FIRMADO POR
PASCUAL LOZANO SEGADO
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE
01/04/2025

NUEVO ESTUDIO DE DETALLE DEL CONDOMINIO C19.2 AMBITO ATAMARÍA Y ANULACIÓN DEL VIGENTE, LOS BELONES, CARTAGENA



PROMOTOR: TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA, S.A.U.

SITUACIÓN: CONDOMINIO C-19.2 DEL PLAN PARCIAL ATAMARÍA. PARAJE ATAMARÍA, LOS BELONES, CARTAGENA (MURCIA)

TÉCNICOS: Andrés Rojo López. COL. COAMU 2.181

Fanny Iris González Silva COL. COAMU 2.415

Elisa Schlotfeldt Valenzuela

DILIGENCIA: Por el Pleno del Excr Ayuntamiento de Cartagena, en ses celebrada el dia 19/12/2025 se ado Acuerdo en el que se aprue DEFINITIVAMENTE el Proyecto Planeamiento, de cuyo Expediente for parte el presente documento.

Cartagena, 13/08/2026
Jefe del Servicio Juridico de Planeamient Medio Ambiente

Estudio de Arquitectura y urbanismo sostenibles

FIRMADO POR
PASCUAL LOZANO SEGADO
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE
01/04/2025

CONTENIDO

MEMORIA 3
1. ANTECEDENTES 3
2. FUNDAMENTOS LEGALES 4
3. OBJETO 7
4. CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE 7
5. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE 8
6. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE 9
6.1. ORDENANZAS GENERALES 10
6.2. ORDENANZAS AC 10
7. ORDENACIÓN PROPUESTA 13
8. PARÁMETROS URBANISTICOS DEL CONDOMINIO C19.2 SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE 16
9. PARÁMETROS URBANISTICOS DE LAS PARCELA RESULTANTE 18
10. ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA ORDENANCIÓN DE VOLÚMENES SOBRE EL ENTORNO AFECTADO. 18
11. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA 19
12. CONCLUSIÓN. 20
RELACION DE PLANOS DE INFORMACION 22
S01. PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA OBJETO RESPECTO AL MUNICIPIO. 22
S02. SITUACIÓN RESPECTO A LA ZONIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN nº4 DEL PLAN PARCIL ATAMARÍA 22
S03. SITUACIÓN CON ORTOFOTO 22
S04. PLANO CARTOGRAFÍA CATASTRAL 22
ED01. ORDENACIÓN PROYECTADA Y GEOMETRÍA DE LAS PARCELAS ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE 22
ED02. PROPUESTA DE ORDEANCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE. 22
ED03. ORDENACIÓN PROPUESTA. DELIMITACIÓN DEL CONDOMINIO C19-2 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE. COORDENADAS UTM. 22
ED04. ORDENACIÓN PROPUESTA. DELIMITACIÓN ESTUDIO DE DETALLE. TOPOGRAFÍA Y ALTIMETRÍA. 22
ED05. ORDENACIÓN PROPUESTA. SUPERPOSICIÓN ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE SOBRE ORTOFOTO. 22
RELACION DE PLANO DE ORDENACION 22
ED06. ORDENACIÓN PROPUESTA. LÍMITE DEL ESTUDIO DE DETALLE, LÍNEA DE RETRANQUEO Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS. 22

DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el dia 19/12/2025 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 13/08/2026
Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA MHMC KCJ2 NMPZ NCNN

PROYECTO A RÚBRICA (PLED2024/000004) - SEFYCU 3562383

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cartagena.sedipualba.es/

FIRMADO POR
PASCUAL LOZANO SEGADO
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE
01/04/2025

NUEVO ESTUDIO DE DETALLE DEL CONDOMINIO C19.2 AMBITO ATAMARÍA Y ANULACIÓN DEL VIGENTE, LOS BELONES, CARTAGENA

DOCUMENTO 1: MEMORIA



PROMOTOR: TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA, S.A.U.

SITUACIÓN: CONDOMINIO C-19.2 DEL PLAN PARCIAL ATAMARÍA. PARAJE ATAMARÍA, LOS BELONES, CARTAGENA (MURCIA)

TÉCNICOS: Andrés Rojo López. COL. COAMU 2.181

Fanny Iris González Silva COL. COAMU 2.415

Elisa Schlotfeldt Valenzuela

noviembre de 2024

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA MHMC KCJ2 NMPZ NCNN

PROYECTO A RÚBRICA (PLED2024/000004) - SEFYCU 3562383

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cartagena.sedipualba.es/

FIRMADO POR
PASCUAL LOZANO SEGADO
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE
01/04/2025

MEMORIA

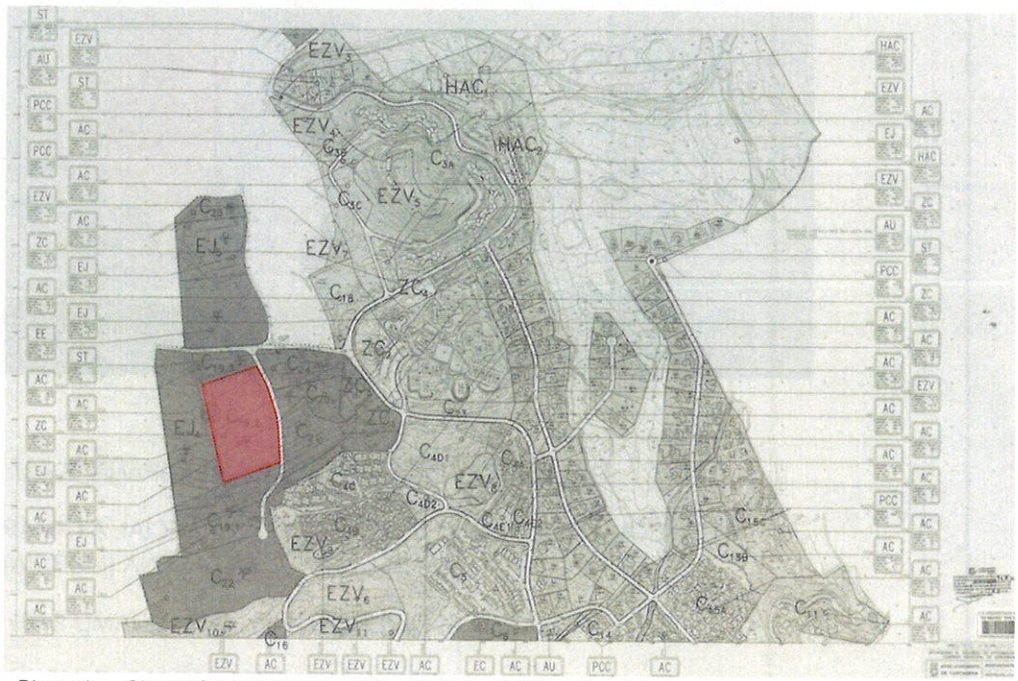
1. ANTECEDENTES

La Mercantil Taylor Wimpey de España, S.A.U con CIF A07248206, y con domicilio en calle Aragón, 223-223ª, de Palma de Mallorca, C.P 07008, es propietaria de la parcela C19.2, paraje de Atamaría, los Belones-Cartagena, y referencia catastral 3436613XG9633N0001RX.

Esta parcela se encuentra situada en el ámbito del Plan Parcial Atamaría, cuya modificación puntual nº4 fue aprobada definitivamente el 6 de julio de 2.004.

El plano de *Clasificación y delimitación propuesta* de dicha modificación del Plan Parcial Atamaría califica la parcela objeto del presente Estudio de Detalle como zona *AC-Viviendas aisladas colectivas.*

HAHA Estudio de Arquitectura y Urbanismo sostenibles es el equipo redactor del presente Estudio de Detalle, formado por Andrés Rojo López con CIF 48613201-X, Arquitecto colegiado número 2.181 con dirección en C/ San Nicolás, nº21, bajo, 30005, Murcia, Elisa Schlotfeldt Valenzuela con DNI Y- 2227720T, y Fanny Iris González Silva, Arquitecta colegiada número de col. 2.415, con DNI. 23311908-M.



Plano 1 Situación de parcela en la ortofoto del Plan Parcial

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA MHMC KCJ2 NMPZ NCNN

PROYECTO A RÚBRICA (PLED2024/000004) - SEFYCU 3562383

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cartagena.sedipualba.es/

Pág. 4 de 34

FIRMADO POR
PASCUAL LOZANO SEGADO
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE
01/04/2025

2. FUNDAMENTOS LEGALES

Para la redacción del Estudio de Detalle se han tenido en cuenta las siguientes normativas legales:

- Ley 13/2015 de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia. (LOTURM)
- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana RDL 7/2015. (TRLSRU)
- Y con carácter subsidiario, el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RD 2159/1978, de 23 de junio)

El contenido y la tramitación se definen en los siguientes artículos de la LOTURM:

Artículo 139. Estudios 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 aquel, 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.

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.

Artículo 146. Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle.

1. Los Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle podrán ser elaborados por los ayuntamientos, particulares y demás organismos competentes en el orden urbanístico.

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
Código Seguro de Verificación: H2AA MHMC KCJ2 NMPZ NCNN
PROYECTO A RÚBRICA (PLED2024/000004) - SEFYCU 3562383
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cartagena.sedipualba.es/
Pág. 5 de 34

FIRMADO POR
PASCUAL LOZANO SEGADO
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE
01/04/2025

3. En todos los casos, la aprobación definitiva corresponderá a los ayuntamientos competentes.

Artículo 154. Competencias para la aprobación de los planes.

2. Siempre que no estén incluidos en los supuestos previstos en el apartado anterior, corresponderá al ayuntamiento, con independencia de la tramitación ambiental que proceda, la aprobación definitiva de los siguientes instrumentos:

a) Modificaciones no estructurales de los Planes Generales Municipales de Ordenación.

b) Normas complementarias del Plan General Municipal de Ordenación.

c) Planes Parciales.

d) Planes Especiales.

e) Estudios de Detalle.

Artículo 166. Tramitación de Estudios de Detalle.

1. Corresponde a los ayuntamientos la aprobación inicial de los Estudios de Detalle, quedando excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental al no poder considerarse plan a dichos efectos. Tras la aprobación inicial se someterán a información pública durante veinte días para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones correspondientes. El texto completo estará a disposición del público en el lugar que se determine por el ayuntamiento.»

2. El acuerdo se notificará individualizadamente a los propietarios y titulares de derechos incluidos en su ámbito y que consten en el Catastro, o, en su caso, en el Registro de la Propiedad, otorgándose un plazo de quince días para presentación de alegaciones.

3. A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones presentadas, el ayuntamiento acordará sobre su aprobación definitiva, con las modificaciones que resultaran procedentes.

