

MEMORIA

0.- ANTECEDENTES

Por D. José Francisco de Villar Puente, en representación de Bellavista La Manga Club S.L., nos ha sido conferido el encargo de redactar el estudio de detalle sobre el condominio C4E1, perteneciente al PLAN PARCIAL ATAMARÍA.

La finalidad del presente estudio de detalle:

1º.- Constituye la respuesta a la solicitud del Ayuntamiento de Cartagena, como parte del proceso de otorgamiento de la licencia, que bajo el nº de expediente MA2004/400 se está tramitando.

2º.- Para completar la última fase de edificación, que agota el aprovechamiento urbanístico del condominio C4E1. Según el PLAN PARCIAL ATAMARÍA y en relación al último párrafo de la página 54 de la memoria del citado Plan vigente, en la que se exige la previa aprobación de un estudio de detalle en actuaciones edificatorias por fases.

3º.- Es necesario este estudio de detalle para el reordenamiento de volúmenes dentro del condominio, ya que así se estableció en la división horizontal del conjunto inmobiliario de la que traen causa los derechos que ostenta Bellavista La Manga Club S.L., .

4º.- Proveer de las garantías necesarias que con el último procedimiento que contempla el planeamiento asegure la completa ejecución de los aprovechamientos restantes del condominio C4E1, en función de los derechos que ostenta Bellavista La Manga Club S.L.

1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA. MARCO LEGAL DE REFERENCIA

1.1.- ANTECEDENTES

1.2.- ESTUDIO DE DETALLE

Del contenido del apartado 4.2.5 ESTUDIO DE DETALLE de la memoria del PLAN PARCIAL ATAMARÍA (que reproducimos literalmente), se deduce la procedencia de este estudio de detalle que tiene por objeto la ordenación de volúmenes y definición de la última fase de edificación del condominio C4E1.

4.2.5.1.- ESTUDIO DE DETALLE

4.2.5.1.- OBJETO.

En principio no están previstos con carácter obligatorio. Caso de estimarse convenientemente su redacción para el establecimiento de sistemas interiores ú otros motivos, el objeto de los mismos se fundamente en la cualidad de ser los instrumentos mediante los cuales es posible completar o adaptar las determinaciones relativas a alineaciones, rasantes ú 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 la 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.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación del presente ESTUDIO DE DETALLE es suelo urbano y coincide plenamente con la parcela C4E1, perteneciente al PLAN PARCIAL ATAMARÍA.

1.4.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

Planeamiento de rango superior:

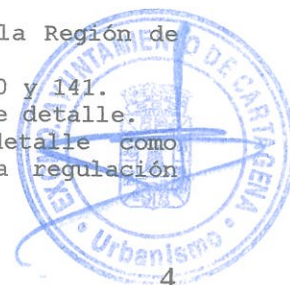
El condominio está sujeto por el siguiente planeamiento vigente,
- P.G.O.U. de Cartagena aprobado definitivamente en abril de 1.987.

- PLAN PARCIAL ATAMARÍA en las zonas AC.

La normativa de aplicación es la siguiente:

- Ley 1/2001, de 24 de Abril, del Suelo de la Región de Murcia.
- Reglamento de Planeamiento; Art. 65, 66, 140 y 141.
- Plan General. Condiciones de los Estudios de detalle.

Para el entendimiento del presente estudio de detalle como documento completo, a continuación transcribimos la regulación



que el PLAN PARCIAL ATAMARÍA contiene de las zonas AC a cuyas determinaciones está sometido el presente condominio C4E1:

AC.- AISLADA COLECTIVA

1.- DEFINICIÓN.

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

2.- ORDENACIÓN.

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

2.1.- AGRUPACIONES, SEGREGACIONES, ACTUACIONES 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 ó 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.

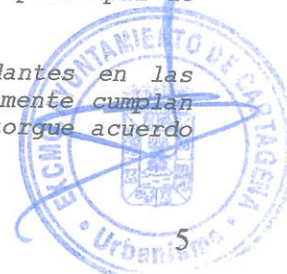
2.- La parcelación mínima será de 10.000 m², salvo en los condominios interiores en cuyo caso deberá ser de todo el condominio.

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

4.- En el caso de parcelación deberá 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 mínima 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 públicos 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.
ESPECTÁCULOS.....	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 MÁXIMO de viviendas.

DIMENSIÓN MÍNIMA ACCESO 5 METROS

RETRANQUEO A ALINEACIÓN DE VIAL

5 metros.

RETRANQUEO A LINDEROS

5 metros.

SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES: 3 metros mínimos

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD.

Los grafiados en el plano de zonificación 1/2000.

ALTURA MÁXIMA, OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD Y NÚMERO MÁXIMO 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 simultanea, 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 proindivisa de los comuneros y proporcional a su cuota.

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 "JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES ESTÉTICAS DE ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL" LAS 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) Las 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.

