



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 FEB 2017 de 20\_\_

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 **Definitivamente** 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

## ESTUDIO DE DETALLE DEL CONDOMINIO C19.2 AMBITO ATAMARÍA. LOS BELONES CARTAGENA

Julio de 2016

Promotor:

Oneko Investments 2015, S.L

Equipo redactor arquitectos:

Fulgencio Avilés Inglés  
colegiado 10444-2  
Jordi Ferrer Martí  
colegiado 12676-4





Concejalía de Urbanismo  
Ayuntamiento de Cartagena

DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 08 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 de 20

LA SECRETARÍA GENERAL  
DEL PLENO

## ÍNDICE



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 OCT. 2016 de 20

LA DIRECTORA DE LA OFICINA  
DE GOBIERNO MUNICIPAL

## **I. MEMORIA**

- 1.-ANTECEDENTES
- 2.-OBJETO
- 3.-CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 4.- MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA
- 5.-DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
- 6.-JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
- 7.-PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL CONDOMINIO INICIAL C19.2
- 8.-PARAMETROS URBANÍSTICOS DE LAS PARCELAS FINALES
- 9.-ORDENANZAS DE EDIFICACION
- 10.-ANALISIS DE LA INFLUENCIA SOBRE EL ENTORNO
- 11.- CONCLUSIÓN

## **II. DOCUMENTACION GRAFICA**

- 1.- SITUACION Y EMPLAZAMIENTO
- 2.- ORDENACION PLANEAMIENTO VIGENTE
- 3.- TOPOGRAFICO
- 4.- ORDENACION PROYECTADA. RASANTES PROPUESTAS
- 5.- ORDENACION PROYECTADA. GEOMETRIA PARCELAS
- 6.- PROPUESTA DE ORDENACION



I

## MEMORIA





## 1.- ANTECEDENTES

Oneko Investments 2015, S.L, con CIF B-87.272.738, representada por D. Vicente Mestre Gómez con CIF 44.862.399-W y por D. Agustí Gómez Rahola con CIF 46.105.145-N, es propietaria de la parcela C19.2 del ámbito del paraje Atamaría, en Los Belones, Cartagena.

Esta parcela se encuentra situada en el ámbito del Plan Parcial Atamaría, cuya modificación puntual nº 4 fue aprobado 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*

## 2.- 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 son el instrumento de planeamiento que permite completar o adaptar las determinaciones establecidas en el planeamiento general y el derivado.

El objeto del presente Estudio de Detalle es la concreción de la ordenación urbanística del condominio C19.2. Para ello se definirán las alineaciones y rasantes, se determinarán la vialidad interior y los espacios libres privados, en número máximo de viviendas, y se concretará la edificabilidad mediante una propuesta de parcelación con la asignación del techo edificable de cada parcela propuesta.

### 3.- CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El contenido de los Estudios de Detalle viene definido por el artículo 144 del 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.