4. El acuerdo definitivo se notificará a los interesados que consten en el expediente, así como a la dirección general competente en materia de urbanismo, remitiendo un ejemplar debidamente diligenciado para su archivo.

5. La tramitación de un Estudio de Detalle no impedirá la tramitación de las correspondientes licencias de edificación, quedando ésta supeditada a la aprobación definitiva del mismo, para ello la urbanización tiene que estar completada o bien estar redactado y aprobado el proyecto de urbanización, y depositado el aval correspondiente a la participación de la propiedad objeto de la licencia.

Artículo 169. Plazo para resolución de planes y proyectos.

2. El plazo para acordar sobre la aprobación inicial de estudios de detalle de iniciativa particular no podrá exceder de dos meses desde la presentación de la documentación completa en el registro municipal.

Si en dicho plazo no se hubiera producido notificación al respecto, el promotor podrá realizar los trámites de información pública, petición de informes y notificación a los afectados.

La aprobación definitiva, en estos supuestos, se producirá por silencio administrativo positivo cuando transcurran seis meses desde su presentación ante el órgano competente para su aprobación definitiva, siempre que se hubiere efectuado el trámite de información pública, se hayan solicitado los informes preceptivos, de conformidad con la legislación aplicable, y transcurrido el plazo para emitirlos.

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA MHMC KCJ2 NMPZ NCNN

PROYECTO A RÚBRICA (PLED2024/000004) - SEFYCU 3562383

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cartagena.sedipualba.es/

FIRMADO POR
PASCUAL LOZANO SEGADO
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE
01/04/2025

La normativa urbanística establecida para el desarrollo del estudio de detalle según el PGOU de Cartagena se define en los siguientes artículos:

1.1. CAPITULO 1: INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

1.1.5. ESTUDIOS DE DETALLE

1.1.5.1. Concepto

Son los instrumentos mediante los cuales es posible completar o adaptar las determinaciones relativas a alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes del Plan General y de los Planes Parciales y Especiales.

1.1.5.2. Determinaciones

Los Estudios de Detalle han de respetar las determinaciones del Plan General, y en su caso de los Planes Parciales y Planes Especiales.

En ningún caso podrán 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.

Las ordenaciones que pueden realizar no pueden implicar aumento de la ocupación del suelo ni de las alturas máximas, ni incremento de la densidad de viviendas.

1.1.5.3. Documentación

a) Memoria justificativa en la que se explicarán las razones de la formación. Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que le da cobertura y las establecidas por el Estudio de Detalle.

b) Planos a escala mínima de 1:500 en la 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 estas con las anteriormente existentes.

El Plan Parcial de Atamaría prevé la redacción de Estudios de Detalle como instrumento de planeamiento para permitir ciertas actuaciones según los siguientes artículos:

4.3.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA.

4.3.1.- DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL.

Las actuaciones por fases de cada zona se ajustarán 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 "JUSTI FICACION DE CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES ESTETICAS DE ORDENANZAS DE PLAN PARCIAL".

4.3.2.- NORMAS PARTICULARES.

AC.- AISLADA COLECTIVA.

[...]

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.

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
Código Seguro de Verificación: H2AA MHMC KCJ2 NMPZ NCNN
PROYECTO A RÚBRICA (PLED2024/000004) - SEFYCU 3562383
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cartagena.sedipualba.es/

FIRMADO POR
PASCUAL LOZANO SEGADO
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE
01/04/2025

3. OBJETO

La Ley 12/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (Artículo 139. Estudios de Detalle) establece que *"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."*

El objeto del Estudio de Detalle es la anulación del Estudio de Detalle vigente a día de hoy, cuya Aprobación definitiva fue el 30 de diciembre de 2016, y su sustitución por este nuevo que se presenta, debido a 2 razones principales:

- un cambio de titularidad;
- y el nuevo propietario quiere realizar un tipo de promoción que no es compatible con la ordenación que propone el Estudio de Detalle actual.

El Plan Parcial de Atamaría establece para esta parcela, con referencia catastral 3436613XG9633N0001RX, una edificación de vivienda colectiva, de tipología aislada respecto a los viales y espacios libres públicos respetando los retranqueos.

4. CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El contenido de los Estudios de Detalle viene definido por el artículo lo 144 de la Ley 12/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

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.

También se analizará la influencia de la ordenación de volúmenes sobre el entorno afectado.

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA MHMC KCJ2 NMPZ NCNN

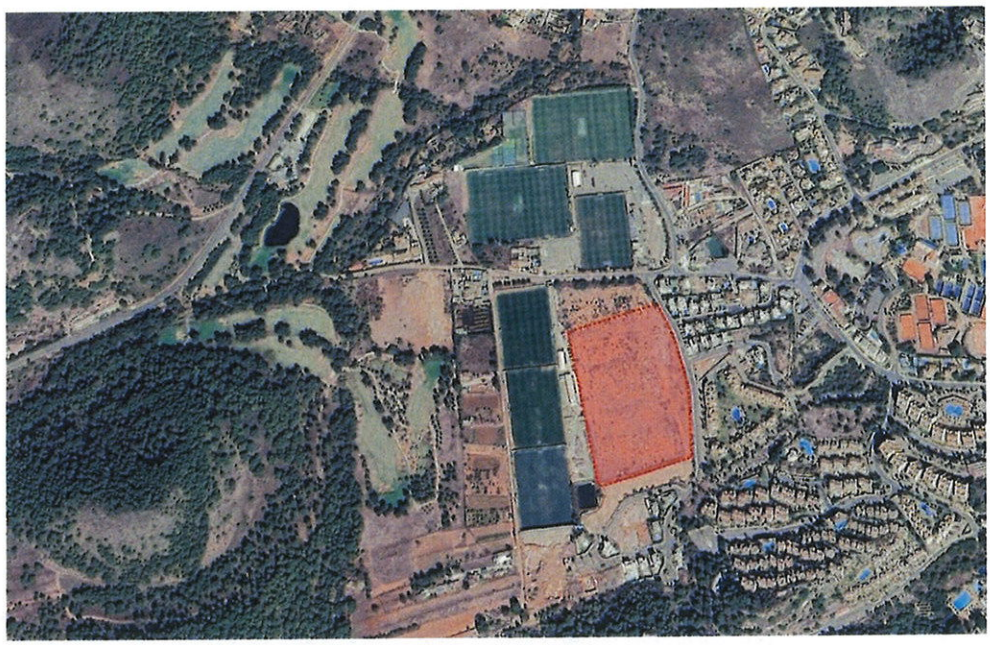
PROYECTO A RÚBRICA (PLED2024/000004) - SEFYCU 3562383

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cartagena.sedipualba.es/

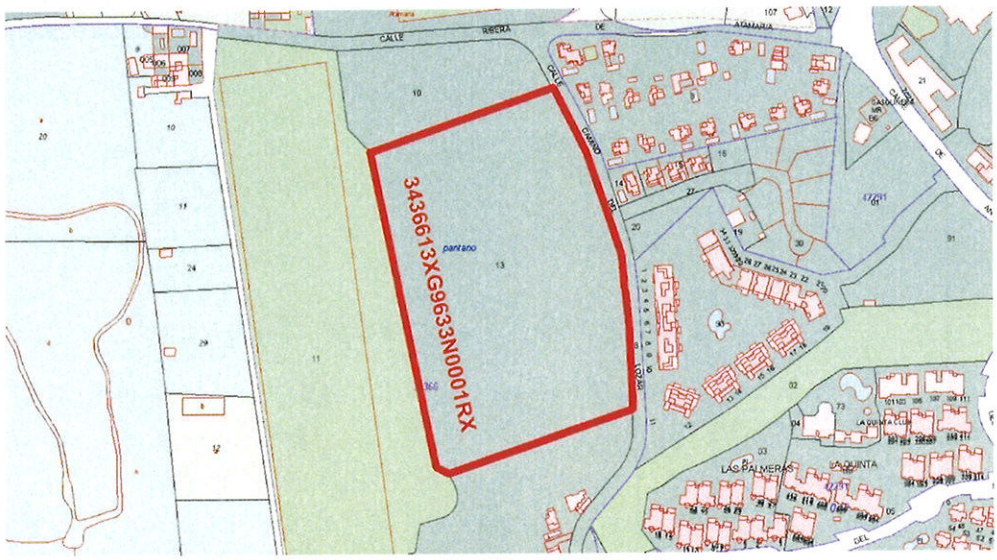
FIRMADO POR
PASCUAL LOZANO SEGADO
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE
01/04/2025

5. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito de actuación del Estudio de Detalle se ajusta a una parcela con referencia catastral 3436613XG9633N0001RX.



Plano 2 *Situación de parcela en ortofoto*



Plano 3 *Identificación de la parcela catastral en la cartografía catastral*

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA MHMC KCJ2 NMPZ NCNN

PROYECTO A RÚBRICA (PLED2024/000004) - SEFYCU 3562383

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cartagena.sedipualba.es/

FIRMADO POR
PASCUAL LOZANO SEGADO
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE
01/04/2025

Tiene forma irregular, sensiblemente rectangular con una fachada curva, y está situada en el paraje de Atamaría diputación del Rincón de San Gines, término municipal de Cartagena, Unidad de Actuación nº1-AT del Plan Parcial Atamaría.

Linderos:

Norte, Condominio C-19.3.

Sur, Condominio C-19.1.

Este, Calle del Embalse.

Oeste, Parcela de Equipamiento Deportivo EJ4.

La superficie de la "parcela", objeto del estudio de detalle, es de **34.493,20 m²** de acuerdo con el Plan Parcial.

6. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

La "parcela", objeto del estudio de detalle, se encuentra dentro de un ámbito de suelo clasificado como urbanizable por el PGOU de 1987 que cuenta con un Plan Parcial aprobado, cuya aprobación definitiva primigenia fue el 10 de abril de 1995 y posteriormente ha sufrido varias modificaciones hasta la última que es la puntual nº4, aprobada definitivamente el 6 de julio de 2.004.

Parcela de forma irregular, sensiblemente rectangular con una fachada curva, sita en el paraje de Atamaría diputación del Rincón de San Gines, término municipal de Cartagena, Unidad de Actuación nº1-AT del Plan Parcial Atamaría, con una superficie de treinta y cuatro mil cuatrocientos noventa y tres metros y veinte decímetros cuadrados (34.493,20 m2), para uso residencial.



