

# ESTUDIO DE DETALLE EN CONDOMINIO C19.1 PARAJE DE ATAMARIA. LOS BELONES. CARTAGENA - MURCIA

*Este documento recoge las condiciones  
del acuerdo de la Junta de Gobierno Local  
de fecha 9 de septiembre de 2016.*

Vº Bº  
EL JEFE DEL SERVICIO



Concejalía de Urbanismo  
Ayuntamiento de Cartagena

DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 30 DIC. 2016 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, a 26 ENE. 2017

LA SECRETARÍA GENERAL  
DEL PLENO



Concejalía de Urbanismo  
Ayuntamiento de Cartagena

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en Sesión celebrada el día 09 SET. 2016 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **Inicialmente** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento. Cartagena, a 03 DIC. 2016 de 20

LA DIRECTORA DE LA OFICINA  
DE GOBIERNO MUNICIPAL

COPIA

PROMOTOR: EL BALCÓN DE ATAMARIA, S.L.

ARQUITECTO: IGNACIO GARCIA-MARCOS ALVAREZ

## MEMORIA

- 1.- NATURALEZA Y ÁMBITO
- 2.- OBJETO.
- 3.- ANTECEDENTES
- 4.- DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 5.- ORDENANZA DE APLICACIÓN
- 6.- INFLUENCIA SOBRE EL ENTORNO AFECTADO. Art 125.2 LSRM.
- 7.- CONCLUSIÓN

## **ANEXO I: PLANOS**

- 01.- SITUACION
- 02.- ORDENACION PLANEAMIENTO VIGENTE
- 03.- ORDENACION PROYECTADA
- 04.- ORDENACION PROYECTADA. GEOMETRIA DE PARCELAS
- 05.- ORDENACION PROYECTADA. RASANTES

## **ANEXO II: FICHAS URBANÍSTICAS**

*Este documento recoge las condiciones del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de septiembre de 2016.*

Vº Bº  
EL JEFE DEL SERVICIO

**CODIA**



Concejalía de Urbanismo  
Ayuntamiento de Cartagena

DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 30 DIC. 2016 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento.  
Cartagena, a 25 ENE. 2017

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL PLENIO



Concejalía de Urbanismo  
Ayuntamiento de Cartagena

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 09 SET. 2016 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento.  
Cartagena, a 03 DIC. 2016 de 20

LA DIRECTORA DE LA OFICINA  
DE GOBIERNO MUNICIPAL

# MEMORIA



## 1.- NATURALEZA Y ÁMBITO

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de la mercantil EL BALCÓN DE ATAMARIA, S.L., con domicilio en Hotel Príncipe Felipe, La Manga Club, Los Belones, C.P. 30389 de Cartagena, con C.I.F. B87081956.

El ámbito del presente Estudio de Detalle, tal y como se refleja en los planos que se acompañan, corresponde al condominio C19.1 de la UA1-AT del antiguo Plan Parcial Atamaría de Cartagena (Murcia).

## 2.-OBJETO

En el punto Diez del preámbulo de la ley 13/2015 de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia de 30 de marzo, en adelante LOTURM, se especifica que en esa ley se matiza la finalidad de los Estudios de Detalle, permitiéndoles redistribuir edificabilidad entre parcelas edificables.

Los Estudios de Detalle, como una de las figuras de desarrollo urbanístico, vienen recogidos en el Artículo 113 de la LOTURM y más concretamente, en el punto dos de éste artículo, donde dice:

*2. Los Planes Generales Municipales de Ordenación se desarrollarán, según los casos, mediante Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.*

*Asimismo podrán elaborarse estos instrumentos, aunque no estén previstos en el planeamiento general municipal, para las finalidades que se prevén en la presente Ley.*

Más adelante, en el texto del citado de la LOTURM, se dice:

*Artículo 139.- Estudios de Detalle.*

*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 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.

3. 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 aquél, ni reducir la superficie de uso y dominio público. Podrán redistribuir edificabilidad entre diferentes parcelas edificables, siempre que esté previsto y acotado el porcentaje en el planeamiento superior.

4. 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.

