

I.-MEMORIA

Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS 313,314,315 Y 316 DEL PLAN PARCIAL "LOS CAMACHOS SUR".
Situación: Parc. 313, 314, 315 y 316. Los Camachos. Cartagena.
Promotor: GRUPO UPPER, S.Coop.
Arquitecto: Bernardino García García.



bernardino
arquitectos, s.l.p.
ARQUITECTURA ■ URBANISMO

Comedias, 1 - 3º • 30201 CARTAGENA
Telf.: 968 124 015 • Fax: 968 509 518
www.bernardinoarquitectos.com



Los firmantes y/o sellos electrónicos de este documento se muestran al final del mismo

Código Seguro de Verificación: H2AA HFTF 4U3R K9JN DV22

PROYECTO A RÚBRICA (PLED2024/000003) - SEFYCU 3348935



ÍNDICE

I.- MEMORIA.

1.- ANTECEDENTES Y DATOS GENERALES.

- 1.1.-Agentes
- 1.2.-Objeto y definición del trabajo.
- 1.3.-Antecedentes de los terrenos.
- 1.4.-Antecedentes de planeamiento.
- 1.5.-Descripción del ámbito de actuación.

2.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

- 2.1.- Ordenación según PGOU.
- 2.2.- Ordenación según Plan Parcial.
- 2.3.- Ordenación según Revisión del PGOU.

3.- FUNDAMENTOS LEGALES DE ÍNDOLE JURÍDICA.

4.- FUNDAMENTOS LEGALES DE ÍNDOLE CONCEPTUAL.

5.- JUSTIFICACIÓN.

6.- ALINEACIONES Y RASANTES.

7.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

8.- ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA SOBRE EL ENTORNO.

9.- DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

- 9.1.- Estudio comparativo de aprovechamiento.
- 9.2.- Cuantificaciones.

10.- CONCLUSIÓN.

II.- ANEXO FOTOGRÁFICO

III.- PLANOS.

LISTADO DE PLANOS.

- Plano nº 1.- Situación del sector Los Camachos Sur.
- Plano nº 2.- Ordenación del Plan Parcial.
- Plano nº 3.- Ordenación Revisión PGOU.
- Plano nº 4.- Características del entorno.
- Plano nº 5.- Determinación de rasantes.



I.- MEMORIA

1.- ANTECEDENTES Y DATOS GENERALES.

1.1.-Agentes

Promotor: **GRUPO UPPER, S.Coop.** con CIF: F-30.612.907 y domicilio social en Avenida Luxemburgo parcelas 1-6 del Polígono Industrial Cabezo Beaza, Cartagena, representada por D. Luis Antonio Navarro Berlanga con DNI nº 22.938.499-R.

Arquitecto: Bernardino Arquitectos, S.L.P. con C.I.F.: B-30.731.160, representada por D. Bernardino García García con domicilio en C/Comedias, 1, 3º, 30.201 Cartagena, teléfono 968.12.40.15, Colegiado nº 699 del Colegio de Arquitectos de Murcia.

1.2.-Objeto y definición del trabajo.

El objeto del presente proyecto es la determinación de las cotas de rasante exterior de parcela y de edificación para la construcción de unas naves de almacenamiento que permitan a la sociedad cooperativa el desarrollo de su actividad. Actualmente existe en la parcela una nave hortofrutícola su superficie construida es de 4.680,00m².

Se pretende ampliar las instalaciones existentes adosándose a la nave ya construida y como continuidad de las rasantes ya fijadas.

El encargo de la redacción del Proyecto ha sido conferido por D. Luis Antonio Navarro Berlanga con DNI nº 22.938.499-R. en nombre y representación de **GRUPO UPPER, S.Coop.** cuyo CIF: F-30.612.907 y domicilio social en Avenida Luxemburgo parcelas 1-6 del Polígono Industrial Cabezo Beaza, Cartagena.

Las parcelas objeto del presente documento son propiedad del Grupo Upper, S.Coop.

Datos estadísticos:

Proyecto de:	Estudio de Detalle de las parcelas 313,314,315,316 del Plan Parcial Los Camachos Sur.
Tipo de promoción:	Privada.
Nº de finca registral:	35.993 (libro 589 de la 2ªsección, folio 163, registro nº 4)
Nº de finca catastral:	2688911XG8628N0001HX
Propietarios parcela:	Grupo Upper, S.Coop 100,00 %



1.3.-Antecedentes de los terrenos.

En la parcela existe una nave hortofrutícola que obtuvo la correspondiente licencia de obra el 14/01/2021 con número de expediente municipal UBMA 2020/000328. Su final de obra fue otorgado el 13 de abril de 2023.

