

# MODIFICACION PARCIAL DE ESTUDIO DE DETALLE EN CONDOMINIO C20 PARAJE DE ATAMARIA. LOS BELONES. CARTAGENA - MURCIA

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

Vº Bº  
EL JEFE DEL SERVICIO

 Concejalía de Urbanismo  
Ayuntamiento de Cartagena  
DILIGENCIA: Por 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 el Proyecto de Planeamiento,  
de cuyo expediente forma parte el presente documento.  
Cartagena, a 13 OCT. 2016 de 20 \_\_\_\_  
LA DIRECTORA DE LA OFICINA  
DE GOBIERNO MUNICIPAL

PROMOTOR: INMOGOLF, S.L.

ARQUITECTO: IGNACIO GARCIA-MARCOS ALVAREZ

COPIA

## MEMORIA

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

## **ANEXO I: PLANOS**

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

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

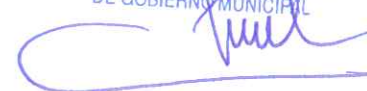
Vº Bº  
EL JEFE DEL SERVICIO



Concejalía de Urbanismo  
Ayuntamiento de Cartagena

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo.  
Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día  
09 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



COPIA

# MEMORIA

## 1.- NATURALEZA Y ÁMBITO

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de la mercantil INMOGOLF, S.L., con domicilio en Hotel Príncipe Felipe, La Manga Club, Los Belones, C.P. 30389 de Cartagena, con C.I.F. B30610604.

El ámbito del presente Estudio de Detalle, tal y como se refleja en los planos que se acompañan, corresponde a las parcelas C20.3 y C20.4 del condominio C20 de la UA1-AT del Plan Parcial Atamaría de Cartagena (Murcia).

## 2.-OBJETO

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

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

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

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

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

*Artículo 139.- Estudios de Detalle.*

*1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y urbanizable ordenado directamente y en los Planes Parciales y Especiales.*



2. Su contenido tendrá por finalidad:

- a) Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.

3. Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél, ni reducir la superficie de uso y dominio público. Podrán redistribuir edificabilidad entre diferentes parcelas edificables, siempre que esté previsto y acotado el porcentaje en el planeamiento superior.

4. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados.

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

Artículo 144.- Documentos de los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

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

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



En resumen, queda recogido en la ley 13/2015 de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia de 30 de marzo, que el Estudio de Detalle es un tipo específico de planeamiento de desarrollo urbanístico que puede formularse en perfeccionamiento de los planes generales y de otros instrumentos de planeamiento urbanístico, para completar, adaptar o reajustar sus determinaciones en materia de alineaciones y rasantes así como para concretar la disposición de volúmenes de acuerdo con la edificabilidad máxima permitida, pudiendo crear vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público. Incluso podrán redistribuir edificabilidad entre diferentes parcelas edificables en las condiciones previstas en la ley.

El objeto del presente Estudio de Detalle es la ordenación urbanística de las dos parcelas iniciales, C20.3 y C20.4 del Condominio C20 y en concreto de sus volúmenes edificables con el fin de permitir la futura parcelación de las mismas en ocho parcelas edificables y una más que constituirá el vial peatonal con posibilidad de tráfico rodado exclusivamente para acceso a las mismas.

Tanto la parcela C20.3 como la C20.4 son propiedad de INMOGOLF, S.L., tal y como queda justificado en las notas simples registrales.