Plano 4 *Ordenación planificada según el Estudio de Detalle actualmente vigente*

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA MHMC KCJ2 NMPZ NCNN

PROYECTO A RÚBRICA (PLED2024/000004) - SEFYCU 3562383

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cartagena.sedipualba.es/

Pág. 10 de 34

FIRMADO POR
PASCUAL LOZANO SEGADO
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE
01/04/2025

A modo de resumen, se recogen a continuación las determinaciones más características que afecta a la parcela:

6.1. ORDENANZAS GENERALES

En la ficha descriptiva del Condominio C19.2 extraída de la vigente Memoria de la Modificación nº4 del Plan Parcial Atamaría:

Condominio C19.2:

Superficie total: 34.493,20 m2

Linderos: Norte: Condominio C19.3
Sur: Condominio C19.1
Este: Calle del Embalse
Oeste: Parcela de equipamientos deportivos EJ4

Normativa urbanística de ampliación: AC

Parámetros urbanísticos:

Edificabilidad: 0,3295 m2/m2

Superficie construida máxima: 11,367 m2

Ocupación: 25%

Máximo Nº de plantas: 3
Máximo Nº de viviendas: 58

6.2. ORDENANZAS AC

Los ordenanzas reguladores del Plan Parcial de Atamaría establecen en el apartado 4.3.2 NORMAS PARTICULARES, las normas para la clasificación AC-AISLADA COLECTIVA y que se transcriben a continuación:

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.

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA Código Seguro de Verificación: H2AA MHMC KCJ2 NMPZ NCNN
PROYECTO A RÚBRICA (PLED2024/000004) - SEFYCU 3562383
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cartagena.sedipualba.es/

FIRMADO POR
PASCUAL LOZANO SEGADO
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE
01/04/2025

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 supe11icie 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 m2, salvo en los condominios inferiores (pe. 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 de 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 rectángulo, siendo de aplicación en este caso la separación entre edificios

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA MHMC KCJ2 NMPZ NCNN

PROYECTO A RÚBRICA (PLED2024/000004) - SEFYCU 3562383

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cartagena.sedipualba.es/

FIRMADO POR
PASCUAL LOZANO SEGADO
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE
01/04/2025

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 1 ª y 2ª en situaciones 1 y 4.

OFICINAS

Compatibles en categoría 1 ª en situaciones 1 y 2.

INDUSTRIA

Compatible en categoría 1 ª 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

REUN/ON Y RECREO

Compatibles en categoría 1 ª en 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 V/A: 5 metros.

RETRANQUEO A LINDEROS: 5 metros.

SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES: 3 metros mínimo.

INDICE EDIFICABILIDAD.

Los grafiados en el plano de Zonificación 1:2000.

AL TURA MAXIMA, OCUPACION, EDIFICABILIDAD Y NÚMERO MAX/MO DE VIVIENDAS:

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA MHMC KCJ2 NMPZ NCNN

PROYECTO A RÚBRICA (PLED2024/000004) - SEFYCU 3562383

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cartagena.sedipualba.es/

Pág. 13 de 34

FIRMADO POR
PASCUAL LOZANO SEGADO
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE
01/04/2025

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

SISTEMAS INTERIORES.

Para los condominios que sean objeto de proyección y ejecución por fases, conjunto o 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 pormenorice 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.

7. ORDENACIÓN PROPUESTA

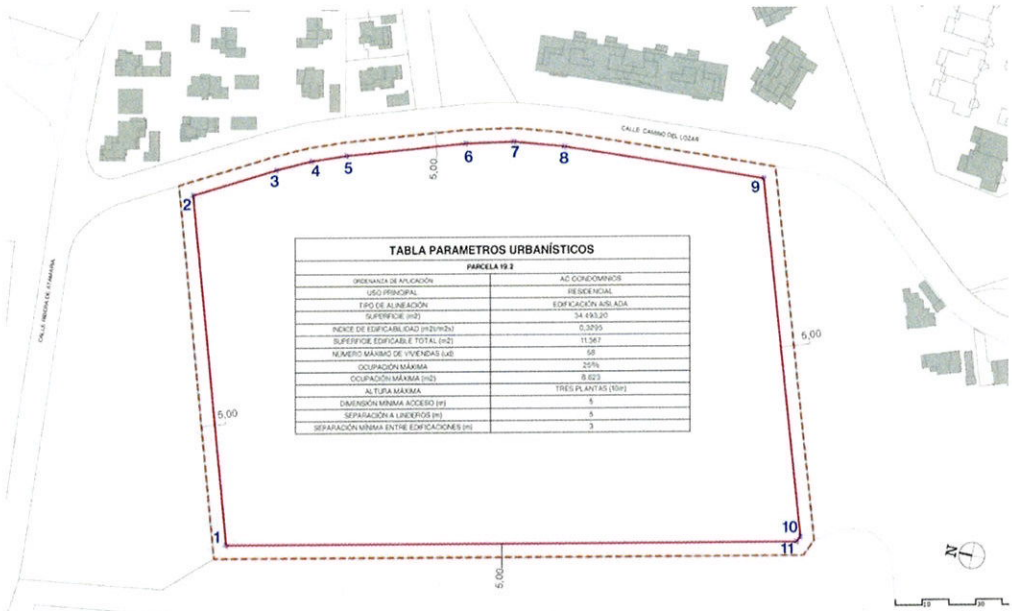
El objeto del Estudio de Detalle es la nueva ordenación urbanística del condominio C19.2 debido al cambio de titularidad y por consiguiente la anulación del Estudio de Detalle previo.

El condominio C19.2 tiene los límites siguientes: al Norte, el condominio C19.3; al Este, el vial A; al Sur, el condominio C19. 1; y al Oeste, la zona deportiva ocupado por los campos de futbol.

La topografía presenta una suave pendiente que cae en sentido Sur-Norte. También presenta ligera pendiente en sentido Oeste-Este. El perímetro del condominio tiene continuidad tanto con los condominios C19.1 y C19.3 como con el vial A. Respecto al límite con la zona deportiva, el condominio está en su mayor parte ligeramente más elevado

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
Código Seguro de Verificación: H2AA MHMC KCJ2 NMPZ NCNN
PROYECTO A RÚBRICA (PLED2024/000004) - SEFYCU 3562383
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cartagena.sedipualba.es/

FIRMADO POR
PASCUAL LOZANO SEGADO
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE
01/04/2025



Plano 5 Ordenación propuesta

El estudio de detalle propone una zona de edificación que se encuentra delimitada por la separación mínima a linderos de 5 m. Se pretende construir un residencial con división horizontal, sin la posibilidad de venta de parcelas individuales, donde toda la superficie de espacio libre es espacio comunitario que sirve a todas las viviendas. Los viales serán privados, y no públicos, con control de entrada y salida de vehículos.

La edificación futura estará compuesta por 6 bloques de viviendas adosadas tipo dúplex compuestas de planta baja y piso, 20 viviendas aisladas en planta baja, todas ellas con una zona de suelo privativo. El complejo residencial se compone de una serie de viales tanto de servicio para vehículos como para peatones conformando 2 grandes zonas destinadas al descanso y recreo de los propietarios.

En definitiva, lo que se pretende es una promoción con una serie de viviendas alrededor de unas zonas comunes resueltas mediante el régimen de una división horizontal (tumbada).

La solución adoptada se ajusta plenamente al planeamiento aprobado por cuanto mantiene las características principales, tales como número máximo de viviendas, cumplimiento de las normas estéticas, ocupación máxima, retranqueos de la edificación, superficie máxima construida y número de plantas.

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA MHMC KCJ2 NMPZ NCNN

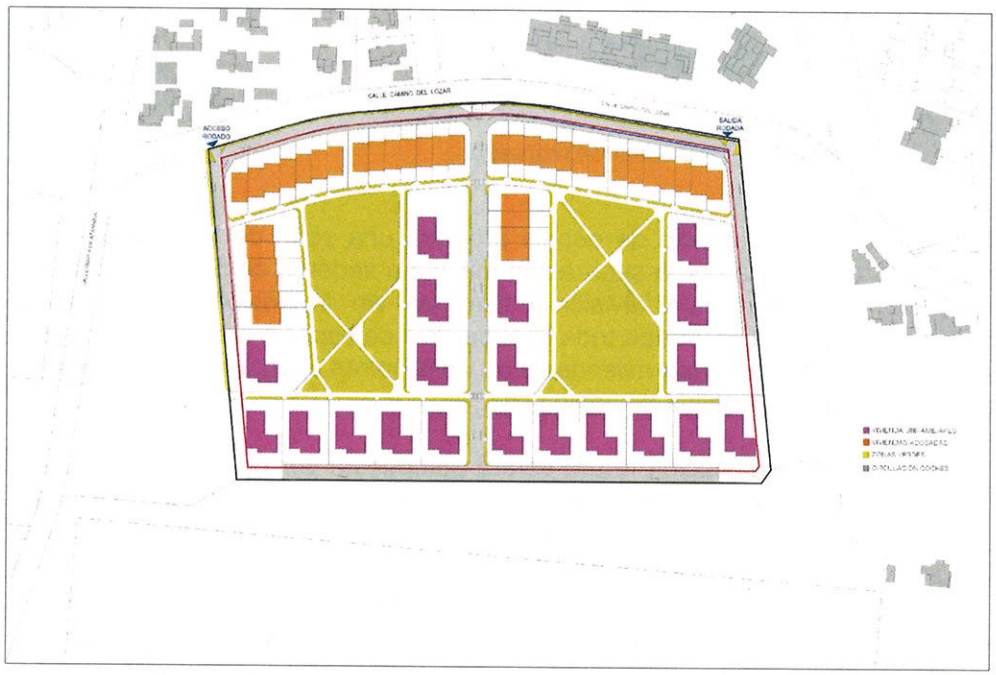
PROYECTO A RÚBRICA (PLED2024/000004) - SEFYCU 3562383

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cartagena.sedipualba.es/

Pág. 15 de 34

FIRMADO POR
PASCUAL LOZANO SEGADO
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE
01/04/2025

A continuación, se inserta un plano ilustrativo, no vinculante, en el que gráficamente se aprecia con más claridad cuáles son las pretensiones futuras de desarrollo de este condominio.



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
Código Seguro de Verificación: H2AA MHMC KCJ2 NMPZ NCNN
PROYECTO A RÚBRICA (PLED2024/000004) - SEFYCU 3562383
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cartagena.sedipualba.es/

FIRMADO POR
PASCUAL LOZANO SEGADO
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE
01/04/2025

8. PARÁMETROS URBANISTICOS DEL CONDOMINIO C19.2 SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE

Tal como se ha explicado en el punto 6-DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE, el planeamiento vigente viene definido por el Plan General de Ordenación de 1987, por el Plan Parcial de Atamaría y sus correspondientes modificaciones y por el Estudio de Detalle actualmente aprobado. A continuación, se detallan sus características principales.

Las ordenanzas de aplicación (que no se alteran por el Estudio de Detalle) son las correspondientes a 4.3.1 CONDICIONES ESTÉTICAS DEL PTO 4.1 NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO y 4.3.2 NORMAS PARTICUALRES AC-AISLADA COLECTIVA, CONDOMINIOS del PLAN PARCIAL ATAMARÍA

La superficie real del condominio C19.2 es de 34.493,20m2.

