

# ESTUDIO DE DETALLE CONDOMINIO C-8 DEL PLAN PARCIAL ATAMARIA



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 28.09.11 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento.  
Cartagena, a..... de 17.10.11 de 20..

EL SECRETARIO DE GERENCIA

**EMPLAZAMIENTO: C/ CABEZO DEL PASTOR. PLAN PARCIAL ATAMARIA.  
LOS BELONES. CARTAGENA.**

**PROMOTOR: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "MONTE LEÓN"**



DILIGENCIA: Por Acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 05.03.12 se aprobó DEFINITIVAMENTE el PROYECTO DE PLANEAMIENTO, de cuyo expediente forma parte el documento en que se consigna la presente.  
Cartagena a, \_\_\_\_\_ de 02.04.12 de 20\_\_

EL SECRETARIO

## MEMORIA

### 1.- ANTECEDENTES

Por encargo de la comunidad de propietarios "Monte León" con CIF H-30838445 con domicilio en La Manga Club representado por D. GRAHAM HILL Con DNI X 9275451H , se redacta el presente Estudio de Detalle en el Condominio C-8 del Plan Parcial Atamaria en los Belones

En reunión extraordinaria de la Comunidad de propietarios "Monte León", que se celebró en las oficinas de Multiservice Bureau LMC SL, de La Manga Club, Cartagena, Murcia, el 18 de octubre de 2010 a las 10:00 hrs. se acordó la redacción del presente Estudio de Detalle.

El Plan Parcial Atamaria se aprobó Definitivamente en Pleno del día diez de abril de 1995.

A principios de Julio de 2011 se emite informe de los SSTT de Planeamiento para completar documentación, esta memoria recoge las deficiencias observadas en el expediente,

### 2.- JUSTIFICACION DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle, es la ordenación urbanística de la parcela y en concreto de los volúmenes asignados por el Plan Parcial con la finalidad de permitir la futura parcelación conforme al acuerdo de la junta celebrada por la Comunidad de Propietarios el día 18 de Octubre de 2011.

En el Condominio existen 15 edificaciones construidas con expedientes de licencias MA2005-800, MA2006-691, MA2007-204, MA2007-819 y MA2009-429, estas edificaciones ya han consumido una edificabilidad y ocupación que el Estudio de Detalle ha tenido en cuenta.

Las licencias anteriormente descritas fueron recogidas en Escritura de Obra Nueva y División Horizontal otorgada ante el Notario D. Miguel Ángel Cuevas de Aldasoro en Cartagena el 21 de Noviembre de 2006,

En virtud de lo estipulado en el Plan Parcial Atamaria y la Revisión del Plan General aprobado Provisionalmente se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle.

## **2.1.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA**

La ordenación que se propone, parte de las edificaciones existentes, construidas con los expedientes de licencias MA2005-800, MA2006-691, MA2007-204, MA2007-819 y MA2009-429, y ante la necesidad de repartir el aprovechamiento urbanístico conforme al acuerdo tomado por la Comunidad de Propietarios "Monte León" y para posibilitar en un futuro, la parcelación de los lotes o zonas que aquí se definen, así dividir la actual parcela urbanística, se redacta el presente Estudio de Detalle.

Los criterios de distribución de superficies son los convenidos y acordados por los propietarios en la Junta General Extraordinaria celebrada el día 18 de Octubre de 2010 que coinciden con el cuadro de superficies que figura anexo al acta.

El presente Estudio de Detalle cumple con lo determinado en la Modificación N° 4 del Plan Parcial Atamaria y le serán de aplicación todas las normas de dicho Plan Parcial y concretamente norma AC aislada colectiva, y las definidas presente Estudio de Detalle, en cuanto al reparto del aprovechamiento, ocupación, plantas, n° de viviendas, retranqueos y porcentaje de participación en las zonas comunes del condominio.