### 4.- MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA

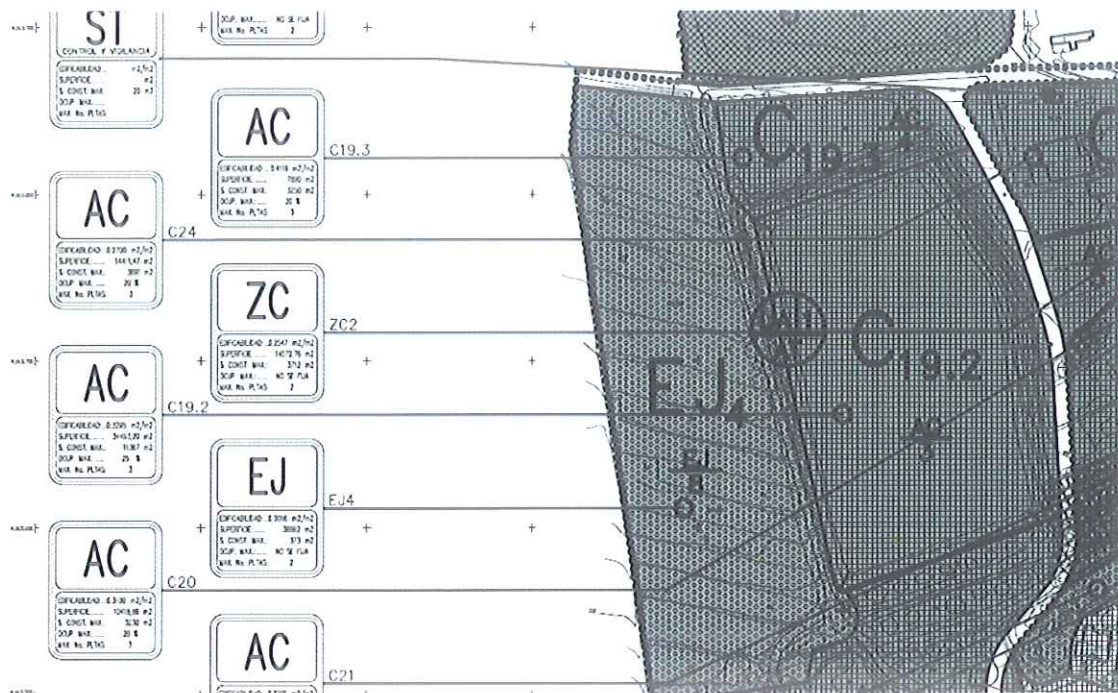
El marco urbanístico está integrado por el Plan General Municipal de Ordenación de 1987 y por el Plan Parcial de Atamaría y sus correspondientes modificaciones.

El Plan Parcial de Atamaría prevé la redacción de Estudios de Detalle como instrumento de planeamiento que permite determinar, entre otras, las condiciones de volumen, de parcelación y de actuación por fases.

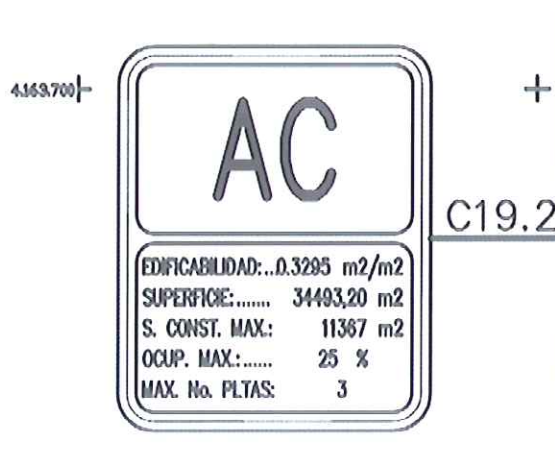
El plano de ZONIFICACION escala 1:2000 del Plan Parcial Atamaría establece para la parcela C19.2 la calificación de Zona Residencial AC.

Condominios.





El mismo plano especifica los parámetros principales para el desarrollo del condominio C19.2



Así mismo, el CUADRO DE USOS PORMENORIZADOS Y APROVECHAMINETOS POR PARCELAS de la vigente Modificación Puntual

nº4 del Plan Parcial Atamaría concreta además para el condominio C19.2 el número máximo de viviendas.

| PARCELA          | SUPERFICIE M <sup>2</sup> | USO | No. VIVIDAS<br>Max. | OCUPAC. % | Alt. Max. |    | EDIFICABILIDAD                 |                |
|------------------|---------------------------|-----|---------------------|-----------|-----------|----|--------------------------------|----------------|
|                  |                           |     |                     |           | M.        | P. | M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> | M <sup>2</sup> |
| CONDOMINIO C19.2 | 34.493,20                 | AC  | 58                  | 25        | 10        | 3  | 0,3295                         | 11.367         |

Igualmente se detalla en la siguiente 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 m<sup>2</sup>

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

Normativa urbanística de aplicación: AC

Parámetros urbanísticos:

Edificabilidad: 0,3295 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Superficie construida máxima: 11.367 m<sup>2</sup>

Ocupación: 25%

Máximo nº de plantas: 3

Máximo nº de viviendas: 58

Las ORDENANZAS REGULADORAS del Plan Parcial 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.*

#### **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 (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 e 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

## **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.*

**COMERIAL**

*Compatible 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**

*Compatibles en categoría 1ª en situación 1*

**HOTELERO**

*Compatible en todas las categorías*

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

**DIMENSION MINIMA ACCESO:** 5 metros.

**RETRANQUEO A ALINEACION DE VIA:** 5 metros.

**RETRANQUEO A LINDEROS:** 5 metros.

**SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES:** 3 metros mínimo.

**INDICE EDIFICABILIDAD.**

*Los grafiados en el plano de Zonificación 1:2000.*

**ALTURA MAXIMA, OCUPACION, EDIFICABILIDAD Y NÚMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:**

*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.*

## **5.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA**

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 fútbol.