El índice de edificabilidad es de 0,3295 m2/m2

La superficie máxima construida es de 11.367 m2 de techo

La ocupación máxima es del 25%, que aplicaba sobre la superficie real corresponde a 8.623,25 m2.

La parcela mínima es de 10.000 m2 que mediante Estudio de Detalle puede dividirse en parcelas de superficie mínima de 500 m2, tal y como se define en el artículo 4.3.2 NORMAS PARTICULARES AC-AISLADA COLECTIVA. 2.3.7. PARCELA MÍNIMA

El número máximo de viviendas es de 58.

El número máximo de plantas es de 3, correspondientes a una altura máxima de 10 metros.

La dimensión mínima de acceso es de 5 metros.

El retranqueo a linderos es de 5 metros.

La separación mínima entre edificaciones es de 3 metros.

El siguiente cuadro resume los parámetros urbanísticos del actual Estudio de Detalle:

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
Código Seguro de Verificación: H2AA MHMC KCJ2 NMPZ NCNN
PROYECTO A RÚBRICA (PLED2024/000004) - SEFYCU 3562383
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cartagena.sedipualba.es/

FIRMADO POR
PASCUAL LOZANO SEGADO
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE
01/04/2025

PARCELA	NORMA	SUPERFÍCIE m²	ÍNDICE EDIF. m²T/m²S	EDIFICAB. m²	OCUPACION m²	NUM. MAX. VIVIENDAS
C19.2.A1	AC	2.373,40	0,625	1.483,38	1.186,70	9
C19.2.A2	AC	1.569,36	0,65	1.020,08	784,68	7
C19.2.P1	AC	633,55	0,40	253,42	190,07	1
C19.2.P2	AC	520,00	0,40	208,00	156,00	1
C19.2.P3	AC	507,00	0,40	202,80	152,10	1
C19.2.P4	AC	507,00	0,40	202,80	152,10	1
C19.2.P5	AC	507,00	0,40	202,80	152,10	1
C19.2.P6	AC	504,40	0,40	201,76	151,32	1
C19.2.P7	AC	769,55	0,40	307,82	230,87	1
C19.2.P8	AC	503,30	0,40	201,32	150,99	1
C19.2.P9	AC	501,00	0,40	200,40	150,30	1
C19.2.P10	AC	501,00	0,40	200,40	150,30	1
C19.2.P11	AC	501,00	0,40	200,40	150,30	1
C19.2.P12	AC	501,00	0,40	200,40	150,30	1
C19.2.P13	AC	501,00	0,40	200,40	150,30	1
C19.2.P14	AC	501,00	0,40	200,40	150,30	1
C19.2.P15	AC	501,75	0,40	200,70	150,53	1
C19.2.P16	AC	500,95	0,40	200,38	150,29	1
C19.2.P17	AC	505,90	0,40	202,36	151,77	1
C19.2.P18	AC	505,90	0,40	202,36	151,77	1
C19.2.P19	AC	500,20	0,40	200,08	150,06	1
C19.2.P20	AC	500,20	0,40	200,08	150,06	1
C19.2.P21	AC	565,55	0,40	226,22	169,67	1
C19.2.P22	AC	513,20	0,40	205,28	153,96	1
C19.2.P23	AC	500,20	0,40	200,08	150,06	1
C19.2.P24	AC	500,20	0,40	200,08	150,06	1
C19.2.P25	AC	505,90	0,40	202,36	151,77	1
C19.2.P26	AC	505,90	0,40	202,36	151,77	1
C19.2.P27	AC	520,15	0,40	208,06	156,05	1
C19.2.P28	AC	536,55	0,40	214,62	160,97	1
C19.2.P29	AC	563,30	0,40	225,32	168,99	1
C19.2.P30	AC	561,70	0,40	224,68	168,51	1
C19.2.P31	AC	561,10	0,40	224,44	168,33	1
C19.2.P32	AC	561,50	0,40	224,60	168,45	1
C19.2.P33	AC	562,95	0,40	225,18	168,89	1
C19.2.P34	AC	598,80	0,40	239,52	179,64	1
C19.2.P35	AC	506,60	0,40	202,64	151,98	1
C19.2.P36	AC	506,95	0,40	202,78	152,09	1
C19.2.P37	AC	507,25	0,40	202,90	152,18	1
C19.2.P38	AC	525,40	0,40	210,16	157,62	1
C19.2.P39	AC	516,40	0,40	206,56	154,92	1
C19.2.P40	AC	514,10	0,40	205,64	154,23	1
C19.2.P41	AC	522,50	0,40	209,00	156,75	1
C19.2.P42	AC	527,10	0,40	210,84	158,13	1
C19.2.ELP	-	909,50	0	0,00	0,00	0
C19.2.V	-	7.484,94	0	0,00	0,00	0
TOTAL		**34.493,20**		**11.365,86**	**8.618,18**	**58**

Además, son de obligada observación las NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO de las Ordenanzas del Plan parcial Atamaría (apartado 4.1), en especial el punto 4.1.3.- CONDICIONES ESTETICAS que obligan a la redacción de un Anexo razonado en los proyectos para obtención de licencia de edificación que justifique el cumplimiento de las condiciones estéticas definidas en las Ordenanzas.

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA MHMC KCJ2 NMPZ NCNN

PROYECTO A RÚBRICA (PLED2024/000004) - SEFYCU 3562383

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cartagena.sedipualba.es/

FIRMADO POR
PASCUAL LOZANO SEGADO
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE
01/04/2025

9. PARÁMETROS URBANISTICOS DE LAS PARCELA RESULTANTE

El presente Estudio de Detalle, que viene a anular el vigente, restablece los parámetros urbanísticos de origen, permitiendo así realizar el modelo de promoción que pretende realizar el cliente: una urbanización privada sin parcelar con un único número de identificación catastral a nivel de parcela al que se vinculan las viviendas por medio de su división horizontal.

FICHA URBANISTICA PARCELA C19.2	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	AC. CONDOMINIOS
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL
TIPO DE ALINEACION	EDIFICACION AISLADA
SUPERFICIE (m2)	34.493,20
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m2/m2)	0,3295
SUP.EDIFICABLE TOTAL (m2)	11.367
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (UD)	58
OCUPACION MÁXIMA	25%
OCUPACION MÁXIMA (m2)	8.623
ALTURA MÁXIMA	TRES PLANTAS (10m)
DIMENSION MÍNIMA ACCESO (m)	5
SEPARACION A LINDEROS (m)	5
SEPARACION MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES (m)	3

10. ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA ORDENANCIÓN DE VOLÚMENES SOBRE EL ENTORNO AFECTADO.

El entorno del condominio C19.2 se caracteriza por la existencia, al Norte, Este y Sur, de otros condominios de iguales características. Al Oeste existe una pieza de Suelo Urbanizable.

De los condominios del entorno, algunos se han desarrollado mediante sus propios estudios de detalle y otros están pendientes de desarrollar.

Desde el punto de vista topográfico no se modifican los límites del condominio con lo que no se afecta al entorno.

Desde el punto de vista tipológico, la edificación propuesta mantiene los modelos residenciales aislados del Plan Parcial Atamaría no alterando la imagen existente.

Tampoco se producen impactos visuales dada la topografía sensiblemente llana, la limitación de las alturas de la edificación y la exigencia de retranqueos a fachada y linderos.

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
Código Seguro de Verificación: H2AA MHMC KCJ2 NMPZ NCNN
PROYECTO A RÚBRICA (PLED2024/000004) - SEFYCU 3562383
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cartagena.sedipualba.es/
Pág. 19 de 34

FIRMADO POR
PASCUAL LOZANO SEGADO
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE
01/04/2025

11. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA

La normativa municipal de aplicación viene recogida por un lado por la normativa urbanística establecida para el desarrollo del estudio de detalle según el PGOU de Cartagena en el punto "1.1.5. ESTUDIOS DE DETALLE del capítulo 1 de INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO" y por otro lado por las ordenanzas del Plan Parcial de Atamaría en su pto "4.3. NORMAS PARTICULARES", y para dar cumplimiento a lo prescrito en el Ley 13/2015 de Ordenación territorial y Urbanística de la Región de Murcia. (LOTURM), analizamos a continuación las determinaciones del Estudio de Detalle en relación a la normativa municipal antes señalada.

El Estudio de Detalle no modifica el artículo *4.3.2 NORMAS PARTICULARES. AC.-AISLADA COLECTIVA. 2.3.-PARCELACIONES en los puntos 2.3.2 Parcelación mínima y 2.3.7 Parcela mínima.*

En el Estudio de Detalle se respeta la edificabilidad permitida por el apartado "*4.3.2 NORMAS PARTICULARES. AC.-AISLADA COLECTIVA*" del Plan Parcial de Atamaría ya que la edificabilidad que se asigna a la parcela del Estudio de Detalle coincide con la superficie total edificable que, según dicha ordenanza, genera la parcela.

Respecto a los parámetros de ordenación descritos en el apartado "*4.3.2 NORMAS PARTICULARES. AC.-AISLADA COLECTIVA*" del Plan Parcial de Atamaría no se alteran al igual que no lo hace el Estudio de Detalle Vigente, es decir, que las edificaciones deben ser aisladas respecto a los viales y espacios públicos respetando los retranqueos. Además, siguen inalterables las condiciones de las diferentes tipologías de ordenación como las AGRUPACIONES, SEGREGACIONES, ACTUACIONES POR FASES Y PARCELACIONES y LAS EDIFICACIONES PAREADA-ENCANDENADA O AGRUPADA.

Los parámetros de ALTURA MÁXIMA, OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS no se ven alterados los indicados en el cuadro de Usos pormenorizados y Aprovechamiento por parcela del plano de Ordenación del Sector Central.

En cuanto al apartado de los usos en "*4.3.2 NORMAS PARTICULARES. AC.-AISLADA COLECTIVA- II ZONA RESIDENCIAL AC-CONDOMINIOS*" se respeta íntegramente el conjunto de usos y las limitaciones establecidas por la ordenanza del plan parcial y por el Estudio de Detalle vigente que tampoco lo alteró.

Las determinaciones de la dimensión mínima de acceso, el retranqueo a alineación de vial y el retranqueo a linderos, que se establecen para el conjunto de la parcela del Estudio de Detalle, no se alteran por la reordenación de la parcela propuesta por el Estudio Detalle. Estos parámetros siguen rigiéndose en cuanto a sus condiciones urbanísticas del apartado de los usos en "*4.3.2 NORMAS PARTICULARES. AC.-AISLADA COLECTIVA- II ZONA RESIDENCIAL AC-CONDOMINIOS*" del Plan Parcial de Atamaría.