### **3.- ANTECEDENTES**

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

- El Plan Parcial "Atamaría", se aprueba definitivamente por acuerdo Plenario del Excelentísimo Ayuntamiento de Cartagena con fecha de 10 de abril de 1995.
- Con posterioridad, se redactó sobre el condominio C-20 un Estudio de Detalle para dividir el condominio en distintos lotes. Tras su aprobación definitiva el día 27 de Abril del 2007, y como consecuencia de lo



proyectado las parcelas resultantes de dicho Estudio de Detalle quedaban como sigue:

| Nº Parcela     | Norma | Superficie Parcela (m2) | Edificab (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | Superficie Edif. (m <sup>2</sup> ) | Ocupación max | Nº máximo viviendas |
|----------------|-------|-------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------|---------------|---------------------|
| 20.1           | AC    | 1.589,50                | 0,453                                      | 720,00                             | 22%           | 6                   |
| 20.2           | AC    | 500,00                  | 0,24                                       | 120,00                             | 22%           | 1                   |
| 20.3           | AC    | 2.002,73                | 0,3146                                     | 630,00                             | 22%           | 0                   |
| 20.4           | AC    | 3.453,52                | 0,3822                                     | 1.320,00                           | 22%           | 11                  |
| 20.5           | AC    | 801,90                  | 0,2494                                     | 200,00                             | 22%           | 1                   |
| 20.6           | AC    | 991,23                  | 0,2421                                     | 240,00                             | 22%           | 2                   |
| 20.7           | AC    | 1.079,98                | 0,00                                       | 0,00                               | 0             | 0                   |
| <b>TOTALES</b> |       | <b>10.418,86</b>        | <b>0,31</b>                                | <b>3.230,00</b>                    |               | <b>21</b>           |

El resto de parámetros urbanísticos, son los que corresponden a la antigua norma AC. Es decir, se establecía un retranqueo a linderos de condominio y a alineaciones de vial de 5 metros y de 5 metros a linderos. Además la ocupación máxima se fijaba en el 20%.

Para esta distribución de parcelas, se fijaba el siguiente cuadro de porcentajes en la conservación y mantenimiento del vial interior peatonal privado (parcela 20.7) en proporción a la edificabilidad de las mismas.

| PORCENTAJES DE PARTICIPACION |                |
|------------------------------|----------------|
| -Parcela C-20.1              | 22,29%         |
| -Parcela C-20.2              | 3,72 %         |
| -Parcela C-20.3              | 19,50 %        |
| -Parcela C-20.4              | 40,87 %        |
| -Parcela C-20.5              | 6,19%          |
| -Parcela C-20.6              | 7,43%          |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>100.00%</b> |

En cualquier caso y en cuanto a la redacción de este estudio de detalle se deben respetar los condicionantes establecidos en las normativas de rango superior.

## NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL

-99-

### AC.- AISLADA COLECTIVA.

#### 1.- DEFINICION.

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

#### 2.- ORDENACION.

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

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

En ningún caso se podrá alterar la condición jurídica ni el uso característico de la parcela ó parcelas resultantes, ni la superficie máxima construida o número de viviendas máximo de los condominios afectados.

##### 2.2.- EDIFICACIONES PAREADA - ENCADENADA O AGRUPADA.

En este tipo de ordenación se puede admitir la edificación pareada, encadenada o agrupada. En todo caso en esta edificación se respetará siempre el retranqueo de separación mínima de los encadenados, pareados ó agrupados a viales, espacios libres públicos, y predios colindantes.

##### 2.3.- PARCELACIONES.

Se podrán efectuar parcelaciones siempre que se cumplan las siguientes condiciones:



-100-

1.- La parcelación se someterá a solicitud de licencia por medio de Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación, que habrán de contener las especificaciones estéticas referidas tanto al proyecto en cuestión, como muy especialmente referidas al impacto en los terrenos colindantes.

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

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

4.- En el caso de parcelación deberá de asegurarse que las obras y trabajos de conservación y mantenimiento de los sistemas interiores de zona corresponderán a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS, quién distribuirá las cargas entre los comuneros según los porcentajes y en la forma que establezcan los Estatutos de la Comunidad.

5.- La superficie construída máxima en cada parcela podrá desarrollarse en una única edificación principal, y en su caso e una edificación axuliar, para la que seguirán siendo aplicables los retranqueos a viales, espacios libres y predios colindantes, pero no los referidos a construcciones en referencia a la edificación principal de parcela.