Y también en el mismo texto de la LOTURM, se recoge:

Artículo 144.- Documentos de los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de la conveniencia de las soluciones adoptadas.

b) Planos a escala adecuada que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

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

En resumen, queda recogido en la ley 13/2015 de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia de 30 de marzo, que el Estudio de Detalle

es un tipo específico de planeamiento de desarrollo urbanístico que puede formularse en perfeccionamiento de los planes generales y de otros instrumentos de planeamiento urbanístico, para completar, adaptar o reajustar sus determinaciones en materia de alineaciones y rasantes así como para concretar la disposición de volúmenes de acuerdo con la edificabilidad máxima permitida, pudiendo crear vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público. Incluso podrán redistribuir edificabilidad entre diferentes parcelas edificables en las condiciones previstas en la ley.

El objeto del presente Estudio de Detalle es la ordenación urbanística de la totalidad de la parcela inicial que constituye el condominio C19.1 y en concreto de su volumen edificable con el fin de permitir su futura parcelación en treinta y una parcelas edificables y una más que constituirá el vial peatonal con posibilidad de tráfico rodado exclusivamente para acceso a las mismas. Esta parcela consta de dos zonas independizadas por el vial que corresponde a la UA1. La parte al oeste del mismo, que se destina propiamente a vial peatonal con posibilidad de tráfico rodado exclusivamente para acceso a las parcelas y la parte al este que se destina a uso de aparcamientos del condominio.

El condominio C19.1 de la UA1-AT del Plan Parcial Atamaría es propiedad de EL BALCÓN DE ATAMARIA, S.L., como se justifica en las notas simples registrales.

### **3.- ANTECEDENTES**

Sobre las parcela objeto del presente Estudio de Detalle, existen los siguientes antecedente urbanísticos dignos de reseña.

- *Con fecha 15 de junio de 2016 el Tribunal Supremo ha desestimado los recursos de casación interpuestos contra la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia de 20 de mayo de 2015 por la que se declaraba nula la Orden de aprobación de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena dictada por el*

*Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia el 29 de diciembre de 2011. La consecuencia inmediata es la pérdida de vigencia de la Revisión del Plan General de 2011 y nueva entrada en vigor del Plan General de 1987 junto al resto del planeamiento derogado en la revisión.*

- Así pues el marco de planeamiento general en el que se debe tramitar el presente Estudio de Detalle es el Plan General de 1987, aprobado definitivamente el 9 de abril de 1987

Además, hay que tener en cuenta:

- El Plan Parcial Atamaría, se aprueba definitivamente por acuerdo Plenario del Excelentísimo Ayuntamiento de Cartagena con fecha de 10 de abril de 1995.
- Con fecha 14 de septiembre DE 2004 se aprobó definitivamente la Modificación Puntual nº 4 del Plan Parcial "Atamaría", en la que se modifican algunos parámetros urbanísticos de algunos condominios del Plan Parcial. En concreto el condominio C-19 se divide en tres; el C-19.1 que es objeto del presente Estudio de Detalle y otros dos, el C-19.2 y el C-19.3.
- Es en esta Modificación Puntual nº 4 en la que quedan establecidos los parámetros urbanísticos de aplicación a la parcela C-19.1 objeto del presente Estudio de Detalle, tal y como se recoge a continuación:

A continuación se reproduce la normativa de aplicación que se define el planeamiento de rango superior, primero la del Plan Parcial y después lo que se modifica en la Modificación 4

Tal y como se refleja en el apartado 4.3.2 de las Normas Particulares del Plan Parcial para la norma Ac, en le punto 2.3.7. de la misma , la parcela mínima resultante de la parcelación será de 500 m<sup>2</sup>.

## NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL

-99-

### AC.- AISLADA COLECTIVA.

#### 1.- DEFINICION.

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

#### 2.- ORDENACION.

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

##### 2.1.- AGRUPACIONES, SEGREGACIONES, ACTUACION 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 o 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:





-100-

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. C9B) 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 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.



-101-

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.- ACTUACION 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 fase la línea de separación entre ellas no se considerará linde o efecto de retranqueo, siendo de aplicación en este caso la separación entre edificios.



