Ponente: MEDINA BALMASEDA): "El Estudio de Detalle no puede tener la virtualidad de contradecir las Normas Subsidiarias de Planeamiento por el principio de jerarquía de las normas que, según el artículo 14, LS, en relación con el artículo 70 de la misma, la función de estos estudios es complementaria de los Planes."

c) SU FUNCIÓN SE LIMITA A COMPLETAR LAS DETERMINACIONES DE LOS PLANES SUPERIORES.

Como dice la S. de 26 de abril de 1.985 (Ponente: MARÍN RUIZ): "Este instrumento de ordenación urbanística que ocupa el último escalón con relación a los Planes de Ordenación, ha de atemperarse a lo dispuesto en el artículo 14 del texto refundido de la Ley del Suelo y al artículo 65 del Reglamento de Planeamiento, constreñido a tres aspectos, que son las alineaciones, los volúmenes y las rasantes, de tal modo que las alturas de los edificios no están comprendidas entre sus determinaciones, y así siempre y cuando se respeten las regulaciones hechas por el Plan General de Ordenación en este punto de las alturas, éstas pueden ser descritas y configuradas en el Estudio de Detalle."



Dice acertadamente la Instrucción de febrero de 1.978 dimanante de la Dirección General de Urbanismo del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, que el Estudio de Detalle es un instrumento de configuración, integrando una definición detallada de los último extremos del planeamiento, situándose entre los Planes de Ordenación que contienen determinaciones de nivel del Plan Parcial y las licencias de edificación; pero sin que puedan contener -so pena de rebasar la legalidad del citado art. 14 del texto refundido-, y para lo que este caso interesa, establecer nuevas ordenanzas o alterar los espacios libre y modificar o variar los equipamientos.”

Al no estar completa la regulación del suelo urbano en el Plan General -dice la S. de 21 de mayo de 1.986, Ponente: GONZÁLEZ NAVARRO- “las previsiones urbanísticas en el mismo establecidas deben ser desarrolladas mediante un Estudio de Detalle”.

3.- Fundamento.

Dada la configuración de los Planes como planes abiertos (“los Planes Generales de Ordenación se conciben ahora como Planes abiertos, sin plazo de vigencia fijo, evolutivos y no homogéneos, que permita, de una parte, la incorporación de imprevistos, la asimilación del margen de imprevisibilidad para exigencias nuevas o cambiantes, y, de otra, la diferenciación de las propuestas del propio planeamiento con tratamiento diverso para las mismas, en cuanto a fijeza y concreción, según se programe.” Así, el preámbulo de la Ley 19.1.1975), parecen necesarios los Estudios de Detalle. Esta concepción del planeamiento ha sido criticada. Así, David HERRERO, afirma: “Esta flexibilidad técnica va en contra del principio de la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario. La posibilidad de concreción del trazado de una calle, si puede ser deseable técnicamente, en el mundo jurídico puede compartir que el propietario no puede ejercer su



derecho a edificar". Es incuestionable el atentado a la seguridad jurídica que supone esta concepción. Ahora bien, una interpretación correcta de la regulación de los estudios de detalle conducirá a resultados elogiados. Pues los Estudios de Detalle responden a una necesidad evidente, que la práctica urbanística anterior a la reforma había venido resolviendo por fórmulas análogas a esta nueva figura legal. En efecto: no era -ni es, ni será- infrecuente en nuestra realidad urbanística que, por imprevisión, por no haberse ponderado debidamente las circunstancias reales o por haber cambiado las circunstancias, la ordenación contenida en un Plan pugne con la realidad.

En estos supuestos cabían, en principio, dos alternativas extremas con una interpretación formalista de los principios informantes de la LS: o aplicar a ultranza aquella ordenación por mucho que pugne con la realidad urbanística, o modificar la ordenación con todos los trámites que la Ley exige y la subsiguiente aprobación definitiva de los órganos urbanísticos que ostentan tal competencia respecto de los Planes.

Respecto de la determinación, fundamento y regulación de la ordenación es lógico que así ocurra. Pero cuando se trate de determinaciones de "detalle", de aspectos concretos, parece prudente arbitrar un procedimiento más flexible. A éste responde el "Estudio de Detalle", terminología que ya se utilizaba en el Reglamento de Organización del Municipio de Barcelona, aprobado por Decreto de 3 de diciembre de 1.964. Aún cuando se someten al procedimiento de aprobación de los Planes, se elimina la exigencia de la aprobación definitiva por los órganos urbanísticos competentes estatales y se reconoce la competencia de la propia Corporación municipal. Así, art. 40.2, a cuyo comentario nos remitimos.



4.- Antecedentes: las ordenaciones de manzanas antes de la Ley 19/1.975.

Antes de la reforma de 1.975, con el nombre de "ordenaciones de manzanas" se designaban procedimientos de naturaleza muy distinta. Concretamente dos, perfectamente diferenciados, sujetos a regímenes muy distintos:

- Por un lado, las ordenaciones de manzanas que se limitan a ejecutar un Plan de Ordenación preexistente. Dentro de los límites de la ordenación contenida en un Plan Parcial y ajustándose a su normativa, se trata de llevar a cabo simples operaciones parcelatorias, forma de distribuir el volumen permitido en el Plan, etc.
- Por otro, aquellas "ordenaciones de manzanas" que se presentan como pequeños Planes Urbanísticos, con carácter autónomo, referidos a la superficie del terreno existente entre la confluencia de varios viales, ya operen sobre terrenos no urbanizados, ya sobre otros que lo estuvieran anteriormente.

En cuanto a este segundo supuesto, a través de la "ordenación de manzanas", se trata de llevar a cabo una verdadera modificación de un previo Plan vigente, deberá aprobarse previos los trámites previstos en la Ley y para aprobar un Plan de Urbanismo.



Pero en el primer supuesto, cuando a través de la "ordenación de manzanas" únicamente se trata de aplicar a una porción de territorio -una manzana- lo previsto en el Plan, no será necesario en modo alguno seguir toda la tramitación exigida para el planeamiento. Lo que tiene sentido cuando, a través de la ordenación de manzanas se modifica un Plan previo; no lo tiene en absoluto cuando nos movemos dentro del ámbito del Plan. La Ley de 1.956, al señalar como último escalón el planeamiento el Plan Parcial, una vez aprobado el Plan Parcial no prevé un segundo Plan Parcial que desarrolle un Plan Parcial anterior. Cuando, partiendo del Plan Parcial, la ordenación de la manzana se limita a ordenar los volúmenes del terreno que comprende la misma, al no ser planeamiento, no se exigen los trámites del planeamiento, sino únicamente los del procedimiento para el otorgamiento de licencias.

5.- Regulación.

a) LEGISLACIÓN GENERAL.

La LS regula los Estudios de Detalle en los arts. 14 (sobre delimitación y contenido), 35.1.e) (sobre competencia) y art. 40.2 (sobre procedimiento), normas que han sido modificadas por el art. 6 del Decreto-ley de 16 de octubre de 1.981.

El art. 14 ha sido desarrollado y complementado en los arts. 65 y 66, Rplan, cuyas especificaciones no podrán aplicarse a Estudios de Detalle aprobados con anterioridad.



b) LEGISLACIÓN AUTONÓMICA.

La legislación de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia no se ha ocupado de los Estudios de Detalle.

II.- REQUISITOS.

1.- Idea general.

Para que sea válida la aprobación del Estudio de Detalle es necesario que se ajuste a los requisitos que establece este artículo. La infracción de alguno de ellos determinará la invalidez del estudio.

2.- Sujetos.

La competencia para la aprobación de Estudios de Detalle corresponde a la Corporación municipal competente, ésto es, a aquella en cuyo término está situado el territorio afectado por el "estudio". Así lo establecen los arts. 35.1.e) y 40.2. Esta competencia se atribuye para la aprobación definitiva. Ahora bien, se exige dar cuenta a la Comisión Provincial de Urbanismo. Dada la redacción del precepto, es incuestionable que no se exige la aprobación por parte de la Comisión. La Comisión no tiene que aprobar. Pero si comprobará que el Estudio de Detalle incurre en alguna infracción del Ordenamiento jurídico, podría instar los procedimientos de suspensión e incluso revisión del acuerdo de aprobación, a tenor de lo dispuesto en el Título VII de la Ley.



Es evidente que el acuerdo de aprobación del Estudio de Detalle es competencia del Ayuntamiento en pleno (art. 22.2.c), LBRL).

3.- Contenido.

a) IDEA GENERAL.

El contenido del Estudio de Detalle está sujeto a las limitaciones que establece este art. 14.

Estas limitaciones vienen dadas, por tanto, por la subordinación al planeamiento, de rango superior, por la determinación que puede ser objeto de reajuste a tenor de la Ley y por la situación de los predios colindantes.

b) RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE RANGO SUPERIOR.

El Estudio de Detalle presupone una ordenación urbanística que debe respetar. Únicamente podrá afectar a esta ordenación previa en el ámbito limitado que después se señala.

No es admisible el Estudio de Detalle sin esa ordenación urbanística previa de que ha de ser "complemento" o "adaptación". Por tanto, son presupuestos del mismo:

- El Plan General, respecto del suelo urbano. (Este es nuestro caso).

Este planeamiento debe ser respetado. El Estudio de Detalle mantendrá sus determinaciones fundamentales y en modo alguno podrá alterar el aprovechamiento correspondiente a los terrenos.



Cuantos elementos integran la reglamentación detallada del uso de los terrenos (art. 12, apartado 2.1.f); art. 13, apartado 1.a)), deben ser respetados. Únicamente cabe la adaptación o reajuste en las determinaciones que establece el apartado 2 de este artículo. El art. 65.6, Rplan, dice:

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

c) DETERMINACIONES QUE PUEDEN SER OBJETO DE REAJUSTE.

A tenor de los apartados 2 y 4 de este artículo, se impone una distinción:

a') Que exista Plan General ordenando el suelo urbano o Plan Parcial.

Es incuestionable que el Plan puede preveer varias posibles soluciones, de las de que el Estudio de Detalle elija una de ellas.

