

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA C-21 DEL PLAN PARCIAL DE ATAMARIA.

EMPLAZAMIENTO: LA MANGA CLUB. LOS BELONES. CARTAGENA.

PROMOTOR : INMOGOLF, S.A.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha 19 OCT. 2001  
se aprobó Inicialmente el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la presen-  
te diligencia. 30 OCT. 2001

Cartagena

El Secretario



MEMORIA

0.- ANTECEDENTES.

Por D. MANUEL SANCHEZ , en representación de INMOGOLF, S.A., nos ha sido conferido el encargo de redactar el ESTUDIO DE DETALLE sobre la parcela C-21 de cabida VEINTE Y TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (23.349 M<sup>2</sup>), perteneciente al PLAN PARCIAL ATAMARIA, dando fachada a la calle ATAMARIA de dicho PLAN PARCIAL.

La finalidad del presente ESTUDIO DE DETALLE se centra en la provisión de las necesarias garantías que como último eslabón de la cadena de PLANEAMIENTO asegure la EQUIDISTRIBUCION de cargas y derechos en las DOS PARCELAS, que por necesidades de la promoción, ha de dividirse el condominio C-21.

Para un mejor entendimiento de todo lo que sigue, definimos como DOS PARCELAS del C-21 los ámbitos de actuación que juntos conforman la totalidad del condominio C-21.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Pleno de fecha 27 DIC. 2001 se aprobó  
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de  
Planeamiento, de cuyo Expediente  
forma parte el documento en que se  
consigna la presente diligencia.

Cartagena

07 ENE 2002

El Secretario



Para la asignación de aprovechamientos y definición geométrica de las condiciones de retranqueos de la edificación se utiliza el plano topográfico que ha sido realizado por levantamiento de campo lo que ha permitido corregir algunos pequeños detalles que representaban un error material de la topografía usada en el planeamiento obtenida mediante restitución fotogramétrica de los vuelos realizados para tal fin.

Como más tarde quedará fundamentado los ajustes que tal subsanación de error material en su linde Norte no representan modificación apreciable de su superficie y, por tanto, quedan muy debajo del nivel de ajuste que el Plan Parcial establece y, asimismo, el Estudio de Detalle es precisamente la figura de planeamiento que el propio Plan Parcial establece para los ajustes de límites de Propiedad (apartado C) del punto 1 del artículo 4.2.5.3. de su Memoria).

## 1.- MARCO LEGAL DE REFERENCIA.

### 1.1.- EL PLAN PARCIAL ATAMARIA.

Como expresión de la situación urbanística del solar cuya división en DOS PARCELAS realiza el presente ESTUDIO DE DETALLE se incorporan a continuación la relación de acuerdos recaentes en la tramitación del PLAN PARCIAL ATAMARIA desde sus inicios hasta el día de la fecha.

### "1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES.

#### 1.0.- ANTECEDENTES.

Por O.M. de 9 de Octubre de 1.961 (B.O.E. de 6 de Enero de 1.962), el Excmo. Sr. Ministro de la Vivienda, en virtud de evocación de las funciones de la Comisión Central de Urbanismo, aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena.





En el periodo de vigencia de dicho Plan General, las Entidades Mercantiles ATAMARÍA, S.A. y LA MANGA CAMPO DE GOLF, S.A., promovieron un Plan Especial de Ordenación que afectaba a las fincas denominadas "EL COTO ATAMARÍA", "EL MOJÓN" y "EL ESTUDIANTE", con una superficie total de 439 Ha., 23 CA., cuyo Plan fue presentado al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena en 26 de Noviembre de 1.971, otorgando la Corporación las aprobaciones Inicial y Provisional mediante acuerdos plenarios de 31 de Enero y 27 de Marzo, respectivamente, del año 1.972, sin que en el periodo de información pública se produjera reclamación alguna.

La aprobación de este Plan Especial fue denegada por Orden Ministerial de 27 de Julio de 1.972 (ANEXO I), contra la que se interpuso Recurso de Reposición que fue considerado y contestado mediante Resolución de 23 de Mayo de 1.973 (ANEXO II), publicada en los B.O.E. nº 161 de 6 de Julio de 1.973 (ANEXO III) y nº 273 de 14 de Noviembre de 1.973 (ANEXO IV).

En esta última Resolución se otorga una aprobación parcial del Proyecto presentado, condicionando la aprobación del resto de la Ordenación a que por conducto municipal se subsanen una serie de extremos reseñados en dicha Resolución.

Con fecha 24 de Mayo de 1.975 el Ministerio de la Vivienda considera cumplidas las condiciones y dicta una Resolución por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial de Ordenación Urbana de Atamarái, (ANEXO V), B.O.E. nº 102 de 8 de Julio de 1.975 (ANEXO VI).

En 1.981 fue aprobado el Proyecto de Urbanización que desarrolla técnicamente la realización de las infraestructuras determinadas en el Plan Parcial.



El 25 de Enero de 1.985, "INMOGOLF, S.A." somete al criterio del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena una Propuesta de Modificación del PLAN PARCIAL de ORDENACIÓN URBANA de ATAMARÍA, sobrevenida tras múltiples reuniones de trabajo con los responsables políticos, jurídicos y técnicos del Area de Urbanismo de dicha Corporación, en la que se definían conceptualmente los acuerdos alcanzados entre ambas partes y cuyos contenidos se concretaban en la reorganización de las zonas en las que se sustentan los potenciales edificatorios y en la salvaguarda de su comisa Sur como integrante del entorno ecológico de Portmán, Calblanque y Calnegre cuya protección parece necesaria y que constituía el criterio básico exigido por la Corporación.

