

## ELAN - ARQUITECTURA - INGENIERIA - URBANISMO

COMEDIAS 2, 3º B

TELÉFONO Y FAX 968 50 92 92  
e-mail: elanin@ctv.es

30201 CARTAGENA

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha 04 FEB. 2000  
se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la presente  
diligencia.  
Cartagena 06 MAR. 2000

### MEMORIA

El Secretario

#### 0. ANTECEDENTES.

Por encargo de GINES HUERTAS INDUSTRIALES, S.A. propietario del solar sobre el que se redacta el presente Estudio de Detalle se ha procedido a su elaboración a fin de dar cumplimiento a las prescripciones que el P.G.M.O. de Cartagena hace sobre la manzana donde se ubica, a fin de ordenar volumétricamente la edificabilidad disponible.

#### 0.1. AMBITO ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle abarca el solar ocupado en parte por un edificio en construcción de una planta de 2.210 m<sup>2</sup> de superficie. Siendo sus límites físicos los siguientes:

Norte	Medianera.
Sur	C/. Luxemburgo.
Este	C/. Londres.
Oeste	C/. Belgrado.

Tiene una superficie de 13.175 m<sup>2</sup>.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Pleno de fecha 17 MAYO 2000 se aprobó  
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de  
Planeamiento, de cuyo Expediente  
forma parte el documento en que se  
consigna la presente diligencia.  
Cartagena 22 AGO. 2000  
El Secretario

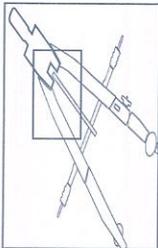
#### 1. MEMORIA INFORMATIVA.

#### 1.1. CONDICIONES QUE FIJA EL P.G.M.O.

La documentación del P.G.M.O. del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena en lo referente a la redacción de Estudios de Detalle dice lo siguiente:

- 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.



## ELAN - ARQUITECTURA - INGENIERIA - URBANISMO

COMEDIAS 2, 3º B

TELÉFONO Y FAX 968 50 92 92  
e-mail: elanin@ctv.es

30201 CARTAGENA

- **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 edificios.

- **Documentación:**

Memoria justificativa en la que se explicarán las razones de la formación. Contendrá 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.

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 anteriores existentes.

### 1.2. DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL P.G.M.O.

La ordenanza señalada en la manzana donde se desarrolla el Estudio de Detalle es Servicios Industriales de Equipamiento.

Siendo la descripción de la misma:

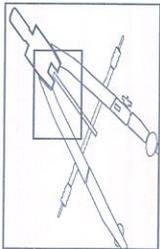
- Condiciones de la edificación:

- Retranqueos: A definir en el Estudio de Detalle.
- Ocupación máxima de la zona: 50 por ciento.

- Condiciones de volumen:

- Aprovechamiento: El índice de piso máximo será de  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- Edificabilidad:  $3,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .



**ELAN - ARQUITECTURA - INGENIERIA - URBANISMO**

COMEDIAS 2, 3º B

TELÉFONO Y FAX 968 50 92 92

e-mail: elanin@ctv.es

30201 CARTAGENA

- Condiciones de uso:

El uso comercial corresponde a edificios o locales destinados a la compra-venta al por menor del artículo, así como las construcciones complementarias para almacenamiento de dicho artículo.

El uso social alcanza a los locales destinados al público para la vida de sociedad, tales como restaurantes, bares, servicios administrativos, culturales, sanitarios y de policía.

Además de estos usos admiten también los siguientes:

Hotelero, reunión, de oficinas, y de todos aquellos que el municipio estime convenientes o apropiados para el mejor funcionamiento del sector.

Se preverá el dejar una plaza de aparcamiento por cada m<sup>2</sup> de edificación.

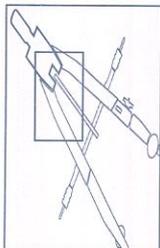
Los Estudios de Detalle exigibles se realizarán por parcelas o solares concretos, salvo en el caso en que se hubiere edificado toda la manzana mediante un proyecto de conjunto, en el que el Estudio de Detalle deberá referirse a la totalidad de la manzana.