Los datos correspondientes al condominio C4E1 son los siguientes según el Plan Parcial de Atamaría en el Cuadro de Usos Pormenorizados y Aprovechamientos por Parcela:



PLAN PARCIAL ATAMARÍA- CONDOMINIO C4E1

- SUPERFICIE DEL SECTOR:	5.897,20 m2
- USO	AC
- N° VIVIENDAS MÁXIMO	11
- OCUPACIÓN MÁXIMA:	15%
- ALTURA MÁXIMA	10 mts.
- PLANTAS MAX.	3
- EDIFICABILIDAD:	0,2035 m2/m2
- SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA:	1.200 m2

1.5.- SITUACIÓN ACTUAL

Parte de la finca registral	Viv. 1ª Fase	M2 Construidos s/rasante	M2 jardín uso privativo	% part. comunidad	finca registral	Propietario	Dirección
159 A; Adscripción 14/04/1989; superficie= 2083 m2	Vivienda A1	84,69	294	9,09%	26864 N	Rafael-Francisco Segado Rodríguez	C/ Doctor Marañón, 2-10º (Cartagena)
	Vivienda A2	84,69	332	9,09%	26866 N	Miguel Baltasar Pereda Hernández y Mª Luisa Segado Rodríguez	C/ Juan Fernández 5 - 2º (Cartagena)
	Vivienda B1	85,06	471	9,09%	26868 N	Mª Carmen Rodríguez Lagares	C/ Doctor Marañón, 2-10º (Cartagena)
	Vivienda B2	84,93	421	9,09%	26870 N	Mª Carmen Rodríguez Lagares	C/ Doctor Marañón, 2-10º (Cartagena)
		339,37	1518,00	36,36%			

159 B; Adscripción 03/07/1989; superficie= 3526 m2	Centro escolar	180	438	26,72%	28123N	Concordia Cartagena S.L.	Plaza Castellini 2A (Cartagena)
	servidumbre de paso	0	217		28123N		
	6 viviendas	622	2871	36,91%	28123N	Bellavista La Manga Club S.L.	C/ Rambla, 7 28042 Madrid
	subtotal	802	3526	63,63%			



Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 7 de 11. 05 inicialmente se aprobó el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 28. 11. 05



Cartagena, 19. 04. 06
El Secretario

2.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

2.1- JUSTIFICACIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente estudio de detalle es la ordenación de volúmenes que permitan materializar la edificabilidad correspondiente al aprovechamiento urbanístico restante del condominio C4E1, en adaptación a las determinaciones establecidas en el Plan Parcial Atamaría. Procediendo a una distribución de las edificabilidades dentro de la parcela formada por los lotes de terreno 1 (edificado), 2 (edificado), 3 (pendiente de edificar) y 4 (destinado a viario interior), quedando la edificabilidad total del condominio inalterada.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, de fecha 23. 03. 06 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 19. 04. 06

2.2- CUADRO COMPARATIVO.

PLAN PARCIAL DE ATAMARÍA	
- SUPERFICIE DEL SECTOR:	5.897,20 m2
- USO	AC
- N° VIVIENDAS MÁXIMO	11
- OCUPACIÓN MÁXIMA:	15%
- ALTURA MÁXIMA	10 mts.
- PLANTAS MAX.	3
- EDIFICABILIDAD:	0,2035 m2/m2
- SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA:	1.200 m2

884,58

Los datos correspondientes a cada lote del condominio C4E1 son los siguientes :

LOTE DE TERRENO 1

- SUPERFICIE DE LOTE DE TERRENO:	2083 m2
- OCUPACIÓN MÁXIMA:	12,19%
- EDIFICABILIDAD:	0.1629 m2/m2
- SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA:	339,37 m2
- N° VIVIENDAS	4 Viviendas
- N° PLANTAS	3 P

253,92

LOTE DE TERRENO 2

- SUPERFICIE DE LOTE DE TERRENO:	438 m2
- OCUPACIÓN MÁXIMA:	41,09%
- EDIFICABILIDAD:	0,4109 m2/m2
- SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA:	180 m2
- N° VIVIENDAS	1 Vivienda
- N° PLANTAS	3 P

180

LOTE DE TERRENO 3

- SUPERFICIE DE LOTE DE TERRENO:	3088 m2
- OCUPACIÓN MÁXIMA:	14,59%
- EDIFICABILIDAD:	0,2204 m2/m2
- SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA:	680,73 m2
- N° VIVIENDAS	6 Viviendas
- N° PLANTAS	3 P

450,54

LOTE DE TERRENO 4

- SUPERFICIE DE LOTE DE TERRENO:	288,2 m2
- OCUPACIÓN MÁXIMA:	0%
- EDIFICABILIDAD:	0 m2/m2
- SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA:	0 m2
- N° VIVIENDAS	0 Viviendas
- N° PLANTAS	0 P