Posteriormente el 5 de abril del presente año se solicita licencia de obra para la construcción de una nave industrial para almacenamiento de productos de alimentación y oficinas adosada a la nave existente.

El 3 de septiembre de 2024 (5 meses después) se recibe el escrito de inicio de la tramitación municipal con el número de expediente municipal UBMA 2024/000218.

Durante este periodo de 5 meses sin notificaciones del expediente municipal, se Aprueba Inicialmente una Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena publicándose en el BORM el 20 de julio de 2024.

Como consecuencia de este retraso a partir del 20 de julio de 2024, se produce una suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas en el término municipal, según lo dispuesto en el art. 153 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia. No obstante, se podrán conceder licencias urbanísticas basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

El 30 de septiembre de 2024 se recibe el Informe de los Servicios Técnicos de Intervención Urbanística de fecha 20/09/2024, que recoge un requerimiento para subsanar y/o justificar diversas modificaciones.

De todas ellas cabe destacar una por incumplimiento del apartado 2 del art. 1.4.14 de las normas urbanísticas de la revisión del PGOU donde se indica lo siguiente:

“2. Se establecen las siguientes reglas para determinar la rasante final urbanizada de parcela para la superficie no ocupada por la edificación:

-Para parcelas con pendiente superior al 10% la rasante final del terreno urbanizado de parcela quedará comprendida entre la franja de +- 1,00 metros de la rasante natural del terreno.

-Para parcelas con pendiente inferior al 10% la rasante final del terreno urbanizado quedará comprendida en la franja de +- 0,50 metros de la rasante natural del terreno.

-En circunstancias especiales, la fijación de otras rasantes diferentes de lo señalado en párrafos anteriores requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle, siendo condicionantes las características del entorno”

Al encontrarnos en las circunstancias especiales que dice el articulado anterior, y debido al retraso en la tramitación de la licencia solicitada el 5 de abril, nos vemos obligados a redactar el presente Estudio de Detalle-



1.4.-Antecedentes de Planeamiento.

El solar se encuentra situado en suelo urbano y le son de aplicación las Ordenanzas municipales siguientes:

* Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena, Aprobado Definitivamente el 9 de abril de 1987, publicado en el BORM de 14 de abril de 1987.

* Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena, Aprobada Inicialmente en fecha 27 de junio de 2024.

* Plan Parcial "Sector los Camachos Sur" de Cartagena Centro.

El Excmo. Ayuntamiento de Cartagena Aprobó Definitivamente el 5 de mayo de 2.003, el Plan Parcial Sector "Los Camachos Sur", publicandose en el BORM de 4 de junio de 2.004.

Existe una Modificación 2 del Plan Parcial los Camachos Sur que afecta a las parcelas 96,97,99,309 y ordenanza Ai(t), aprobada Definitivamente el 5 de marzo de 2012, públicandose en el BORM de 18 de julio de 2.012.

El terreno está dentro de la manzana 37 del Plan Parcial "Los Camachos Sur".

1.5.-Descripción del ámbito de actuación.

Las parcelas sobre la que se proyecta dicha construcción se encuentran ubicadas en la calle Hidrógeno esquina con calle Cloro, del Polígono Industrial Los Camachos. (2º etapa) y perteneciente al término municipal de Cartagena.

Sus superficies, son:

	Según Medición Bruta topográfica	Según cédula urbanística	Superficie neta parcela
Parcela 313	11.956277 m2	11.963,00 m2	
Parcela 314	11.068,65 m2	11.085,00 m2	
Parcela 315	12.952,69 m2	12.939,00 m2	
Parcela 316	9.548,46 m2	9.520,00 m2	
Total superficie parcela		45.507,00 m2	45.507,00m2

Sus lindes, son:

Parcela 313-314-315-316.

- Al Norte: parcelas 309, 310 y 312.
- Al Este: calle Hidrógeno.
- Al Oeste: paso peatonal y calle Cloro.
- Al Sur: calle Hidrógeno y calle Cloro.



2.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

Según establece la ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Region de Murcia, en su artículo 139.1 y 139.2 dice:

"1. Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes generales para el suelo urbano y urbanizable ordenado directamente y en los Planes Parciales y Especiales.

2. Su contenido tendrá por finalidad:

a) Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.

b) La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiéndose crear vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público."

2.1.- ORDENACIÓN SEGÚN PLAN GENERAL

En el apartado 1.1.5, Estudios de detalle del P. G.O.U., permite la redacción de éste para completar o adaptar las determinaciones relativas a las alineaciones, rasantes u ordenación del Plan General y de los Planes Parciales y Especiales.