<b>Superficie</b>	13.175 m <sup>2</sup>
<b>Índice de edificabilidad</b>	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Superficie máxima edificable</b>	13.175 m <sup>2</sup>
<b>Índice de ocupación</b>	50%
<b>Ocupación máxima</b>	6.588 m <sup>2</sup>
<b>Alineación y separación a linderos</b>	Se fijará mediante Estudio de Detalle

### 1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

El único propietario del solar objeto de este Estudio de Detalle es Ginés Huertas Industriales, S.A.



**ELAN - ARQUITECTURA - INGENIERIA - URBANISMO**

COMEDIAS 2, 3º B

TELEFONO Y FAX 968 50 92 92  
e-mail: elanin@ctv.es

30201 CARTAGENA

**2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.****2.1. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCION Y DE LA SOLUCION ADOPTADA.****2.1.1. Situación del Planeamiento que desarrolla. Procedencia del E.D.**

La redacción del presente Estudio de Detalle es una obligación impuesta por las determinaciones del P.G.M.O. de Cartagena.

En el plano de Zonificación de Cartagena la manzana sobre la que se realiza el presente Estudio de Detalle y que está ocupada en parte por un edificio en construcción, está afectada por la Norma Servicios Industriales de Equipamiento del Plan Parcial "Cabezo Beaza".

Tal norma obliga a aplicar la normativa de la manzana donde se encuentra ubicado.

**2.1.2. Objeto de Estudio de Detalle.**

La redacción de este Estudio de Detalle tiene por objeto el fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro del solar en cuestión, en desarrollo de las determinaciones del Plan General.

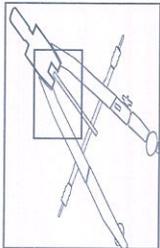
**2.1.2.1. Ordenación de Volúmenes.**

Tal ordenación se realiza según plano adjunto nº2.

	EDIFICABILIDAD	OCUPACION EN PLANTA	VOLUMEN	ALTURA
EDIF. EN CONSTRUCCION	2.440,70 m <sup>2</sup>	2.210,00 m <sup>2</sup>	17.407,58 m <sup>3</sup>	8,00 m
EDIFICIO 1	8.864,10 m <sup>2</sup>	2.507,80 m <sup>2</sup>	19.803,32 m <sup>3</sup>	9,90 m
EDIFICIO 2	993,85 m <sup>2</sup>	993,85 m <sup>2</sup>	4.969,85 m <sup>3</sup>	5 m
EDIFICIO 3	651,35 m <sup>2</sup>	651,35 m <sup>2</sup>	3.256,75 m <sup>3</sup>	5 m
EDIFICIO 4	225,00 m <sup>2</sup>	225,00 m <sup>2</sup>	675,00 m <sup>3</sup>	3 m

Los espacios libres tienen una superficie de 6.588 m<sup>2</sup>.



**ELAN - ARQUITECTURA - INGENIERIA - URBANISMO**

COMEDIAS 2, 3ª B

TELÉFONO Y FAX 968 50 92 92  
e-mail: elanin@ctv.es

30201 CARTAGENA

**2.1.2.1.1. Condiciones a observar en la ordenación de volúmenes.**

No se aumenta la altura máxima de los edificios circundantes, ni por supuesto de la máxima prevista por la Norma Servicios Industriales de Equipamiento del Plan Parcial Cabezo Beaza.

No se aumenta la edificabilidad total ni el volumen previstos por la norma de referencia Servicios Industriales de Equipamiento.

**2.1.2.1.2. Estudio comparativo de edificabilidad.**

	SEGUN PLAN	SEGUN ESTUDIO DE DETALLE					TOTALES
		Edif. en construcción	Edificio 1	Edificio 2	Edificio 3	Edificio 4	
Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	13.175,00	2.440,70	8.864,10	993,85	651,35	225,00	13.175,00
Ocupacion (m <sup>2</sup> )	6.588,00	2.210,00	2.507,80	993,85	651,35	225,00	6.588,00
Volumen (m <sup>3</sup> )	46.112,50	17.407,58	19.803,32	4.969,85	3.256,75	675,00	46.112,50
Altura (m)	35,00	8,00	9,90	5,00	5,00	3,00	9,90
Alineaciones y Separación a linderos	Según E.D.	Según plano nº2					

La edificabilidad en el solar según Normativa Servicios Industriales de Equipamiento del Plan Parcial Cabezo Beaza de 13.175 m<sup>2</sup> y la propuesta por este Estudio de Detalle es de 13.175 m<sup>2</sup>. Con ello se aprecia que la edificabilidad total no se ve modificada.