El 16 de Abril de 1.985 en Sesión Extraordinaria celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Cartagena, se aprobó inicialmente el Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena, (B.O.R. de 6 de Mayo de 1.985 y B.O.E. de 26 de Junio de 1.985).

En la sesión ordinaria celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día 25 de Abril de 1.985, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

SEXTO.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO SOBRE PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ATAMARÍA", SOLICITADA POR DON NORBERTO MARTÍN CASALS (INMOGOLF, S.A.). (ANEXO VII).

En el B.O.R.M. nº 87 de 14 de Abril de 1.987 se publicó Anuncio del acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia en su sesión de 9 de Abril del mismo año, relativo al Proyecto de Adaptación-Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Cartagena (Expte. 78/86) en el que se contenían párrafos del siguiente tenor literal:





"EL SECTOR SUR DEL PLAN PARCIAL "ATAMARÍA" QUE COMPRENDE LAS AREAS VERTIENTES AL MAR MEDITERRANEO SE CALIFICARÁ COMO SISTEMA GENERAL DE PROTECCIÓN, INCORPORÁNDOSE A LAS RESTANTES DETERMINACIONES INTRODUCIDAS POR EL PLAN GENERAL" (Pág. 1525).

"PLAN PARCIAL ATAMARÍA. DEBERÁ CLASIFICARSE COMO SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO Y ESTABLECER NUEVAS DETERMINACIONES QUE GARANTICEN EL CUMPLIMIENTO DE LO PREVISTO EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO EN CUANTO A EQUIPAMIENTO DOCENTE, CULTURAL Y APARCAMIENTOS, SIN PERJUICIO DE LO SEÑALADO ANTERIORMENTE EN CUANTO A PROTECCIÓN DEL ÁREA SUR DE DICHO PLAN PARCIAL."

*En tiempo y forma adecuados al procedimiento que se contenía en el penúltimo párrafo del precitado Anuncio, se interpuso Recurso de RESPOSICIÓN, previo al RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO, ante el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma, a los contenidos de los párrafos transcritos literalmente.*

*Tras un largo periodo de negociación con los técnicos y jurídicos de la DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO de la CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL se redactó la "AMPLIACIÓN DEL RECURSO INTERPUESTO POR INMOGOLF, S.A. FRENTE AL ACUERDO de 17 de ABRIL de 1.987 de CONSEJO DE GOBIERNO DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA, APROBANDO DEFINITIVAMENTE EL P.G.M.O.U. DE CARTAGENA", elevándolo al CONSEJO DE GOBIERNO el 14 de OCTUBRE de 1.988.*



*En la AMPLIACIÓN DEL RECURSO se contenían los parámetros urbanísticos aceptados por la COMUNIDAD AUTONOMA así como los compromisos concretos que se derivaban, con carácter previo a su aprobación, para INMOGOLF, S.A.*

*Una vez cumplidos todos los compromisos por INMOGOLF, S.A. el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia en sesión celebrada el 18 de Mayo de 1.989 estimó parcialmente la Ampliación del Recurso.*

*En sesión ordinaria celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en fecha 27 de Julio de 1.989 se adoptó entre otros el siguiente acuerdo:*

*“CUARENTA.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO E INFRAESTRUCTURA SOBRE PROYECTO DE ADAPTACIÓN AL PLAN GENERAL DEL PLAN PARCIAL ATAMARÍA.”*

*El presente documento, en adelante denominado “PLAN PARCIAL ATAMARÍA”, incorpora la subsanación de las deficiencias apreciadas en el documento que motivó el acuerdo de referencia, alcanzando la APROBACIÓN DEFINITIVA y su PUBLICACIÓN en el BOLETIN OFICIAL de la REGIÓN de MURCIA en 1.995.*





## 1.2.- ESTUDIO DE DETALLE.

Del contenido del apartado 4.2.5 (ESTUDIO DE DETALLE) de la Memoria del PLAN PARCIAL ATAMARIA, cuyo tenor literal acompañamos a continuación, se deduce la procedencia de este ESTUDIO DE DETALLE que tiene por objeto la división por PARCELAS del condominio C-21 cuyo uso característico residencial permanece sin ninguna variación.

## 4.2.5.- ESTUDIO DE DETALLE.

### 4.2.5.1.- OBJETO.

En principio no están previstos con carácter obligatorio. Caso de estimarse conveniente su redacción para el establecimiento de sistemas interiores u otros motivos, el objeto de los mismos se fundamenta en la cualidad de ser los instrumentos mediante los cuales es posible completar o adaptar las determinaciones relativas a alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes en el ámbito de actuación del presente Plan Parcial y en especial en las zonas colectivas (CONDOMINIOS) y COMERCIALES.

### 4.2.5.2.- CONTENIDO.

Además de lo especificado en la Ley del Suelo, contendrán los siguientes documentos:

- 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 presente Plan Parcial que le da cobertura y las establecidas en el Estudio de Detalle.



- b) Planos a escala mínima de 1:500 en los 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 éstas con las anteriores existentes.

#### 4.2.5.3.- LIMITACIONES.

Los Estudios de Detalle han de respetar las determinaciones del presente Plan Parcial.