**3.- DEFINICION DE LAS PARCELA INICIAL Y ZONAS DEL CONDOMINIO C-8**

**3.1 DEFINICION DE LA PARCELA INICIAL, SEGÚN PLAN PARCIAL**

El cuadro de usos pormenorizados y aprovechamientos por parcela de la Modificación Puntual nº 4, del Plan Parcial Atamaria, aprobada definitivamente el 6 de julio de 2004 , el Condominio C-8 tiene los siguientes parámetros urbanísticos:

**CONDOMINIO C-8**

NORMA URBANISTICA.....AC (Aislada Colectiva)	
SUPERFICIE DEL TERRENO.....	16.166 m2.
EDIFICABILIDAD.....	0.23995 m2/m2
SUP. CONSTRUIDA MAXIMA.....	3.879 m2.
OCUPACION .....	20%
MAXIMO Nº DE PLANTAS .....	3 plt. (10 mts.)
MAXIMO Nº DE VIVIENDAS.....	26 Viv.
RETRANQUEO A ALINEACION DE VIAL.....	5 mts.
RETRANQUEO A LINDEROS (*) .....	5 mts.
SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES.....	3 mts.



(\*) 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.

### **3.2 DEFINICION DE LA PARCELA INICIAL, SEGÚN REVISION DEL PLAN GENERAL**

El cuadro de usos pormenorizados y aprovechamientos por parcela conforme a la Revisión del Plan General aprobado provisionalmente, el Condominio C-8 tiene los siguientes parámetros urbanísticos:

#### **CONDOMINIO C-8**

NORMA URBANISTICA.....	R. A 11 (Edificación Aislada)
SUPERFICIE DEL TERRENO.....	16.166 m2.
EDIFICABILIDAD.....	0.23995 m2/m2
SUP. CONSTRUIDA MAXIMA.....	3.879 m2.
MAXIMO Nº DE PLANTAS .....	3 plt.
SEPARACION A LINDEROS (*) .....	5 mts.

(\*) Se podrán adosar edificaciones al lindero común en parcelas con idéntica norma de uso y volumen.

Esta situación supone una vinculación real entre parcelas cuyo acceso al Registro de la Propiedad habrá que notificarse con carácter previo al otorgamiento de la correspondiente licencia.

### **3.3 DEFINICION DE LAS ZONAS RESULTANTES**

Mediante el presente Estudio de Detalle, se divide el Condominio C-8 en 18 lotes o zonas cuyos parámetros quedan definidos a continuación.



**3.3.1 ZONA RESULTANTE 8.1**

SUPERFICIE DEL TERRENO.....	1.038 m2.
SUP. EDIFICABLE MAXIMA.....	345,25 m2.
SUP.OCUPABLE MAXIMA.....	318,49m2.
MAXIMO N° DE PLANTAS .....	3 plt. (10 mts.)
MAXIMO N° DE VIVIENDAS.....	1 Viv.
RETRANQUEO A ALINEACION DE VIAL.....	5 mts.
RETRANQUEO A LINDEROS (*) .....	5 mts.
SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES.....	3 mts.
( Lindero común con zona nº 8.2 y nº 8.15)	

(\*) 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.

**3.3.2 ZONA RESULTANTE 8.2**

SUPERFICIE DEL TERRENO.....	934,34 m2.
SUP. EDIFICABLE MAXIMA.....	361,42 m2.
SUP.OCUPABLE MAXIMA .....	277,71m2.
MAXIMO N° DE PLANTAS .....	3 plt. (10 mts.)
MAXIMO N° DE VIVIENDAS.....	1 Viv.
RETRANQUEO A ALINEACION DE VIAL.....	5 mts.
RETRANQUEO A LINDEROS (*) .....	5 mts.
( Lindero común con zona nº 8.1)	



SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES.....3 mts.

(\*) 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.

### 3.3.3 ZONA RESULTANTE 8.3

SUPERFICIE DEL TERRENO..... 1.124,00 m2.  
SUP. EDIFICABLE MAXIMA..... 279,38 m2.  
SUP. OCUPABLE MAXIMA ..... 212,54m2.  
MAXIMO N° DE PLANTAS .....3 plt. (10 mts.)  
MAXIMO N° DE VIVIENDAS.....1 Viv.  
RETRANQUEO A ALINEACION DE VIAL..... 5 mts.  
RETRANQUEO A LINDEROS (\*) .....5 mts.  
SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES.....3 mts.

(\*) 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.