**2.1.2.1.3. Otros condicionantes.**

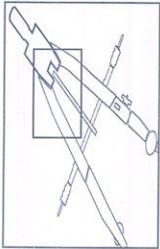
Las zonas libres de parcela se adscribirán al edificio en construcción.

El presente Estudio de Detalle no causa perjuicios ni altera las condiciones de ordenación de las fincas colindantes.

**2.2. TRAMITACION**

Este Estudio de Detalle se redacta directamente por los particulares interesados, propietarios. Su aprobación inicial corresponde a la Corporación Municipal de Cartagena. La apertura del trámite de información pública se anunciará en el Boletín Oficial de la Región Murciana y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia y se notificará personalmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.





**ELAN - ARQUITECTURA - INGENIERIA - URBANISMO**

COMEDIAS 2, 3º B

TELEFONO Y FAX 968 50 92 92

e-mail: elanin@ctv.es

30201 CARTAGENA

**PERIODO**

Dentro del ~~período~~ **PERIODO** de información pública, que durará 15 días (Decreto 3/80 de Creación de Suelo y Agilización de la Gestión Urbanística), el Estudio de Detalle podrá ser examinado por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan.

A la vista de la información pública, la Corporación Municipal aprobará definitivamente el Estudio de Detalle, si procede, introduciendo en su caso, las modificaciones que resultasen pertinentes. Dicho acuerdo se comunicará a la Comisión Regional de Urbanismo en el plazo de 10 días.

La corporación Municipal interesada ordenará publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín oficial de la Región.

Fdo.: Alfonso Molinos Ortega Arquitecto.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha 04 FEB. 2000  
se aprobó **OFICIALMENTE** el Proyecto  
de Planeamiento de cuyo Expediente forma  
parte el presente documento en que se consigna la presen-  
te diligencia.