En ningún caso podrá 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.

Se mantendrán los mínimos establecidos a efectos de aparcamientos y sujeción a las determinaciones de alturas edificables, tipología, volumen, usos, etc., señalados en el presente Plan Parcial.

Los límites de las zonas, áreas o sectores podrán precisarse en los Estudios de Detalle de acuerdo con los siguientes criterios:

1.- Los ajustes habrán de responder a:

- a) Alineaciones vigentes.
- b) Características topográficas.
- c) Límites de propiedad.
- d) Existencia de elementos de interés.





- 2.- No podrán producir distorsiones en la forma de las unidades de zona, área o sector, ni aumentos o disminuciones en más de un 5% en relación con las superficies delimitadas en los planos del presente Plan Parcial.

### **1.3.- CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS RESIDENCIALES (AC).**

Para el entendimiento del presente ESTUDIO DE DETALLE como documento completo, a continuación transcribimos la regulación que el PLAN PARCIAL ATAMARIA contiene de las zonas AC, a cuyas determinaciones están sometidas las DOS PARCELAS del C-21 resultantes del presente ESTUDIO DE DETALLE.

#### **AC.- AISLADA COLECTIVA.**

##### **1.- DEFINICIÓN.**

*Son aquellas zonas con parcelas de uso residencial colectivo y tipología en edificación aislada.*

##### **2.- ORDENACIÓN.**

*Las edificaciones deberán ser aisladas respecto a los viales y espacios libres públicos, respetándose los retranqueos.*



2.1.- AGRUPACIONES, SEGREGACIONES, ACTUACIÓN POR FASES Y PARCELACIONES.

*En ningún caso se podrá alterar la condición jurídica ni el uso característico de la parcela ó parcelas resultantes, ni la superficie máxima construida ó número de viviendas máximo de los condominios afectados.*

2.2.- EDIFICACIONES PAREADA – ENCADENADA O AGRUPADA.

*En este tipo de ordenación se puede admitir la edificación pareada, encadenada o agrupada. En todo caso en esta edificación se respetará siempre el retranqueo de separación mínima de los encadenados, pareados ó agrupados a viales, espacios libres públicos, y predios colindantes.*

2.3.- PARCELACIONES.

*Se podrán efectuar parcelaciones siempre que se cumplan las siguientes condiciones:*

*1.- La parcelación se someterá a solicitud de licencia por medio de Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación, que habrán de contener las especificaciones estéticas referidas tanto al proyecto en cuestión, como muy especialmente referidas al impacto en los terrenos colindantes.*

*2.- La parcelación mínima será de 10.000 m<sup>2</sup>, salvo en los condominios inferiores (p.e. C 9 B) en cuyo caso deberá ser de todo el condominio.*

*3.- No se alterará el número máximo de unidades ni la superficie máxima construida del Condominio parcelado.*





4.- En el caso de parcelación deberá de asegurarse que las obras y trabajos de conservación y mantenimiento de los sistemas interiores de zona corresponderán a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS, quién distribuirá las cargas entre los comuneros según los porcentajes y en la forma que establezcan los Estatutos de la Comunidad.

5.- La superficie construida máxima en cada parcela podrá desarrollarse en una única edificación principal, y en su caso en una edificación auxiliar, para la que seguirán siendo aplicables los retranqueos a viales, espacios libres y predios colindantes, pero no los referidos a construcciones en referencia a la edificación principal de la parcela.

6.- Se podrá eximir el retranqueo a colindantes en las parcelaciones de condominios, cuando estéticamente cumplan los requisitos anteriormente fijados, y se otorgue acuerdo de los colindantes inscribible en el registro de la Propiedad, que se acompañe a la solicitud de licencia de edificación.

7.- La parcela mínima resultante de la Parcelación será de 500 metros cuadrados.

#### 2.4.- ACTUACIÓN POR FASES.

Será requisito para la actuación por fases:

1.- La actuación por fases se someterá a solicitud de licencia por medio de Estudio de Detalle, que habrá de contener las especificaciones estéticas referidas tanto al proyecto en cuestión, como muy especialmente referidas al impacto en los terrenos colindantes.



2.- La superficie mínima de una fase es de 10.000 metros cuadrados.

3.- La actuación por fases de un condominio no supondrá por sí mismo la parcelación del condominio, que deberá someterse a las prescripciones arriba expresadas.

4.- En el caso de actuación por fases la línea de separación entre ellas no se considerará linde o efecto de retranqueo, siendo de aplicación en este caso la separación entre edificios.

## II.- ZONA RESIDENCIAL AC.- CONDOMINIOS.

Son aquellas áreas que como consecuencia del presente Plan Parcial tienen carácter preferente de uso habitacional. Están grafiadas en el plano de zonificación escala 1:2000 donde se fija su aprovechamiento.

Se tenderá a respetar las zonas arboladas y las partes altas de las laderas situando la edificación en otros lugares más aptos, se repondrán los árboles que se hayan de talar, sustituyéndolos por otros del mismo tipo; nunca eucaliptos. Se evitará el efecto de apantallamiento de las edificaciones sobre las laderas. Se procurará enlazar adecuadamente los espacios libres públicos con el viario mediante pasos peatonales.