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
Código Seguro de Verificación: H2AA MHMC KCJ2 NMPZ NCNN

PROYECTO A RÚBRICA (PLED2024/000004) - SEFYCU 3562383

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cartagena.sedipualba.es/

FIRMADO POR
PASCUAL LOZANO SEGADO
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE
01/04/2025

12. CONCLUSIÓN.

Con la presente memoria justificativa y los planos que se acompañan, los técnicos redactores consideran que la exposición y justificación de la ordenación volumétrica que se propone en el presente Estudio de Detalle es adecuada para ser presentada ante el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena para su tramitación y aprobación.

En Murcia, 28 de noviembre de 2024

(documento firmado electrónicamente)

Andrés Rojo López	Fanny Iris González Silva
Colegiado Nº 2.181 COAMU	Colegiado Nº 2.415 COAMU
ARQUITECTO	ARQUITECTA
Firmado digitalmente por ROJO LOPEZ ANDRES - 48613201X Fecha: 2024.11.28 13:26:25 +01'00'	GONZALEZ SILVA FANNY IRIS - 23311908M Firmado digitalmente por GONZALEZ SILVA FANNY IRIS - 23311908M Fecha: 2024.11.28 13:30:24 +01'00'

DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 19/12/2025 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

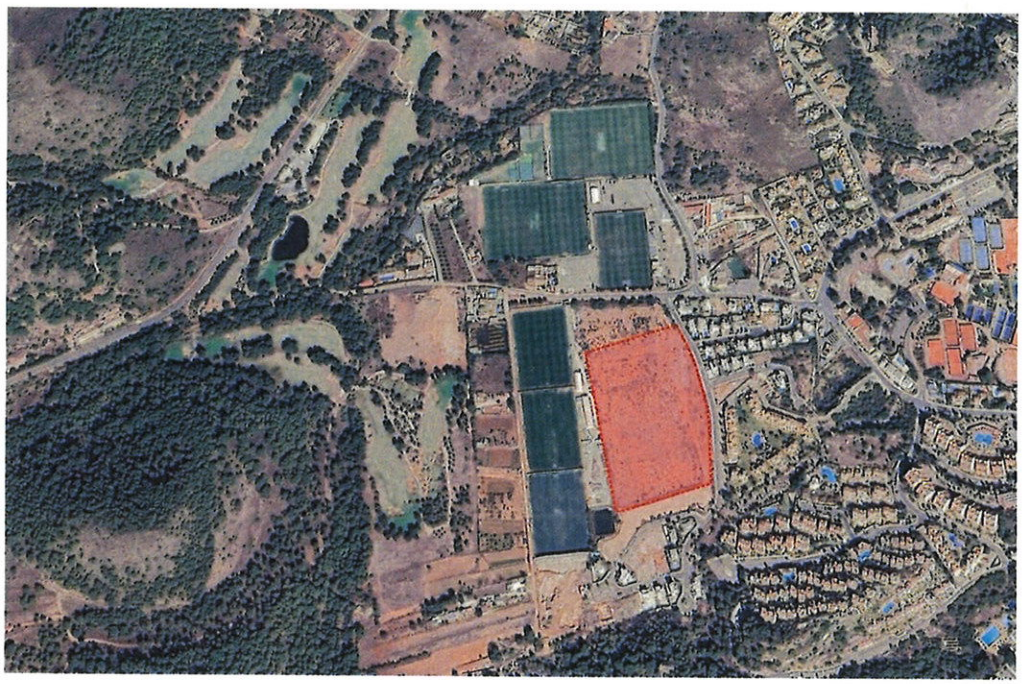
Cartagena, 13/08/2026
Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
Código Seguro de Verificación: H2AA MHMC KCJ2 NMPZ NCNN
PROYECTO A RÚBRICA (PLED2024/000004) - SEFYCU 3562383
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cartagena.sedipualba.es/

FIRMADO POR
PASCUAL LOZANO SEGADO
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE
01/04/2025

NUEVO ESTUDIO DE DETALLE DEL CONDOMINIO C19.2 AMBITO ATAMARÍA Y ANULACIÓN DEL VIGENTE, LOS BELONES, CARTAGENA

DOCUMENTO 2: PLANOS



PROMOTOR: TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA, S.A.U.

SITUACIÓN: CONDOMINIO C-19.2 DEL PLAN PARCIAL ATAMARÍA. PARAJE ATAMARÍA, LOS BELONES, CARTAGENA (MURCIA)

TÉCNICOS: Andrés Rojo López. COL. COAMU 2.181

Fanny Iris González Silva COL. COAMU 2.415

Elisa Schlotfeldt Valenzuela

noviembre de 2024

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA MHMC KCJ2 NMPZ NCNN

PROYECTO A RÚBRICA (PLED2024/000004) - SEFYCU 3562383

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cartagena.sedipualba.es/

FIRMADO POR
PASCUAL LOZANO SEGADO
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE
01/04/2025

RELACION DE PLANOS DE INFORMACION

S01. PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA OBJETO RESPECTO AL MUNICIPIO.

S02. SITUACIÓN RESPECTO A LA ZONIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN nº4 DEL PLAN PARCIL ATAMARÍA

S03. SITUACIÓN CON ORTOFOTO

S04. PLANO CARTOGRAFÍA CATASTRAL

ED01. ORDENACIÓN PROYECTADA Y GEOMETRÍA DE LAS PARCELAS ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE.

ED02. PROPUESTA DE ORDEANCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE.

ED03. ORDENACIÓN PROPUESTA. DELIMITACIÓN DEL CONDOMINIO C19-2 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE. COORDENADAS UTM.

ED04. ORDENACIÓN PROPUESTA. DELIMITACIÓN ESTUDIO DE DETALLE. TOPOGRAFÍA Y ALTIMETRÍA.

ED05. ORDENACIÓN PROPUESTA. SUPERPOSICIÓN ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE SOBRE ORTOFOTO.

RELACION DE PLANO DE ORDENACION

ED06. ORDENACIÓN PROPUESTA. LÍMITE DEL ESTUDIO DE DETALLE, LÍNEA DE RETRANQUEO Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

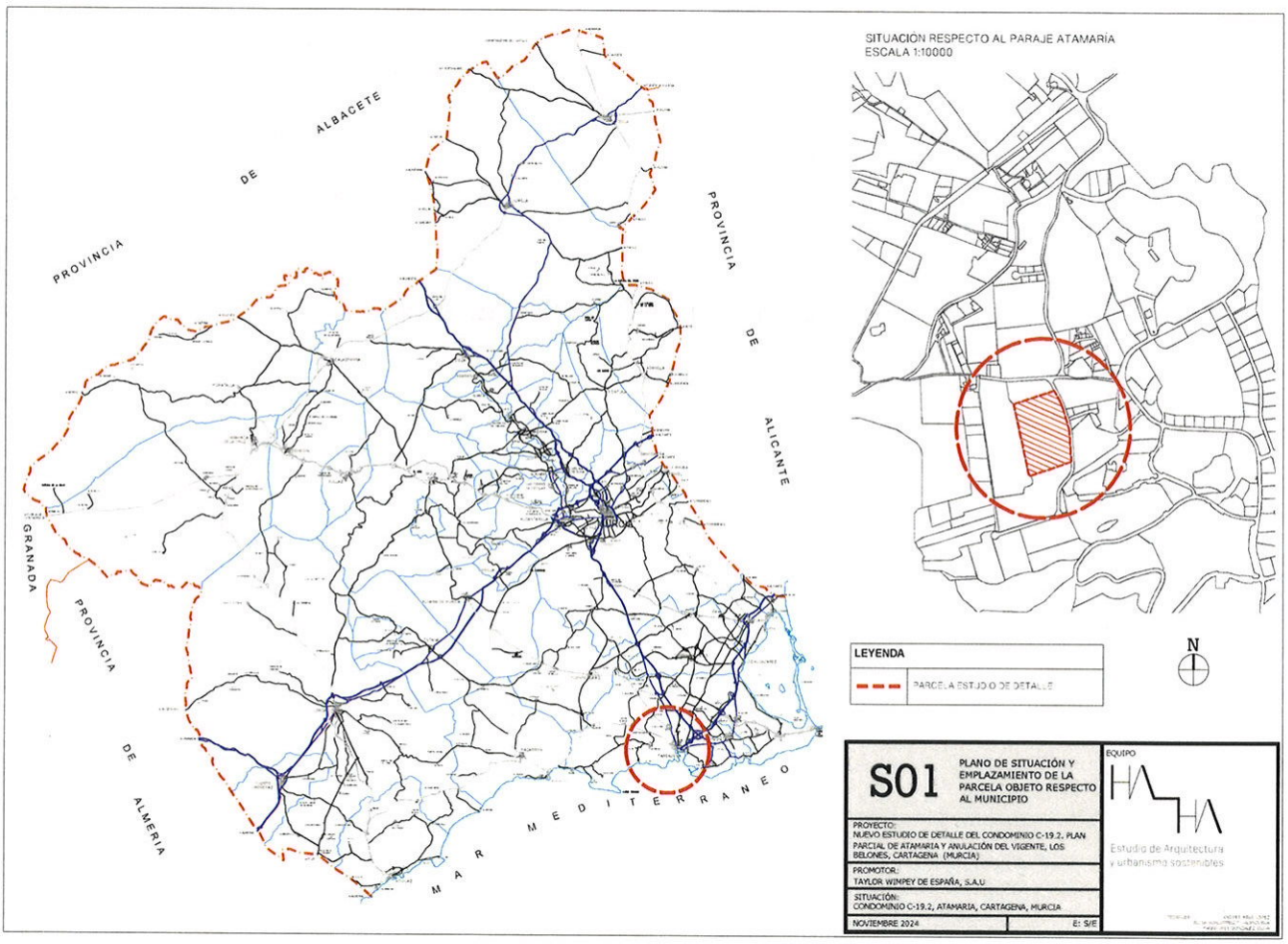
AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA MHMC KCJ2 NMPZ NCNN