## PARAMETROS ESTABLECIDOS EN LA MODIFICACION 4

### MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 PLAN PARCIAL ATAMARIA

#### Condominio C19.1.

Superficie total: 27.026,89 m<sup>2</sup>

Linderos: Norte: Parcela de equipamiento deportivo EJ4 y  
Condominio C19.2.  
Sur: Condominio C22.  
Este: Calle del Embalse.  
Oeste: Suelo NU

Normativa urbanística de aplicación: AC.

#### Parámetros urbanísticos:

Edificabilidad: 0,3950m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Superficie construida máxima: 10.676 m<sup>2</sup>

Ocupación: 20%.

Máximo nº de plantas: 3

Máximo nº de viviendas: 90



#### 4.- DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Establecidos los antecedentes, cabe recordar que en el presente Estudio de Detalle en Condominio C19.1, se trata de dividir la parcela original, para lo que, en cumplimiento de lo que establecen las Normas del plan parcial hay que redactar el presente documento.

El cuadro de origen de los parámetros urbanísticos de la parcela afectada por el presente Estudio de Detalle, es:

Nº Parcela	Norma	Uso	Superficie Parcela (m2)	Edificab. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Superficie Edif. (m <sup>2</sup> )	Ocupación máx. (%)	Ocupación máx. (m <sup>2</sup> )	Nº máx. viviendas
C19.1	AC	Res	27.026,89	0,395	10.676,00	20%	5.405,40	90

Los parámetros urbanísticos de las parcelas proyectadas quedan establecidos de acuerdo al siguiente cuadro:

Nº Parcela	Norma	Uso	Superficie Parcela (m2)	Edificab. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Superficie Edif. (m <sup>2</sup> )	Ocupación máx. (m <sup>2</sup> )	Nº máx. viviendas
C19.1.P1	AC	Res	746,00	0,3535	263,80	149,20	1
C19.1.P2	AC	Res	704,90	0,3535	249,20	141,00	1
C19.1.P3	AC	Res	501,00	0,3535	177,10	100,20	1
C19.1.P4	AC	Res	508,10	0,3535	179,70	101,60	1
C19.1.P5	AC	Res	502,40	0,3535	177,60	100,50	1
C19.1.P6	AC	Res	639,40	0,3535	226,10	127,90	1
C19.1.P7	AC	Res	504,20	0,3535	178,30	100,80	1
C19.1.P8	AC	Res	504,00	0,3535	178,20	100,80	1
C19.1.P9	AC	Res	504,00	0,3535	178,20	100,80	1
C19.1.P10	AC	Res	522,40	0,3535	184,70	104,50	1
C19.1.P11	AC	Res	570,50	0,3535	201,70	114,10	1
C19.1.P12	AC	Res	547,20	0,3535	193,50	109,40	1
C19.1.P13	AC	Res	546,00	0,3535	193,00	109,20	1
C19.1.P14	AC	Res	540,00	0,3535	190,90	108,00	1
C19.1.P15	AC	Res	540,00	0,3535	190,90	108,00	1
C19.1.P16	AC	Res	553,20	0,3535	195,60	110,60	1
C19.1.P17	AC	Res	558,50	0,3535	197,50	111,70	1
C19.1.P18	AC	Res	600,50	0,3535	212,30	120,10	1
C19.1.P19	AC	Res	591,30	0,3535	209,10	118,30	1
C19.1.P20	AC	Res	603,20	0,3535	213,30	120,60	1
C19.1.P21	AC	Res	630,80	0,3535	223,00	126,20	1
C19.1.P22	AC	Res	511,80	0,3535	181,00	102,40	1
C19.1.P23	AC	Res	570,00	0,3535	201,50	114,00	1

C19.1.P24	AC	Res	571,00	0,3535	201,90	114,20	1
C19.1.P25	AC	Res	571,20	0,3535	202,00	114,20	1
C19.1.P26	AC	Res	571,20	0,3535	202,00	114,20	1
C19.1.P27	AC	Res	571,20	0,3535	202,00	114,20	1
C19.1.P28	AC	Res	571,20	0,3535	202,00	114,20	1
C19.1.P29	AC	Res	548,40	0,3535	193,90	109,70	1
C19.1.P30	-	Vial	4.417,34	-	-	-	-
C19.1.A1	AC	Res	3.275,75	0,7857	2.573,75	1.126,80	32
C19.1.A2	AC	Res	2.930,20	0,7857	2.302,25	998,00	29
<b>TOTALES</b>			<b>27.026,89</b>		<b>10.676,00</b>	<b>5.405,40</b>	<b>90</b>