Podrán ser objeto de reajuste las determinaciones que señala el apartado 2, a saber:

- El señalamiento de alineaciones y rasantes.



No parece admisible que el Estudio de Detalle altere sustancialmente las alineaciones. Si la misión del Estudio de Detalle es -según las expresiones del precepto legal- "adaptar" o "reajustar" la ordenación, ello no permite una alteración radical de las alineaciones que estuviesen previstas. No se trata de dejar en el aire las más elementales garantías. No se trata de permitir alterar libremente el trazado de una calle. Si así fuera, tendría pleno sentido la crítica que hacía David HERRERO a la nueva concepción del planeamiento. Pero al permitirse únicamente una adaptación deberán limitarse estrictamente a lo que exijan las circunstancias.

El art. 65.2 y 3, Rplan, dice:

"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 aquél.

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 al resultado de la adaptación o reajuste realizado."

- La ordenación de los volúmenes.



Siempre respetando escrupulosamente los volúmenes y “de acuerdo con las especificaciones del Plan” podrá disponerse una ordenación de los mismos distinta de la prevista. De acuerdo con lo anteriormente señalado, tal posibilidad de readaptación debe interpretarse restrictivamente y limitarse a la disposición del volumen edificable en el territorio previsto para la edificación, sin alterar la red viaria y la clasificación del suelo. El art. 65.4, Rplan, dispone: “La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de 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”.

d) RESPETO DE LAS SITUACIONES DE LOS PREDIOS COLINDANTES.

Y, por último, el apartado 3, párrafo segundo (y el art. 65.5, Rplan), establece otra importante limitación. De modo rotundo se establece que “en ningún caso” el reajuste podrá ocasionar “perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes”.

De tal modo que si se demuestra que el Estudio de Detalle produce uno de aquellos efectos en los predios colindantes al que aquel que promueve su aprobación, no podrá otorgarse ésta, salvo el supuesto de que los propietarios de los predios colindantes den su consentimiento.



Dos son, por tanto, los límites que se imponen:

a') Las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Estas condiciones, tal y como vengan determinadas en el planeamiento, serán inalterables. En ningún caso podrán ser modificadas, salvo -como se ha señalado- con consentimiento expreso de los propietarios.

b') Los perjuicios a los colindantes.

Aun cuando no se afectare a las condiciones de ordenación de los predios colindantes, tampoco será procedente la "adaptación" o "reajuste" si causare algún perjuicio a dichos predios.

e) DOCUMENTOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El apartado 5, párrafo primero, se limita a señalar que el Estudio de Detalle comprenderá los documentos justificativos de los extremos señalados en el apartado 2.

Ahora bien, en cuanto supone una modificación de uno de los elementos de un Plan, deben exigirse como mínimo los documentos siguientes (art. 66 Rplan):



a') Memoria justificativa.

Es necesario acreditar la necesidad de la adaptación o reajuste que se pretende. A tal efecto, deberá comprender una Memoria análoga a la exigida para el planeamiento en general, si bien limitada al ámbito estricto del Estudio de Detalle.

b') Estudio comparativo de la edificabilidad.

El art. 66.2, Rplan, dispone: "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."

c') Planos de información y de ordenación.

Es elemental que respecto de las determinaciones objeto de reajuste, se acompañen planos informativos y, además, planos que reflejen cómo quedarán después del reajuste introducido por el Estudio de Detalle. A tal efecto, el art. 66.3, Rplan, establece: "Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se complementan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente."



4.- Actividad.

No se sujetan los Estudios de Detalle a ningún requisito especial en cuanto a forma -salvo las exigencias mínimas señaladas- y plazo. Podrán, por tanto, promoverse en cualquier momento, cuando surja la necesidad de la adaptación.

III.- PROCEDIMIENTOS.

- 1.- El art. 40.2, contiene una remisión al art. 41, que regula el procedimiento general para la aprobación de los Planes de Urbanismo, con la especialidad importante de que la aprobación definitiva corresponde a la propia Corporación municipal. Precisamente esta especialidad, comporta unas importantes consecuencias en la tramitación, en cuanto que al no existir duplicidad de competencias no tiene sentido la subsistencia de estos dos actos de trámite -aprobación provisional y aprobación definitiva-. Por tanto, después de la información pública, procederá sin más la aprobación definitiva. Precisamente por faltar esta duplicidad de órganos, al no existir el que ejerce la fiscalización o tutela sobre el inferior, se ha defendido la inaplicabilidad del silencio positivo que rige en el procedimiento de aprobación de los Planes de Urbanismo. El silencio administrativo aplicable sería el negativo, según el régimen general del art. 94, LPA.



2.- Al remitir únicamente al artículo que regula el procedimiento sobre aprobación de los Planes, se plantea el problema de la necesidad de la publicidad, exigida por el art. 44. Dada la naturaleza de los Planes y su trascendencia respecto de la ordenación, parece evidente que su ejecutividad depende de la publicación (art. 56).

IV.- EFECTOS.

Serán los propios de los Planes. Una vez aprobado -y publicada la aprobación- el Estudio de Detalle será inmediatamente ejecutivo, obligando a la Administración pública y a los particulares.

1.3.- REPERTORIO DE JURISPRUDENCIA.

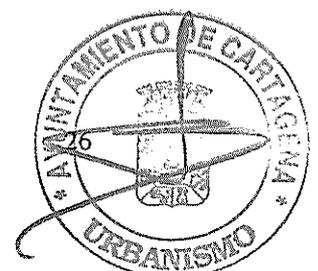
A continuación se relacionan algunas SENTENCIAS del TRIBUNAL SUPREMO que consolidan lo hasta este momento expuesto acerca del ESTUDIO DE DETALLE como último escalón del PLANEAMIENTO, todas ellas extraídas de "CONCEPTOS URBANÍSTICOS FUNDAMENTALES SOBRE EL SUELO URBANO EN LA JURISPRUDENCIA" (Editorial Civitas, S.A., MADRID, ISBN: 84-7398-489-7 del Dr. Arquitecto D. LUIS LAYANA LÁZARO).

- SENTENCIA 21 de ENERO de 1.981.- FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.

- SENTENCIA 22 de JUNIO de 1.981.- FINALIDAD, CAUSAS POR LAS QUE SON ATACABLES LOS ESTUDIOS DE DETALLE. CUÁNDO NO SON ATACABLES.



- SENTENCIA 11 de NOVIEMBRE de 1.981.- NATURALEZA JURÍDICA. (Limitaciones del Art. 14 de la LS 1.975. NO OCASIONAR PERJUICIOS A LOS PREDIOS COLINDANTES).
- SENTENCIA 20 de OCTUBRE de 1.982.- DEFINICIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE COMO ÚLTIMO ESCALÓN DEL PLANEAMIENTO.
- SENTENCIA 14 de MARZO de 1.983.- CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- SENTENCIA 21 de SEPTIEMBRE de 1.983.- COMPETENCIA MUNICIPAL APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE. ALCANCE DEL "DAR CUENTA" A LA JERARQUÍA SUPERIOR.
- SENTENCIA DE 10 de ABRIL de 1.984.
 - DEFINICIÓN DEL URBANISMO.
 - JERARQUÍA DE LA NORMA.
 - LUGAR QUE OCUPA EL ESTUDIO DE DETALLE.
- SENTENCIA 12 de NOVIEMBRE de 1.984.- FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE. DEFINE QUE PUEDEN HACER LOS ESTUDIOS DE DETALLE. NATURALEZA JURÍDICA DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- SENTENCIA 6 de MARZO de 1.985.- MANTENIMIENTO ALINEACIONES.
- SENTENCIA 26 de ABRIL de 1.985.- ESTUDIO DE DETALLE Y SU RELACIÓN CON EL P.G. CONFIGURACIÓN DE ALTURAS.



- SENTENCIA 14 de MAYO de 1.985.

- DEFINICIÓN DEL SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES.
- SUPUESTOS EN LOS QUE ES POSIBLE EL SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES.

- SENTENCIA 9 de JUNIO de 1.985.- DEFINICIÓN ESTUDIO DE DETALLE.

- SENTENCIA 21 de NOVIEMBRE de 1.985.- DIFERENCIA ENTRE ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

- SENTENCIA 25 de SEPTIEMBRE de 1.985.- CREACIÓN VÍAS INTERIORES.

Por su especial significación en Estudio de Detalle que nos ocupa trasladamos a continuación el contenido de las sentencias del Alto Tribunal al margen relacionadas.



SENTENCIA 20 DE OCTUBRE DE 1.982.

DEFINICIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE COMO ULTIMO ESCALÓN DEL PLANEAMIENTO.

“... último escalón o nivel del planteamiento urbano en una concepción superadora del urbanismo aislado y fragmentario, representado, pues, una pieza intermedia entre los Planes de Ordenación y las licencias de edificación, una auténtica llamada a la iniciativa privada en la obra urbanizadora, para estimular la creación de suelo edificable, modalidad del planeamiento afectante, lógicamente, a un “sector”, a diferencia de la licencia individual, y es precisamente este carácter complementario del planeamiento previo o, en su caso, de las Normas Subsidiarias, lo que permite la prevención o reajuste de alineaciones.”

SENTENCIA 10 DE ABRIL DE 1.984.

DEFINICIÓN DEL URBANISMO.

“Que si existe una disciplina en la que la legalidad opere normalmente, no a través de una disposición aislada, sino de un conjunto de ellas, que es lo que da pie a que pueda emplearse la legalidad como bloque de normas, es en ésta del urbanismo, en cuyo ámbito anida la licencia en cuestión; y ello ocurre así debido a las especialidades que se dan en esta materia, en la que, a la concretización jurídica, en un supuesto singular, no se llega sino a través de un escalonamiento normativo (Ley, Reglamentos, Ordenanzas, Planes), mediante el cual se va produciendo una reducción progresiva de la abstracción y generalidad de las determinaciones contenidas en el vértice de la pirámide ordinal y en los Planes Generales.”



SENTENCIA DE 9 DE JULIO DE 1.985.

DEFINICIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

“Que la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido de 9 de abril de 1.976, flexibilizando la rigidez normativa imperante en el urbanismo regido por la Ley de 12 de mayo de 1.956 (R. 773, 867 y N. Dicc. 30144) introdujo en nuestro sistema jurídico la figura del Estudio de Detalle, último eslabón o nivel del Planeamiento Urbano, como recuerda la Sentencia del TS de 20 de octubre de 1.982 (R. 6413), confirmando pronunciamiento de la Sala que sentencia, en una concepción superadora del urbanismo aislado y fragmentario, representando, pues, una pieza intermedia entre los Planos de Ordenación y las licencias de edificación, afirmando dicho Alto Tribunal -Sentencias, entre otras, las de 12 y 15 de julio y 24 de Septiembre de 1.982 (R. 5386, 5423 y 5498)- que dichos Estudios de Detalle deben mantener y respetar las determinaciones fundamentales del Plan, ya que como su propio nombre indica se circunscriben únicamente a completar o adaptar concretos detalles del Plan, no siendo su función o cometido nuevas previsiones de zonas verdes y peatonales, limitándose a fijar alineaciones y rasantes y ordenar volúmenes, no existiendo la posibilidad de interpretaciones extensivas, dada su naturaleza jurídica de simples instrumentos urbanísticos de inferior categoría, no constituyendo su misión o finalidad la de determinar y crear calles o vías no existentes en el Plan General, ni suprimir zonas verdes públicas, como recuerda, concretamente, la Sentencia de la Sala 4ª del TS de 3 de marzo de 1.982 (R. 1663)....”



SENTENCIA 21 DE NOVIEMBRE DE 1.985.

POLÍGONOS DE MOVIMIENTO.

"Que no teniendo, por tanto, que contemplar el Estudio de Detalle impugnado unos concretos proyectos de edificación, cuya conformidad a las determinaciones del planeamiento aplicable no puede ser examinada sino en el preciso momento en que se soliciten las licencias de obras de nueva planta, sino únicamente la simple ordenación de los volúmenes o disposición de los bloques en el conjunto de la manzana objeto del Estudio, completando al efecto las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación de Ciudad Lineal, difícilmente puede argumentarse que se ataca a la seguridad jurídica -se supone de los recurrentes-, por haberse previsto en las parcelas "D" y "B" lo que la documentación planimétrica del Estudio de Detalle aprobado se denomina y grafía como "polígonos de movimiento", ya que no teniendo aquél otro objetivo -repetimos- que la ordenación de los volúmenes en el conjunto de la manzana ordenada, pero no la concreta ubicación de la edificabilidad de las distintas parcelas, y concretamente de la correspondiente a las parcelas "B" y "D" problema cuya solución se refiere concretamente al momento en que se soliciten por los interesados las correspondientes licencias de edificación, la solución impugnada y que fue sugerida en el informe de la Dirección Técnica de Planeamiento de la Gerencia se ajusta a la finalidad prevista en los artículos 14.2.b) del Texto Refundido de la LS y 65.1.c) de su RP."



SENTENCIA 25 DE SEPTIEMBRE DE 1.985.

CREACIÓN VÍAS INTERIORES.

“Que de los artículos 14 de la LS y 65 del RP, determinadores de la figura del Estudio de Detalle, se desprende que este instrumento urbanístico tiene un específico contenido, a saber, prever o reajustar el señalamiento de alineaciones y rasantes y la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan, manteniendo las determinaciones fundamentales del mismo, concretándose, de otro lado, que puede completar la red de comunicaciones definida en los Planes superiores, con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle, explicando que la posibilidad de establecer alineaciones y rasantes se limitará a “las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Normas cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél”, sin poder reducir la anchura del espacio destinado a viales, y sin que, en general, los Estudios de Detalle puedan contener determinaciones propias del Plan General o norma similar al efecto, “que no estuvieran previamente establecidas en los mismos”, es decir, que el Estudio de Detalle no puede ser instrumento apto para trazar viales no previstos en el ordenamiento urbanístico superior, salvo los interiores necesarios para dar comunicación a los edificios objeto del Estudio.



2.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROYECTADA.

2.0.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

El presente Estudio de Detalle persigue exclusivamente las dos acciones siguientes:

A.- ACOMODAR EL VIARIO a la servidumbre generada por la Línea de M.T. que atraviesa la Unidad, permitiendo su gestión y edificación con carácter previo o simultáneo al enterramiento de dicha red tal y como tiene comprometido su propietaria TRADEMED.

Toda la edificación sería posible con el actual tendido aéreo salvo en la manzana 3 cuyo proyecto habrá de tener en cuenta ésta circunstancia si se quiere edificar antes del soterramiento de la red de M.T.

B.- HACER POSIBLE la ejecución del paso subterráneo de la NACIONAL 332 si la DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO considerase oportuna su ejecución aún cuanto permaneciera el actual trazado del F.E.V.E.

La disposición del trazado viario resultado del ajuste que este Estudio de Detalle diseña permite su ejecución incluso con posterioridad a la ejecución de la edificación para lo que se impone que la manzana nº 3 presente su 20% de espacio sin edificación en su límite Este, colindante con el paso subterráneo.

2.1.- ASPECTOS GENERALES. CUANTIFICACIÓN.

Los aspectos cuantitativos de la U.A.1-I.U, se contienen en la ficha 3-I-1 Bis que se adjunta al final del presente apartado y que proveniente del expediente de REDILIMITACIÓN de su ámbito contiene las cantidades que subsanan el error material que le otorgaba mayor aprovechamiento que el que le correspondía por aplicación de la edificabilidad a cada superficie con distinta norma particular Vi1 y Ai1.

Asimismo se incorpora la ficha de la Unidad de Actuación tal y como se ordena según el presente ESTUDIO de DETALLE.



Del estudio de sus contenidos se extraen las siguientes conclusiones:

- I.- La SOLUCIÓN PROYECTADA AUMENTA la superficie que el P.G.M.O. reserva para aparcamientos y viales pasando de 12.804 Metros Cuadrados a los 14.481 Metros Cuadrados que el Estudio de Detalle define.
- II.- La SOLUCIÓN PROYECTADA DISMINUYE la superficie que el P.G.M.O. reserva para manzanas, pasando de los 37.170 Metros Cuadrados a los 35.493 Metros Cuadrados que el Estudio de Detalle define.
- III.- La SOLUCIÓN PROYECTADA DISMINUYE la superficie construida máxima que el P.G.M.O. establece, pasando de los 28.272 Metros Cuadrados a los 26.787 Metros Cuadrados que el Estudio de Detalle define.
- IV.- La SOLUCIÓN PROYECTADA DISMINUYE la superficie ocupada máxima que el P.G.M.O. establece, pasando de los 26.319 Metros Cuadrados a los 24.956 Metros Cuadrados que el Estudio de Detalle define.

La aplicación de las NORMAS PARTICULARES (Aí1 y Vi1) que el P. G.M.O. asigna a las manzanas edificables de la U.A.1-I.U, permanecen de aplicación en las manzanas que este ESTUDIO de DETALLE ordena una vez acomodado el vial SUR-NORTE a la proyección vertical de la línea eléctrica de Media Tensión que atraviesa la actuación, permitiendo acomodar por diseño las zonas de paso a las que se ven afectadas por tal servidumbre, figurando tal circunstancia tanto en la ficha como en el plano de ordenación que se incorpora en la documentación gráfica del presente documento.

La circunstancia de Propiedad Única permite la compensación automática sin necesidad de establecimiento de la Junta de Compensación y con la declaración por el Ayuntamiento de la innecesariedad de reparcelación.



POLIGONO O UNIDAD DE ACTUACION U.A.-1

3 1 BT

MANZANA	RESIDENCIAL					INDUSTRIAL		DOTACIONES			ESPACIOS LIBRES	OBSERVACIONES
	superficie parcelas (m ²)	indice de edificabilidad (m ² /m ²)	superficie edificable (m ²)	n ^o de viviendas posibles	n ^o de viviendas existentes	superficie parcela (m ²)	sup. ocupable superficie edificable (m ²)	DOCENTE superficie (m ²)	serv. de interes publico y social superficie (m ²)	APARCAMIENTO superficie (m ²)	superficie (m ²)	
1						27.685	19.380 20.764					
2						6.855	4.799 5.141					
3						2.630	2.104 2.367					
TOTAL						37.170	26.319 28.272					
	(a)					(b)		(c)	(d)	(e)	(f)	

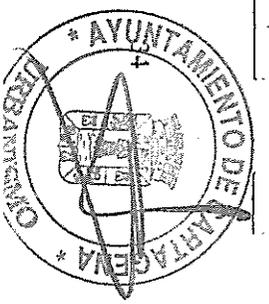
ORDENANCIA de 19 de febrero de 1984 por la que se aprueba el Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena, sus modificaciones y el Plan de Actuación Urbanística de la Zona Industrial de la Carriguera de la Unión. Se declara de utilidad pública el terreno que forma parte del Polígono U.A.-1. Se declara de utilidad pública el terreno que forma parte del Polígono U.A.-1. Se declara de utilidad pública el terreno que forma parte del Polígono U.A.-1.

superficie total manzanas :	37.170	m ²
superficie total viales y aparcamientos :	12.804	m ²
superficie total poligono :	49.974	m ²
superficie total sistemas generales :		m ²

(a + b + c + d + e + f)

si consolidado

coef. aprovecham. 0,5



2.2.- DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

Se adjuntan las descripciones de las parcelas resultantes, estando su definición geométrica y parámetros de edificación contenidos en la ficha U.A.1-I.1-Bis y documentación gráfica que se incluyen en el presente estudio de detalle y que se expresan en las cédulas urbanísticas de las parcelas 1, 2 y 3 en que se ordena la futura edificación.

Ai1. Parcela 1.- Tiene una cabida de 29.961 m². Linda Norte con calle C, al Sur con calles E y A, al Este con calle F y al Oeste con el límite de U.A.1 del área industrial de la Carretera de La Unión.

Ai1. Parcela 2.- Tiene una cabida de 3.759 m². Linda al Norte con calle C, al Sur con calle B, al Este con calle G y al Oeste con calle F.

Vi1. Parcela 3.- Tiene una cabida de 1.118 m². Linda al Norte con calle B, al Sur con calle A, al Este con calle G y Oeste con calle E.