PROYECTO A RÚBRICA (PLED2024/000004) - SEFYCU 3562383

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cartagena.sedipualba.es/

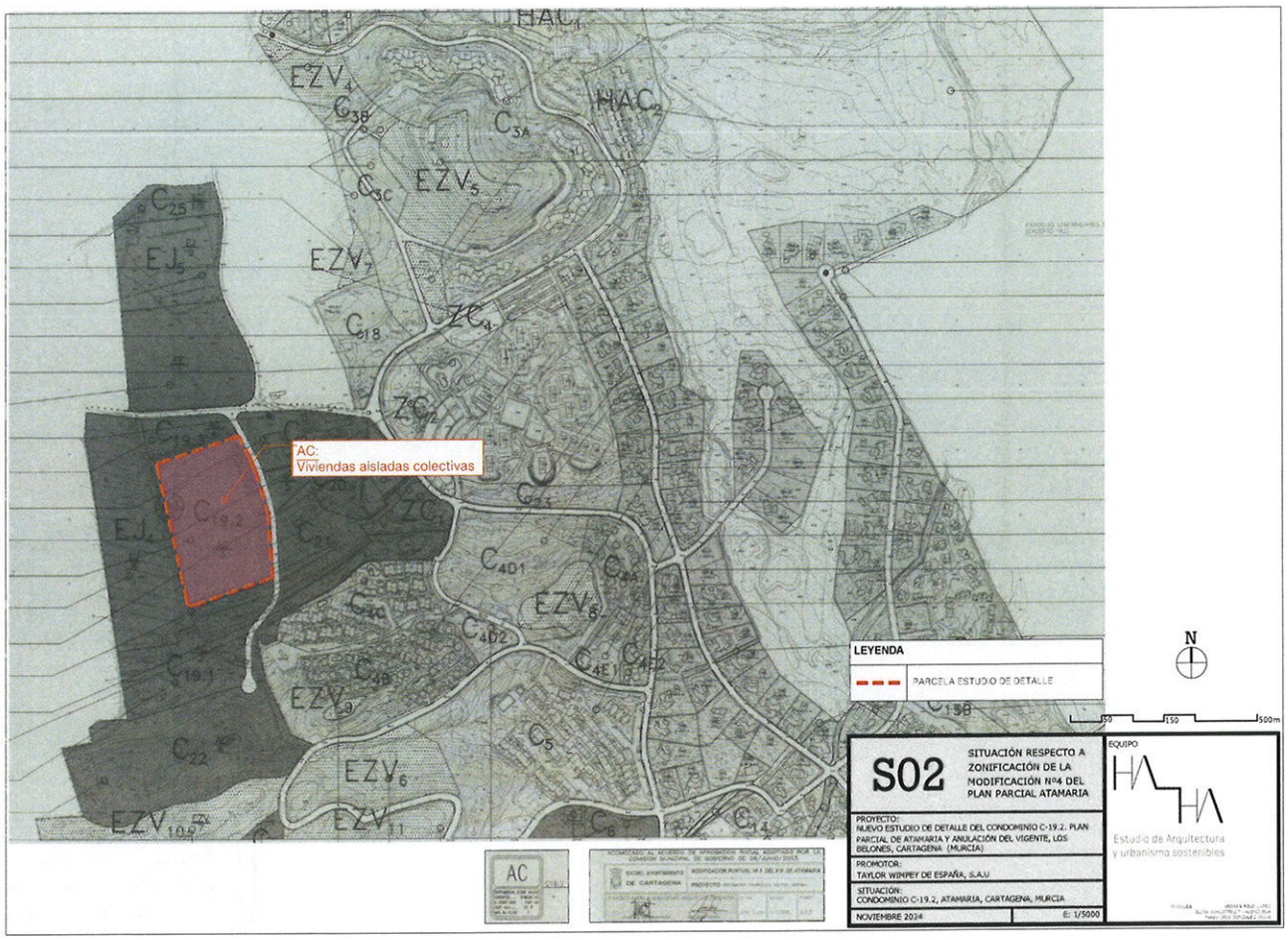
FIRMADO POR
PASCUAL LOZANO SEGADO
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE
01/04/2025



DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 19/12/2025 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 13/08/2026
Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

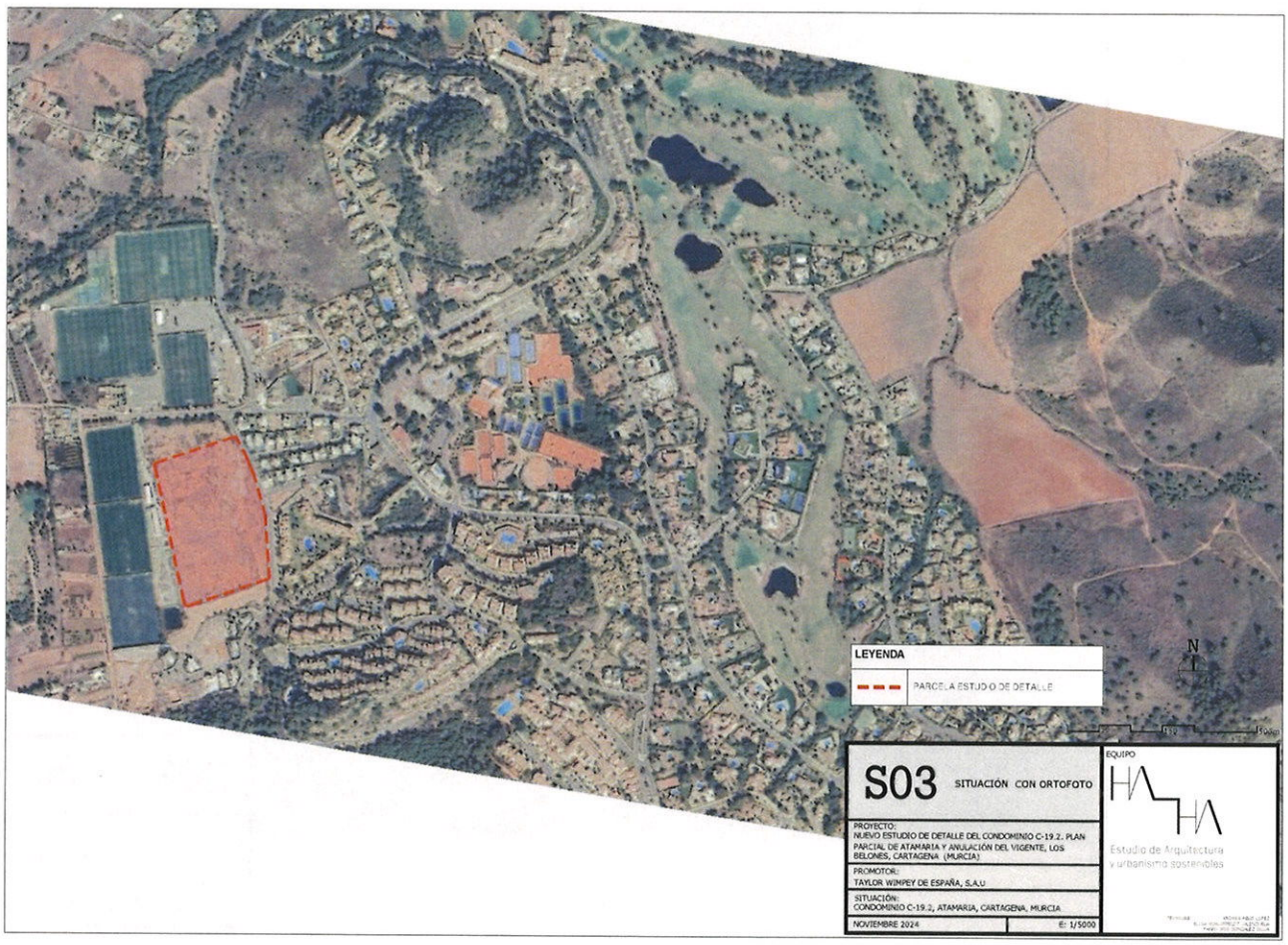
FIRMADO POR
PASCUAL LOZANO SEGADO
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE
01/04/2025



DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 19/12/2025 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 13/08/2026
Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

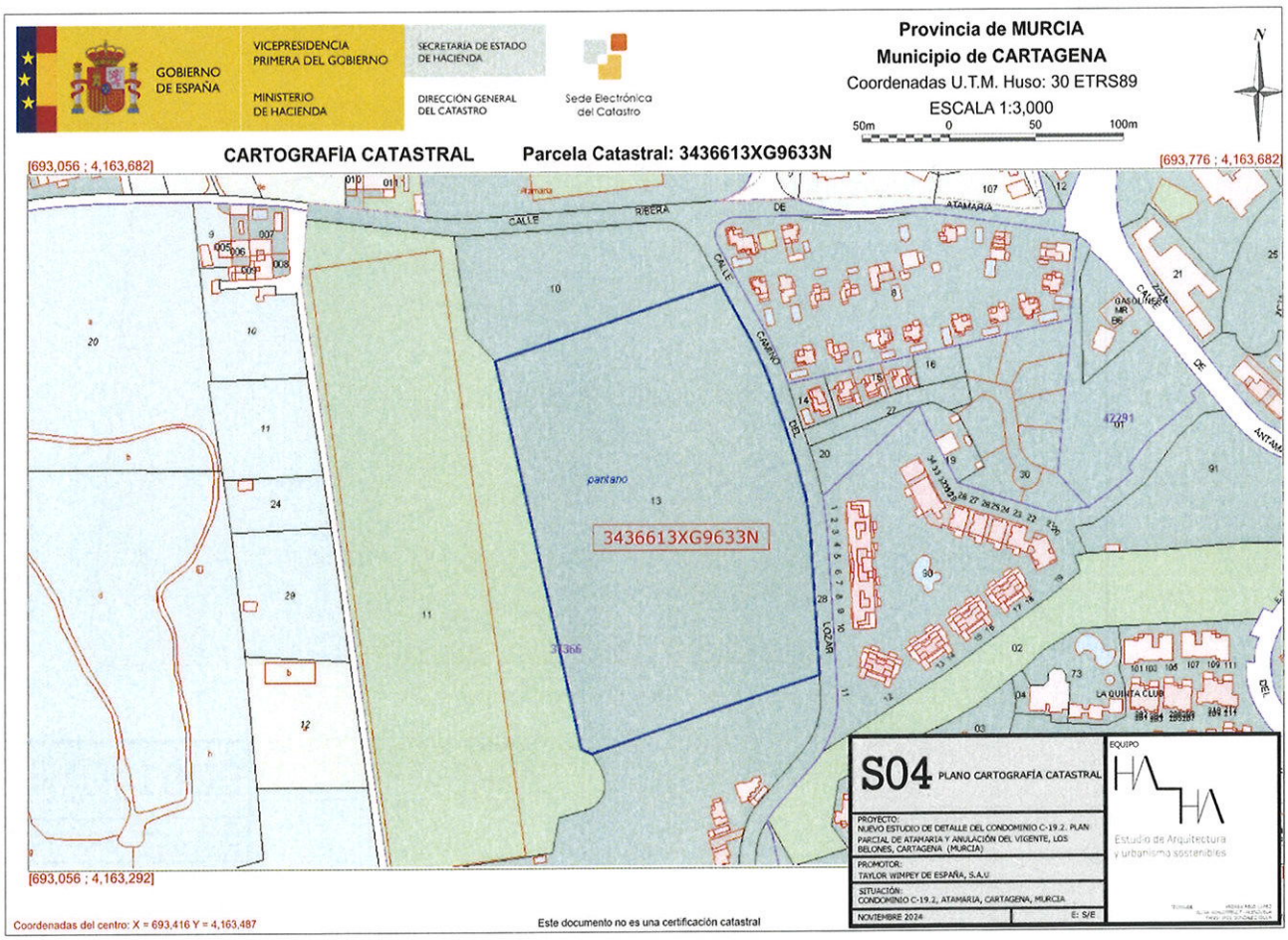
FIRMADO POR
PASCUAL LOZANO SEGADO
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE
01/04/2025



DILIGENCIA: ·Por el Pleno del Excr Ayuntamiento de Cartagena, en ses celebrada el día 19/12/2025 se ado Acuerdo en el que se aprue DEFINITIVAMENTE el Proyecto Planeamiento, de cuyo Expediente for parte el presente documento.