En los criterios de medición de alturas 3.1.5.6 del PGOU, dice:

" La alteración de rasantes requerirá la aprobación de un Anteproyecto previo o Proyecto Básico, que se tramitará como un Estudio de Detalle; siendo condicionantes las características del entorno.

En cuanto a las normas generales de edificación se aplicarán los conceptos, definiciones y parámetros que figuran en el Plan Parcial, Capítulo III Normas urbanísticas. 1 Normas Generales de la edificación.

2.2.- ORDENACIÓN VIGENTE SEGÚN PLAN PARCIAL.

La normativa de aplicación según el Plan Parcial del Sector Los Camachos Sur, se transcribe a continuación:



Zona Ai(t) - Aislada, Industrial - Tecnológico (PP-LC)

Condiciones de Volumen

- Parcela mínima: tres mil (3.000) m².
- Frente mínimo: cuarenta (40) metros.
- Forma de la parcela: será tal que permita en su interior la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo establecido.
- Retranqueos:

Lindero frontal:	7,50 m
Lindero lateral público:	5,00 m
Lindero lateral privado:	5,00 m
Lindero posterior:	5,00 m

Cuando una parcela contenga varios edificios que no se encuentren adosados, éstos deberán separarse entre sí, como mínimo, una distancia igual a la altura (H) de cornisa del edificio más alto, con un mínimo de diez (10) metros.

- Edificabilidad máxima: 0,70 m²/m², salvo que se grafíe un índice específico en el Plano de ordenación O-1.R.M.

- Ocupación máxima: los resultantes de aplicar los retranqueos a linderos antes señalados. Los espacios libres resultantes deberán destinarse a zonas estanciales y de paseo, a zonas ajardinadas y aparcamiento.

Se dispondrá en el interior de la parcela una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínima de un camión por cada 500 m² de superficie industrial o fracción, o la que justificadamente resuelva el proyecto de edificación al concretar el uso específico al que se destine la actividad.

- Altura máxima: será de once (11) metros para la zona de producción industrial, pudiéndose sobrepasar dicha altura con las instalaciones necesarias para el proceso industrial; y será de quince (15) metros para el frente representativo de uso administrativo-comercial. El número de plantas máximo sobre rasante será de dos (2) para la zona industrial y de tres (3) para el bloque representativo, y de una (1) planta bajo rasante en ambas zonas.

- Altura mínima de planta: 4,50 m libre de obstáculos en el uso industrial. 3,50m libre en las plantas de servicios y zona administrativa.

Aparcamientos

Cada instalación deberá resolver los problemas de aparcamiento que genere, con el mínimo de una plaza por cada 200 m² construidos, dentro de la edificación o en el espacio libre de



parcela. Las plazas de aparcamiento en superficie se localizarán preferentemente en el frente de la parcela.

En el caso de instalaciones comerciales al por menor, reunión y recreo o espectáculos, la dotación de aparcamientos será de 1 plaza por cada 50 m² de local, dentro de la edificación o en el espacio libre de la propia parcela.

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 paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán de tratarse como una fachada, ofreciendo la calidad de ésta.

Se deberá ajardinar como mínimo el 20% de la parcela.

Usos

- Uso característico:

Industria innovadora, para la implantación de nuevas formas industriales, laboratorios talleres y centros de investigación y servicios I+D, de diseño, electrónica, informática, etc.

- Usos compatibles:

Equipamiento: en todas sus clases en situación de edificio

Terciario-Comercial: se admite el uso comercial ligado directamente a la actividad principal y cumpliendo todos los requisitos establecidos en la normativa para este uso.

Industrial-Productivo: en ordenaciones de manzanas completas.

Hotelero: solo será compatible si se plantea en parcela independiente y edificación aislada a todos los linderos.

Infraestructuras: de cualquier clase.

Vivienda: para el personal de vigilancia, según lo regulado en el artículo 3.1 del presente Plan Parcial.

Cuadro resumen de manzana

IDENTIFICACION		SUPERF. (m ²)	USO y GRADO	OCUPACIÓN MAXIMA		EDIF. MÁXIMA	
Manzana	Parcela			(%)	(m ²)	(m ² /m ²)	(m ²)
37	8	81.617	Ai (t)	50,0%	40.809	0,70	57.132



2.3.- ORDENACIÓN SEGÚN LA REVISIÓN DEL PGOU.

La normativa de aplicación es TC a8(0,7).

Se transcribe lo especificado en la revisión del PGOU de Cartagena, en la sección 5º Uso Terciario del Capítulo 3 Definiciones y condiciones generales de los usos:

Uso terciario comercial (TC)

1. Es el uso que corresponde a los locales destinados a compraventa al por menor de mercancías de alimentación, vestido y calzado, mobiliario, droguería, farmacia, papelería, ferretería, electrodomésticos, etc.