-101-

6.- Se podrá eximir el retranqueo a colindantes en las parcelaciones de condominios, cuando estéticamente cumplan los requisitos anteriormente fijados, y se otorgue acuerdo de los colindantes inscribible en el registro de la Propiedad, que se acompañe a la solicitud de licencia de edificación.

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

#### 2.4.- ACTUACION POR FASES.

Será requisito para la actuación por fases:

1.- La actuación por fases se someterá a solicitud de licencia por medio de Estudio de Detalle, que habrá de contener las especificaciones estéticas referidas tanto al proyecto en cuestión, como muy especialmente referidas al impacto en los terrenos colindantes.

2.- La superficie mínima de una fase es de 10.000 metros cuadrados.

3.- La actuación por fases de un condominio no supondrá por sí mismo la parcelación del condominio, que deberá someterse a las prescripciones arriba expresadas.

4.- En el caso de actuación por fase la línea de separación entre ellas no se considerará linde o efecto de retranqueo, siendo de aplicación en este caso la separación entre edificios.



## PARAMETROS ESTABLECIDOS EN LA MODIFICACION 4

### MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 PLAN PARCIAL ATAMARÍA

#### Condominio C20.

Superficie total: 10.418,86 m<sup>2</sup>

Linderos: Norte: Condominio C24.  
Sur: Condominio C21.  
Este: Zona comercial ZC3.  
Oeste: Calle del embalse.

Normativa urbanística de aplicación: AC

Parámetros urbanísticos:

Edificabilidad: 0,3100 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Superficie construida máxima: 3.230 m<sup>2</sup>

Ocupación: 20%

Máximo nº de plantas: 3

Máximo nº de viviendas: 21

#### Condominio C21.

Superficie total: 16.770,82 m<sup>2</sup>

Linderos: Norte: Condominio C20 y zona comercial ZC3.  
Sur: Parcela de equipamiento deportivo EJ3 y  
Zona comercial ZC1.  
Este: Calle de Atamaria.  
Oeste: Calle del Embalse.

Normativa urbanística de aplicación: AC

Parámetros urbanísticos:

Edificabilidad: 0,3200 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Superficie construida máxima: 5.367 m<sup>2</sup>

Ocupación: Según Estudio de Detalle.

Máximo nº de plantas: 3

Máximo nº de viviendas: 34.



TEXTO REFUNDIDO FINAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

PLANEAMIENTO

URBANIÍSTICO

OPINIÓN MUNICIPAL

JUNIO 2004

urbanismo

cartagena

42

PLANEAMIENTO

URBANIÍSTICO

urbanismo

cartagena

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

Establecidos los antecedentes, cabe recordar que en la presente Modificación Parcial de Estudio de Detalle en Condominio C-20, se trata de dividir las dos parcelas C 20.3 y C20.4 del Estudio de Detalle aprobado en 27 de abril de 2007, para lo que, en cumplimiento de lo que establecen las normas de aplicación, hay que redactar el presente.

Por lo tanto, el cuadro de origen de los parámetros urbanísticos de las parcelas afectadas por la presente modificación parcial de estudio de detalle, sería:

| Nº Parcela     | Norma | Uso | Superficie Parcela (m2) | Edificab (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | Superficie Edif (m <sup>2</sup> ) | Ocupación max | Nº máximo viviendas |
|----------------|-------|-----|-------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|---------------|---------------------|
| 20.3           | AC    | Com | 2002,73                 | 0,3146                                     | 630,00                            | 22%           | 0                   |
| 20.4           | AC    | Res | 3453,52                 | 0,3822                                     | 1.320,00                          | 22%           | 11                  |
| <b>TOTALES</b> |       |     | <b>5.456,25</b>         |                                            | <b>1.950,00</b>                   |               | <b>11</b>           |