Queda así establecido que los parámetros urbanísticos aplicados en las nuevas parcelas cumplen lo establecido en el Plan Parcial Atamaría para el Condominio C19.1. Y en concreto la edificabilidad total y la ocupación total en m<sup>2</sup> son las que vienen determinadas en el Plan Parcial.

Se proyectan 31 parcelas edificables y una, la C19.1.P30, que se destina a uso de vial peatonal con posibilidad de tráfico rodado exclusivamente para acceso a las otras parcelas y en la parte que queda al otro lado del vial principal de la UA 1 para aparcamiento.

En el plano de rasantes se justifica que en la medida de lo posible las rasantes proyectadas se ajustan a la topografía existente. En cualquier caso se podrán realizar modificaciones sobre las mismas en el momento de proyectar la urbanización del vial, siempre que sean tendentes a evitar la modificación de la morfología existente del terreno.

Al proyectarse este vial que, lógicamente va a ser utilizado por las demás parcelas del Estudio de Detalle, se deben establecer los porcentajes de participación en la conservación y mantenimiento del mismo entre el resto de parcelas proyectadas.

Estos porcentajes quedan según el siguiente cuadro:

**CUADRO RESUMEN DE PARTICIPACIÓN EN C19.1.30**

<b>Nº Parcela</b>	<b>Porcentaje participación</b>
C19.1.P1	2,47 %
C19.1.P2	2,33 %
C19.1.P3	1,66 %
C19.1.P4	1,68 %
C19.1.P5	1,66 %
C19.1.P6	2,12 %
C19.1.P7	1,67 %
C19.1.P8	1,67 %
C19.1.P9	1,67 %
C19.1.P10	1,73 %
C19.1.P11	1,89 %
C19.1.P12	1,81 %
C19.1.P13	1,81 %
C19.1.P14	1,79 %
C19.1.P15	1,79 %
C19.1.P16	1,83 %
C19.1.P17	1,85 %
C19.1.P18	1,99 %
C19.1.P19	1,96 %
C19.1.P20	2,00 %
C19.1.P21	2,09 %
C19.1.P22	1,69 %
C19.1.P23	1,89 %
C19.1.P24	1,89 %
C19.1.P25	1,89 %
C19.1.P26	1,89 %
C19.1.P27	1,89 %
C19.1.P28	1,89 %
C19.1.P29	1,82 %
C19.1.A1	24,11 %
C19.1.A2	21,57 %
<b>TOTALES</b>	<b>100,00 %</b>

## 5.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Son de obligado cumplimiento todos aquellos aspectos que queden definidos en el apartado 4 "Ordenanzas Regulatoras" del Plan Parcial Atamaria. Y en especial en su punto 4.1 y siguientes que se transcriben a continuación.

### 4.1.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACION Y USOS DEL SUELO.

*Serán de aplicación todos los conceptos definidos y parámetros que se contienen en el TITULO TERCERO de la MEMORIA del PLAN GENERAL con las definiciones y excepciones que a continuación se detallan:*

#### 4.1.1.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

*En el presente PLAN PARCIAL se definen las parcelas urbanísticas sobre las que aplican las NORMAS PARTICULARES de ZONA en cada caso.*

*En el caso de asignación de uso residencial colectivo como característico de la parcela con tipo de ordenación aislada se mantiene la denominación de CONDOMINIO que se contiene en el Plan Parcial aprobado en 1.975.*

*En los proyectos unitarios de parcelas o de los lotes que hayan resultado de la aprobación de un ESTUDIO DE DETALLE en la misma se permite la EDIFICACION ENCADENADA entendida como:*

*"Aquella en la que no existe separación formal entre edificaciones, presentando el conjunto la percepción de unidad edificatoria. En este caso los únicos retranqueos exigibles son los que resultan de aplicar las condiciones de habitabilidad en caso de estancias vivideras con luces de él."*