### 3.3.4 ZONA RESULTANTE 8.4

SUPERFICIE DEL TERRENO..... 864,00 m2.





SUP. EDIFICABLE MAXIMA.....	279,38 m2.
SUP. OCUPABLE MAXIMA .....	212,54m2.
MAXIMO N° DE PLANTAS .....	3 plt. (10 mts.)
MAXIMO N° DE VIVIENDAS.....	1 Viv.
RETRANQUEO A ALINEACION DE VIAL.....	5 mts.
RETRANQUEO A LINDEROS (*) .....	5 mts. ( Lindero común con zona n° 8.5)
SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES.....	3 mts.

(\*) 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.

### **3.3.5 ZONA RESULTANTE 8.5**

SUPERFICIE DEL TERRENO.....	943,00 m2.
SUP. EDIFICABLE MAXIMA.....	279,38 m2.
SUP. OCUPABLE MAXIMA .....	212,54m2.
MAXIMO N° DE PLANTAS .....	3 plt. (10 mts.)
MAXIMO N° DE VIVIENDAS.....	1 Viv.
RETRANQUEO A ALINEACION DE VIAL.....	5 mts.
RETRANQUEO A LINDEROS (*) .....	5 mts. ( Lindero común con zona n° 8.4 y n° 8.6)
SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES.....	3 mts.

(\*) 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.

### **3.3.6 ZONA RESULTANTE 8.6**

SUPERFICIE DEL TERRENO.....	1042,00 m2.
SUP. EDIFICABLE MAXIMA.....	279,38 m2.
SUP. OCUPABLE MAXIMA .....	212,54m2.
MAXIMO N° DE PLANTAS .....	3 plt. (10 mts.)
MAXIMO N° DE VIVIENDAS.....	1 Viv.
RETRANQUEO A ALINEACION DE VIAL.....	5 mts.
RETRANQUEO A LINDEROS (*) .....	5 mts. ( Lindero común con zona n° 8.5)
SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES.....	3 mts.

(\*) 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.

### **3.3.7 ZONA RESULTANTE 8.7**

SUPERFICIE DEL TERRENO.....	607,00 m2.
SUP. EDIFICABLE MAXIMA.....	171,70 m2.
SUP. OCUPABLE MAXIMA .....	152,23m2.
MAXIMO N° DE PLANTAS .....	3 plt. (10 mts.)
MAXIMO N° DE VIVIENDAS.....	1 Viv.
RETRANQUEO A ALINEACION DE VIAL.....	5 mts.





RETRANQUEO A LINDEROS (\*) .....5 mts.  
( Lindero común con zona nº 8.8)

SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES.....3 mts.

(\*) 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.

### **3.3.8 ZONA RESULTANTE 8.8**

SUPERFICIE DEL TERRENO..... 689,00 m2.  
SUP. EDIFICABLE MAXIMA..... 278,33 m2.  
SUP. OCUPABLE MAXIMA ..... 191,37m2.  
MAXIMO Nº DE PLANTAS .....3 plt. (10 mts.)  
MAXIMO Nº DE VIVIENDAS.....1 Viv.  
RETRANQUEO A ALINEACION DE VIAL..... 5 mts.  
RETRANQUEO A LINDEROS (\*) .....5 mts.  
( Lindero común con zona nº 8.7)  
SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES.....3 mts.

(\*) 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.

### **3.3.9 ZONA RESULTANTE 8.9**

SUPERFICIE DEL TERRENO..... 682,00 m2.  
SUP. EDIFICABLE MAXIMA..... 179,32 m2.  
SUP. OCUPABLE MAXIMA ..... 152,23m2.



MAXIMO N° DE PLANTAS .....	3 plt. (10 mts.)
MAXIMO N° DE VIVIENDAS.....	1 Viv.
RETRANQUEO A ALINEACION DE VIAL.....	5 mts.
RETRANQUEO A LINDEROS (*) .....	5 mts.
( Lindero común con zona n° 8.10)	
SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES.....	3 mts.

(\*) 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.