**USOS.-** Según los definidos en las presentes Ordenanzas serán:

RESIDENCIAL .....	Características, mínimo el 70% del Aprovechamiento computable.
COMERCIAL .....	Compatible en categorías 1ª y 2ª en situaciones 1 y 4.
OFICINAS .....	Compatibles en categoría 1ª en situaciones 1 y 2.



INDUSTRIA .....	Compatibles en categoría 1ª en situación 1.
EDUCATIVO CULTURAL .....	Compatible en categoría 1ª situaciones 1, 2, 3 y 4.
SANITARIO ASISTENCIAL .....	Compatibles en categoría 2ª en situación 1.
DEPORTIVO .....	Prohibido
ESPECTACULOS .....	Prohibido
REUNION Y RECREO .....	Compatibles en categoría 1ª en situación 1.
HOTELERO .....	Compatible en todas las categorías.

No computa el uso HOTELERO en la evaluación de Nº MAXIMO de viviendas.

DIMENSIÓN MÍNIMA ACCESO 5 METROS.

RETRANQUEO A ALINEACION DE VIAL.

5 metros.

RETRANQUEO A LINDEROS.

5 metros.

SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES: 3 metros mínimos.

INDICE DE EDIFICABILIDAD.

Los grafiados en el plano de Zonificación 1:2000.

ALTURA MÁXIMA, OCUPACION, EDIFICABILIDAD Y NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS: Las que figuran en el Cuadro de Usos Pormenorizados y Aprovechamientos por parcela.





### SISTEMAS INTERIORES.

*Para los condominios que sean objeto de proyección y ejecución por fases, conjunta ó simultánea, en todos sus elementos, será necesario establecer los dispositivos de infraestructura de servicios necesarios, en forma análoga a los servicios comunes de cualquier Comunidad de Propietarios, determinada en la Ley de Propiedad Horizontal y que se definen seguidamente como Sistemas Interiores de Condominios.*

*Se entiende por tal el conjunto de viales, espacios ajardinados, aparcamientos o cualquier otra índole de servicios y equipamiento privado que en cada zona se establezca.*

*Su mantenimiento será en función de las cuotas de cada parcela en que se pormenore el condominio. Su organización y diseño estará en función de las necesidades específicas de la zona sin poder establecerse otras servidumbres de zona, que las que dimanen de las necesidades de infraestructura y vialidad que tendrán el carácter de servicios comunes del condominio. Su propiedad será pro indivisa de los comuneros y proporcional a su cuota.*

#### 1.- NUEVOS CUADROS DE DEFINICIÓN DE PARCELAS.

#### 2.- DEFINICION DE LAS PARCELAS DEL CONDOMINIO C-21.

El CUADRO DE USOS PORMENORIZADOS Y APROVECHAMIENTOS POR PARCELA (P.16) del PLAN PARCIAL ATAMARIA define el condominio C-21 con los siguientes parámetros:



**C - 21**

NORMA URBANÍSTICA:	AC
SUPERFICIE DEL TERRENO:	23.349,05 M <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD:	0,2467 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>
SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA:	5.760 M <sup>2</sup>
OCUPACIÓN MÁXIMA:	20 %
OCUPACIÓN MÁXIMA TOTAL:	4.669,81 M <sup>2</sup>
MÁXIMO NÚMERO VIVIENDAS:	36

Mediante el presente ESTUDIO DE DETALLE se divide el condominio C-21 en DOS PARCELAS cuyos parámetros quedan definidos a continuación:

LOTE	C1A	C1B
NORMA URBANISTICA	AC	AC
SUPERFICIE TERRENO	6.591 M <sup>2</sup>	16.758 M <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	0,0607 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	0,3198 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>
SUP. CONSTRUIDA MAXIMA	400 M <sup>2</sup>	5.360 M <sup>2</sup>
OCUPACION MAXIMA	6,06 %	25,47 %
OCUPACION MAXIMA TOTAL	400 M <sup>2</sup>	4.269 M <sup>2</sup>
MAXIMO NUMERO PLANTAS	3	3
MAXIMO NUMERO VIVIENDAS	2	34

Las condiciones de retranqueo de la edificación que serán de aplicación en ambas fases con las contenidas en el PLAN PARCIAL (5 m) para su fachada al sistema local viario y demás lindes, salvo para la línea de separación entre las distintas parcelas que será de 3 metros.



**CUADRO DEL ESTUDIO COMPARATIVO DEL APROVECHAMIENTO RESULTANTE DE LA APLICACION DE LAS DETERMINACIONES DEL PRESENTE PLAN PARCIAL QUE LE DA COBERTURA Y LAS ESTABLECIDAS EN EL ESTUDIO DE DETALLE.**

<b>PARCELA</b>	<b>SUPERFICIE M<sup>2</sup></b>	<b>EDIFICABILIDAD M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup></b>	<b>SUP. CONST. MÁXIMA M<sup>2</sup></b>	<b>MÁXIMO N° VIVIENDAS</b>
C-21 A	6.591	0,0607	400	2
C-21 B	16.758	0,3198	5.360	34
TOTAL	23.349	0,2467	5.760	36
C-21	23.349	0,2467	5.760	36

**DESCRIPCION DE LAS PARCELAS RESULTANTES.**

**C-21 A.**

Tiene una cabida de 6.591 M<sup>2</sup> (SEIS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y UNO METROS CUADRADOS). Linda Norte con parcela C-21 B creada por este Estudio de Detalle y con la calle Atamaría; Al Sur con la zona deportiva EJ3; Al Este con C/EI Castillo y al Oeste con parcela C-21B creada para este Estudio de Detalle.