Cartagena 06 MAR. 2000  
El Secretario

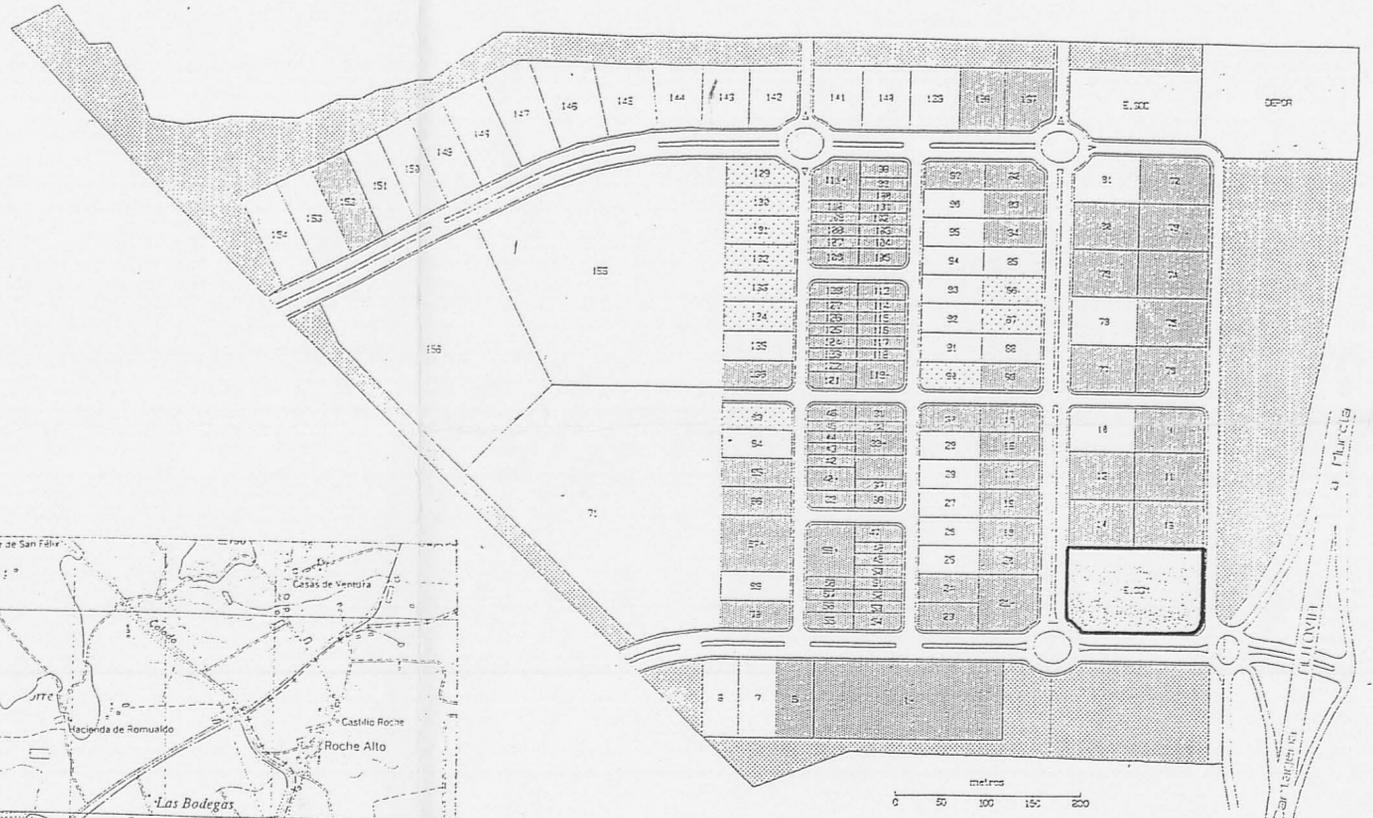


Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Pleno de fecha 17 MAYO 2000 se aprobó  
**DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de  
Planeamiento, de cuyo Expediente  
forma parte el presente documento en que se  
consigna la presente diligencia.

Cartagena 22 AGO 2000  
El Secretario



# ACTUACION CABEZO BEAZA AMPLIACION Cartagena



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha 04 FEB. 2000  
se aprobó **ADICIONALMENTE** el Proyecto de  
Planamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que con esta presente  
diligencia. **06 MAR. 2000**

**ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION VOLUMETRICA DE EDIFICIO EN  
PARCELA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL EN POLIGONO  
INDUSTRIAL CABEZO BEAZA. CARTAGENA.**

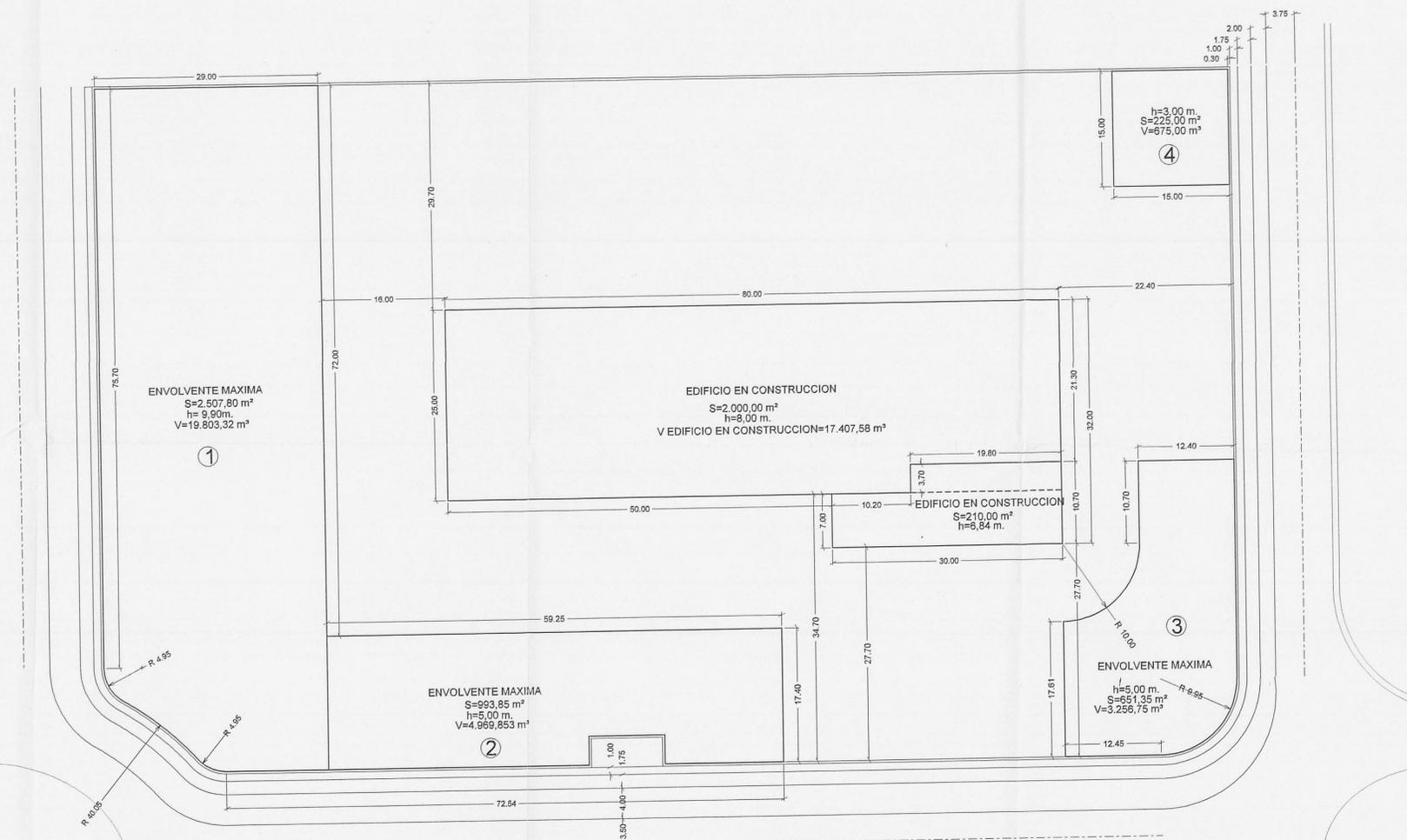
FASE: ESTUDIO DE DETALLE  
PROMOTOR: GINES HUERTAS INDUSTRIALES, S.A.

FECHA SEPTIEMBRE 1999

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Pleno de fecha 17 MAYO 2000 se aprobó  
**DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de  
Planamiento, de cuyo Expediente  
forma parte el documento en que se  
contiene la presente diligencia.  
Cartagena **22 AGO. 2000**  
El Secretario



PROYECTOS	ESCALA 1/25.000 Y S/E	SITUACION Y EMPLAZAMIENTO	
	<b>ELAN</b>	ARQUITECTO: ALFONSO MOLINOS ORTEGA	FIRMA 
		PLANO NUMERO <b>1</b>	
		ELAN-ARQUITECTURA-INGENIERIA-URBANISMO. COMEDIAS N°2.3°B. TLFNO Y FAX 968 50 92 92. 30201 CARTAGENA.	



	SEGUN ESTUDIO DE DETALLE						
	SEGUN PLAN	EDIF EN CONSTRUCCION	EDIFICIO 1	EDIFICIO 2	EDIFICIO 3	EDIFICIO 4	TOTALES
EDIFICABILIDAD (m²)	13.175,00	2.440,70	8.864,10	993,85	651,35	225,00	13.175,00
OCUPACION (m²)	6.588,00	2.210,00	2.507,80	993,85	651,35	225,00	6.588,00
VOLUMEN (m³)	46.112,50	17.407,58	19.803,32	4.969,85	3.286,75	675,00	46.112,50
ALTURA (m)	35,00	8,00	9,90	5,00	5,00	3,00	9,90
ALINEACION Y SEPARACION A LINDEROS	SEGUN E.D.	SEGUN PLANO Nº 2					

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 de Cartagena de fecha 04 FEB. 2000  
 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto  
 de Planeamiento, de esta manera forma  
 parte del expediente en posesión de esta  
 dirección.  
 Cartagena 06 MAR. 2000  
 El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Pleno de fecha 17 MAYO 2000 se aprobó  
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de  
 Planeamiento, de cuyo Expediente  
 forma parte el documento en que se  
 contiene la presente diligencia.  
 Cartagena 22 ABO. 2000  
 El Secretario

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION VOLUMETRICA DE EDIFICIO EN  
 PARCELA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL EN POLIGONO  
 INDUSTRIAL CABEZO BEAZA, CARTAGENA.