### **3.3.10 ZONA RESULTANTE 8.10**

SUPERFICIE DEL TERRENO.....	566,00 m2.
SUP. EDIFICABLE MAXIMA.....	163,09 m2.
SUP. OCUPABLE MAXIMA .....	152,23m2.
MAXIMO N° DE PLANTAS .....	3 plt. (10 mts.)
MAXIMO N° DE VIVIENDAS.....	1 Viv.
RETRANQUEO A ALINEACION DE VIAL.....	5 mts.
RETRANQUEO A LINDEROS (*) .....	5 mts.
( Lindero común con zona n° 8.9 y n° 8.11)	
SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES.....	3 mts.

(\*) 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.



**3.3.11 ZONA RESULTANTE 8.11**

SUPERFICIE DEL TERRENO.....	568,00 m2.
SUP. EDIFICABLE MAXIMA.....	165,98 m2.
SUP. OCUPABLE MAXIMA .....	155,96m2.
MAXIMO N° DE PLANTAS .....	3 plt. (10 mts.)
MAXIMO N° DE VIVIENDAS.....	1 Viv.
RETRANQUEO A ALINEACION DE VIAL.....	5 mts.
RETRANQUEO A LINDEROS (*) .....	5 mts. ( Lindero común con zona nº 8.10)
SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES.....	3 mts.

(\*) 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.

**3.3.12 ZONA RESULTANTE 8.12**

SUPERFICIE DEL TERRENO.....	1.065,00 m2.
SUP. EDIFICABLE MAXIMA.....	237,19 m2.
SUP. OCUPABLE MAXIMA .....	214,50m2.
MAXIMO N° DE PLANTAS .....	3 plt. (10 mts.)
MAXIMO N° DE VIVIENDAS.....	1 Viv.
RETRANQUEO A ALINEACION DE VIAL.....	5 mts.
RETRANQUEO A LINDEROS (*) .....	5 mts. ( Lindero común con zona nº 8.13)
SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES.....	3 mts.





(\*) 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.

### 3.3.13 ZONA RESULTANTE 8.13

SUPERFICIE DEL TERRENO.....	852,00 m2.
SUP. EDIFICABLE MAXIMA.....	186,47 m2.
SUP. OCUPABLE MAXIMA .....	169,37m2.
MAXIMO N° DE PLANTAS .....	3 plt. (10 mts.)
MAXIMO N° DE VIVIENDAS.....	1 Viv.
RETRANQUEO A ALINEACION DE VIAL.....	5 mts.
RETRANQUEO A LINDEROS (*) .....	5 mts. ( Lindero común con zona nº 8.12 y 8.14)
SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES.....	3 mts.

(\*) 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.

### 3.3.14 ZONA RESULTANTE 8.14

SUPERFICIE DEL TERRENO.....	821,00 m2.
SUP. EDIFICABLE MAXIMA.....	186,47 m2.
SUP. OCUPABLE MAXIMA .....	169,37m2.
MAXIMO N° DE PLANTAS .....	3 plt. (10 mts.)



MAXIMO Nº DE VIVIENDAS.....	1 Viv.
RETRANQUEO A ALINEACION DE VIAL.....	5 mts.
RETRANQUEO A LINDEROS (*) .....	5 mts.
SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES.....	3 mts.

(\*) 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.

### **3.3.15 ZONA RESULTANTE 8.15**

SUPERFICIE DEL TERRENO.....	1.962,66 m2.
SUP. EDIFICABLE MAXIMA.....	482,26 m2.
SUP. OCUPABLE MAXIMA .....	429,10m2.
MAXIMO Nº DE PLANTAS .....	3 plt. (10 mts.)
MAXIMO Nº DE VIVIENDAS.....	1 Viv.
RETRANQUEO A ALINEACION DE VIAL.....	5 mts.
RETRANQUEO A LINDEROS (*) .....	5 mts. ( Lindero común con zona nº 8.1)
SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES.....	3 mts.

(\*) 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.

### **3.3.16.1 ZONA RESULTANTE 8.16-1**

El uso de esta parcela es de Vial Privado para el uso del Condominio C-8



## ESTUDIO DE DETALLE CONDOMINIO C-8 DEL PLAN PARCIAL ATAMARIA

SUPERFICIE DEL TERRENO.....	2.368,00 m2
SUP. EDIFICABLE MAXIMA.....	0 m2.
SUP. OCUPABLE MAXIMA .....	0m2.
MAXIMO N° DE PLANTAS .....	0
MAXIMO N° DE VIVIENDAS.....	0 Viv.

### 3.3.16.2 ZONA RESULTANTE 8.16-2

El uso de esta parcela es de Centro de Transformación para el uso del Condominio C-8

SUPERFICIE DEL TERRENO.....	40,00 m2
SUP. EDIFICABLE MAXIMA.....	0 m2.
SUP. OCUPABLE MAXIMA .....	0m2.
MAXIMO N° DE PLANTAS .....	0
MAXIMO N° DE VIVIENDAS.....	0 Viv.

Las condiciones de retranqueo que serán, las contenidas en en las ordenanzas del Plan Parcial Atamaria, para linderos a viario público y límites del condominio.

### CUADRO DEL ESTUDIO COMPARATIVO DEL APROVECHAMIENTO RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

ZONA	SUP. ZONA	SUP. CONST. MAXIMA	SUP. OCUP. MAXIMA	N° MAX. VIVIENDAS	N° MAX. PLANTAS
8.1	1038	349,25	318,97	1	3
8.2	934,34	361,42	277,71	1	3
8.3	1124	279,38	212,54	1	3
8.4	864	279,38	212,54	1	3
8.5	943	279,38	212,54	1	3





## ESTUDIO DE DETALLE CONDOMINIO C-8 DEL PLAN PARCIAL ATAMARIA

8.6	1042	279,38	212,54	1	3
8.7	607	171,7	152,23	1	3
8.8	689	278,33	191,37	1	3
8.9	682	179,32	152,23	1	3
8.10	566	163,09	152,23	1	3
8.11	568	165,98	155,96	1	3
8.12	1065	237,19	214,5	1	3
8.13	852	186,47	169,37	1	3
8.14	821	186,47	169,37	1	3
8.15	1962,66	482,26	429,1	1	3
8.16-1	2368	VIAL PRIVADO		0	0
8.16-2	40	CENTRO DE TRANSF.		0	0
TOTAL	16166	3879	3233,2	15	
C-8	16166	3879	3233,2	26	3

### 3.4 DESCRIPCION DE LA PARCELA INICIAL

#### CONDOMINIO C-8

**Descripción:** Parcela de forma irregular, sita en el paraje de Atamaria , Diputación del Rincón de San Ginés, termino municipal de Cartagena, en el Plan Parcial Atamaria, proviene de una superficie de 17.013 m2. de los cuales **16.166,00 m2** están dentro del Condominio C-8 y el resto, es decir 847,00 m2, se usan como depósito de agua. Linda al Norte con glorieta de la calle Cabezo del Pastor, y zona verde, al Sur con depósito de agua y zona verde, al Este con calle Cabezo del Pastor y al Oeste con el Condominio C-16, zona verde y terreno montuoso.

### 4. PORCENTAJE DE PARTICIPACION DE CADA ZONA EN LOS SISTEMAS INTERIORES

Los porcentajes previstos para la conservación y mantenimiento de los sistemas interiores se reparte proporcionalmente a los aprovechamientos adjudicados a las zonas resultantes, siendo estos los siguientes:



## ESTUDIO DE DETALLE CONDOMINIO C-8 DEL PLAN PARCIAL ATAMARIA

ZONA	SUP. CONST. MAXIMA	% GASTOS VIAL PRIVADO
8.1	349,25	9,004
8.2	361,42	9,317
8.3	279,38	7,202
8.4	279,38	7,202
8.5	279,38	7,202
8.6	279,38	7,202
8.7	171,70	4,426
8.8	278,33	7,175
8.9	179,32	4,623
8.10	163,09	4,204
8.11	165,98	4,279
8.12	237,19	6,115
8.13	186,47	4,807
8.14	186,47	4,807
8.15	482,26	12,433
8.16-1	VIAL PRIVADO	0
8.16-2	CENTRO DE TRANSF.	0

### 5. JUSTIFICACION DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PUNTO 2.3. DE LA NORMA AC DEL PLAN PARCAILA ATAMARIA

El presente Estudio de Detalle, así como la futura parcelación, cumplirán con lo establecido en el punto 2.3. de la norma AC del Plan Parcial Atamaria, que son las siguientes:

- 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.



## ESTUDIO DE DETALLE CONDOMINIO C-8 DEL PLAN PARCIAL ATAMARIA

Las edificaciones existentes se han construido conforme a las condiciones estéticas de la norma AC, el presente Estudio de Detalle no cambia las condiciones iniciales, el reparto de volúmenes asignados a cada zona no incide negativamente en los terrenos colindantes.

2.- La parcelación mínima será de 10.000 m<sup>2</sup>., salvo en los condominios inferiores (p.e. C9B) en cuyo caso deberá ser de todo el condominio.

El presente Estudio de Detalle y la futura Parcelación será de la totalidad del Condominio C-8 es decir 16.166,00 m<sup>2</sup>.

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

En cada zona que se divide en este estudio de Detalle y la futura Parcelación se establece una vivienda por cada zona o futura parcela, en el cuadro final del punto 3.3 de esta memoria, se justifica el reparto de los volúmenes de acuerdo con el máximo definido en las normas urbanísticas del Plan Parcial.

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.

En el punto 4 de esta memoria se establece el reparto de los sistemas interiores para cada zona y futura parcela.





5.- La superficie construída máxima en cada parcela podrá desarrollarse en una única edificación principal, y en su caso e una edificación axuliar, 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.

El presente Estudio de Detalle y la futura Parcelación han tenido en cuenta que en cada zona o futura parcela se podrá construir una sola vivienda, las edificaciones auxiliares que permite la norma, estarán a lo dispuesto en la ordenanza que las regula.

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.

El Estudio de Detalle, en cada zona, define los retranqueos de las edificaciones existentes respecto a los viales públicos y los futuros linderos, estableciendo la condición de Lindero Común en aquellos casos que es necesario.

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

Las zonas definidas en este Estudio de Detalle son mayores de 500,00 m<sup>2</sup>. por lo tanto la futura parcelación cumplirá con lo establecido en el punto 2.3.7. de la norma AC del Plan Parcial.

Por lo tanto el presente Estudio de Detalle cumple con lo establecido en el punto 2.3. de la norma AC del Plan Parcial Atamaria.



## 6. CUMPLIMIENTO DEL ART. 125.2 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO DE LA REGION DE MURCIA

Según se establece en el art. 125.2 del TRLSRM el presente Estudio de Detalle debe de :

2. Cuando la finalidad del Estudio de Detalle sea la reordenación de volúmenes, deberá analizar su influencia sobre el entorno afectado.

El presente Estudio de Detalle solo reparte los volúmenes que establece el Plan Parcial Atamaría, las construcciones son las existentes, por lo tanto el presente documento no cambia las condiciones iniciales establecidas por el propio Plan Parcial.

Dada la situación del condominio C-8 rodeado de viales y zonas verdes, el presente Estudio de Detalle no influye negativamente en el entorno afectado.

GERENCIA MUNICIPAL  
urbanismo  
cartagena

DILIGENCIA: Por Acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 05.03.12 se aprobó DEFINITIVAMENTE el PROYECTO DE PLANEAMIENTO, de cuyo expediente forma parte el documento en que se consigna la presente. Cartagena a, de 07.07.11 de 20 —  
EL SECRETARIO

## 7. CONDICIONES ESTETICAS

Las construcciones existentes y las futuras deberán cumplir las condiciones estéticas señaladas en el punto 4.1.3. del Plan Parcial Atamaria.

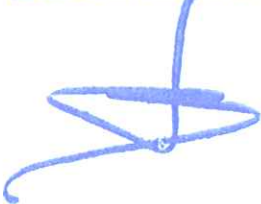
## 8. CONCLUSION

Con los planos aportados y la presente memoria se da por concluido el presente Estudio de Detalle para su aprobación por parte del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.

GERENCIA MUNICIPAL  
urbanismo  
cartagena

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 28.09.11 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento. Cartagena, a, de 17.10.11 de 20..

EL SECRETARIO DE GERENCIA



En Cartagena a Julio de 2011



El Arquitecto

Fdo. José Manuel Conesa Navarro