Sus parámetros urbanísticos quedan definidos en la presente memoria, así como en su CÉDULA URBANÍSTICA que forma parte del presente documento.





C-21 B.

Tiene una cabida de 16.758 M<sup>2</sup> (DIECISEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS). Linda Norte con área comercial ZC1; Sur con área deportiva EJ3 y con parcela C-21 A creada por este Estudio de Detalle; al Este con parcela C-21 A creada por este Estudio de Detalle y al Oeste con calle sin nombre del Plan Parcial Atamaría.

Sus parámetros urbanísticos quedan definidos en la presente memoria, así como en su CEDULA URBANISTICA que forma parte del presente documento.

PORCENTAJES DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO DE SISTEMAS INTERIORES.

El porcentaje previsto en las Normas Particulares de Atamaría que se asignan al Condominio C-21 para conservación y mantenimiento de sistemas interiores está pendiente de fijación por la entidad Urbanística de Conservación.

Dicho porcentaje se reparte, para cada una de las parcelas resultantes del estudio de detalle, de la siguiente forma:

PARCELA C-21 A ..... 7%

PARCELA C-21 B ..... 93%

PORCENTAJE TOTAL ..... 100%

Como se puede comprobar, el porcentaje total de las parcelas resultantes es igual al porcentaje total del condominio C-21.



## CONDICIONES ESTETICAS.

Se acompaña, a continuación, transcripción literal de las especificaciones estéticas contenidas en el punto D del apartado 4.1.3 del Plan Parcial de Atamaría.

### *D) Anuncios en zonas no residenciales y no hoteleras.*

#### *D1) Anuncios en zonas comerciales.*

*Los anuncios o letreros en zonas comerciales se limitarán a los referidos a los locales y servicios ofertados en cada zona. Los anuncios no contendrán colores estridentes, y su superficie nunca superará en total ni el 10% del frente de fachada del local ni 5 m<sup>2</sup> en total. Cualquier anuncio que no estuviera adosado a la pared deberá ser realizado en la misma forma antes prevista para los indicadores de las calles, con la única diferencia que la información podrá ser hecha en colores.*

#### *D2) Anuncios en otras zonas.*

*Los anuncios o letreros se limitarán a los referidos a los servicios o instalaciones situadas en cada zona. Los anuncios no contendrán colores estridentes, y su superficie nunca superará en total ni el 10% del frente de fachada del local ni 5 m<sup>2</sup> en total. Cualquier anuncio que no estuviera adosado a la pared deberá ser realizado en la misma forma antes prevista para los indicadores de las calles, con la única diferencia que la información podrá ser hecha en colores.*

*"Condiciones estéticas".*

*Para la obtención de licencia de edificación, los proyectos sometidos deberán de cumplir expresamente, y justificado por medio de anexo razonado pormenorizadamente titulado "JUSTIFICACION DE CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES ESTETICAS DE ORDENANZAS DE PLAN PARCIAL", la siguientes condiciones:*



- a) *El diseño estará en armonía con el existente en las edificaciones realizadas, y evitará discordancia en el uso de materiales, composición y colores.*
- b) *La composición volumétrica y en especial las alturas de la edificación proyectada procurarán armonizar con la edificación existente en su entorno.*
- c) *La fachadas serán de revestimientos continuos y serán pintadas en blanco o color pastel claro.*
- d) *En todas las paredes externas podrá haber aperturas que serán proporcionales al área total de la pared en concordancia con las existentes.*
- e) *Los balcones y/o terrazas no podrán ser cerrados con vidrio, aluminio u otros materiales.*
- f) *La parte baja debe ser una parte integrada en el resto de la fachada.*
- g) *El techo estará cubierto de teja árabe o terrazas, o bien una combinación de ambas. En cualquier caso la inclinación de las tejas será entre 15 y 35%.*
- h) *Las terrazas deben tener paredes de obra, y en todo caso deben estar integradas con las fachadas.*
- i) *El uso de materiales de imitación, de cualquier clase o tipo está prohibido.*
- j) *Todos los colores y texturas complementarán el general de los edificios existentes.*





- k) Los cerramientos exteriores serán vegetales, de una altura no superior a 1,40 metros, con la única excepción del acceso, donde podrán ser de fábrica con elementos de forja y/o madera, con una elevación de hasta 2,50 metros.
- l) Los cerramientos interiores serán en todo caso vegetales, y no superarán la altura de 1,40 metros.
- m) No se permitirá la instalación de tendederos que sean visibles desde el exterior de las edificaciones.

No se considera necesario para el inequívoco entendimiento de lo que este ESTUDIO DE DETALLE realiza, ninguna otra información que la ya aportada en esta memoria así como en la información gráfica que completa la redacción del presente documento.

Cartagena, 19 de Julio de 2.001.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha 19 OCT. 2001  
se aprobó Inicialmente el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la presen-  
te diligencia.

Cartagena 30 OCT. 2001

El Secretario



*[Handwritten signature]*

LOS ARQUITECTOS,



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Pleno de fecha 21 DIC. 2001 aprobó  
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de  
Planeamiento, de cuyo Expediente  
forma parte el documento en que se  
consigna la presente diligencia.