Los parámetros urbanísticos de las parcelas que se proyectan, quedan establecidas de acuerdo al siguiente cuadro:

| Nº Parcela     | Norma | Uso  | Superficie Parcela (m2) | Edificab (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | Superficie Edif. (m <sup>2</sup> ) | Ocupación max | Nº máximo viviendas |
|----------------|-------|------|-------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------|---------------|---------------------|
| C20.3/4-P1     | AC    | Res  | 502,55                  | 0,4155                                     | 208,80                             | 22%           | 1                   |
| C20.3/4-P2     | AC    | Res  | 861,80                  | 0,4155                                     | 358,10                             | 22%           | 1                   |
| C20.3/4-P3     | AC    | Res  | 577,50                  | 0,4155                                     | 240,00                             | 22%           | 1                   |
| C20.3/4-P4     | AC    | Res  | 501,60                  | 0,4155                                     | 208,45                             | 22%           | 1                   |
| C20.3/4-P5     | AC    | Res  | 501,60                  | 0,4155                                     | 208,45                             | 22%           | 1                   |
| C20.3/4-P6     | AC    | Res  | 533,95                  | 0,4155                                     | 221,90                             | 22%           | 1                   |
| C20.3/4-P7     | AC    | Res  | 575,85                  | 0,4155                                     | 239,30                             | 22%           | 1                   |
| C20.3/4-P8     | AC    | Res  | 637,80                  | 0,4155                                     | 265,00                             | 22%           | 1                   |
| C20.3/4-P9     | -     | Vial | 763,60                  | 0,000                                      | 0,00                               | 0             | 0                   |
| <b>TOTALES</b> |       |      | <b>5.456,25</b>         |                                            | <b>1.950,00</b>                    |               | <b>8</b>            |

Como se puede observar, se proyectan ocho parcelas edificables y una, la C20.3/4-P9, que se destina a uso de vial peatonal con posibilidad de tráfico rodado exclusivamente para acceso a las otras parcelas.

Dado que en el estudio de detalle aprobado en abril de 2007, ya se diseñaba una parcela de características similares y que tal y como se recoge más arriba, se establecían unos porcentajes de participación en la conservación y mantenimiento del vial privado (parcela C 20.7), habrá que repartir los porcentajes correspondientes a las parcelas 20.3 y 20.4 entre las parcelas proyectadas en esta Modificación Parcial de Estudio de Detalle.

Estos porcentajes según el cuadro del punto anterior son:

**PORCENTAJES DE PARTICIPACION**

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| -Parcela C-20.3 | 19,50 %       |
| -Parcela C-20.4 | 40,87 %       |
| <b>TOTAL</b>    | <b>60,37%</b> |

Pero, a la vez, hay que imputarles los porcentajes correspondientes a la conservación y mantenimiento del vial peatonal que se proyecta en esta Modificación Parcial de Estudio de Detalle.

Es decir que a las parcelas proyectadas en este documento se les asigna un porcentaje de participación en la conservación y mantenimiento del vial definido como parcela C20.7 y otro en el correspondiente a la parcela del presente documento C20.3/4-P9

#### **CUADRO RESUMEN DE PARTICIPACIÓN EN C20.3/4-P9 Y C20.7**

| <b>Nº Parcela</b> | <b>Porcentaje participación<br/>Nuevo vial, parcela (C20.3/4-P9)</b> | <b>Porcentaje participación<br/>Antiguo vial, parcela (C20.7)</b> |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| C20.3/4-P1        | 10,71 %                                                              | 6,47 %                                                            |
| C20.3/4-P2        | 18,36 %                                                              | 11,09 %                                                           |
| C20.3/4-P3        | 12,31 %                                                              | 7,43 %                                                            |
| C20.3/4-P4        | 10,69 %                                                              | 6,45 %                                                            |
| C20.3/4-P5        | 10,69 %                                                              | 6,45 %                                                            |
| C20.3/4-P6        | 11,38 %                                                              | 6,87 %                                                            |
| C20.3/4-P7        | 12,27 %                                                              | 7,41 %                                                            |
| C20.3/4-P8        | 13,59 %                                                              | 8,20 %                                                            |
| <b>TOTALES</b>    | <b>100,00 %</b>                                                      | <b>60,37 %</b>                                                    |