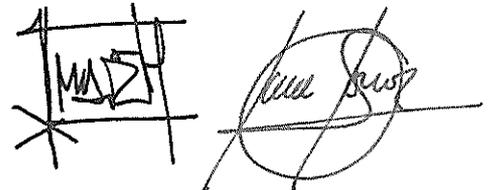


3.- CONCLUSIÓN.

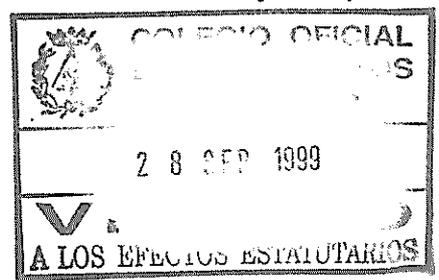
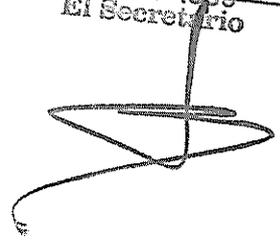
Con la presente Memoria y los demás documentos que se incluyen en el presente ESTUDIO de DETALLE se da por terminada su redacción habiendo informado a la Propiedad de los trámites previstos en el Reglamento de Gestión para el proceso que conduce a su aprobación definitiva.

Cartagena, Septiembre de 1.999.

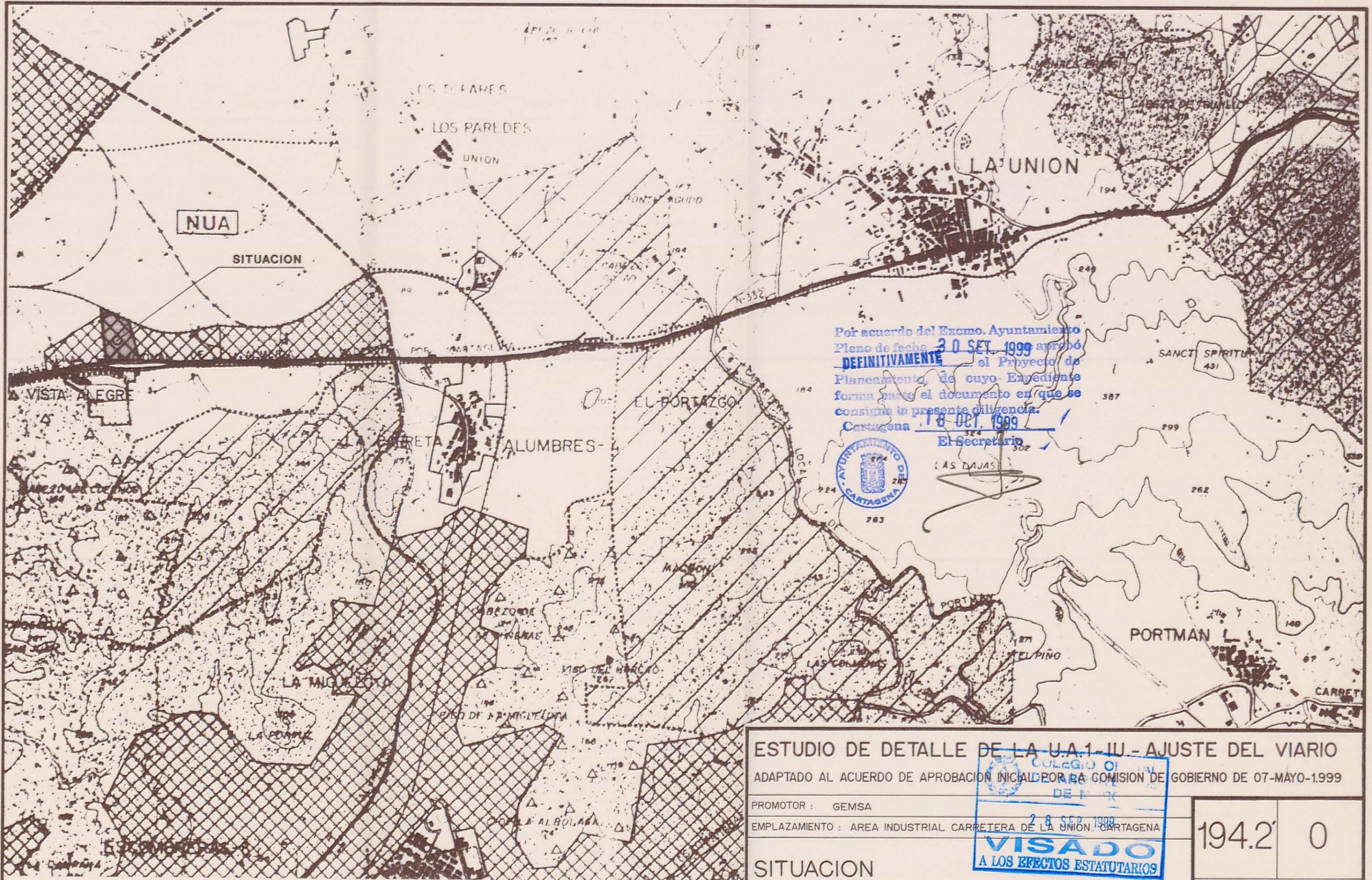
LOS ARQUITECTOS,



Por acuerdo del Ilustre Ayuntamiento
Pleno de fecha 30 SET. 1999 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 18 OCT. 1999
El Secretario



FRANCISCO MARIN HERNANDEZ ASOCIADOS
 ARQUITECTOS: FRANCISCO MARIN HERNANDEZ Y JUAN GOMEZ ACOSTA



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 30 SET. 1999 aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
 Cartagena 18 OCT. 1999
 El Secretario



ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.A.1-IV - AJUSTE DEL VIARIO

ADAPTADO AL ACUERDO DE APROBACION INICIAL POR LA COMISION DE GOBIERNO DE 07-MAYO-1999

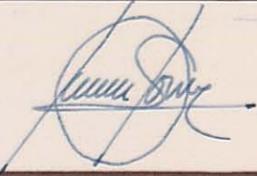
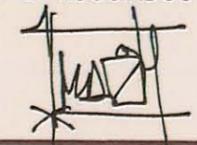
PROMOTOR : GEMSA

EMPLAZAMIENTO : AREA INDUSTRIAL CARRETERA DE LA UNION, CARTAGENA

SITUACION

FRANCISCO MARIN HERNANDEZ & ASOCIADOS
 ARQUITECTOS:

FRANCISCO MARIN HERNANDEZ
 JUAN GOMEZ ACOSTA



COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS DE CARTEGA
28 SEP 1999
VISADO
 A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

194.2' 0

ESCALA(S): 1:25000

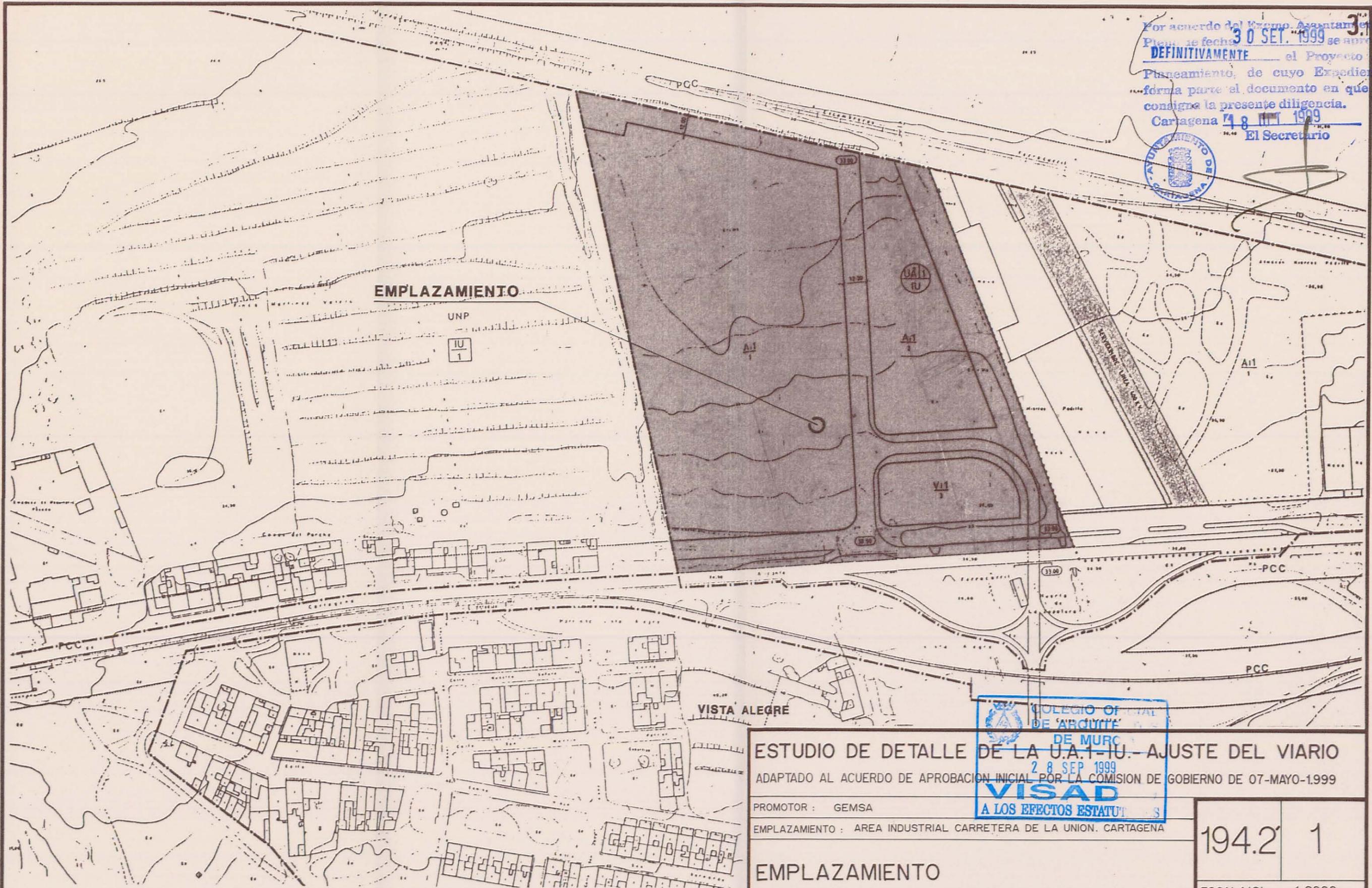
SUSTITUYE AL :