*En los casos de AGRUPACION de parcelas previstos en las NORMAS PARTICULARES de zona, la parcela resultante mantendrá la condición jurídica y el uso característico iniciales, a todos los efectos.*

*Las parcelas resultantes de la SEGREGACION de otra de acuerdo con lo regulado en las NORMAS PARTICULARES de zona, mantendrán la condición jurídica y el uso característico de la parcela inicial, a todos los efectos.*

#### **"Criterios de medición de alturas"**

*En la edificación aislada, la rasante del terreno para la medición de alturas será la de la superficie del terreno urbanizado y medido por la línea vertical*

que pasa por el centro geométrico de la planta, en cada cuerpo de edificación.

Se entiende por rasante del terreno urbanizado a la comprendida entre  $\pm 1,20$  metros de la rasante natural del mismo o la definida por los viales existentes, siempre que el plano de esta primera sea tangente o corte al de las segundas.

#### **4.1.2.- CONDICIONES DE ILUMINACION E HIGIENICAS.**

Son de aplicación todas las prescripciones del Capítulo 2º del TITULO TERCERO de la MEMORIA del PLAN GENERAL añadiendo de lo siguiente:

No se autorizará la construcción o habilitación de edificaciones para la tenencia de animales.

##### **"Aparcamientos obligatorios"**

La dimensión mínima por plaza de aparcamiento es una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50 metros.

Toda edificación de nueva construcción destinada a cualquier uso deberá contar con una dotación de aparcamiento obligatorio que no podrá ser inferior a:

- a) 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda.
- b) 1,5 plazas por cada 100 m de superficie edificada adscrita a otro uso.

#### **4.1.3.- CONDICIONES ESTETICAS.**

Son de aplicación todas las prescripciones del Capítulo 3º del TITULO TERCERO de la MEMORIA del PLAN GENERAL añadiendo de lo siguiente:

##### **"Señalizaciones"**

Podrá realizarse, caso de obtenerse las oportunas autorizaciones, un pórtico general de entrada a la urbanización, que se situará en el acceso principal del tráfico rodado, esto es, en dirección a Los Belones. La situación de este pórtico podrá ubicarse en cualquiera de las siguientes zonas: Aislada Condominio, Zona Deportiva o Servicios Técnicos.

Los únicos carteles, anuncios, o señalizaciones que podrán ser instalados o construidos, deberán cumplir las condiciones que a continuación se describen para cada zona:

A) Indicadores direccionales en viales.

Los indicadores direccionales en los viales son los únicos que se permiten, y se construirán de obra, con acabado en cemento enlucido o pintado



blanco. La forma, será tosca, con las esquinas romas y curvadas, y los anuncios se harán sobre azulejo con letras negras o azul marino oscuro. Los indicadores estarán provistos de iluminación por medio de una boca de buzón superior tapada por una alero, de forma que la luminaria no sea visible.

Los anuncios direccionales en viales incluirán señalización de los condominios, y de los principales servicios en el área del Plan: Clínica, Hotel, Instalaciones Deportivas, Farmacia, Gasolinera, etc.

B) Anuncios en parcelas de uso residencial.

B1) Los únicos anuncios permitidos en una parcela o condominio de uso residencial son los referidos a la venta o alquiler de la propiedad, que serán en todo caso de un máximo de 0,7 por 0,5 metros, y pintados en colores no estridentes.

B2) Las unidades comerciales situadas en condominios podrán anunciarse por medio de letreros o carteles adosados a la fachada, que no contendrán colores estridentes o excesivamente llamativos, y que en ningún caso ocuparán una superficie superior ni al 10% del frente de su fachada ni a 3 m<sup>2</sup> en total.

C) Anuncios en parcelas de uso hotelero.

En las parcelas de uso hotelero se autorizan aquellos carteles o anuncios de la actividad hotelera realizada en la parcela. Los carteles o anuncios deberán erigirse dentro de la parcela hotelera, serán de materiales nobles, no contendrán colores estridentes, y no sobrepasarán en superficie ni el 10% del frente de fachada del hotel ni 10 m<sup>2</sup> en total.

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", 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.

**“Accesos a la edificación”.**

El acceso a la edificación podrá hacerse desde la vía pública, un espacio libre público exterior o desde un espacio libre privado. En este último caso el espacio libre deberá ser colindante directamente con un viario público y ser la línea de contacto entre ambas rasantes, coincidentes, con un ancho mínimo de cinco metros.

Especialmente importancia adquiere en el presente PLAN PARCIAL la correcta aplicación y vigilancia del cumplimiento de lo preceptuado en los apartados de Proyecto, Materiales, Adecuación, Tratamiento, Instalaciones, Conservación y Tendederos del punto 3.3.1 al que nos remitimos.

#### **4.2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.**

Todos los conceptos, definiciones y clasificaciones que en este PLAN PARCIAL se formulan acerca de la utilización de los terrenos y edificios según las actividades que en ellos se pueden desarrollar, se someten exactamente al contenido del capítulo VI del TITULO TERCERO de la MEMORIA del PLAN GENERAL

En cada parcela serán de aplicación las compatibilidades de uso que según el uso característico que tengan asignado figura en las NORMAS PARTICULARES de ZONA con expresa mención de cada una de las ACTIVIDADES, SITUACIONES y CATEGORIAS, de conformidad asimismo con lo establecido en el cuadro de usos pormenorizados del suelo incluido en los planos de proyecto con el número 73.

#### **4.3.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA.**

##### **4.3.1.- DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL.**

Se determinan en este apartado la regulación y el uso de la edificación para las diversas zonas que establece el presente PLAN PARCIAL



De la misma forma que el PLAN GENERAL estas normas se estructuran en base a dos criterios:

1º.- Según el TIPO DE ORDENACION.

2º.- Según el USO CARACTERISTICO en cada ámbito de aplicación.

Dentro de cada norma se incluyen asimismo varias categorías o grados que se establecen en función de sus parámetros específicos. Este permite adaptar las normas del presente PLAN PARCIAL, a las del PLAN GENERAL, con la misma simbología pero dentro de cada grado, con su edificabilidad, ocupación, alturas, etc., que corresponden según las normas primitivas.

Las actuaciones por fases de cada zona se ajustará a lo prescrito en las normas particulares de la misma, si bien todos ellos se deberán solicitar 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, todo lo anterior en forma de anexo titulado "JUSTIFICACION DE CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES ESTETICAS DE ORDENANZAS DE PLAN PARCIAL".

#### **4.3.1.1.- Tipos de Ordenación.**

El único TIPO de ORDENACION que se contiene en el presente PLAN PARCIAL es:

##### **TIPO DE ORDENACION AISLADA (A)**

Este tipo de ordenación se caracteriza porque la edificación se relaciona con la parcela que la sustenta y con las edificaciones de las parcelas colindantes.

Sus parámetros específicos son:

- FORMA Y DIMENSION DE LA PARCELA.
- OCUPACION MAXIMA Y ALTURA MAXIMA.
- SEPARACION MINIMA A LINDEROS PRIVADOS O PUBLICOS.
- INDICE DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA.
- SEPARACION MINIMA ENTRE EDIFICACIONES.

#### **4.3.2.- NORMAS PARTICULARES.**

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

###### **1.- DEFINICION.**

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

###### **2.- ORDENACION.**

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

###### **2.1.- AGRUPACIONES, SEGREGACIONES, ACTUACION POR FASES Y PARCELACIONES.**

En ningún caso se podrá alterar la condición jurídica ni el uso característico de la parcela o parcelas resultantes, ni la superficie máxima construida o 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 o 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. C9B) 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, quien 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.- ACTUACION 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 fase 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 graficadas 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	Compat. en categorías 1ª y 2ª en situaciones 1 y 4
OFICINAS	Compatibles en categoría 1ª en situaciones 1 y 2
INDUSTRIA	Compatible en categoría 1ª situación 1
EDUCATIVO CULTURAL	Compatible en categoría 1ª situaciones 1, 2, 3 y 4
SANITARIO ASISTENCIAL	Compatible en categoría 2ª situación 1
DEPORTIVO	Prohibido
ESPECTACULOS	Prohibido
REUNION Y RECREO	Compatible en categoría 1ª situación 1
HOTELERO	Compatible en todas las categorías.

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

### **DIMENSION MINIMA ACCESO**

5 METROS.

### **RETRANQUEO A ALINEACION DE VIAL.**

5 metros.

### **RETRANQUEO A LINDEROS.**

5 metros.

### **SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES**

3 metros mínimos.

### **INDICE EDIFICABILIDAD.**

Los grafiados en el plano de Zonificación 1:2000.

### **ALTURA MAXIMA, OCUPACION, EDIFICABILIDAD Y NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS**

Las que figuran en el Cuadro de Usos Pormenorizados y Aprovechamiento por parcela.

De forma resumida, los parámetros de la normativa de aplicación sobre las parcelas resultantes son los siguientes:

- **ORDENANZA DE APLICACIÓN SEGÚN EL PLAN PARCIAL ATAMARIA:**  
AC

- **PARÁMETROS PARA PARCELACIÓN**

La parcela mínima resultante de la parcelación será de 500 m<sup>2</sup>.

Ancho mínimo del lindero frontal: 5,00 metros.

- **PARÁMETROS PARA EDIFICACIÓN:**

Tipo de alineación: Edificación aislada.

Índice de edificabilidad: El grafiado en los planos de ordenación

Altura máxima: Tres (3) plantas / 10 m

Separación mínima a linderos: 5,00 metros.

Separación mínima a vial: 5,00 metros.

Separación mínima entre edificaciones: 3,00 metros.

Ocupación máxima: Según cuadro

#### **6.- INFLUENCIA SOBRE EL ENTORNO AFECTADO. Art 144.2 LOTURM.**

El ámbito del presente Estudio de Detalle, comprende la totalidad de la superficie de la parcela C19.1, así definida en la Modificación 4 del Plan Parcial Atamaría y posterior Reparcelación de la UA1 del Plan Parcial a cuyo entorno queda circunscrita la posible influencia de sus determinaciones.

En el perímetro del C19.1 aparecen al norte y al sur otras parcelas no desarrolladas de la misma UA1. Al oeste hay un Suelo Urbanizable Sectorizado y al este urbanizaciones ya ejecutadas.



Por otro lado, las determinaciones del presente documento no modifican las condiciones urbanísticas iniciales del C19.1 en cuanto a edificabilidades de las parcelas de resultado, por lo que se garantiza que no se van a producir concentraciones de edificación incoherentes con el entorno.

Esto, a su vez, implica que se mantiene la tipología de edificación que ya estaba aprobada en el Plan Parcial y por tanto no se produce influencia nueva de ningún tipo. Ni de impacto ni de barreras visuales.

Por otro lado, se mantiene la tipología edificatoria común a todo el ámbito del Plan Parcial Atamaria, con lo que tampoco se va a producir ningún impacto de tipo estético. Con toda ello, se puede concluir que la influencia sobre el entorno afectado es inexistente en cuanto a que pudieran aparecer elementos disonantes y desordenados con el mismo.

## 7.- CONCLUSIÓN

Con la presente Memoria y documentación que se acompaña, se da por concluida la redacción del presente Estudio de Detalle en Condominio C-19.1, para su tramitación por el Excelentísimo Ayuntamiento de Cartagena.

En Cartagena a 22 de septiembre de 2016

*Este documento recoge las condiciones del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de septiembre de 2016.*

Vº Bº  
EL JEFE DEL SERVICIO

  
Concejalía de Urbanismo  
Ayuntamiento de Cartagena  
DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 09 Sep. 2016 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba Iniciativa el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento. Cartagena, a 03 Oct. 2016 de 20\_\_  
LA DIRECTORA DE LA OFICINA DE GOBIERNO MUNICIPAL

El Arquitecto.

Fdo. Ignacio García-Marcos Álvarez.

COPIA

  
Concejalía de Urbanismo  
Ayuntamiento de Cartagena  
DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 30 Dic. 2016 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento. Cartagena, a \_\_\_ de \_\_\_ de 20\_\_  
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO

## ANEXO I: PLANOS