FASE: ESTUDIO DE DETALLE  
 PROMOTOR: GINES HUERTAS INDUSTRIALES, S.A.  
 FECHA: SEPTIEMBRE 1999



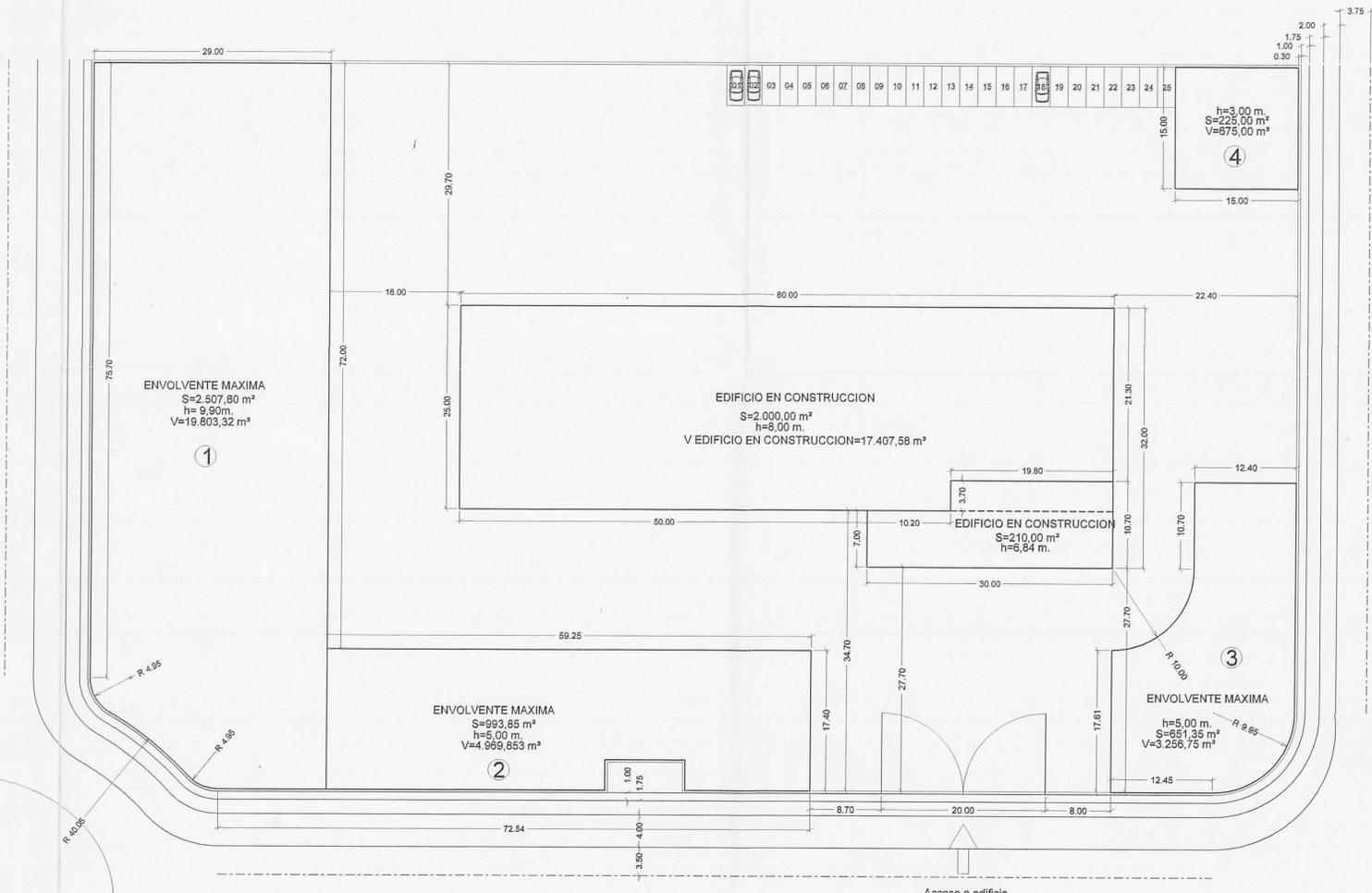
ESCALA 1/400

ORDENACION PROPUESTA EN PLANTA Y SECCION

PROYECTOS **ELAN** ARQUITECTO: ALFONSO MOLINOS ORTEGA FIRMA: PLANO NUMERO: **2**

ELAN-ARQUITECTURA-INGENIERIA-URBANISMO.  
 COMEDIAS Nº 3ºB. TLFNO Y FAX 998 50 92 92. 30201 CARTAGENA.

c:\proyectos\grupo huertas\hotel liveco cbzbeaza\hotel\_liveco.dgn  
 10 DEC 1999



NOTA: La previsión de aparcamientos de las futuras edificaciones se situarán en el interior de las mismas y el acceso a los mismos se realizará por vial público.

	SEGUN ESTUDIO DE DETALLE						TOTALES
	SEGUN PLAN	EDIF EN CONSTRUCCION	EDIFICIO 1	EDIFICIO 2	EDIFICIO 3	EDIFICIO 4	
EDIFICABILIDAD (m²)	13.175,00	2.440,70	8.864,10	993,85	651,35	225,00	13.175,00
OCUPACION (m²)	6.588,00	2.210,00	2.507,80	993,85	651,35	225,00	6.588,00
VOLUMEN (m³)	46.112,50	17.407,58	19.803,32	4.989,85	3.256,75	675,00	46.112,50
ALTURA (m)	35,00	8,00	9,90	5,00	5,00	3,00	9,90
ALINEACION Y SEPARACION A LINDEROS	SEGUN E.D.	SEGUN PLANO Nº 2					

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 04 FEB. 2000 se aprobó definitivamente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se designa a la diligenciar. Cartagena 06 MAR. 2000 El Secretario



ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION VOLUMETRICA DE EDIFICIO EN PARCELA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL EN POLIGONO INDUSTRIAL CABEZO BEAZA. CARTAGENA.  
FASE: ESTUDIO DE DETALLE  
PROMOTOR: GINES HUERTAS INDUSTRIALES, S.A.  
FECHA: FEBRERO 2000

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 17 MAYO 2000 se aprobó definitivamente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se designa a la diligenciar. Cartagena 22 AGO. 2000 El Secretario



ESCALA 1/400

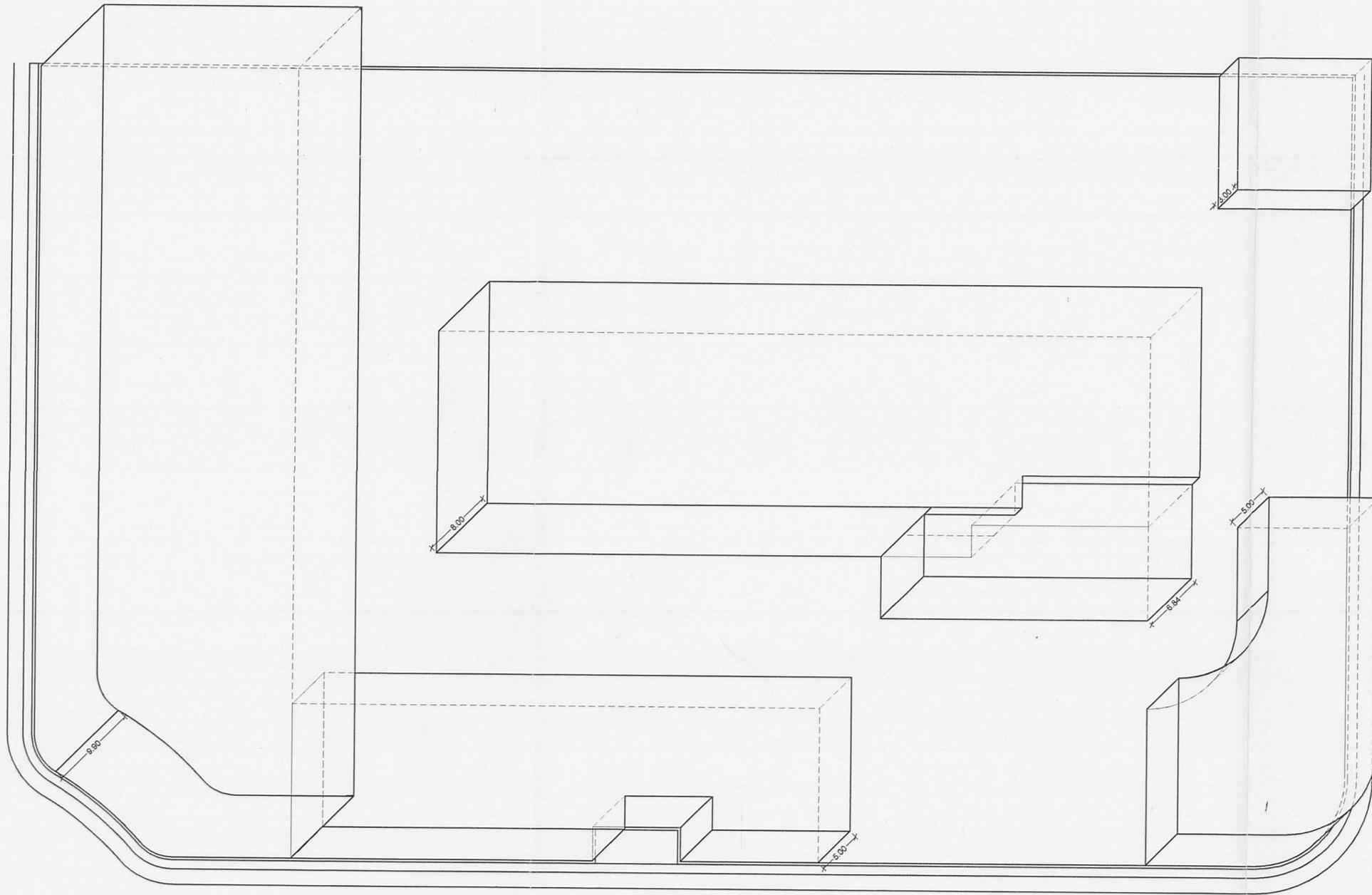
PROYECTOS ELAN

ARQUITECTO: ALFONSO MOLINOS ORTEGA FIRMA: [Signature]

ORDENACION PROPUESTA EN PLANTA Y SECCION

PLANO NUMERO 2.1

ELAN-ARQUITECTURA-INGENIERIA-URBANISMO. COMEDIAS Nº 2º B. TELFNO Y FAX 988 99 92 92. 30201 CARTAGENA.



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Comisión de Gobierno de fecha 04 FEB. 2000  
 se aprobó PRELIMINARMENTE el Proyecto  
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
 parte el documento en que se consigna la presen-  
 te diligencia.  
 Cartagena 06 MAR. 2000



El Secretario

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION VOLUMETRICA DE EDIFICIO EN  
 PARCELA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL EN POLIGONO  
 INDUSTRIAL CABEZO BEAZA. CARTAGENA.

FASE: ESTUDIO DE DETALLE  
 PROMOTOR: GINES HUERTAS INDUSTRIALES, S.A.  
 FECHA SEPTIEMBRE 1999

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Pleno de fecha 17 MAYO 2000 se aprobó  
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de  
 Planeamiento, de cuyo Expediente  
 forma parte el documento en que se  
 consigna la presente diligencia.  
 Cartagena 22 ABO. 2000



El Secretario

COLEGIO OFICIAL  
 DE ARQUITECTOS  
 DE MURCIA  
 16 DIC 1999  
**VISADO**  
 A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

ESCALA 1/400

PROYECTOS	<b>ELAN</b>	ORDENACION PROPUESTA EN VOLUMETRIA	
	ARQUITECTO:	FIRMA 	
	ALFONSO MOLINOS ORTEGA		
	ELAN-ARQUITECTURA-INGENIERIA-URBANISMO. COMEDIAS Nº2 3ºB. TLFNO Y FAX 968 50 92 92. 30201 CARTAGENA.	PLANO NUMERO <b>3</b>	