La Propiedad,
Bellavista La Manga Club S.L

El Arquitecto
José de Villar Martínez

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CARTAGENA

F 3 OCT 2005

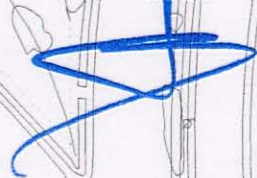
VISTADO
LOS EFECTOS ESTATUTARIOS



Por acuerdo del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha **2.8.03.06** se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento de Lujos Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. **Cartagena, 28.11.05**
El Secretario

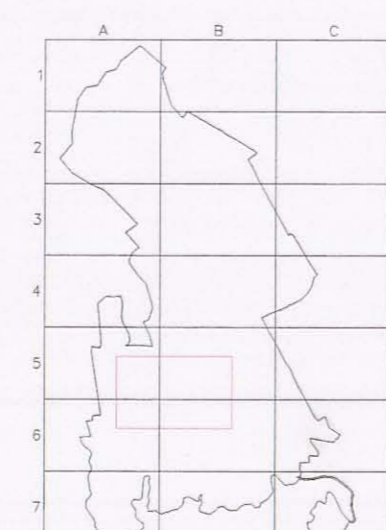


Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de fecha **2.3.03.06** se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento de Lujos Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. **Cartagena, 19.04.06**
El Secretario



REFERENCIAS

C4E1-35	094091.004	418348.008
C4E1-34	094099.020	418348.211
C4E1-29	094102.031	418347.096
C4E1-28	094105.167	418350.001
C4E1-23	094107.370	418348.800
C4E1-21	094108.020	418349.830
C4E1-20	094110.334	418348.438
C4E1-19	094112.026	418348.078
C4E1-18	094117.003	418328.893
C4E1-17	094118.144	418350.955
C4E1-16	094118.084	418354.001
C4E1-15	094188.070	418354.550
C4E1-14	094184.034	418353.008
C4E1-13	094176.024	418353.193
C4E1-12	094169.090	418353.070
C4E1-11	094165.890	418349.937
C4E1-10	094165.000	418349.000
C4E1-09	094165.000	418349.000
C4E1-08	094147.383	418345.139
C4E1-07	094137.330	418344.430
C4E1-06	094138.009	418345.189
C4E1-05	094118.000	418345.070
C4E1-04	094110.108	418345.058
C4E1-03	094099.000	418345.190
C4E1-02	094091.004	418348.008
C4E1-01	094083.388	418347.005



C4E1	
SUPERFICIE TERRENO	5897,2 m ²
EDIFICABILIDAD	0,2035 m ² /m ²
SUPERFICIE CONST. MAX. ..	1200 m ²
OCUPACION MAXIMA	15%
MAXIMO N. PLANTAS	3P

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA
3 OCT 2005

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DEL CONDOMINIO C4E1

EMPLAZAMIENTO: condominio C4E1-La Manga club-Los Belones

PROMOTOR: bellavista la manga club s.l.

ESCALA: 1/1000

Cedula Urbanistica Condominio C4E1

arquitecto: *[Signature]*
José Víctor Martínez
Junio 2005
Cartagena

LOTE DE TERRENO 1	
SUPERFICIE DE LOTE DE TERRENO	2083 m2
OCUPACIÓN MÁXIMA:	12.19%
EDIFICABILIDAD:	0.1629 m2/m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA:	339.37 m2
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	4 VIVIENDAS
NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3P

LOTE DE TERRENO 2	
SUPERFICIE DE LOTE DE TERRENO	438 m2
OCUPACIÓN MÁXIMA:	41.09%
EDIFICABILIDAD:	0.4109 m2/m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA:	180 m2
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	1 VIVIENDAS
NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3P

LOTE DE TERRENO 3	
SUPERFICIE DE LOTE DE TERRENO	3088m2
OCUPACIÓN MÁXIMA:	14.59%
EDIFICABILIDAD:	0.2204m2/m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA:	680.73m2
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	6 VIVIENDAS
NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3P

LOTE DE TERRENO 4	
SUPERFICIE DE LOTE DE TERRENO	288,2 m2
OCUPACIÓN MÁXIMA:	0 %
EDIFICABILIDAD:	0 m2/m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA:	0 m2
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	0 VIVIENDAS
NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS	0 P



Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 07.11.05 se aprobó inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 28.11.05



Cartagena, 28.11.05
El Secretario

[Handwritten signature]

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 23.03.06 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 19.04.06



Cartagena, 19.04.06
El Secretario.

[Handwritten signature]



PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE DEL CONDOMINIO C4E1

Nº DE PLANO A02	emplazamiento: condominio C4E1-La Manga club-Los Belones	arquitecto
ESCALA 1/500	promotor: bellavista la manga club s.l.	<i>[Signature]</i> Jose María Martínez Junio 2005 Cartagena
	PLANO Ordenación de volúmenes por lotes	