2. Los usos comerciales que requieran manipulación o almacenaje que ocasionen molestias o riesgos se regirán por lo establecido para el uso industrial.

3. Uso característico: - Terciario comercial (TC)

4. Usos permitidos:

- Terciario hotelero (TH) y recreativo (TV)
- Equipamiento (Q), excepto crematorios y cementerios (QF)
- Aparcamiento (CA)

5. Usos condicionados:

- Terciario oficinas (TO), únicamente como adscrito.
- Residencial unifamiliar (RU), únicamente como adscrito.
- Industrial (I), justificando que las actividades industriales, por sí o mediante medidas correctoras, pueden compartir espacios o edificaciones con otros usos sin ocasionar perjuicios ni riesgos para ellos.
- Terciario gasolinera (TG): - Este uso es incompatible con cualquier otro uso dentro de un mismo edificio y se situarán a una distancia mínima de 20 metros respecto a viviendas y edificios de equipamientos. - Se prohíbe este uso en el Conjunto histórico, declarado por R.D. 3046/80, de 12 de diciembre, y entornos de B.I.C.



En el Anejo 4 de la revisión del PGOU de Cartagena, "Grados de tipología urbanística, dice:

a8 - volumetría aislada de grado 8

Parámetros de parcelación:

- Parcela mínima: 3.000 m².
- Ancho mínimo del lindero frontal: 10,00 m.

Parámetros de edificación:

- Índice de edificabilidad: 0,70 m²/m².

El apartado 5.1.3, en su punto 3 dice: "Cuando en las condiciones particulares figure exclusivamente un número real entre paréntesis se entenderá que se refiere al índice de edificabilidad."

- Altura máxima: 15,00 m (excepto para edificación de uso industrial: 600 m²).
- Separación a linderos: 5,00 m.
- Ocupación máxima: No se fija.

En cuanto a las normas generales de edificación se aplicarán los conceptos, definiciones y parámetros que figuran en el documento Normas urbanísticas de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena contenida en el "capítulo 4. Definiciones y condiciones generales de edificación."



3.- FUNDAMENTOS LEGALES DE ÍNDOLE JURÍDICA.

Según determina la normativa legal recogida en el texto del Plan General Municipal de Ordenación, 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, 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 nº 3 del artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.
- 3.- Planos a escala adecuada y con mínimo a 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y en relación con la anterior existente.

La figura de los Estudios de Detalle, establecida legalmente por el Artículo 120 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia aprobada en el Pleno de la Asamblea Regional en la sesión del 5 de Abril de 2.001, señala que los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuese preciso completar o en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y urbanizable ordenado directamente y en los Planes Parciales y Especiales.

Su contenido tendrá por finalidad:

- a) Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el Planeamiento.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento,



pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.

Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel, ni reducir la superficie de uso y dominio público.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados.

4.- FUNDAMENTOS LEGALES DE ÍNDOLE CONCEPTUAL.

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 las rasantes edificables, que el propio planeamiento señala o determina por aplicación de sus Normativas y las rasantes exteriores privativas urbanizadas.



5.- JUSTIFICACIÓN.

Como se recoge en el apartado 1.2 del presente documento, existe en la parcela una nave hortofrutícola que obtuvo la correspondiente licencia de obra finalizada el 13 de abril de 2023. La nave tiene una cota de suelo para la edificación de +107,00, y se accede desde la calle Hidrógeno en la cota +105,00.

Entre los vértices de la parcela existen unas cotas bruscas que hacen necesario definir una plataforma de suelo de edificación que sin destacar en el entorno inmediato permita que la promotora pueda desarrollar su actividad de acuerdo con las necesidades de su uso logístico.

El vértice de mayor cota está en la calle hidrógeno en su zona sur de +116,20 y el vértice de menor cota se encuentra en la zona norte de +97,80, por lo tanto la cota media entre los dos puntos es la +107,00.

Establecer una cota por debajo de la cota media de +107,00 llevaría consigo que las futuras naves se quedaran no visibles desde gran parte de la vía pública.

El uso de la nave existente y las edificaciones futuras es la de almacenaje de productos alimenticios que deben estar en una cota única con sus respectivos muelles de carga y descarga, por lo que, las circulaciones de camiones en el interior de la parcela se tienen que hacer en una plataforma continua evitando así los desniveles.

Por lo tanto, la funcionalidad de la nave justifica la plataforma única según las necesidades del uso logístico.