#### **5.- ORDENANZA DE APLICACIÓN**

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

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

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

##### **4.1.1.- CONDICIONES DE VOLUMEN.**

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

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

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



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

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

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

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

En la edificación aislada, la rasante del terreno para la medición de alturas será la de la superficie del terreno urbanizado y medido por la línea vertical que pasa por el centro geométrico de la planta, en cada cuerpo de edificación.

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

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

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

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

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

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

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

- a) 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda.

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

#### 4.1.3.- CONDICIONES ESTETICAS.

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

##### **"Señalizaciones"**

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

Los únicos carteles, anuncios, o señalizaciones que podrán ser instalados o 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 una alero, de forma que la luminaria no sea visible.

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

##### B) Anuncios en parcelas de uso residencial.

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

B2) Las unidades comerciales situadas en condominios podrán anunciarse por medio de letreros o carteles adosados a la fachada, que no contendrán colores estridentes o excesivamente llamativos, y que en

ningún caso ocuparán una superficie superior ni al 10% del frente de su fachada ni a 3 m<sup>2</sup> en total.

C) Anuncios en parcelas de uso hotelero.

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

D) Anuncios en zonas no residenciales y no hoteleras.

D1) Anuncios en zonas comerciales.

Los anuncios o letreros en zonas comerciales se limitarán a los referidos a los locales y servicios ofertados en cada zona. Los anuncios no contendrán colores estridentes, y su superficie nunca superará en total ni el 10% del frente de fachada del local ni 5 m<sup>2</sup> en total. Cualquier anuncio que no estuviera adosado a la pared deberá ser realizado en la misma forma antes prevista para los indicadores de las calles, con la única diferencia que la información podrá ser hecha en colores.

D2) Anuncios en otras zonas.

Los anuncios o letreros se limitarán a los referidos a los servicios o instalaciones situadas en cada zona. Los anuncios no contendrán colores estridentes, y su superficie nunca superará en total ni el 10% del frente de fachada del local ni 5 m<sup>2</sup> en total. Cualquier anuncio que no estuviera adosado a la pared deberá ser realizado en la misma forma antes prevista para los indicadores de las calles, con la única diferencia que la información podrá ser hecha en colores.

**"Condiciones estéticas"**

Para la obtención de licencia de edificación, los proyectos sometidos deberán de cumplir expresamente, y justificado por medio de anexo razonado pormenorizadamente titulado "JUSTIFICACION DE CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES ESTETICAS DE ORDENANZAS DE PLAN PARCIAL", las siguientes condiciones:

a) El diseño estará en armonía con el existente en las edificaciones realizadas, y evitará discordancia en el uso de materiales, composición y colores.



- b) La composición volumétrica y en especial las alturas de la edificación proyectada procurarán armonizar con la edificación existente en su entorno.
- c) Las fachadas serán de revestimientos continuos y serán pintadas en blanco o color pastel claro.
- d) En todas las paredes externas podrá haber aperturas que serán proporcionales al área total de la pared en concordancia con las existentes.
- e) Los balcones y/o terrazas no podrán ser cerrados con vidrio, aluminio u otros materiales.
- f) La parte baja debe ser una parte integrada en el resto de la fachada.
- g) El techo estará cubierto de teja árabe o terrazas, o bien una combinación de ambas. En cualquier caso la inclinación de las tejas será entre 15 y 35%.
- h) Las terrazas deben tener paredes de obra, y en todo caso deben estar integradas con las fachadas.
- i) El uso de materiales de imitación, de cualquier clase o tipo está prohibido.
- j) Todos los colores y texturas complementarán el general de los edificios existentes.
- k) Los cerramientos exteriores serán vegetales, de una altura no superior a 1,40 metros, con la única excepción del acceso, donde podrán ser de fábrica con elementos de forja y/o madera, con una elevación de hasta 2,50 metros.
- l) Los cerramientos interiores serán en todo caso vegetales, y no superarán la altura de 1,40 metros.
- m) No se permitirá la instalación de tendederos que sean visibles desde el exterior de las edificaciones.