SUSTITUIDO POR :

SEPTIEMBRE 1999

CARTAGENA

FRANCISCO MARIN HERNANDEZ ASOCIADOS
 ARQUITECTOS: FRANCISCO MARIN HERNANDEZ Y JUAN GOMEZ ACOSTA



Por acuerdo del Excmo. Asantamiento
 Pleno de fecha 30 SET. 1999 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planteamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 18 SET. 1999
 El Secretario



COLEGIO OFICIAL
 DE ARQUITECTOS
 DE MURCIA
 28 SEP 1999
VISAD
 A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.A.1-IU. AJUSTE DEL VIARIO
 ADAPTADO AL ACUERDO DE APROBACION INICIAL POR LA COMISION DE GOBIERNO DE 07-MAYO-1999

PROMOTOR : GEMSA
 EMPLAZAMIENTO : AREA INDUSTRIAL CARRETERA DE LA UNION. CARTAGENA

EMPLAZAMIENTO

FRANCISCO MARIN HERNANDEZ & ASOCIADOS
 ARQUITECTOS:
 FRANCISCO MARIN HERNANDEZ
 JUAN GOMEZ ACOSTA

[Handwritten signatures]

194.2	1
ESCALA(S) : 1:2000	
SUSTITUYE AL :	
SUSTITUIDO POR :	
SEPTIEMBRE	1999
CARTAGENA	



FRANCISCO MARIN HERNANDEZ ASOCIADOS
 ARQUITECTOS: FRANCISCO MARIN HERNANDEZ Y JUAN GOMEZ ACOSTA

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de fecha 20 SET. 1999 se aprobó definitivamente el Proyecto de Planamiento de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
 Cartagena 18 OCT. 1999
 El Secretario

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA
 28 SEP 1999
VISADO
 A LOS EFECTOS ESTADISTICOS

SISTEMAS GENERALES	COMUNICACIONES FFCC Y OTROS TRANSPORTES PORTUARIO	T	PROTECCION DE CAUCES Y COMUNICACIONES	PPC	ORDENACION
	PARQUES PUBLICOS	P	LIMITE DE CLASIFICACION DE SUELO	---	
	EQUIPAMIENTOS SANTARIO Y ASISTENCIAL EDUCATIVO DEPORTIVO	H E J	LIMITE DE UNIDADES DE ACTUACION LIMITE DE AREAS DE PROTECCION	••••	
	SERVICIOS PUBLICOS ADMINISTRATIVOS PROTECCION Y DEFENSA	A D	UNIDADES DE ACTUACION ACTUACIONES AISLADAS	UA N° ambito AA N° ambito	

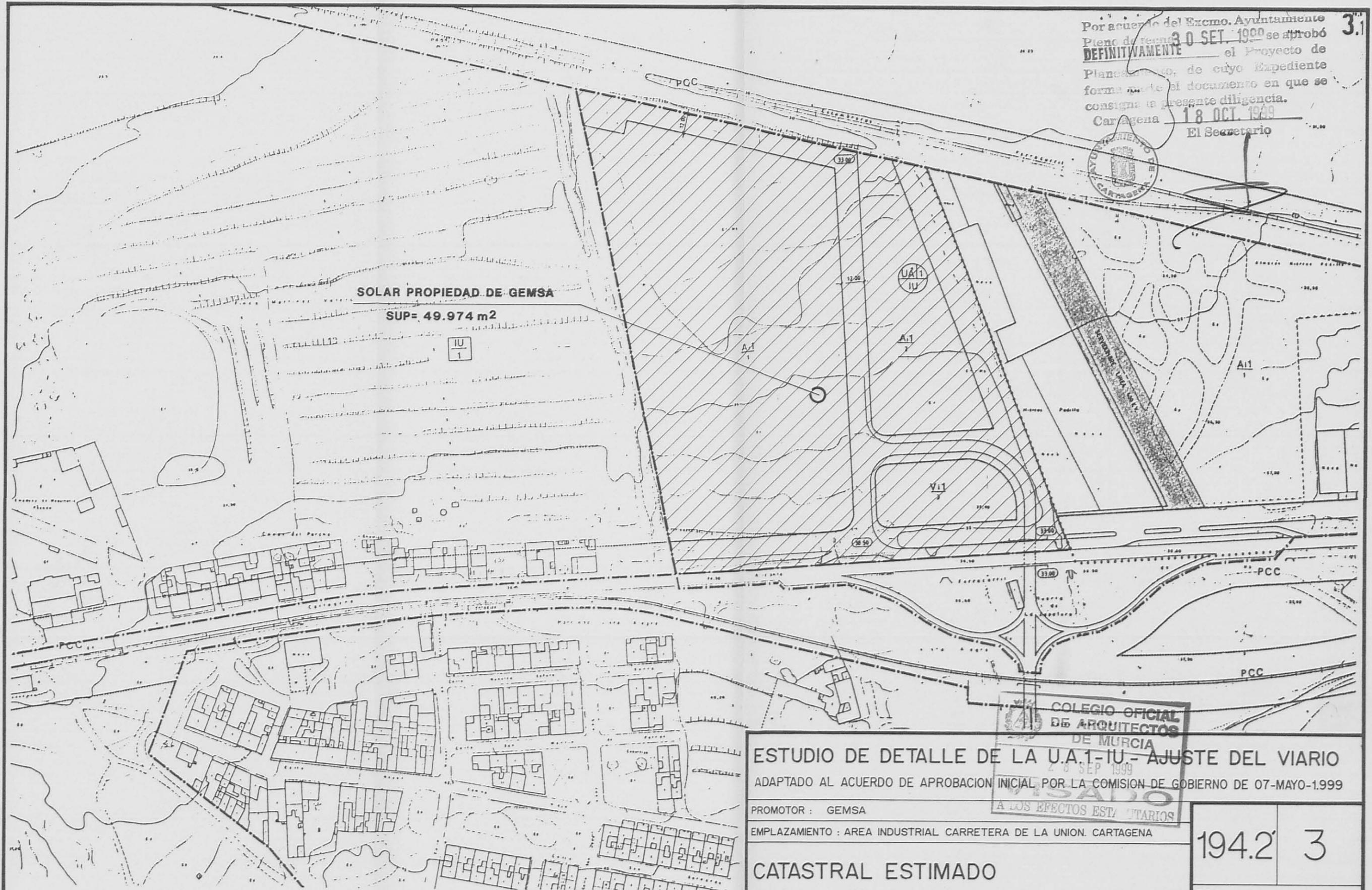
ALINEACIONES	
RASANTES (COTA)	
ESPACIO LIBRE PUBLICO	
ESPACIO LIBRE PRIVADO	
VIA PEATONAL	
APARCAMIENTO	
SOPORTALES	
EQUIPAMIENTOS	
INTERVENCION	

TIPOS DE ORDENACION	EQUIPAMIENTOS	ESPACIOS LIBRES	(JAR)
ALINEACION A VIAL	V GENERICO	EG jardines	
EDIFICACION AISLADA	A EDUCATIVO	EE area de juego	(AJ)
VOLUMETRIA ESPECIFICA	E SANTARIO	ES areas peatonales	(AP)
CASCO ANTIGUO	C DEPORTIVO	EJ areas peatonales y plazas	(PP)
EDIFICIO PRECATALOGADO	● RELIGIOSO	ER zonas deportivas y publicas	(ZD)
	○ CIVICO	EC servicios tecnicos	(ST)
USOS CARACTERISTICOS	C		
RESIDENCIAL COLECTIVO			
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	U		
INDUSTRIAL	I		

U.A.1 - IU - DATOS URBANISTICOS SEGUN P.G.M.O.							
MANZANA	NORMA	SUP. PARCELA M²	Edificabilidad MPM²	OCCUPACION %	SUP. CONST. MAX. M²	OCCUP. MAX. M²	H (m)
1	AH	27.885,-	0,75	70 %	20.784,-	19.380,-	7
2	AH	8.855,-	0,75	70 %	5.141,-	4790,-	7
3	VI1	2.850,-	0,80	80 %	2.287,-	2.104,-	7
TOTAL		37.170,-			28.272,-	26.283,-	
SUPERFICIE TOTAL DE VALES Y APARCAMIENTOS:..... 12.804 m².				SUPERFICIE TOTAL DEL POLIGONO:..... 49.974 m².			

ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.A.1-IU.- AJUSTE DEL VIARIO	
ADAPTADO AL ACUERDO DE APROBACION INICIAL POR LA COMISION DE GOBIERNO DE 07-MAYO-1999	
PROMOTOR : GEMSA	
EMPLAZAMIENTO : AREA INDUSTRIAL CARRETERA DE LA UNION. CARTAGENA	
ESTADO ACTUAL Y DATOS URBANISTICOS DE LA PARCELA INICIAL	194.2 2
FRANCISCO MARIN HERNANDEZ & ASOCIADOS ARQUITECTOS:	ESCALA(S): 1:1000
FRANCISCO MARIN HERNANDEZ JUAN GOMEZ ACOSTA	SUSTITUYE AL : SUSTITUIDO POR : SEPTIEMBRE 1999 CARTAGENA

FRANCISCO MARIN HERNANDEZ ASOCIADOS
 ARQUITECTOS: FRANCISCO MARIN HERNANDEZ Y JUAN GOMEZ ACOSTA



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 30 SET. 1999 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planificación, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena 18 OCT. 1999
 El Secretario



3.