Las necesidades del promotor "Grupo Upper S.C" de implantación de unas cotas de suelo de nave continua para el almacenamiento de productos alimenticios hacen necesario establecer una cota para la edificación de +107,00.

Así mismo, las cotas de suelo privado urbanizado perimetral a la edificación deberían estar entre las cotas +105,00 y +108,00 para generar la diferencia de cota necesaria para los muelles de carga y las diferentes cotas resultantes de las evacuaciones de pluviales.

Los diversos condicionantes que conforman el presente Estudio de Detalle, resultantes de criterios de Promoción y de aplicación de las Normas municipales, nos llevan a proponer unas rasantes interiores que sirvan de base para desarrollar la actividad necesaria para "Grupo Upper, S.C." dentro de este entorno industrial.



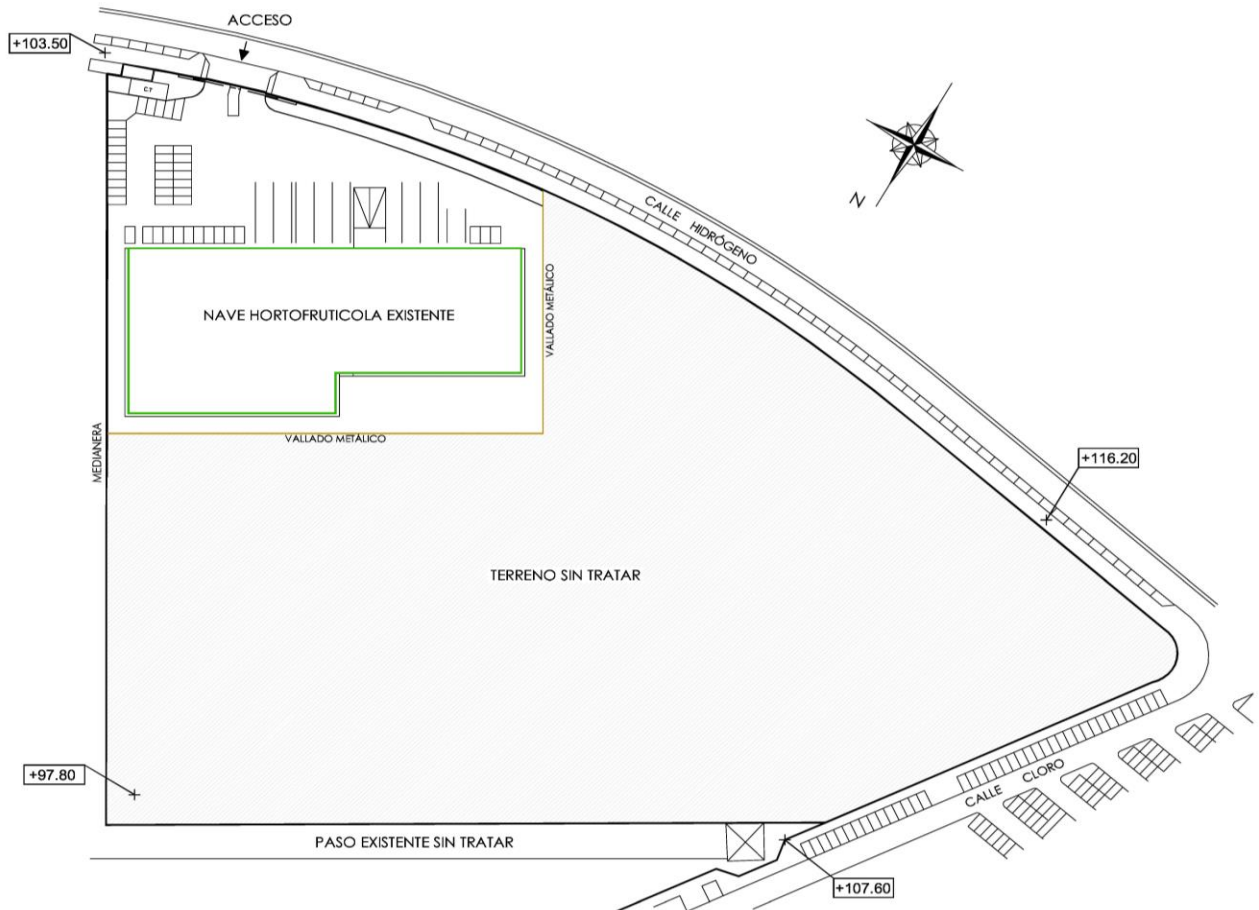
6.- ALINEACIONES Y RASANTES.

El estudio de Detalle que nos ocupa se ha redactado teniendo en cuenta el plano topográfico digitalizado de la parcela, realizado por la propiedad.