**"Accesos a la edificación".**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1º.- Según el TIPO DE ORDENACION.

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

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



Las actuaciones por fases de cada zona se ajustará a lo prescrito en las normas particulares de la misma, si bien todos ellos se deberán solicitar por medio de Estudio de Detalle que habrá de contener las especificaciones estéticas referidas tanto al proyecto en cuestión, como muy especialmente referidas al impacto en los terrenos colindantes, todo lo anterior en forma de anexo titulado "JUSTIFICACION DE CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES ESTETICAS DE ORDENANZAS DE PLAN PARCIAL".

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

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

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

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

Sus parámetros específicos son:

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

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

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

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

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

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

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

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

En ningún caso se podrá alterar la condición jurídica ni el uso característico de la parcela o parcelas resultantes, ni la superficie máxima construida o número de viviendas máximo de los condominios afectados.

## **2.2.- EDIFICACIONES PAREADA - ENCADENADA O AGRUPADA.**

En este tipo de ordenación se puede admitir la edificación pareada, encadenada o agrupada. En todo caso en esta edificación se respetará siempre el retranqueo de separación mínima de los encadenados, pareados o agrupados a viales, espacios libres públicos, y predios colindantes.

## **2.3.- PARCELACIONES.**

Se podrán efectuar parcelaciones siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- 1.- La parcelación se someterá a solicitud de licencia por medio de Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación, que habrán de contener las especificaciones estéticas referidas tanto al proyecto en cuestión, como muy especialmente referidas al impacto en los terrenos colindantes.
- 2.- La parcelación mínima será de 10.000 m<sup>2</sup> salvo en los condominios inferiores (p.e. C9B) en cuyo caso deberá ser de todo el condominio.
- 3.- No se alterará el número máximo de unidades ni la superficie máxima construida del Condominio parcelado.
- 4.- En el caso de parcelación deberá de asegurarse que las obras y trabajos de conservación y mantenimiento de los sistemas interiores de zona corresponderán a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS, 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 en una edificación auxiliar, para la que seguirán siendo aplicables los retranqueos a viales, espacios libres y predios colindantes, pero no los referidos a construcciones en referencia a la edificación principal de la parcela.
- 6.- Se podrá eximir el retranqueo a colindantes en las parcelaciones de condominios, cuando estéticamente cumplan los requisitos

anteriormente fijados, y se otorgue acuerdo de los colindantes inscribible en el registro de la Propiedad, que se acompañe a la solicitud de licencia de edificación.

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

#### **2.4.- ACTUACION POR FASES.**

Será requisito para la actuación por fases:

1.- La actuación por fases se someterá a solicitud de licencia por medio de Estudio de Detalle, que habrá de contener las especificaciones estéticas referidas tanto al proyecto en cuestión, como muy especialmente referidas al impacto en los terrenos colindantes.

2.- La superficie mínima de una fase es de 10.000 metros cuadrados.

3.- La actuación por fases de un condominio no supondrá por sí mismo la parcelación del condominio, que deberá someterse a las prescripciones arriba expresadas.

4.- En el caso de actuación por fase la línea de separación entre ellas no se considerará linde o efecto de retranqueo, siendo de aplicación en este caso la separación entre edificios.

#### **II.- ZONA RESIDENCIAL AC.- CONDOMINIOS.**

Son aquellas áreas que como consecuencia del presente Plan Parcial tienen carácter preferente de uso habitacional. Están 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%



|              |                                                        |
|--------------|--------------------------------------------------------|
|              | aprovechamiento computable.                            |
| COMERCIAL    | Compatible en categorías 1ª y 2ª en situaciones 1 y 4. |
| OFICINAS     | Compatibles en categoría 1ª en situaciones 1 y 2.      |
| INDUSTRIA    | Compatible en categoría 1ª situación 1.                |
| EDUCATIVO    | Compatible en categoría 1ª situaciones 1, 2,           |
| CULTURAL     | 3 y 4.                                                 |
| SANITARIO    | Compatible en categoría 2ª situación 1.                |
| ASISTENCIAL  |                                                        |
| DEPORTIVO    | Prohibido                                              |
| ESPECTACULOS | Prohibido                                              |
| REUNION Y    | Compatible en categoría 1ª situación 1.                |
| RECREO       |                                                        |
| 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 VIAL.**

5 metros.

**RETRANQUEO A LINDEROS.**

5 metros.

**SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES**

3 metros mínimos.

**INDICE EDIFICABILIDAD.**

Los grafiados en el plano de Zonificación 1:2000.

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

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

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

– **ORDENANZA DE APLICACIÓN SEGÚN EL PLAN PARCIAL ATAMARIA:**

AC

– **PARÁMETROS PARA PARCELACIÓN**

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

Ancho mínimo del lindero frontal: 5,00 metros.

– **PARÁMETROS PARA EDIFICACIÓN:**

Tipo de alineación: Edificación aislada.

Índice de edificabilidad: El grafiado en los planos de ordenación

Altura máxima: Tres (3) plantas / 10m

Separación mínima a linderos: 5,00 metros.

Separación mínima a vial: 5,00 metros.

Separación mínima entre edificaciones: 3,00 metros.

Ocupación máxima: 20%

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

El ámbito de la presente Modificación Parcial de Estudio de Detalle, comprende una parte del ámbito del C20 y a su vez este está ubicado en la antigua Unidad de Actuación UA1 del Plan Parcial Atamaria, a cuyo entorno queda circunscrita la posible influencia de sus determinaciones. Dado que parte del perímetro del C20 ya está edificado, el entorno que se pudiera ver afectado por las determinaciones de este ED no va más allá de ese perímetro lindante con una zona consolidada del Plan Parcial y en todo caso con el resto del C20 que no se modifica en este documento.

Por otro lado, las determinaciones del presente documento no modifican las

condiciones urbanísticas iniciales del C20 en cuanto a edificabilidades de las parcelas de resultado, lo que garantiza que no se van a producir concentraciones de edificación incoherentes con el entorno.

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

Por otro lado, se mantiene la tipología edificatoria común a todo el ámbito del Plan Parcial Atamaria, con lo que tampoco se va a producir ningún impacto de tipo estético.

Dada la pequeña entidad del ámbito ordenado y el mantenimiento de todos los parámetros urbanísticos tanto de tipología como de altura máxima, la influencia sobre el entorno afectado es inexistente en cuanto a que pudieran aparecer elementos disonantes y desordenados con el mismo.

## 7.- CONCLUSIÓN

Con la presente Memoria y documentación que se acompaña, se da por concluida la redacción de la presente Modificación Parcial de Estudio de Detalle en Condominio C-20, para su tramitación por el Excelentísimo Ayuntamiento de Cartagena.

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

Vº Bº  
EL JEFE DEL SERVICIO



Concejalía de Urbanismo  
Ayuntamiento de Cartagena

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 09 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 de OCT. 2016 de 2016

LA DIRECTORA DE LA OFICINA  
DE GOBIERNO MUNICIPAL

En Cartagena a 22 de septiembre de 2016

El Arquitecto.

COPIA

Fdo. Ignacio García-Marcos Álvarez.

## ANEXO I: PLANOS