COLEGIO OFICIAL
 DE ARQUITECTOS
 DE MURCIA
 28 SEP 1999
 A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS

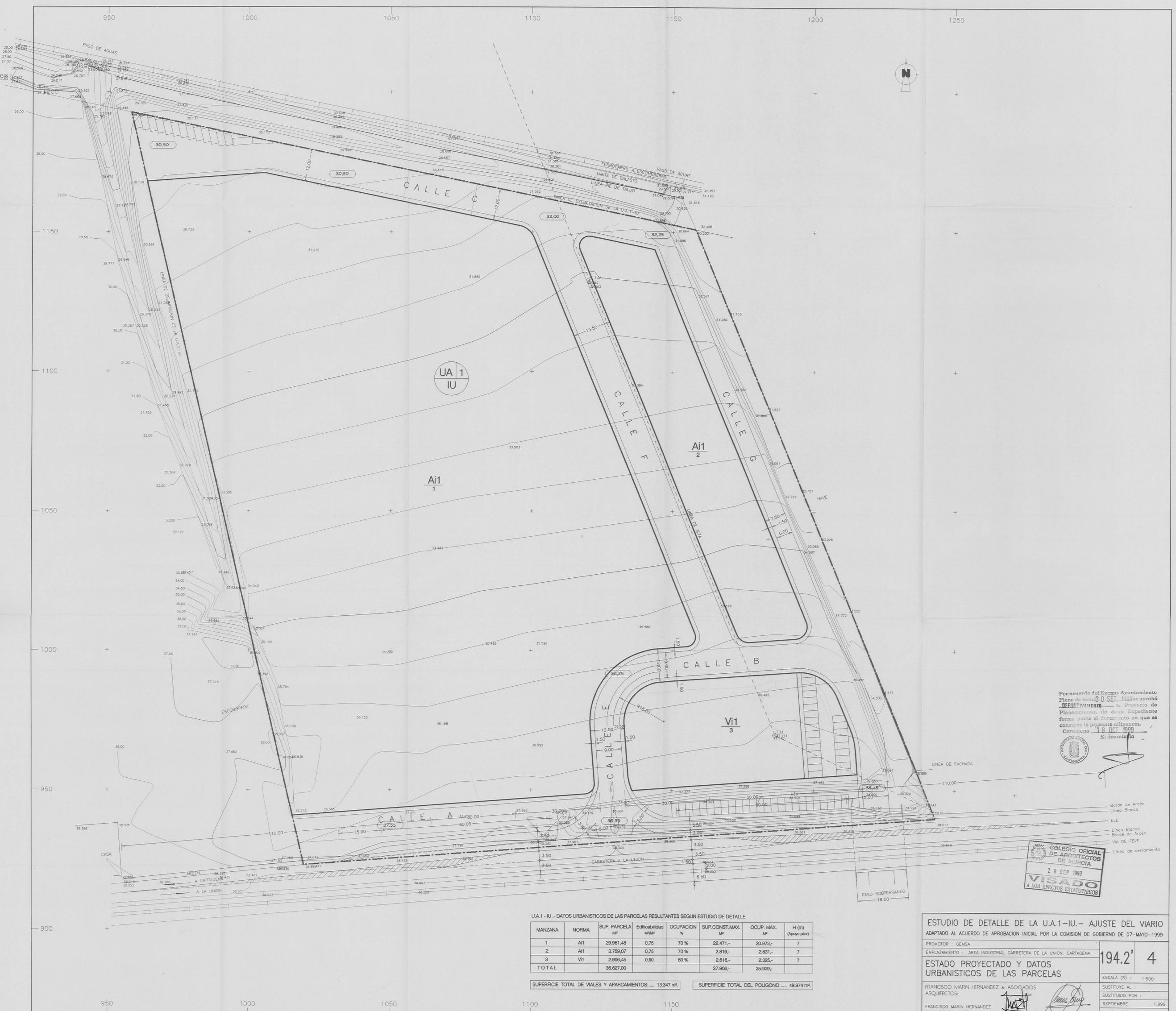
ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.A.1-IU - AJUSTE DEL VIARIO
 ADAPTADO AL ACUERDO DE APROBACION INICIAL POR LA COMISION DE GOBIERNO DE 07-MAYO-1999

PROMOTOR : GEMSA
 EMPLAZAMIENTO : AREA INDUSTRIAL CARRETERA DE LA UNION. CARTAGENA

CATASTRAL ESTIMADO

194.2	3
ESCALA(S):	1:2000
SUSTITUYE AL :	
SUSTITUIDO POR :	
SEPTIEMBRE	1999
CARTAGENA	

FRANCISCO MARIN HERNANDEZ & ASOCIADOS
 ARQUITECTOS:
 FRANCISCO MARIN HERNANDEZ
 JUAN GOMEZ ACOSTA



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 30 SET. 1994 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
Cartagena 18 OCT. 1999
El Secretario



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA
28 SEP 1999
VISADO A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS

U.A.1 - IU - DATOS URBANISTICOS DE LAS PARCELAS RESULTANTES SEGUN ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA	NORMA	SUP. PARCELA M ²	Edificabilidad M ² /M ²	OCUPACION %	SUP.CONST.MAX. M ²	OCUP. MAX. M ²	H (m) (Apoyo pilar)
1	Ai1	29.961,48	0,75	70 %	22.471,-	20.973,-	7
2	Ai1	3.759,07	0,75	70 %	2.819,-	2.631,-	7
3	Vi1	2.906,45	0,90	80 %	2.616,-	2.325,-	7
TOTAL		36.627,00			27.906,-	25.929,-	

SUPERFICIE TOTAL DE VIALES Y APARCAMIENTOS..... 13.347 m²

SUPERFICIE TOTAL DEL POLIGONO..... 49.974 m²

ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.A.1-IU.- AJUSTE DEL VIARIO
ADAPTADO AL ACUERDO DE APROBACION INICIAL POR LA COMISION DE GOBIERNO DE 07-MAYO-1999

PROMOTOR : GEMSA	194.2' 4
EMPLAZAMIENTO : AREA INDUSTRIAL CARRETERA DE LA UNION, CARTAGENA	
ESTADO PROYECTADO Y DATOS URBANISTICOS DE LAS PARCELAS	ESCALA (S) : 1:500
FRANCISCO MARIN HERNANDEZ & ASOCIADOS ARQUITECTOS:	SUSTITUYE AL :
FRANCISCO MARIN HERNANDEZ JUAN GOMEZ ACOSTA	SUSTITUIDO POR :
	SEPTIEMBRE 1.999
	CARTAGENA

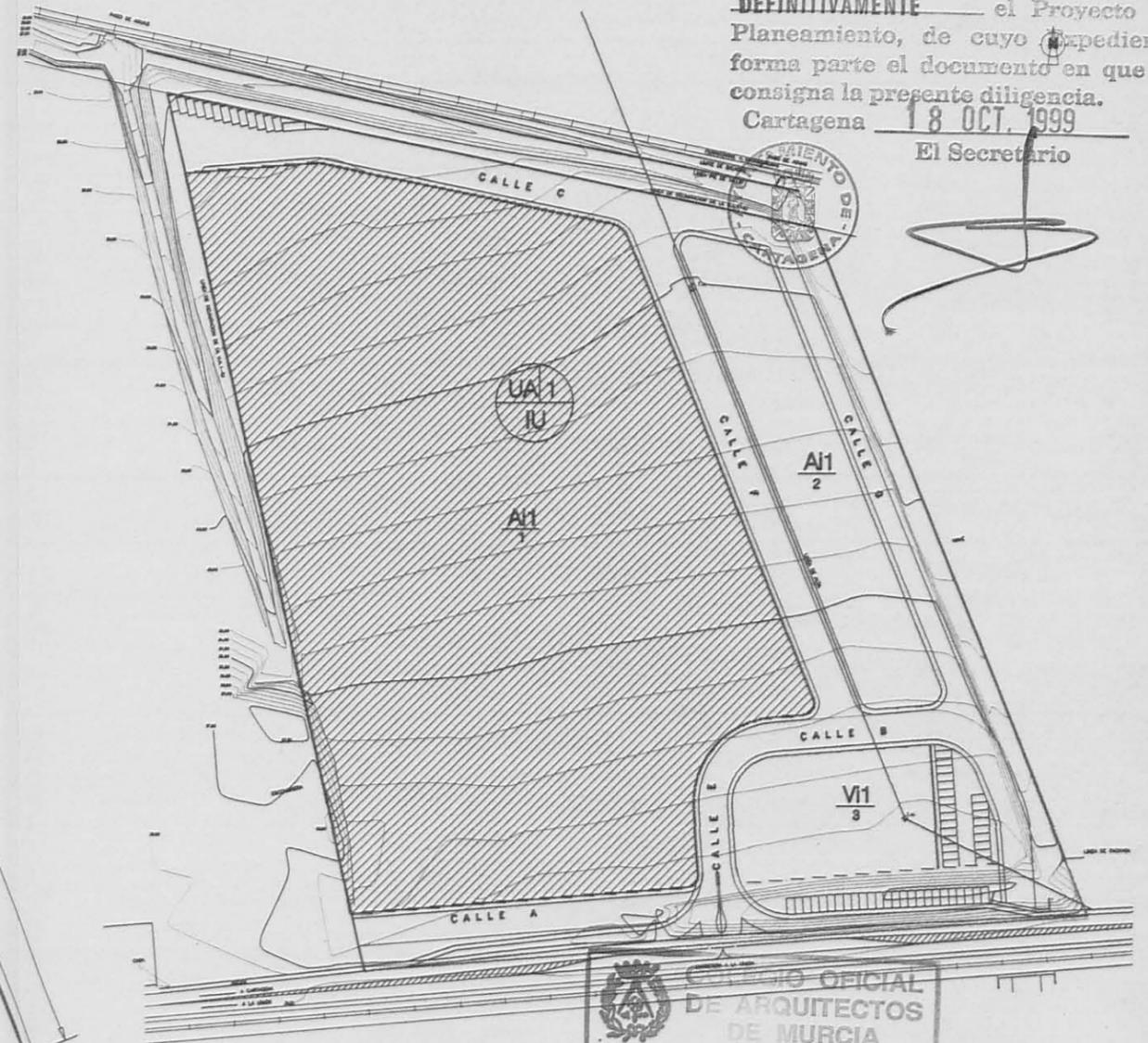
FRANCISCO MARIN HERNANDEZ ASOCIADOS
 ARQUITECTOS: FRANCISCO MARIN HERNANDEZ Y JUAN GOMEZ ACOSTA



PARCELA 1
 Escala 1/1000

PARCELA No.:..... 1
 NORMA URBANISTICA:..... Ai1
 SUP. DE PARCELA:..... 29.961,48 m².
 EDIFICABILIDAD:..... 0,75 m²/m².
 OCUPACION:..... 70 %
 SUP. CONSTRUIDA MAX..... 22.471,00 m².
 OCUPACION MAXIMA:..... 20.973,00 m².
 ALTURA MAX. (APOYO PILAR): 7,00 m.