Habría que destacar que esta parcela se encuentra en la ladera de una montaña y esto tiene como consecuencia unos desniveles importantes que nos justifican para definir las cotas de rasante para la futura edificación.

La singularidad de la parcela por su geometría en planta como de la topografía existente, nos ofrece diferencias de 12,70 m entre los puntos mas desfavorables de las rasantes de calles urbanizadas y de 18,40m entre las cotas mas altas y bajas de la parcela.

Estas cotas suponen un condicionante para la implantación de las edificaciones futuras a desarrollar en la parcela.



Las rasantes de las vías públicas que limitan y determinan la parcela ofrecen un desnivel importante que quedan recogidas en los planos del presente Estudio de Detalle.

Los accesos de vehículos a la parcela, se producirán en las cotas mas bajas de las calles Hidrógeno y calle Cloro.

Por lo tanto se establecen dos cotas de rasante:

- La rasante de edificación.
- La rasante exterior privada urbanizada.

Se establecen separaciones a linderos en toda la parcela conforme a lo establecido en el Plan Parcial y la revisión de Plan General, sin perjuicio de los entrantes permitidos de carácter voluntario.

Las rasantes facilitarán la escorrentía de aguas pluviales que serán canalizadas en interior de parcela y conectadas a la red específica situada en la vía pública exterior.

7.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Los diversos condicionantes que conforman el presente Estudio de Detalle, resultantes de criterios de la actividad de la empresa destinada a uso logístico con un uso principal de almacenamiento de productos alimenticios y de sus necesidades de una cota continua en la plataforma de suelo de las naves.

También se establecen unos límites de emplazamiento que gráficamente se representan 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 la promoción para su desarrollo y edificación.

La solución edificatoria teórica debe responder a las siguientes consideraciones:

- 1.- Aplicación de las normas urbanísticas aplicables a la parcela.
- 2.- Alineación de fachadas exteriores para la confirmación de un espacio urbano adecuado, permitiéndose los retranqueos donde lo requiera la solución volumétrica.
- 3.- Establecer una cota de rasante para las edificaciones y para los espacios libres urbanizados de uso privativo.



Es por tanto objeto del presente Estudio de Detalle la ordenación de los volúmenes edificatorios, que partiendo de unas cotas de rasante establecidas en el presente expediente puedan definir la edificación futura así como las cotas de rasante de los espacios libres privados y nos permita una solución edificatoria acorde con las directrices de ordenación previstas para la zona, sin perder las circunstancias del entorno próximo industrial.

8.- ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA SOBRE EL ENTORNO.

La solución propuesta vendrá a integrarse en el entorno industrial en el que nos encontramos, respetando las directrices arquitectónicas de sus normas de aplicación.

La actividad de la promotora es la de almacenamiento de productos alimenticios y deben tener una cota de de suelo uniforme, para ello se sitúa la edificación en una cota media entre la máxima y mínima de las rasantes existentes.

Como consecuencia de la gran diferencia existente entre las cotas de rasante, debemos evitar fijar la cota de edificación por debajo de la cota media, para evitar que la futura edificación quede inapreciable desde las cotas altas de la vía pública.

9.- DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Las determinaciones que se establecen por el presente Estudio de Detalle son:

- Debido a la diferencias de cota entre las rasantes de los viales de acceso a la parcela que varían entre la + 103,50 y la +116,20, se establece como rasante de la edificación la cota +107,00 que es la cota de suelo de la nave existente. Esta cota +107,00 se establece como máxima para la rasante edificada, sin perjuicio de permitir cotas inferiores de carácter voluntario.

La rasante así obtenida será la oficial del Plan General a todos los efectos de determinaciones del mismo sobre las edificaciones del solar.

- La cota de la rasante exterior urbanizada y perimetral a las edificaciones se establece variable entre las cotas +105,00 y +108,00.
- Resto de parámetros: Los del Plan General y Plan Parcial.



9.1.-ESTUDIO COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTO.

Parcela	Plan Parcial	Revisión Plan General		TOTAL E. DETALLE
<i>Superficie</i>	>3.000,00 m ²	>3.000,00 m ²		45.507,00 m ²
<i>Ocupación</i>	50%	No se fija		50%
<i>Sup. Edificable Máxima</i>	31.854,90 m ²	31.854,90 m ²		31.854,90 m ²
<i>Separación lindero frontal</i>	7,50 m	5,00 m		7,50 m
<i>Separación mínima resto linderos</i>	5,00 m	5,00 m		5,00 m
<i>Índice</i>	0,70 m ² /m ²	0,70 m ² /m ²		0,70 m ² /m ²
<i>Altura máxima</i>	15 m	15 m		15 m

9.2.-CUANTIFICACIONES.

Superficie y edificabilidad, según ordenación vigente.

- Superficie total de parcela..... = 45.507,00 m²m²
- Edificabilidad (m²/m²)..... = 0,70 m²/m²
- Superficie edificable máxima = 31.854,90 m²

Superficie y edificabilidad, según ordenación propuesta

- Superficie total de parcela..... = 45.507,00 m²m²
- Edificabilidad (m²/m²)..... = 0,70 m²/m²
- Superficie edificable máxima = 31.854,90 m²



10.- CONCLUSIONES.

Con lo expuesto en la presente memoria y planos que se acompañan, se da por finalizada la redacción del presente Estudio de Detalle sobre la parcela 313-314-315-316 del sector " Los Camachos Sur", Cartagena, recogiendo las determinaciones del Estudio de Detalle, con asignación de las cotas de rasante exterior de la parcela y la rasante de la edificación.

CARTAGENA, OCTUBRE DE 2.024

22948006D

BERNARDINO

GARCIA (R:

B30731160)

Firmado digitalmente
por 22948006D

BERNARDINO GARCIA

(R: B30731160)

Fecha: 2024.10.16

10:21:37 +02'00'

EL ARQUITECTO. -BERNARDINO GARCÍA GARCÍA.





II.-ANEXO FOTOGRAFICO

Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS 313,314,315
Y 316 DEL PLAN PARCIAL "LOS CAMACHOS SUR".
Situación: Parc. 313, 314, 315 y 316. Los Camachos. Cartagena.
Promotor: GRUPO UPPER, S.Coop.
Arquitecto: Bernardino García García.



bernardino
arquitectos, s.l.p.
ARQUITECTURA ■ URBANISMO

Comedias, 1 - 3º • 30201 CARTAGENA
Telf.: 968 124 015 • Fax: 968 509 518
www.bernardinoarquitectos.com



Los firmantes y/o sellos electrónicos de este documento se muestran al final del mismo

Código Seguro de Verificación: H2AA HFTF 4U3R K9JN DV22

PROYECTO A RÚBRICA (PLED2024/000003) - SEFYCU 3348935



II.- ANEXO FOTOGRÁFICO

REPORTAJE FOTOGRÁFICO.



Calle Cloro



Calle Hidrógeno





Acceso a nave existente en cota +105,00



Desnivel desde la cota +114,00 en calle Hidrógeno



III.-PLANOS

Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS 313,314,315 Y 316 DEL PLAN PARCIAL "LOS CAMACHOS SUR".
Situación: Parc. 313, 314, 315 y 316. Los Camachos. Cartagena.
Promotor: GRUPO UPPER, S.Coop.
Arquitecto: Bernardino García García.



bernardino
arquitectos, s.l.p.
ARQUITECTURA ■ URBANISMO

Comedias, 1 - 3º • 30201 CARTAGENA
Telf.: 968 124 015 • Fax: 968 509 518
www.bernardinoarquitectos.com



Los firmantes y/o sellos electrónicos de este documento se muestran al final del mismo

Código Seguro de Verificación: H2AA HFTF 4U3R K9JN DV22

PROYECTO A RÚBRICA (PLED2024/000003) - SEFYCU 3348935



Los firmantes y/o sellos electrónicos de este documento se muestran al final del mismo

Código Seguro de Verificación: H2AA HFTF 4U3R K9JN DV22

PROYECTO A RÚBRICA (PLED2024/000003) - SEFYCU 3348935



Los firmantes y/o sellos electrónicos de este documento se muestran al final del mismo