Cartagena, 13/08/2026
Jefe del Servicio Jurídico de Planeamient Medio Ambiente

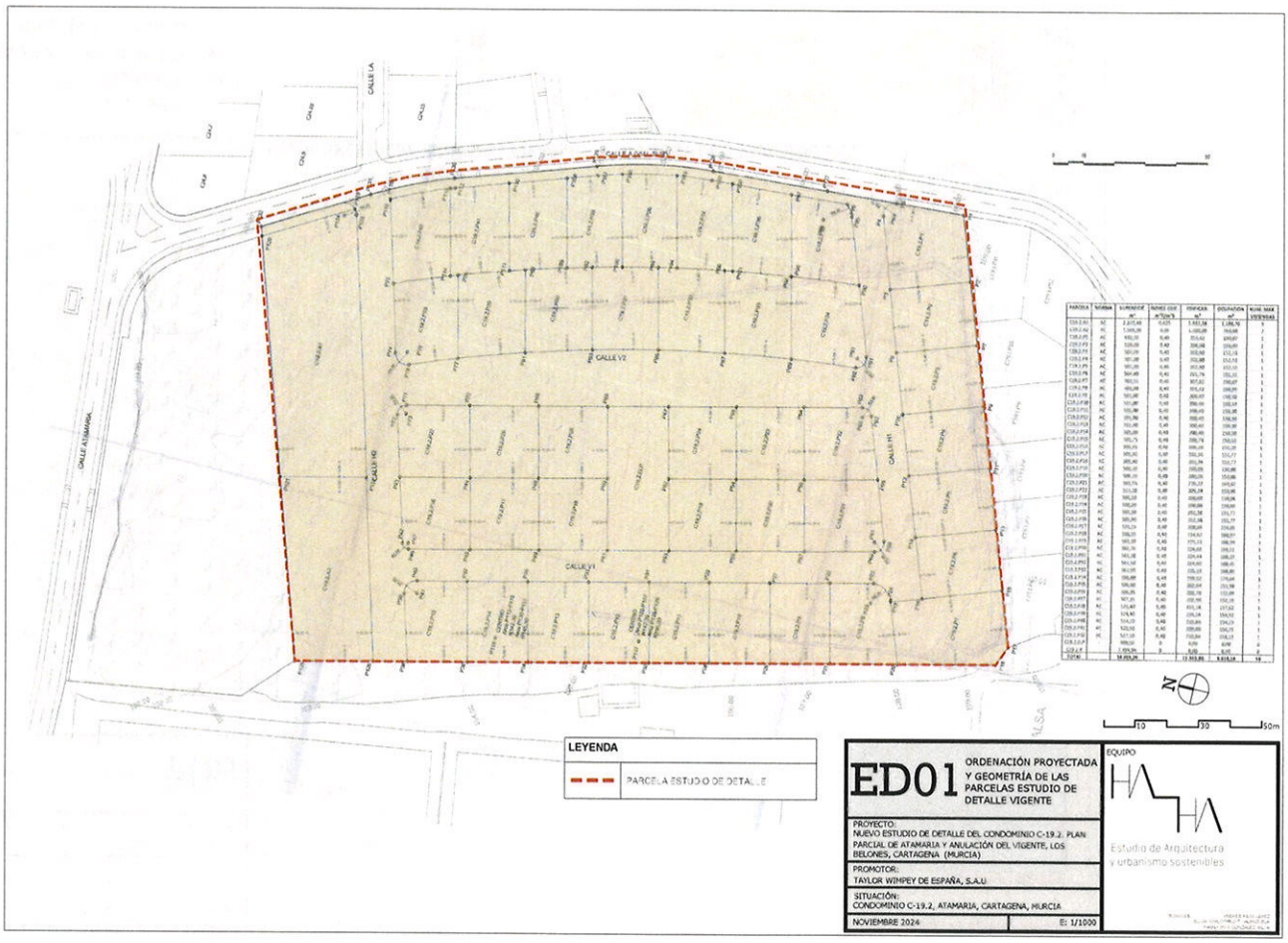
FIRMADO POR
PASCUAL LOZANO SEGADO
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE
01/04/2025



DILIGENCIA: Por el Pleno del Excr Ayuntamiento de Cartagena, en ses celebrada el día 19/12/2025 se ado Acuerdo en el que se aprue DEFINITIVAMENTE el Proyecto Planeamiento, de cuyo Expediente for parte el presente documento.

Cartagena, 13/06/2026
Jefe del Servicio Jurídico de Planeamient Medio Ambiente

FIRMADO POR
PASCUAL LOZANO SEGADO
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE
01/04/2025



FIRMADO POR
PASCUAL LOZANO SEGADO
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE
01/04/2025

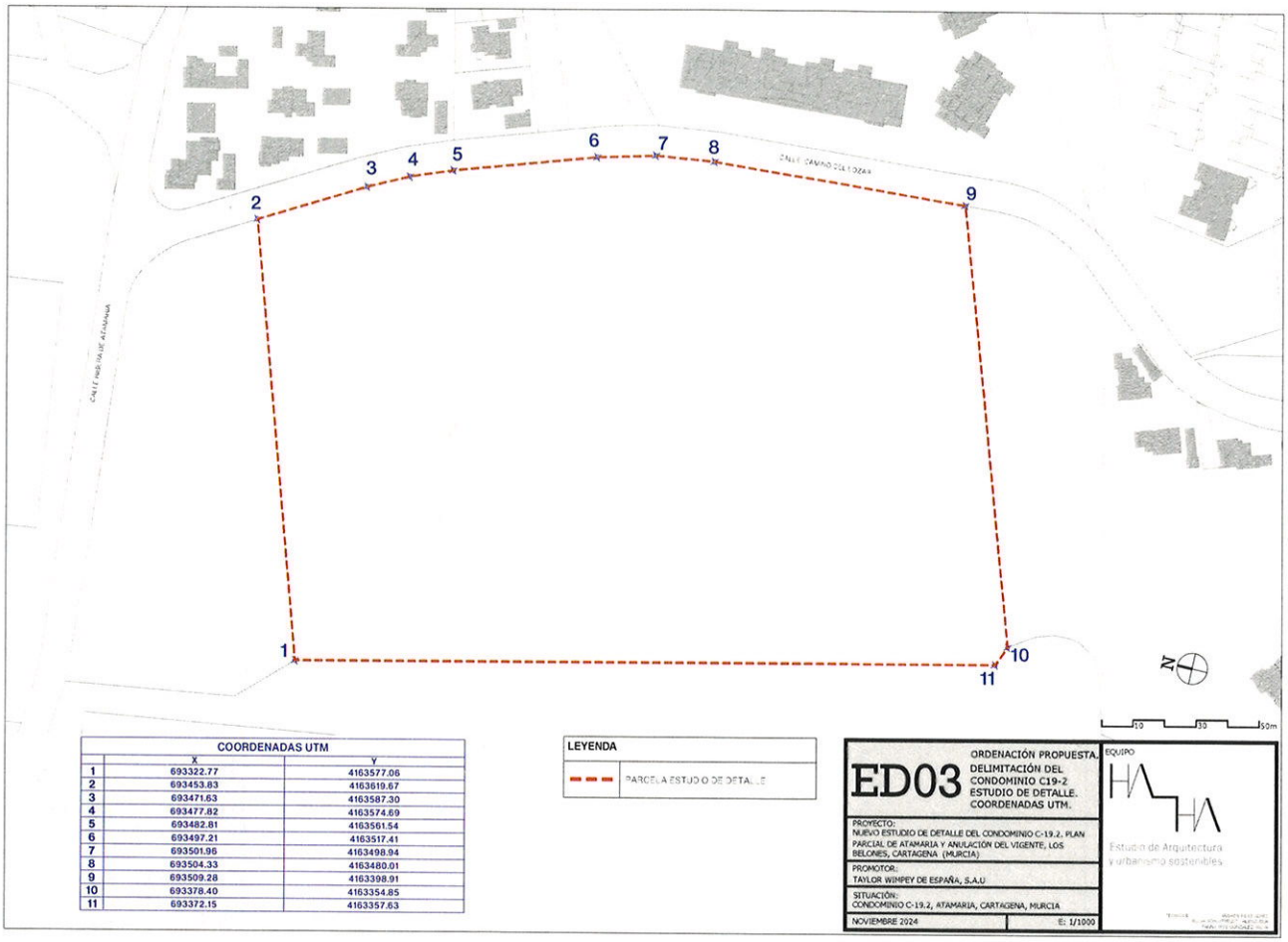


DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 19/12/2025 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 13/08/2026
Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

FIRMADO POR

PASCUAL LOZANO SEGADO
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE
01/04/2025



COORDENADAS UTM		
	X	Y
1	693322.77	4163577.06
2	693453.83	4163619.67
3	693471.63	4163587.30
4	693477.82	4163574.69
5	693482.81	4163561.54
6	693497.21	4163517.41
7	693501.96	4163498.94
8	693504.33	4163480.01
9	693509.28	4163398.91
10	693378.40	4163354.85
11	693372.15	4163357.63

LEYENDA	
	PARCELA ESTUDIO DE DETALLE

ED03 ORDENACIÓN PROPUESTA. DELIMITACIÓN DEL CONDOMINIO C19-2 ESTUDIO DE DETALLE. COORDENADAS UTM.