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.

El Estudio de Detalle propone una zona de parcelas unifamiliares que ocupa la mayor parte del condominio y una zona de vivienda agrupada más reducida situada junto al condominio C19.3.

Así mismo, se proyecta una zona verde central que junto con la vialidad interior estructura el conjunto de parcelas y las dota de un área de descanso y juegos infantiles.

La vialidad es de plataforma única con prioridad para los peatones, tipo "Woonerf" de modo que permita la circulación restringida de vehículos. La propia estructura de las calles, garantiza que la circulación de vehículos será muy reducida y originada por los propios habitantes del condominio. El Proyecto de Urbanización definirá convenientemente los pavimentos a tal fin.

Uno de los viales interiores tiene anchura variable de modo que da continuidad ambiental a la zona verde central mediante arbolado y vegetación arbustiva.

También se define una zona de vial junto al límite Este, paralela al vial Sur de modo que visualmente se amplía dicha calle. Este tramo se ajardinará como ampliación de la acera del vial Sur lo que permitirá hacer una plantación lineal de arbolado. A través de esta franja se accederá a las parcelas que le dan frente.

El vial H2, que sigue la alineación del vial existente del condominio C24, llega hasta la zona deportiva situada en el límite Oeste y así permitir una hipoteca conexión peatonal con la zona deportiva. El tramo de vial junto a la zona deportiva será exclusivamente peatonal evitando que los vehículos se encuentren sin salida.

## 6.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

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 construida máxima y número de plantas.

Los viales se han proyectado siguiendo criterios de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Cartagena relativos a los Proyectos de Urbanización.

Los viales son peatonales, su anchura es de 10 y 11 metros, con pendientes medias que van desde el 1.13% hasta el 3.28%. La conexión con la vialidad exterior se hace con coincidencia total de rasantes.

El vial que da frente a las parcelas de vivienda agrupada tiene mayor anchura (11 metros) y doble sentido de circulación para reducir la circulación interior por el resto de viales que tienen sentido único en dirección Norte-Sur.

Se garantiza el acceso de vehículos de servicios y emergencia. La altura de evacuación descendente de los futuros edificios no será mayor que 9 m.

Todas las parcelas tienen acceso desde la vía pública mediante rasantes coincidentes y con un frente siempre superior a los 5 metros, cumplimentado las el artículo 4.3.2 NORMAS PARTICULARES.ZONA RESIDENCIAL AC.- CONDOMINIOS:DIMENSION MINIMA ACCESO=5 metros.

El Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito con el entorno, así como con los viales existentes. Igualmente justificará la solución estructural del firme de acuerdo con la clase de tráfico prevista.

## 7.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL CONDOMINIO INICIAL C19.2

Tal como se ha especificado en el punto 4.- **MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA**, el planeamiento vigente viene definido por el Plan General Municipal de Ordenación de 1987 y por el Plan Parcial de Atamaría y sus



correspondientes modificaciones. A continuación se detallan sus características principales.

La ordenanza de aplicación es la correspondiente a 4.3.2 NORMAS PARTICULARES AC.-AISLADA COLECTIVA. CONDOMINIOS del Plan Parcial Atamaria.

La superficie real del condominio C19.2 es de **34.493,20 m<sup>2</sup>**

El índice de edificabilidad es de **0.3295 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**.

La superficie máxima construida es de **11.367 m<sup>2</sup>** de techo.

La ocupación máxima es del **25%**, que aplicada sobre la superficie real corresponde a **8.623,25 m<sup>2</sup>**.

La parcela mínima es de 10.000 m<sup>2</sup> que mediante Estudio de Detalle puede dividirse en parcelas de superficie mínima de **500 m<sup>2</sup>**, tal como define en el artículo 4.3.2 *NORMAS PARTICULARES. AC.-AISLADA COLECTIVA. 2.3.7.-PARCELA MINIMA.*

El número máxima de viviendas es del **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 mínimo a lindes es de **5 metros**.