Cartagena 07 ENE. 2002

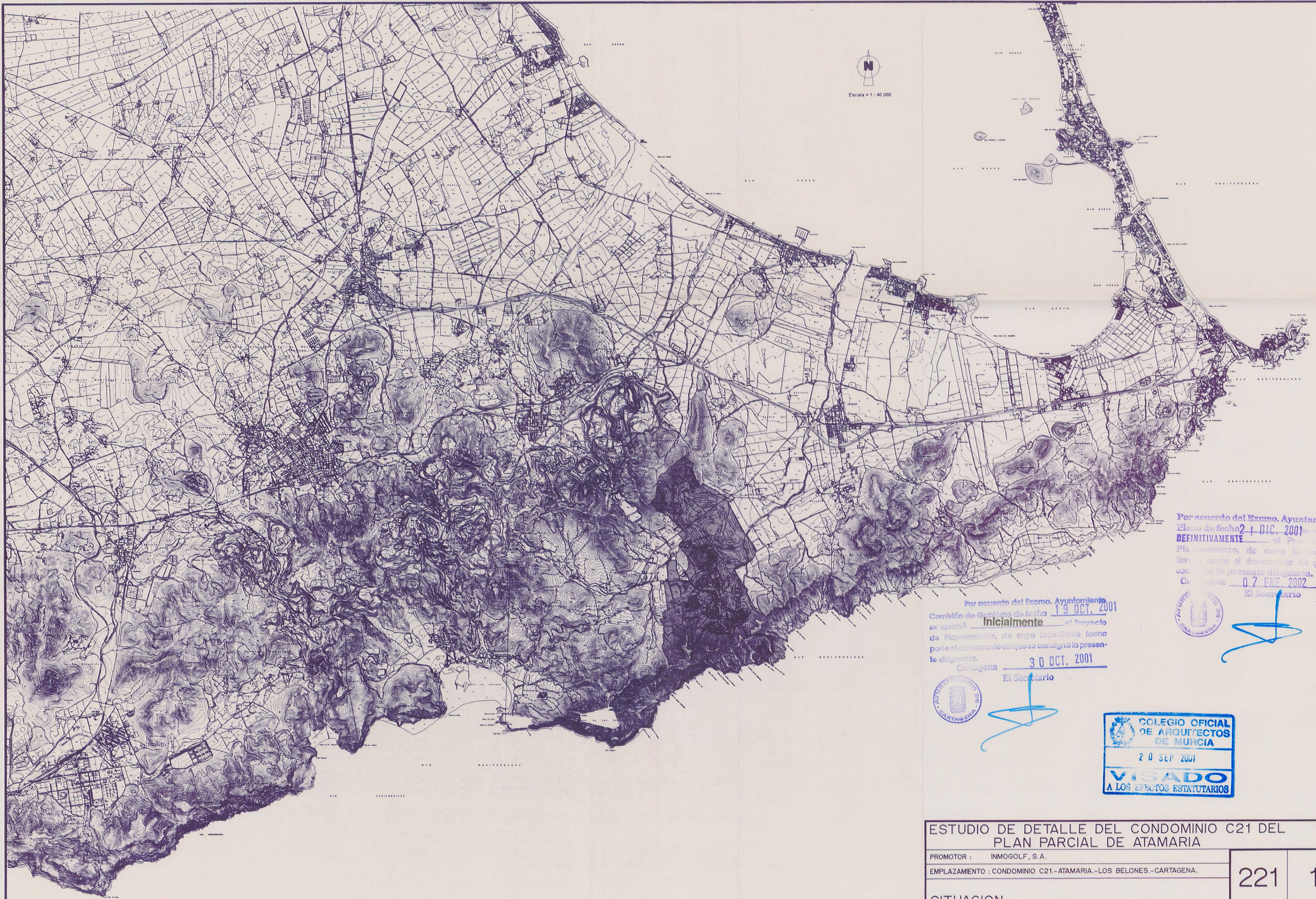
El Secretario



*[Handwritten signature]*



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



Escala = 1 : 40 000

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Pleno de fecha 24 DIC. 2001 se aprobó  
**DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de  
 Planeamiento, de cuyo Expediente  
 forma parte el documento en que se  
 contiene la presente diligencia.  
 Cartagena 07 ENE. 2002  
 El Secretario



*[Handwritten signature]*

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Comisión de Gobierno de fecha 19 OCT. 2001  
 se aprobó **Inicialmente** el Proyecto  
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
 parte el documento en que se consigna la presen-  
 te diligencia.  
 Cartagena 30 OCT. 2001  
 El Secretario



*[Handwritten signature]*



<b>ESTUDIO DE DETALLE DEL CONDOMINIO C21 DEL PLAN PARCIAL DE ATAMARIA</b>	
PROMOTOR : INMOGOLF, S.A.	<b>221 1</b>
EMPLAZAMIENTO : CONDOMINIO C21.-ATAMARIA.-LOS BELONES.-CARTAGENA.	
SITUACION	ESCALA(S): 1/40.000
FRANCISCO MARIN HERNANDEZ & ASOCIADOS ARQUITECTOS:	SUSTITUYE AL :
FRANCISCO MARIN HERNANDEZ JUAN GOMEZ ACOSTA	SUSTITUIDO POR :
	JULIO 2.001
	CARTAGENA

*[Handwritten signatures]*











4163.900  
4163.800  
4163.700  
4163.600  
4163.400  
693.000 693.100 693.200 693.300 693.400 693.500 693.600 693.800