Código Seguro de Verificación: H2AA HFTF 4U3R K9JN DV22

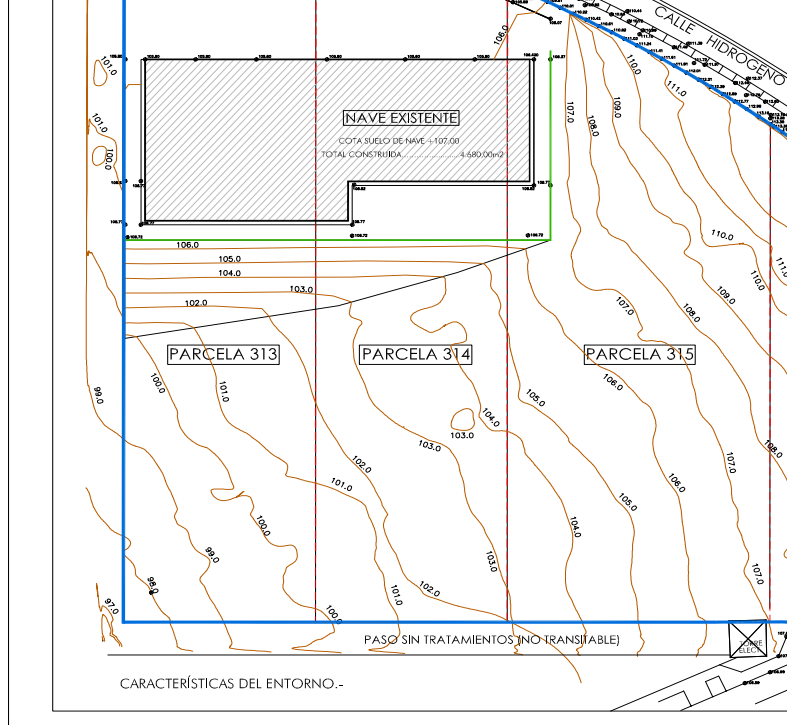
PROYECTO A RÚBRICA (PLED2024/000003) - SEFYCU 3348935



Los firmantes y/o sellos electrónicos de este documento se muestran al final del mismo

Código Seguro de Verificación: H2AA HFTF 4U3R K9JN DV22

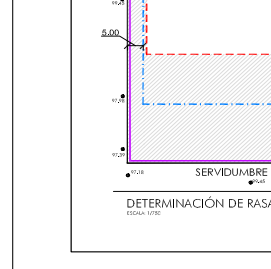
PROYECTO A RÚBRICA (PLED2024/000003) - SEFYCU 3348935



Los firmantes y/o sellos electrónicos de este documento se muestran al final del mismo

Código Seguro de Verificación: H2AA HFTF 4U3R K9JN DV22

PROYECTO A RÚBRICA (PLED2024/000003) - SEFYCU 3348935



Los firmantes y/o sellos electrónicos de este documento se muestran al final del mismo

Código Seguro de Verificación: H2AA HFTF 4U3R K9JN DV22

PROYECTO A RÚBRICA (PLED2024/000003) - SEFYCU 3348935

PROYECTO A RÚBRICA (PLED2024/000003) - SEFYCU 3348935

Puede acceder a este documento en formato PDF - PAdES y comprobar su autenticidad en la Sede Electrónica usando el código CSV siguiente:



URL (dirección en Internet) de la Sede Electrónica: <https://cartagena.sedipualba.es/>

Código Seguro de Verificación (CSV): H2AA HFTF 4U3R K9JN DV22

En dicha dirección puede obtener más información técnica sobre el proceso de firma, así como descargar las firmas y sellos en formato XAdES correspondientes.

Resumen de firmas y/o sellos electrónicos de este documento

Huella del documento para el firmante	Texto de la firma	Datos adicionales de la firma
	BERNARDINO ARQUITECTOS SLP	Firma electrónica avanzada - FNMT-RCM - 16/10/2024 10:21 (según el firmante) BERNARDINO ARQUITECTOS SLP Representante: BERNARDINO GARCIA GARCIA
	BERNARDINO ARQUITECTOS SLP	Firma electrónica avanzada - FNMT-RCM - 16/10/2024 10:22 (según el firmante) BERNARDINO ARQUITECTOS SLP Representante: BERNARDINO GARCIA GARCIA
	BERNARDINO ARQUITECTOS SLP	Firma electrónica avanzada - FNMT-RCM - 16/10/2024 10:22 (según el firmante) BERNARDINO ARQUITECTOS SLP Representante: BERNARDINO GARCIA GARCIA
	BERNARDINO ARQUITECTOS SLP	Firma electrónica avanzada - FNMT-RCM - 16/10/2024 10:23 (según el firmante) BERNARDINO ARQUITECTOS SLP Representante: BERNARDINO GARCIA GARCIA
	BERNARDINO ARQUITECTOS SLP	Firma electrónica avanzada - FNMT-RCM - 16/10/2024 10:23 (según el firmante) BERNARDINO ARQUITECTOS SLP Representante: BERNARDINO GARCIA GARCIA
	BERNARDINO ARQUITECTOS SLP	Firma electrónica avanzada - FNMT-RCM - 16/10/2024 10:23 (según el firmante) BERNARDINO ARQUITECTOS SLP Representante: BERNARDINO GARCIA GARCIA
	Registrado el 16/10/2024 a las 13:06 Nº de entrada 135298 / 2024	Sello electrónico - 16/10/2024 13:06 Sede Electrónica AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
	PASCUAL LOZANO SEGADO JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE	Firma electrónica avanzada - ACCV - 06/11/2024 9:34 PASCUAL LOZANO SEGADO