La separación mínima entre edificaciones es de **5 metros**.

El siguiente cuadro resume los anteriores parámetros:



| <b>FICHA URBANÍSTICA PARCELA C19.2</b>                       |                     |
|--|---------------------|
| ORDENANZA DE APLICACIÓN                                      | AC. CONDOMINIOS     |
| USO PRINCIPAL  | RESIDENCIAL         |
| TIPO DE ALINEACIÓN   | EDIFICACIÓN AISLADA |
| SUPERFÍCIE (m <sup>2</sup> )                                 | 34.493,20           |
| ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s) | 0,3295              |
| SUP. EDIFICABLE TOTAL (m <sup>2</sup> )                      | 11.367              |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (ud)                              | 58                  |
| SUPERFICIE MÍNIMA PARCELAS (m <sup>2</sup> )                 | 500                 |
| OCUPACIÓN MÁXIMA   | 25%                 |
| OCUPACIÓN MÁXIMA (m <sup>2</sup> )                           | 8.623               |
| ALTURA MÁXIMA  | TRES PLANTAS (10 m) |
| DIMENSIÓN MÍNIMA ACCESO (m)                                  | 5                   |
| SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDEROS (m)                             | 5                   |
| SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES (m)                    | 3                   |

## 8.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LAS PARCELAS FINALES

El presente Estudio de Detalle establece la división del condominio C19.2 en 42 parcelas destinadas a viviendas unifamiliares, 2 parcelas para viviendas agrupadas, 1 parcela de espacio libre privado y 1 parcela de vial privado.

Los parámetros urbanísticos se reflejan en el plano nº 05 "Ordenación proyectada. Geometría parcelas"

El siguiente cuadro precisa las características urbanísticas de las parcelas resultantes:

| PARCELA  | NORMA | SUPERFÍCIE<br>m <sup>2</sup> | ÍNDICE EDIF.<br>m <sup>2</sup> T/m <sup>2</sup> S | EDIFICAB.<br>m <sup>2</sup> | OCUPACION<br>m <sup>2</sup> | NUM.<br>MAXIMO<br>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         |
| <b>TOTAL</b> |    | <b>34.493,20</b> |      | <b>11.365,86</b> | <b>8.618,18</b> | <b>58</b> |

El cuadro anterior muestra que la superficie máxima construibles es de 11.365,86 m<sup>2</sup> inferior a los 11.367 m<sup>2</sup> que permite el Plan Parcial Atamaría. La superficie máxima ocupada es de 8.618,18 m<sup>2</sup> inferior a los 8.623 m<sup>2</sup> posibles

del Plan Parcial. Finalmente, el número de viviendas posibles es de 58, igual a las permitidas por el Plan Parcial Atamaría.

Para hacer frente a los costes de mantenimiento y conservación de los viales y espacios libres privados, se establecen los correspondientes coeficientes de participación:

| PARCELA   | EDIFICAB. | % PARTICIPACIÓN |
|-----------|-----------|-----------------|
| C19.2.A1  | 1.483,38  | 13,0528%        |
| C19.2.A2  | 1.020,08  | 8,9759%         |
| C19.2.P1  | 253,42    | 2,2296%         |
| C19.2.P2  | 208,00    | 1,8300%         |
| C19.2.P3  | 202,80    | 1,7842%         |
| C19.2.P4  | 202,80    | 1,7842%         |
| C19.2.P5  | 202,80    | 1,7842%         |
| C19.2.P6  | 201,76    | 1,7751%         |
| C19.2.P7  | 307,82    | 2,7082%         |
| C19.2.P8  | 201,32    | 1,7712%         |
| C19.2.P9  | 200,40    | 1,7631%         |
| C19.2.P10 | 200,40    | 1,7631%         |
| C19.2.P11 | 200,40    | 1,7631%         |
| C19.2.P12 | 200,40    | 1,7631%         |
| C19.2.P13 | 200,40    | 1,7631%         |
| C19.2.P14 | 200,40    | 1,7631%         |
| C19.2.P15 | 200,70    | 1,7658%         |
| C19.2.P16 | 200,38    | 1,7629%         |
| C19.2.P17 | 202,36    | 1,7804%         |
| C19.2.P18 | 202,36    | 1,7804%         |
| C19.2.P19 | 200,08    | 1,7603%         |
| C19.2.P20 | 200,08    | 1,7603%         |
| C19.2.P21 | 226,22    | 1,9903%         |
| C19.2.P22 | 205,28    | 1,8061%         |
| C19.2.P23 | 200,08    | 1,7603%         |
| C19.2.P24 | 200,08    | 1,7603%         |
| C19.2.P25 | 202,36    | 1,7804%         |
| C19.2.P26 | 202,36    | 1,7804%         |
| C19.2.P27 | 208,06    | 1,8305%         |
| C19.2.P28 | 214,62    | 1,8882%         |
| C19.2.P29 | 225,32    | 1,9824%         |
| C19.2.P30 | 224,68    | 1,9767%         |
| C19.2.P31 | 224,44    | 1,9746%         |
| C19.2.P32 | 224,60    | 1,9760%         |
| C19.2.P33 | 225,18    | 1,9811%         |
| C19.2.P34 | 239,52    | 2,1073%         |
| C19.2.P35 | 202,64    | 1,7828%         |
| C19.2.P36 | 202,78    | 1,7841%         |
| C19.2.P37 | 202,90    | 1,7851%         |
| C19.2.P38 | 210,16    | 1,8490%         |

|              |                  |                  |
|--------------|------------------|------------------|
| C19.2.P39    | 206,56           | 1,8173%          |
| C19.2.P40    | 205,64           | 1,8092%          |
| C19.2.P41    | 209,00           | 1,8388%          |
| C19.2.P42    | 210,84           | 1,8550%          |
| C19.2.ELP    | 0,00             | 0,0000%          |
| C19.2.V      | 0,00             | 0,0000%          |
| <b>TOTAL</b> | <b>11.365,86</b> | <b>100,0000%</b> |

## 9.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

La normativa de aplicación viene determinada por las ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL ATAMARIA.

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. Se detallan seguidamente:

### **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 pódico 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 pódico podrá ubicarse en cualquiera de las siguientes zonas: Aislada Condominio, Zona Deportiva o Servicios Técnicos.*

*Los únicos carteles, anuncios, o señalizaciones que podrán instalados o contruidos, 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 un 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 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 de rectamente 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.*

Son de obligada observación de las NORMAS PARTICULARES (apartado 4.3.2.) que establecen las siguientes especificaciones:

#### **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 (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 e 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

## **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.

### **COMERIAL**

Compatible 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.

### **PLANEAMIENTO DEPORTIVO**

Prohibido

**ESPECTACULOS**

*Prohibido*

**REUNION Y RECREO**

*Compatibles en categoría 1ª en situación 1*

**HOTELERO**

*Compatible en todas las categorías*

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

**DIMENSION MINIMA ACCESO:** 5 metros.

**RETRANQUEO A ALINEACION DE VIA:** 5 metros.

**RETRANQUEO A LINDEROS:** 5 metros.

**SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES:** 3 metros mínimo.

**INDICE EDIFICABILIDAD.**

*Los grafados en el plano de Zonificación 1:2000.*

**ALTURA MAXIMA, OCUPACION, EDIFICABILIDAD Y NÚMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:**

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

## **10.- ANALISIS DE LA INFLUENCIA SOBRE EL ENTORNO**

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 pendiente de desarrollar.

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 y la limitación de las alturas de la edificación.

## 11.- CONCLUSION

La presente documentación escrita complementada con la gráfica permite establecer las condiciones y características de todas las parcelas de un modo unívoco no siendo necesaria información adicional.

En Cartagena, a 25 de julio de 2016

LOS ARQUITECTOS



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 JUL. 2017 de 20

LA SECRETARÍA GENERAL  
DEL PLENO

Fulgencio Avilés Inglés  
colegiado 10444-2

Jordi Ferrer Martí  
colegiado 12676-4



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 OCT. 2016 de 2016

LA DIRECTORA DE LA OFICINA  
DE GOBIERNO MUNICIPAL

II

## DOCUMENTACION GRAFICA