C-21B	
SUP. TERRENO	= 16758 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	= 0,3198 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SUP. CONST. MAX.	= 5360 m <sup>2</sup>
OCUPACION MAX.	= 25,47 %
OCUPACION MAX. TOTAL	= 4269 m <sup>2</sup>
MAXIMO No. PLTAS.	= 3
MAXIMO No. VIVIDAS.	= 34

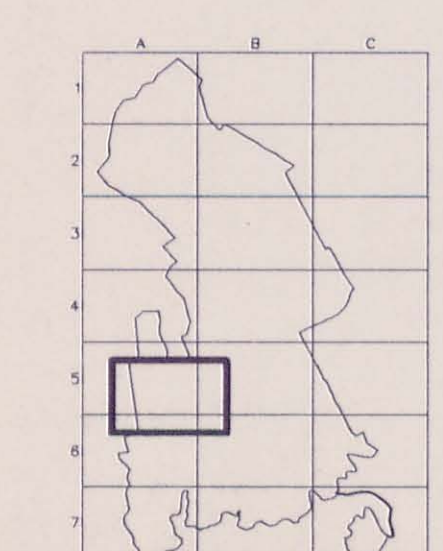
  

C-21A	
SUP. TERRENO	= 6591,05 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	= 0,0607 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SUP. CONST. MAX.	= 400 m <sup>2</sup>
OCUPACION MAX.	= 6,06 %
OCUPACION MAX. TOTAL	= 400 m <sup>2</sup>
MAXIMO No. PLTAS.	= 3
MAXIMO No. VIVIDAS.	= 2

Proyecto del Excmo. Ayuntamiento  
 Inicialmente  
 30 OCT. 2001

El Excmo. Ayuntamiento  
 Definitivamente  
 07 JUL. 2002

COLEGIO OFICIAL  
 DE ARQUITECTOS  
 DE MURCIA  
 20 SEP 2001  
 VISADO  
 A LOS EFECTOS ESTADUARIOS



ESTUDIO DE DETALLE DEL CONDOMINIO C21 DEL PLAN PARCIAL ATAMARIA	
PROMOTOR:	INMOGOLF, S.A.
EMPLAZAMIENTO:	CONDOMINIO C21-ATAMARIA - LOS BELONES, CARTAGENA.
<b>ESTADO PROYECTADO Y DATOS URBANISTICOS DE PARCELAS RESULTANTES</b>	
FRANCISCO MARIN HERNANDEZ & ASOCIADOS ARQUITECTOS:	20 SEP 2001
FRANCISCO MARIN HERNANDEZ JUAN GOMEZ ACOSTA	2001
221	4
ESCALA(S):	1:1000
SUSTITUYE A:	
SUSTITUIDO POR:	
	CARTAGENA



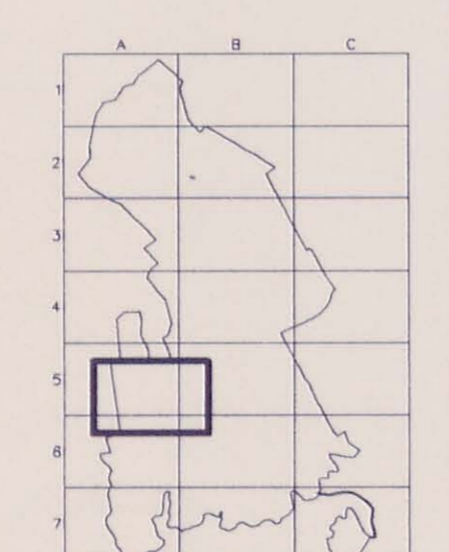


Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de 19 OCT. 2001 se aprobó inicialmente el Proyecto de Reglamentación de este urbanismo para el documento en que se contiene la ordenación urbanística presentada el 30 OCT. 2001. El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de 23 OCT. 2001 se aprobó definitivamente el Proyecto de Reglamentación de este urbanismo para el documento en que se contiene la ordenación urbanística presentada el 07 DIC. 2001. El Secretario

**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA**  
 20 SEP 2001  
**VISADO**  
 LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

REFERENCIA	COORDENADAS
C21-01	693765.428 4163888.736
C21-02	693770.077 4163889.862
C21-03	693828.998 4163713.808
C21-04	693811.801 4163707.009
C21-05	693821.452 4163729.243
C21-06	693825.890 4163737.862
C21-07	693831.870 4163744.611
C21-08	693835.828 4163752.330
C21-09	693835.808 4163762.177
C21-10	693835.198 4163748.484
C21-11	693835.094 4163752.069
C21-12	693837.678 4163735.065
C21-13	693835.094 4163752.069
C21-14	693835.228 4163727.495
C21-15	693835.021 4163752.069
C21-16	693832.821 4163718.709
C21-17	693835.386 4163713.310
C21-18	693835.298 4163717.068
C21-19	693832.318 4163692.082
C21-20	693836.813 4163679.605
C21-21	693830.320 4163679.819
C21-22	693837.740 4163679.643
C21-23	693835.160 4163679.667
C21-24	693835.400 4163677.446
C21-25	693831.870 4163676.805
C21-26	693832.620 4163676.805
C21-27	693832.325 4163676.709
C21-28	693794.759 4163670.027
C21-29	693794.825 4163670.819
C21-30	693791.311 4163674.811
C21-31	693791.907 4163674.215
C21-32	693799.382 4163674.058



NORMA URBANISTICA AC	
SUPERFICIE TERRENO	6591.05 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	0.0607 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CONST. MAX.	400 m <sup>2</sup>
OCCUPACION MAXIMA	6.06 %
OCCUPACION MAXIMA TOTAL	400 m <sup>2</sup>
MAXIMO Nº. PLANTAS	3
MAXIMO Nº. VIVIENDAS	2

ESTUDIO DE DETALLE DEL CONDOMINIO C21 DEL PLAN PARCIAL ATAMARIA	
PROMOTOR: INMOGOLF, S.A.	221 5
EMPLAZAMIENTO: CONDOMINIO C21.-ATAMARIA - LOS BELONES. CARTAGENA.	
<b>CEDULA URBANISTICA C21A</b>	
FRANCISCO MARIN HERNANDEZ & ASOCIADOS ARQUITECTOS:	ESCALA(S): 1:1000
FRANCISCO MARIN HERNANDEZ JUAN GOMEZ ACOSTA	SUSTITUYE A: SUSTITUYE POR: JULIO 2001 CARTAGENA



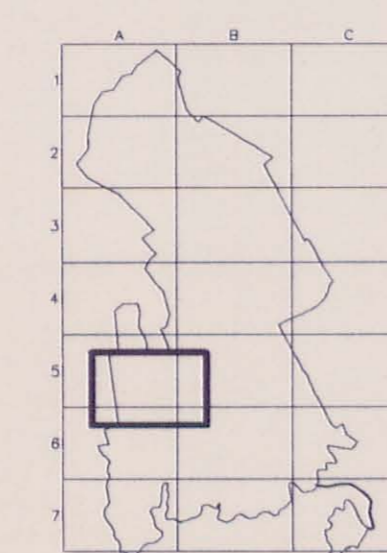


4.163.900  
4.163.800  
4.163.700  
4.163.600  
4.163.400

693.000 693.100 693.200 693.300 693.400 693.500 693.600 693.700 693.800 694.000

REFERENCIA	COORDENADAS
	X Y
C21A-01	693623.472 4163708.789
C21A-02	693627.874 4163708.439
C21A-03	693630.394 4163746.798
C21A-04	693639.871 4163744.565
C21A-05	693770.379 4163887.011
C21A-06	693775.179 4163700.373
C21A-07	693801.725 4163721.029
C21A-08	693790.579 4163728.780
C21A-09	693817.745 4163742.862
C21A-10	693834.244 4163758.636
C21A-11	693835.625 4163762.486
C21A-12	693841.805 4163769.269
C21A-13	693850.688 4163768.137
C21A-14	693858.826 4163762.030
C21A-15	693853.870 4163744.811
C21A-16	693825.992 4163737.360
C21A-17	693821.452 4163729.243
C21A-18	693814.853 4163721.057
C21A-19	693806.995 4163713.858
C21A-20	693771.077 4163681.862
C21A-21	693760.428 4163688.736
C21A-22	693769.362 4163674.058
C21A-23	693771.908 4163683.174
C21A-24	693743.729 4163639.175
C21A-25	693776.437 4163632.748
C21A-26	693772.339 4163617.773
C21A-27	693808.927 4163602.748
C21A-28	693808.483 4163602.601
C21A-29	693814.091 4163594.441
C21A-30	693830.445 4163594.000
C21A-31	693825.795 4163571.548
C21A-32	693828.298 4163569.744
C21A-33	693821.991 4163563.308

REFERENCIA	COORDENADAS
	X Y
C21A-34	693828.800 4163578.744
C21A-35	693830.408 4163595.848
C21A-36	693828.530 4163670.356
C21A-37	693828.614 4163624.866
C21A-38	693827.784 4163650.055
C21A-39	693827.282 4163670.226
C21A-40	693824.720 4163699.048



NORMA URBANISTICA	AC
SUPERFICIE TERRENO	16758.00 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	0.3198 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CONST. MAX.	5360 m <sup>2</sup>
OCUPACION MAXIMA	25.47 %
OCUPACION MAXIMA TOTAL	4269 m <sup>2</sup>
MAXIMO N° PLANTAS	3
MAXIMO N° VIVIENDAS	34

**ESTUDIO DE DETALLE DEL CONDOMINIO C21 DEL PLAN PARCIAL ATAMARIA**

PROMOTOR: INMOGOLF, S.A.  
EMPLAZAMIENTO: CONDOMINIO C21-ATAMARIA -- LOS BELONES, CARTAGENA.

**CEDULA URBANISTICA C21B**

FRANCISCO MARIN HERNANDEZ & ASOCIADOS  
ARQUITECTOS:

FRANCISCO MARIN HERNANDEZ  
JUAN GOMEZ ACOSTA

2/0 SEP 2001  
A LOS EFECTOS ESTADISTICOS

221 6

ESCALA(S): 1:1000

SUSTITUYE A:  
SUSTITUIDO POR:  
JULIO 2001  
CARTAGENA

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Murcia de fecha 19 OCT 2001 se aprueba Inicialmente el Proyecto de Planamiento de este terreno en forma de documento anexo con el presente de la sesión de 19 OCT 2001.

El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Murcia de fecha 07 SEP 2002 se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planamiento de este terreno en forma de documento anexo con el presente de la sesión de 07 SEP 2002.

El Secretario