Descripción de la parcela.-
 Ai. Parcela 1.- Tiene una cabida de 29.961,48 m². Linda al Norte con la Calle C, al Sur con las Calles A y B, al Este con las Calles E y F, al Oeste con el límite de la U.A.-1 del área industrial de la Carretera de La Unión.



PLANTA GENERAL DE LA U.A.1-IU
 Escala 1/2000

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 30 SET. 1999 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
 Cartagena 18 OCT. 1999
 El Secretario

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA
 8 SEP 1999
VISADO
 A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS

ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.A.1-IU.- AJUSTE DEL VIARIO
 ADAPTADO AL ACUERDO DE APROBACION INICIAL POR LA COMISION DE GOBIERNO DE 07-MAYO-1999

PROMOTOR : GEMSA
 EMPLAZAMIENTO : AREA INDUSTRIAL CARRETERA DE LA UNION. CARTAGENA

CEDULA URBANISTICA PARCELA 1

194.2' 5

ESCALA (S) : 1:1000; 1/2000

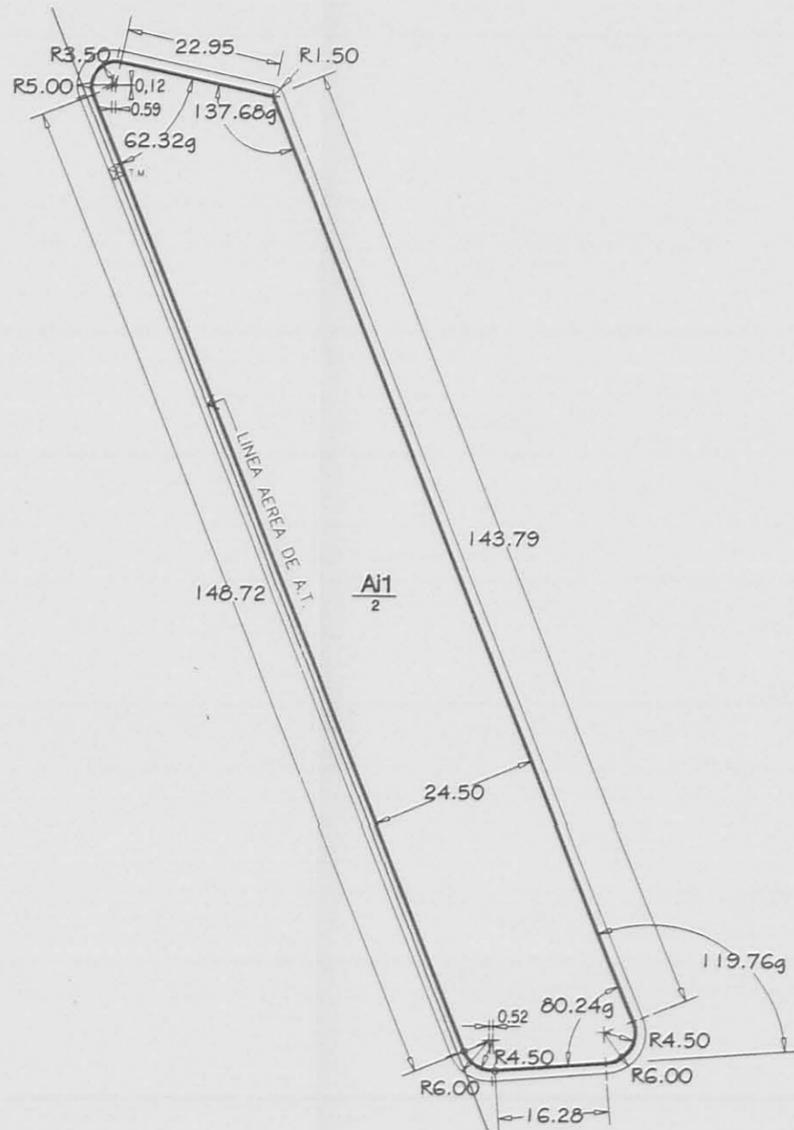
FRANCISCO MARIN HERNANDEZ & ASOCIADOS
 ARQUITECTOS:

FRANCISCO MARIN HERNANDEZ
 JUAN GOMEZ ACOSTA

(Handwritten signatures)

SUSTITUYE AL :
 SUSTITUIDO POR :
 SEPTIEMBRE 1.999
 C A R T A G E N A

FRANCISCO MARIN HERNANDEZ ASOCIADOS
 ARQUITECTOS: FRANCISCO MARIN HERNANDEZ Y JUAN GOMEZ ACOSTA



PARCELA 2
 Escala 1/1000

- PARCELA No.:..... 2
- NORMA URBANISTICA:..... Ai1
- SUP. DE PARCELA:..... 3.759,07 m²
- EDIFICABILIDAD:..... 0,75 m²/m²
- OCUPACION:..... 70 %
- SUP. CONSTRUIDA MAX..... 2.819,00 m²
- OCUPACION MAXIMA:..... 2.631,00 m²
- ALTURA MAX. (APOYO PILAR): 7,00 m

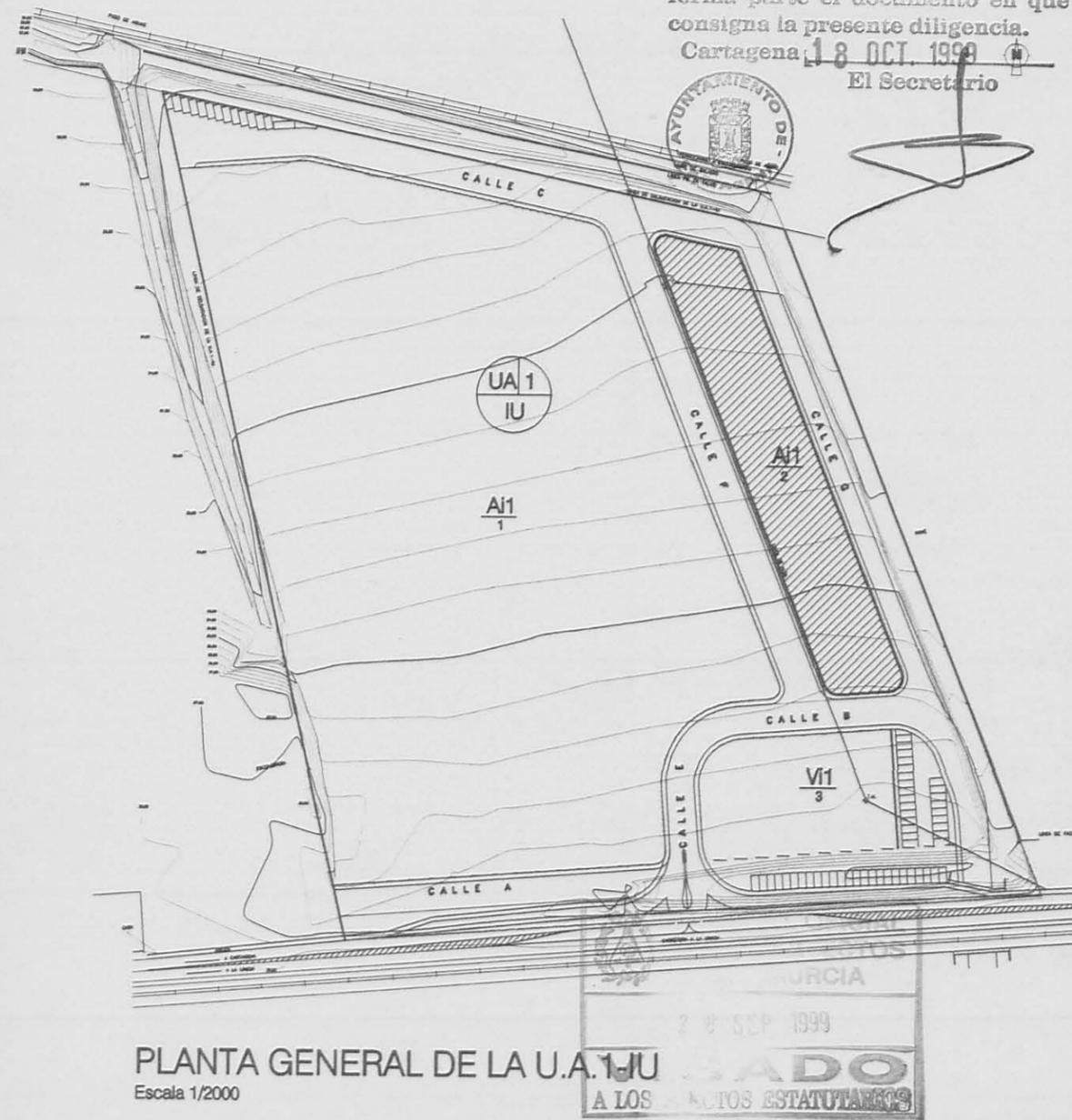
Descripción de la parcela.-

Ai. Parcela 2.- Tiene una cabida de 3.759,07 m². Linda al Norte con la Calle C, al Sur con la calle B, al Este con la Calle G y al Oeste con la Calle F.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 30 SEPT. 1999 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Expediente
 forma parte el documento en que se
 consigna la presente diligencia.
 Cartagena, 18 OCT. 1999



El Secretario



PLANTA GENERAL DE LA U.A.1-IU
 Escala 1/2000

ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.A.1-IU.- AJUSTE DEL VIARIO
 ADAPTADO AL ACUERDO DE APROBACION INICIAL POR LA COMISION DE GOBIERNO DE 07-MAYO-1999

PROMOTOR : GEMSA
 EMPLAZAMIENTO : AREA INDUSTRIAL CARRETERA DE LA UNION, CARTAGENA

CEDULA URBANISTICA PARCELA 2

194.2' 6

ESCALA (S) : 1:1000; 1/2000

FRANCISCO MARIN HERNANDEZ & ASOCIADOS
 ARQUITECTOS:

FRANCISCO MARIN HERNANDEZ
 JUAN GOMEZ ACOSTA

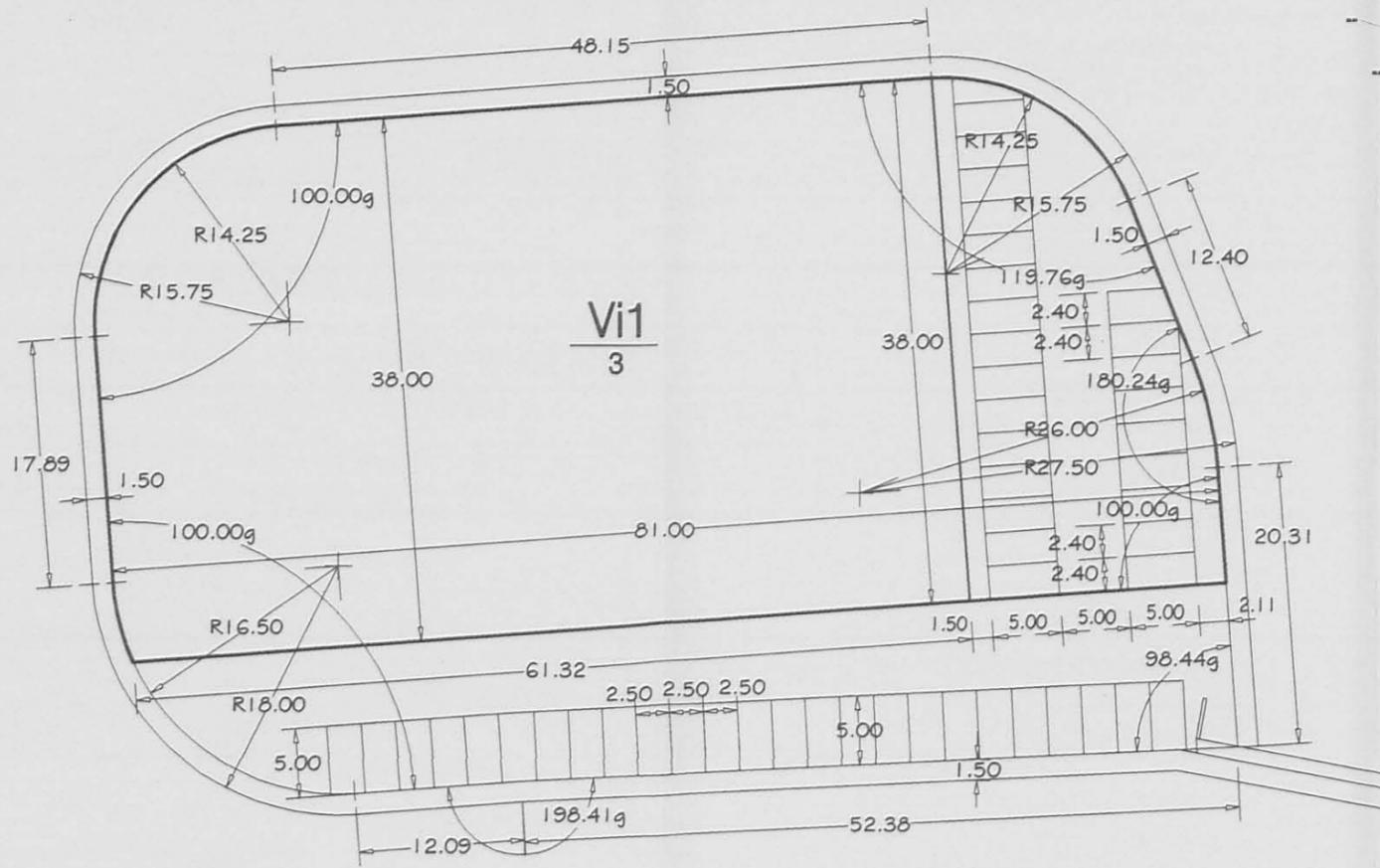
[Signatures]

SUSTITUYE AL :
 SUSTITUIDO POR :
 SEPTIEMBRE 1.999
 CARTAGENA

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 30 SET. 1999 se aprueba
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 18 OCT. 1999
El Secretario



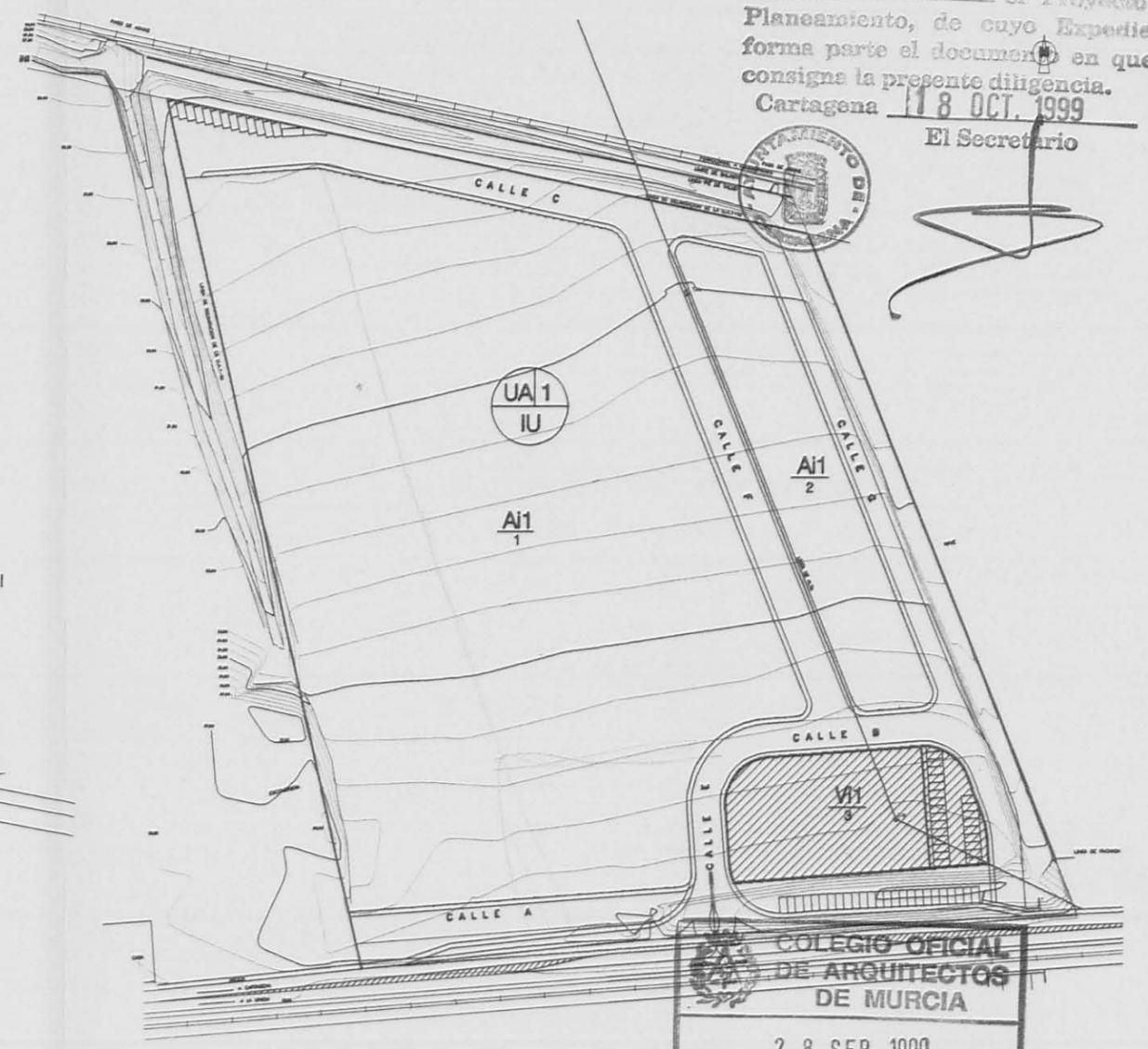
[Handwritten signature]



PARCELA 3
Escala 1/500

- PARCELA No.:..... 3
- NORMA URBANISTICA:..... Vi1
- SUP. DE PARCELA:..... 2.906,45 m²
- EDIFICABILIDAD:..... 0,90 m²/m²
- OCUPACION:..... 80 %
- SUP. CONSTRUIDA MAX..... 2.616,00 m²
- OCUPACION MAXIMA:..... 2.325,00 m²
- ALTURA MAX. (APOYO PILAR): 7,00 m

Descripción de la parcela.-
Vi. Parcela 3.- Tiene una cabida de 2.906,45 m². Linda al Norte con la Calle B, al Sur con zona de aparcamientos, al Este con la Calle G y al Oeste con la Calle E.



PLANTA GENERAL DE LA U.A.1-IU
Escala 1/2000

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE MURCIA
28 SEP 1999
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.A.1-IU.- AJUSTE DEL VIARIO	
ADAPTADO AL ACUERDO DE APROBACION INICIAL POR LA COMISION DE GOBIERNO DE 07-MAYO-1999	
PROMOTOR : GEMSA	194.2' 7
EMPLAZAMIENTO : AREA INDUSTRIAL CARRETERA DE LA UNION. CARTAGENA	
CEDULA URBANISTICA PARCELA 3	
ESCALA (S) : 1:500; 1/2000	
FRANCISCO MARIN HERNANDEZ & ASOCIADOS	
ARQUITECTOS:	
FRANCISCO MARIN HERNANDEZ JUAN GOMEZ ACOSTA	
SUSTITUYE AL :	
SUSTITUIDO POR :	
SEPTIEMBRE	1.999
CARTAGENA	