PROYECTO:
NUEVO ESTUDIO DE DETALLE DEL CONDOMINIO C-19.2, PLAN PARCIAL DE ATAMARIA Y ANULACIÓN DEL VIGENTE, LOS BELONES, CARTAGENA (MURCIA)

PROMOTOR:
TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA, S.A.U

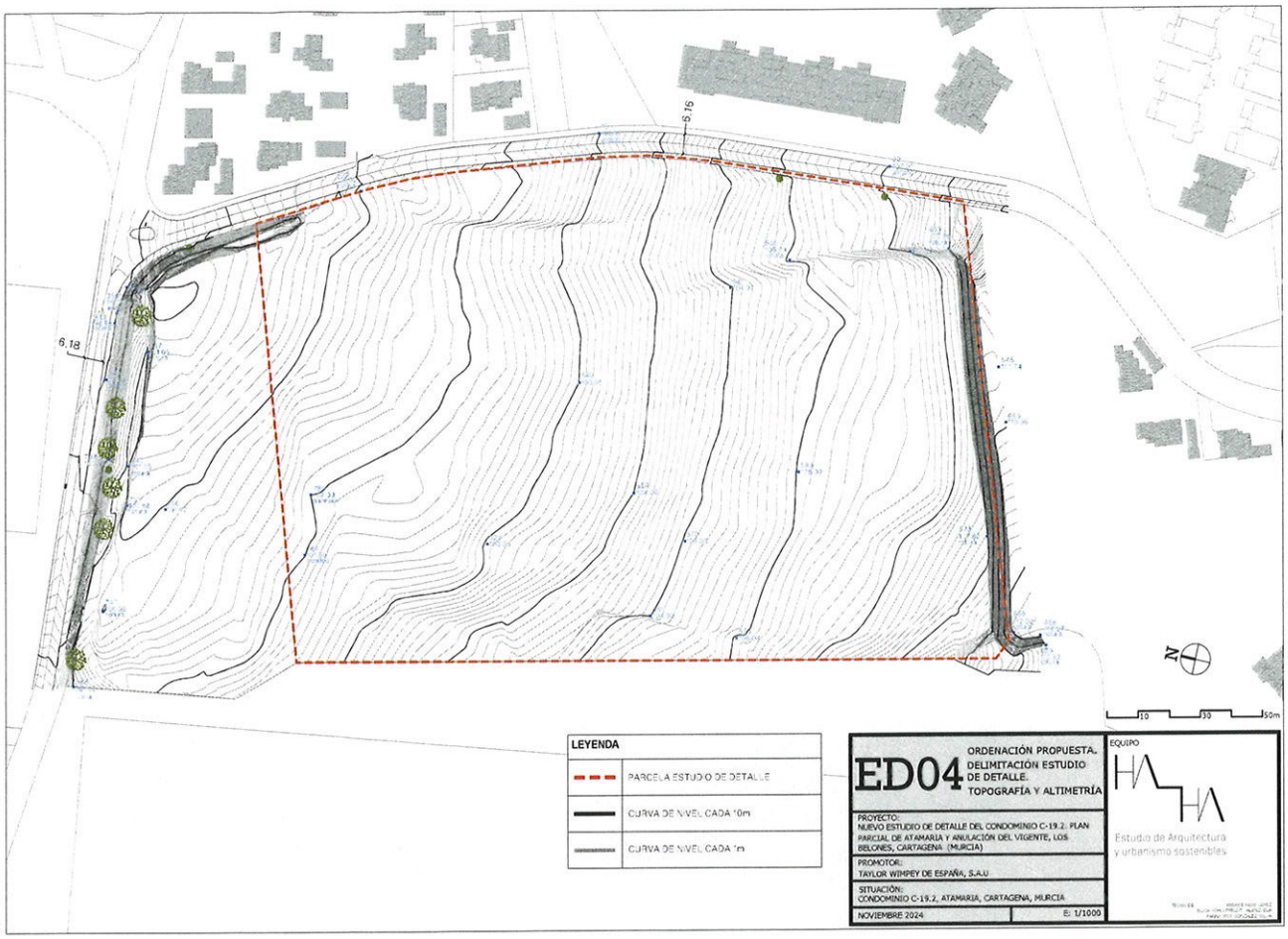
SITUACIÓN:
CONDOMINIO C-19.2, ATAMARIA, CARTAGENA, MURCIA

NOVIEMBRE 2024 | E: 1/1000

EQUIPO
Estudio de Arquitectura y urbanismo sostenibles

FIRMADO POR

PASCUAL LOZANO SEGADO
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE
01/04/2025



DILIGENCIA: Por el Pleno del Excr
Ayuntamiento de Cartagena, en ses
celebrada el día 19/12/2025 se ado
Acuerdo en el que se aprue
DEFINITIVAMENTE el Proyecto
Planeamiento, de cuyo Expediente for
parte el presente documento.

Cartagena, 13/08/2026
Jefe del Servicio Jurídico de Planeamient
Medio Ambiente

FIRMADO POR
PASCUAL LOZANO SEGADO
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE
01/04/2025



DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 19/12/2025 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 13/08/2026
Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

FIRMADO POR

PASCUAL LOZANO SEGADO
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE
01/04/2025

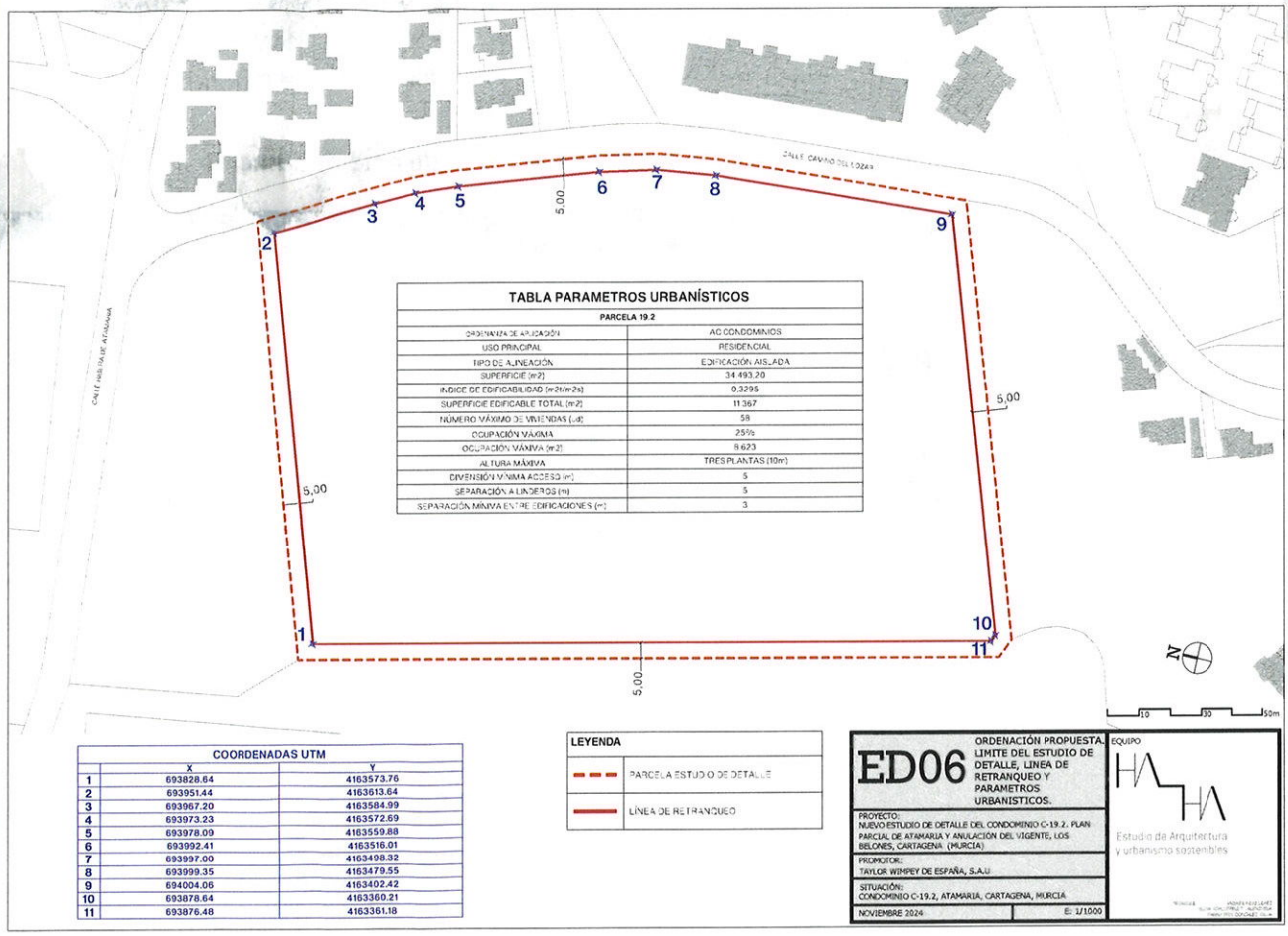


TABLA PARAMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA 19.2	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	AC CONDOMINIOS
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL
TIPO DE ALINEACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
SUPERFICIE (m2)	34.493,20
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m2t/m2s)	0,3295
SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL (m2)	11.367
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (Ud)	58
OCUPACIÓN MÁXIMA	25%
OCUPACIÓN MÁXIMA (m2)	8.623
ALTURA MÁXIMA	TRES PLANTAS (10m)
DIMENSIÓN MÍNIMA ACCESO (m)	5
SEPARACIÓN A LINDEROS (m)	5
SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES (m)	3

COORDENADAS UTM

	X	Y
1	693828.64	4163573.76
2	693951.44	4163613.64
3	693967.20	4163584.99
4	693973.23	4163572.69
5	693978.09	4163559.88
6	693992.41	4163516.01
7	693997.00	4163498.32
8	693999.35	4163479.55
9	694004.06	4163402.42
10	693878.64	4163360.21
11	693876.48	4163361.18

LEYENDA

PARCELA ESTUDIO DE DETALLE	
LÍNEA DE RETRANQUEO	

ED06 ORDENACIÓN PROPUESTA. LIMITE DEL ESTUDIO DE DETALLE, LINEA DE RETRANQUEO Y PARAMETROS URBANISTICOS.

PROYECTO:
NUEVO ESTUDIO DE DETALLE DEL CONDOMINIO C-19.2, PLAN PARCIAL DE ATAMARIA Y ANULACIÓN DEL VIGENTE, LOS BELONES, CARTAGENA. (MURCIA)

PROMOTOR:
TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA, S.A.U

SITUACIÓN:
CONDOMINIO C-19.2, ATAMARIA, CARTAGENA, MURCIA

NOVIEMBRE 2024 | E: 1/1000

EQUIPO
HA HA
Estudio de Arquitectura y urbanismo sostenibles

DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 19/12/2025 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 13/08/2026
Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

FIRMADO POR
PASCUAL LOZANO SEGADO
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO DE PLANEAMIENTO Y MEDIO AMBIENTE
01/04/2025

Ayuntamiento Cartagena
www.cartagena.es
NIF: P3001600J

Documento bajo custodia en Sede Electrónica

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

NUEVO ED DEL CONDOMINIO C19.2 AMBITO ATAMARÍA

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

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

Código Seguro de Verificación (CSV): H2AA JCVP T34D N2LK VD3F

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

Resumen de firmas y/o sellos electrónicos de este documento

Huella del documento para el firmante	Texto de la firma	Datos adicionales de la firma
	Registrado el 04/12/2024 a las 12:42 Nº de entrada 165396 / 2024	Sello electrónico - 04/12/2024 12:42 Sede Electrónica AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
	El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.	

DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 19/12/2025 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 13/08/2026
Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente