

El presente documento administrativo ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 59/2003 de 19 de diciembre, teniendo la misma validez que la firma manuscrita.
Código Seguro de Verificación: **Y274YRT26ZB3Z6S8**
Para verificar la integridad de este documento vaya a la dirección <http://urbanismo.cartagena.es/validador>

Reg. Entrada: 59654/10438 - Fecha: 23/09/2020

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



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 20/11/2020 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 11 de febrero de 2021
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

PROMOTOR: EL BALCÓN DE ATAMARIA, S.L.
ARQUITECTO: IGNACIO GARCIA-MARCOS ALVAREZ

Firmado electrónicamente por:

- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:12:59
- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:13:05



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.- CUADRO RESUMEN DE OBRAS EN EL AMBITO
- 8.- CONCLUSIÓN

ANEXO I: PLANOS

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

ANEXO II: PODERES

ANEXO III: ESCRITURAS COMPRAVENTA

ANEXO IV: LICENCIAS

ANEXO V: DIRECCIONES PROPIETARIOS



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 20/11/2020 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 11 de febrero de 2021
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

PROMOTOR: EL BALCÓN DE ATAMARIA, S.L.



Firmado electrónicamente por:

- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:12:59
- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:13:05

El presente documento administrativo ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 59/2003 de 19 de diciembre, teniendo la misma validez que la firma manuscrita.

Código Seguro de Verificación: **Y274YRT26ZB3Z6S8**

Para verificar la integridad de este documento vaya a la dirección <http://urbanismo.cartagena.es/validador>

MEMORIA



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 20/11/2020 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 11 de febrero de 2021
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

PLANEAMIENTO

URBANIÍSTICO
urbanismo
cartagena
MEMORIA - 2

PROMOTOR: EL BALCÓN DE ATAMARIA, S.L.

Firmado electrónicamente por:

- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:12:59
- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:13:05



1.- NATURALEZA Y ÁMBITO

Se redacta la presente Modificación de Estudio de Detalle por encargo de la mercantil EL BALCÓN DE ATAMARIA, S.L., con domicilio en Hotel Príncipe Felipe, La Manga Club, Los Belones, C.P. 30389 de Cartagena, con C.I.F. B87081956. El ámbito de la presente Modificación de Estudio de Detalle, tal y como se refleja en los planos que se acompañan, corresponde al condominio C19.1 de la UA1-AT del antiguo Plan Parcial Atamaría de Cartagena (Murcia).

2.-OBJETO

En el punto Diez del preámbulo de la ley 13/2015 de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia de 30 de marzo, en adelante LOTURM, se especifica que en esa ley se matiza la finalidad de los Estudios de Detalle, permitiéndoles redistribuir edificabilidad entre parcelas edificables. Los Estudios de Detalle, como una de las figuras de desarrollo urbanístico, vienen recogidos en el Artículo 113 de la LOTURM y más concretamente, en el punto dos de este 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:



PROMOTOR: EL BALCÓN DE ATAMARIA, S.L.

MEMORIA - 3

Firmado electrónicamente por:

- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:12:59
- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:13:05



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

Firmado electrónicamente por:

- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:12:59
- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:13:05

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 de la presente Modificación de Estudio de Detalle es la modificación de algunos parámetros urbanísticos definidos en el anterior Estudio de Detalle y en concreto:

- Agrupar dos parcelas.
- Modificar la ocupación de algunas parcelas.
- Establecer las condiciones en las que se puedan adosar edificaciones de propiedades colindantes.
- Definir los parámetros que permitan la agrupación de parcelas.

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

3.- ANTECEDENTES

Sobre el condominio objeto del presente Estudio de Detalle, existen los siguientes antecedentes urbanísticos dignos de reseña.

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

PROMOTOR: EL BALCÓN DE ATAMARIA, S.L.

Firmado electrónicamente por:

- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:12:59
- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:13:05

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

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

Además, hay que tener en cuenta:

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

Y por otro lado se tramitó sobre este condominio un Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha 30 de diciembre de 2016 que es el que se modifica en el presente documento.

A continuación, se reproduce la normativa de aplicación que se define en el planeamiento de rango superior, primero la del Plan Parcial y después lo que se modifica en la Modificación 4 del mismo. Y por último las especificaciones del Estudio de Detalle

PROMOTOR: EL Balcón de ATAMARIA, S.L.

Firmado electrónicamente por:

- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:12:59
- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:13:05



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:



PROMOTOR: EL BALCÓN DE ATAMARIA, S.L.

Firmado electrónicamente por:

- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:12:59
- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:13:05



-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 m², salvo en los condominios inferiores (p.e. C9B) en cuyo caso deberá ser de todo el condominio.

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

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

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



PROMOTOR: EL Balcón de ATAMARIA, S.L.

MEMORIA - 8

Firmado electrónicamente por:

- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:12:59
- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:13:05



-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.



PROMOTOR: EL Balcón de Atamaria, S.L.

MEMORIA - 9

Firmado electrónicamente por:

- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:12:59
- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:13:05

PLANEAMIENTO
URBANIÍSTICO
urbanismo
cartagena



PARAMETROS ESTABLECIDOS EN LA MODIFICACION 4

MODIFICACIÓN PUNTUAL. Nº 4 PLAN PARCIAL ATAMARIA

Condominio C19.1.

Superficie total: 27 026,89 m²

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

Normativa urbanística de aplicación: AC.

Parámetros urbanísticos:

Edificabilidad: 0,3950m²/m²

Superficie construida máxima: 10.676 m²

Ocupación: 20%

Máximo nº de plantas: 3

Máximo nº de viviendas: 90



PROMOTOR: EL Balcón de ATAMARIA, S.L.

MEMORIA - 10



Firmado electrónicamente por:

- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:12:59
- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:13:05

PARÁMETROS DEL ESTUDIO DE DETALLE DE 30/12/2016

Nº Parcela	Norma	Uso	Superficie Parcela (m2)	Edificab. (m ² /m ²)	Superficie Edif. (m ²)	Ocupación máx. (m ²)	Nº máx. viviendas
C19.1.P1	AC	Res	746,00	0,3535	263,80	149,20	1
C19.1.P2	AC	Res	704,90	0,3535	249,20	141,00	1
C19.1.P3	AC	Res	501,00	0,3535	177,10	100,20	1
C19.1.P4	AC	Res	508,10	0,3535	179,70	101,60	1
C19.1.P5	AC	Res	502,40	0,3535	177,60	100,50	1
C19.1.P6	AC	Res	639,40	0,3535	226,10	127,90	1
C19.1.P7	AC	Res	504,20	0,3535	178,30	100,80	1
C19.1.P8	AC	Res	504,00	0,3535	178,20	100,80	1
C19.1.P9	AC	Res	504,00	0,3535	178,20	100,80	1
C19.1.P10	AC	Res	522,40	0,3535	184,70	104,50	1
C19.1.P11	AC	Res	570,50	0,3535	201,70	114,10	1
C19.1.P12	AC	Res	547,20	0,3535	193,50	109,40	1
C19.1.P13	AC	Res	546,00	0,3535	193,00	109,20	1
C19.1.P14	AC	Res	540,00	0,3535	190,90	108,00	1
C19.1.P15	AC	Res	540,00	0,3535	190,90	108,00	1
C19.1.P16	AC	Res	553,20	0,3535	195,60	110,60	1
C19.1.P17	AC	Res	558,50	0,3535	197,50	111,70	1
C19.1.P18	AC	Res	600,50	0,3535	212,30	120,10	1
C19.1.P19	AC	Res	591,30	0,3535	209,10	118,30	1
C19.1.P20	AC	Res	603,20	0,3535	213,30	120,60	1
C19.1.P21	AC	Res	630,80	0,3535	223,00	126,20	1
C19.1.P22	AC	Res	511,80	0,3535	181,00	102,40	1
C19.1.P23	AC	Res	570,00	0,3535	201,50	114,00	1
C19.1.P24	AC	Res	571,00	0,3535	201,90	114,20	1
C19.1.P25	AC	Res	571,20	0,3535	202,00	114,20	1
C19.1.P26	AC	Res	571,20	0,3535	202,00	114,20	1
C19.1.P27	AC	Res	571,20	0,3535	202,00	114,20	1
C19.1.P28	AC	Res	571,20	0,3535	202,00	114,20	1
C19.1.P29	AC	Res	548,40	0,3535	193,90	109,70	1
C19.1.P30	-	Vial	4.417,34	-	-	-	-
C19.1.A1	AC	Res	3.275,75	0,7857	2.573,75	1.126,80	32
C19.1.A2	AC	Res	2.930,20	0,7857	2.302,25	998,00	29
TOTALES			27.026,89		10.676,00	5.405,40	90

PROMOTOR: EL BalcÓN DE ATAMARIA, S.L.

Firmado electrónicamente por:

- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:12:59
- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:13:05



4.- DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Establecidos los antecedentes, cabe recordar que el objeto de la presente Modificación de Estudio de Detalle es la modificación de los siguientes parámetros urbanísticos definidos en el anterior Estudio de Detalle:

- Agrupar las parcelas C-19.1A1 y C-19.1A2 que se unifican en la C-19.1ª.
- Modificar la ocupación de las parcelas C19.1 P1 a C19.1 P11 en la vertiente norte del ámbito y de la nueva C-19.1A, al oeste del mismo.
- Establecer las condiciones en las que se puedan adosar edificaciones de propiedades colindantes.
- Definir los parámetros que permitan la agrupación de parcelas.

Es decir que se trata fundamentalmente de modificar y aclarar algunos parámetros definidos en el Estudio de Detalle tramitado anteriormente. Los parámetros urbanísticos de las parcelas proyectadas quedan establecidos de acuerdo al siguiente cuadro:

PROMOTOR: EL BALCÓN DE ATAMARIA, S.L.

Firmado electrónicamente por:

- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:12:59
- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:13:05

PLANEAMIENTO
MEMORIA - 12
URBANÍSTICO
urbanismo
cartagena

Nº Parcela	Norma	Uso	Superficie Parcela (m ²)	Edificab. (m ² /m ²)	Superficie Edif. (m ²)	Ocupación máx. (m ²)	Nº máx. viviendas
C19.1.P1	AC	Res	746,00	0,3535	263,80	149,20	1
C19.1.P2	AC	Res	704,90	0,3535	249,20	141,00	1
C19.1.P3	AC	Res	501,00	0,3535	177,10	116,20	1
C19.1.P4	AC	Res	508,10	0,3535	179,70	117,60	1
C19.1.P5	AC	Res	502,40	0,3535	177,60	116,50	1
C19.1.P6	AC	Res	639,40	0,3535	226,10	143,90	1
C19.1.P7	AC	Res	504,20	0,3535	178,30	116,80	1
C19.1.P8	AC	Res	504,00	0,3535	178,20	116,80	1
C19.1.P9	AC	Res	504,00	0,3535	178,20	116,80	1
C19.1.P10	AC	Res	522,40	0,3535	184,70	120,50	1
C19.1.P11	AC	Res	570,50	0,3535	201,70	130,10	1
C19.1.P12	AC	Res	547,20	0,3535	193,50	125,40	1
C19.1.P13	AC	Res	546,00	0,3535	193,00	117,20	1
C19.1.P14	AC	Res	540,00	0,3535	190,90	116,00	1
C19.1.P15	AC	Res	540,00	0,3535	190,90	108,00	1
C19.1.P16	AC	Res	553,20	0,3535	195,60	110,60	1
C19.1.P17	AC	Res	558,50	0,3535	197,50	130,70	1
C19.1.P18	AC	Res	600,50	0,3535	212,30	125,10	1
C19.1.P19	AC	Res	591,30	0,3535	209,10	118,30	1
C19.1.P20	AC	Res	603,20	0,3535	213,30	120,60	1
C19.1.P21	AC	Res	630,80	0,3535	223,00	126,20	1
C19.1.P22	AC	Res	511,80	0,3535	181,00	102,40	1
C19.1.P23	AC	Res	570,00	0,3535	201,50	114,00	1
C19.1.P24	AC	Res	571,00	0,3535	201,90	114,20	1
C19.1.P25	AC	Res	571,20	0,3535	202,00	114,20	1
C19.1.P26	AC	Res	571,20	0,3535	202,00	114,20	1
C19.1.P27	AC	Res	571,20	0,3535	202,00	114,20	1
C19.1.P28	AC	Res	571,20	0,3535	202,00	114,20	1
C19.1.P29	AC	Res	548,40	0,3535	193,90	109,70	1
C19.1.P30	-	Vial	4.417,34	-	-	-	-
C19.1.A	AC	Res	6.205,95	0,7857	4.876,00	1.924,80	61
TOTALES			27.026,89	0,3950	10.676,00	5.405,40	90

Queda así establecido que los parámetros urbanísticos de edificabilidad y ocupación aplicados en las parcelas cumplen lo establecido en el Plan Parcial Atamaría y en el para el Condominio C19.1. Y en concreto la edificabilidad total y la ocupación total en m² son las que vienen determinadas en el Plan Parcial, su Modificación 4.

PROMOTOR: EL BALCÓN DE ATAMARIA, S.L.

Firmado electrónicamente por:

- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:12:59
- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:13:05



El presente documento administrativo ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 59/2003 de 19 de diciembre, teniendo la misma validez que la firma manuscrita.
Código Seguro de Verificación: Y274YRT26ZB3Z6S8
Para verificar la integridad de este documento vaya a la dirección <http://urbanismo.cartagena.es/validador>



Con la agrupación de las parcelas C-19.1A1 y C-19.1A2, el número total de parcelas pasa de a ser de 30 parcelas edificables y una, la C19.1.P30, que es de uso de vial peatonal con posibilidad de tráfico rodado y por tanto hay que modificar el cuadro de participaciones en ésta, que queda como sigue:

CUADRO RESUMEN DE PARTICIPACIÓN EN C19.1.30

Nº Parcela	Porcentaje participación
C19.1.P1	2,47 %
C19.1.P2	2,33 %
C19.1.P3	1,66 %
C19.1.P4	1,68 %
C19.1.P5	1,66 %
C19.1.P6	2,12 %
C19.1.P7	1,67 %
C19.1.P8	1,67 %
C19.1.P9	1,67 %
C19.1.P10	1,73 %
C19.1.P11	1,89 %
C19.1.P12	1,81 %
C19.1.P13	1,81 %
C19.1.P14	1,79 %
C19.1.P15	1,79 %
C19.1.P16	1,83 %
C19.1.P17	1,85 %
C19.1.P18	1,99 %
C19.1.P19	1,96 %
C19.1.P20	2,00 %
C19.1.P21	2,09 %
C19.1.P22	1,69 %
C19.1.P23	1,89 %
C19.1.P24	1,89 %
C19.1.P25	1,89 %
C19.1.P26	1,89 %
C19.1.P27	1,89 %
C19.1.P28	1,89 %
C19.1.P29	1,82 %
C19.1.A	45,68 %
TOTALES	100,00 %

PROMOTOR: EL Balcón DE ATAMARIA, S.L.

Firmado electrónicamente por:

- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:12:59
- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:13:05

5.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

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

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

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

4.1.1.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

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

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

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

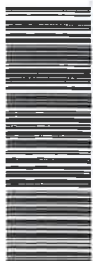
"Aquella en la que no existe separación formal entre edificaciones, presentando el conjunto la percepción de unidad edificatoria. En este caso los únicos retranqueos exigibles son los que resultan de aplicar las condiciones de habitabilidad en caso de estancias vivideras con luces de él."

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

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

"Criterios de medición de alturas"

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



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

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

4.1.2.- CONDICIONES DE ILUMINACION E HIGIENICAS.

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

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

"Aparcamientos obligatorios"

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

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

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

4.1.3.- CONDICIONES ESTETICAS.

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

"Señalizaciones"

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

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

A) Indicadores direccionales en viales.

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

PROMOTOR: EL Balcón DE ATAMARIA, S.L.

Firmado electrónicamente por:

- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:12:59
- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:13:05

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 m2 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 m2 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 m2 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

PROMOTOR: EL Balcón DE ATAMARIA, S.L.

Firmado electrónicamente por:

- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:12:59
- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:13:05



estridentes, y su superficie nunca superará en total ni el 10% del frente de fachada del local ni 5 m2 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

PROMOTOR: EL BalcÓN DE ATAMARIA, S.L.

MEMORIA - 18

Firmado electrónicamente por:

- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:12:59
- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:13:05



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.

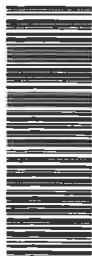
4.3.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA.

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.

Firmado electrónicamente por:

- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:12:59
- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:13:05



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 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 "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.

PROMOTOR: EL BALCÓN DE ATAMARIA, S.L.

Firmado electrónicamente por:

- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:12:59
- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:13:05



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 m² 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



Firmado electrónicamente por:

- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:12:59
- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:13:05

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 grafadas 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

PROMOTOR: EL BalcÓN DE ATAMARIA, S.L.

MEMORIA - 22

Firmado electrónicamente por:

- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:12:59
- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:13:05



edificaciones sobre las laderas. Se procurará enlazar adecuadamente los espacios libres públicos con el viario mediante pasos peatonales.

USOS.

Según los definidos en las presentes Ordenanzas serán:

RESIDENCIAL	Características, mínimo el 70% del aprovechamiento computable
COMERCIAL	Compat. en categorías 1ª y 2ª en situaciones 1 y 4
OFICINAS	Compatibles en categoría 1ª en situaciones 1 y 2
INDUSTRIA	Compatible en categoría 1ª situación 1
EDUCATIVO CULTURAL	Compatible en categoría 1ª situaciones 1, 2, 3 y 4
SANITARIO ASISTENCIAL	Compatible en categoría 2ª situación 1
DEPORTIVO	Prohibido
ESPECTACULOS	Prohibido
REUNION Y RECREO	Compatible en categoría 1ª situación 1
HOTELERO	Compatible en todas las categorías.

No computa el uso HOTELERO en la evaluación de 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.

PROMOTOR: EL BALCÓN DE ATAMARIA, S.L.

Firmado electrónicamente por:

- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:12:59
- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:13:05

Hay que incidir en tres puntos de esta ordenanza del Plan Parcial Atamaría:

1. En el punto 2.1 Agrupaciones, segregaciones, actuación por fases y parcelaciones, se permiten las agrupaciones siempre que:

"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. En el punto 2.2 Edificaciones pareada - encadenada o agrupada, se permite el adosamiento de edificaciones con la condición de que:

"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.

3. Y, por último, tal y como se refleja en el apartado 2.3.6 de estas Normas Particulares del Plan Parcial, se dice literalmente:

"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"

Es decir que desde la Normativa del Plan Parcial se permite la agrupación de parcelas y el adosamiento de edificaciones que en el anterior Estudio de Detalle quedaban coartadas por la existencia de unas líneas discontinuas en el plano de Ordenación que se interpretaron como definitorias de la ocupación máxima de cada parcela, lo que impedía el adosamiento de edificaciones y hacia inútil la agrupación de parcelas.

En el plano de Ordenación que se define en este documento ya no aparecen dichas líneas.

PROMOTOR: EL Balcón de ATAMARIA, S.L.

Firmado electrónicamente por:

- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:12:59
- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:13:05



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 m².

Ancho mínimo del lindero frontal: 5,00 metros.

- **CONDICIONES PARA AGRUPACIONES**

Que no se altere la condición jurídica ni el uso característico de la parcela resultantes, ni la superficie máxima construida o número de viviendas máximo.

- **ADOSAMIENTO DE EDIFICACIONES**

Que estéticamente cumplan los requisitos del Plan Parcial, y que se otorgue acuerdo de los colindantes inscribible en el registro de la Propiedad que se acompañe a la solicitud de licencia de edificación.

- **PARÁMETROS PARA EDIFICACIÓN:**

Tipo de alineación: Edificación aislada.

Índice de edificabilidad: El grafiado en los planos de ordenación

Altura máxima: Tres (3) plantas / 10 m

Separación mínima a linderos: 5,00 metros.

Separación mínima a vial: 5,00 metros.

Separación mínima entre edificaciones: 3,00 metros.

Ocupación máxima: Según cuadro

Además, y de forma específica, para las parcelas P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9 y P-10 se establece la limitación de que la edificación no podrá elevarse más de 3,50 metros sobre la cota de rasante del vial interior del condominio. En la parcela P-11 la rasante será la del vial público que la limita por el oeste. Esta altura se medirá hasta la cara baja del último forjado.

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

El ámbito de la presente Modificación de Estudio de Detalle, comprende la

PROMOTOR: EL Balcón de ATAMARIA, S.L.

Firmado electrónicamente por:

- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:12:59

- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:13:05

totalidad de la superficie de la parcela C19.1, así definida en la Modificación 4 del Plan Parcial Atamaria y posterior Reparcelación de la UA1 del Plan Parcial a cuyo entorno queda circunscrita la posible influencia de sus determinaciones.

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

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

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

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

7.- CUADRO RESUMEN DE OBRAS EN EL AMBITO

NUMERO DE PARCELA	FECHA CONCESION LICENCIA	NUMERO DE EXPEDIENTE	ESTADO DE LAS OBRAS	FECHA DE TERMINACION DE LAS OBRAS	PRESENTACIÓN DRU CEDULA HABITABILIDAD
2	23-abr.-2018	UBMA 2017/000403	Terminadas	jun-19	5-jul.-2019
13	29-jun.-2017	UBMA 2016/000123	Terminadas	abr-18	19-oct.-2018
14	29-jun.-2017	UBMA 2016/000122	Terminadas	sep-18	19-oct.-2018
18	29-jun.-2017	UBMA 2016/000228	En Ejecución	-----	-----
21	15-nov.-2017	UBMA 2016/000124	Terminadas	sep-18	19-oct.-2018
22	Esta vivienda, aunque ya está ocupada, no está promovida ni construida por las empresas del grupo y por tanto no podemos disponer de la documentación				
27	3-nov.-2018	UBMA 2017/000402	En Ejecución	-----	-----

PROMOTOR: EL Balcón DE ATAMARIA, S.L.



Firmado electrónicamente por:

- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:12:59
- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:13:05



8.- CONCLUSIÓN

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

En Cartagena, JULIO de 2020

**GARCIA-
MARCOS
ALVAREZ
IGNACIO -
22928755D** Firmado
digitalmente por
GARCIA-MARCOS
ALVAREZ IGNACIO
- 22928755D
Fecha: 2020.09.22
12:40:36 +02'00'

El Arquitecto.

Fdo. Ignacio Garcia-Marcos Álvarez.



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 20/11/2020, se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 11 de febrero de 2021
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

PROMOTOR: EL BALCÓN DE ATAMARIA, S.L.

MEMORIA - 27

Firmado electrónicamente por:

- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:12:59
- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:13:05



El presente documento administrativo ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 59/2003 de 19 de diciembre, teniendo la misma validez que la firma manuscrita.

Código Seguro de Verificación: **Y274YRT26ZB3Z6S8**

Para verificar la integridad de este documento vaya a la dirección <http://urbanismo.cartagena.es/validador>

ANEXO I: PLANOS




PROMOTOR: EL BalcÓN DE ATAMARIA, S.L.

MEMORIA - 28

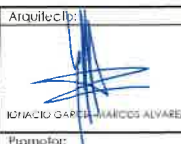
Firmado electrónicamente por:

- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:12:59
- CARLOS JAVIER MARTINEZ RUIZ - 22/09/2020 19:13:05




 DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 20/11/2020 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.
 Cartagena, 11 de febrero de 2021
 El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

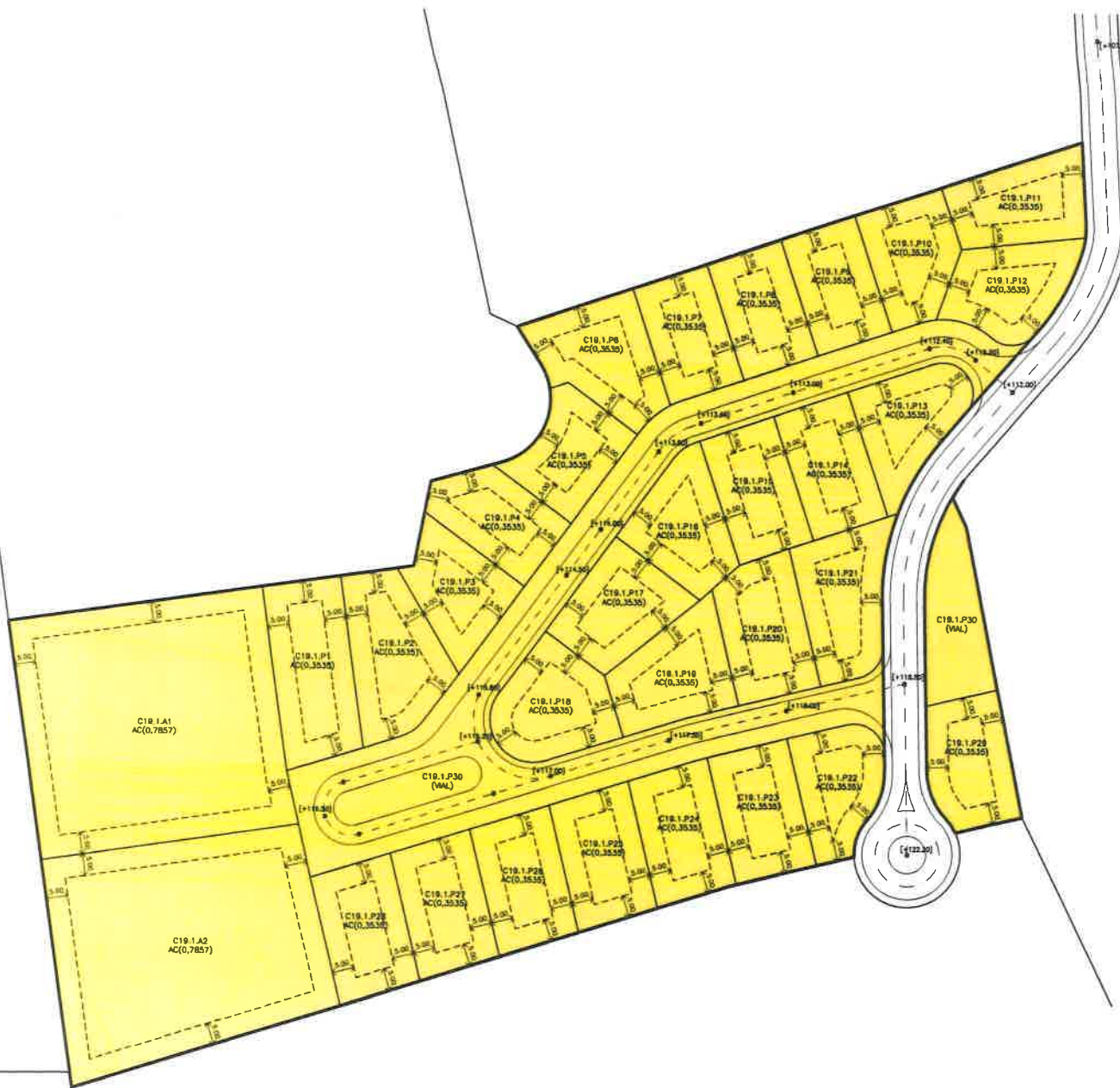
GARCIA-MARCOS ALVAREZ IGNACIO - 22928755D
 Firmado digitalmente por GARCIA-MARCOS ALVAREZ IGNACIO - 22928755D
 Fecha: 2020.09.22 12:44:30 +02'00'

Plano: SITUACION			Arquitecto:
01			 IGNACIO GARCIA-MARCOS ALVAREZ
Expediente: P162.3	Fecha: JULIO 2.020	Escala: 1/5.000	
Proyecto: MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE EN CONDOMINIO C-19.1 - PARAJE DE ATAMARIA. LOS BELONES - CARTAGENA			Promotor: EL BALCON DE ATAMARIA, S.L.



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Cartago, en sesión celebrada el día 20/11/2020 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartago, 11 de febrero de 2021
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente



PARCELAS RESULTANTES

PARCELA	NORMA	SUPERFICIE	INDICE EDIF.	EDIFICAB.	OCUPACIÓN	ALTIMA	SUM. MAX
		(m ²)		(m ²)	(m ²)	(m)	(m ²)
C18.1.P1	AC	748,00	0,3535	265,36	148,21	26,10m	1
C18.1.P2	AC	794,90	0,3535	280,22	151,00	26,10m	1
C18.1.P3	AC	221,00	0,3535	77,72	40,20	26,10m	1
C18.1.P4	AC	508,10	0,3535	178,29	93,50	26,10m	1
C18.1.P5	AC	302,40	0,3535	107,20	55,00	26,10m	1
C18.1.P6	AC	838,40	0,3535	295,18	122,80	26,10m	1
C18.1.P7	AC	364,20	0,3535	127,82	65,00	26,10m	1
C18.1.P8	AC	304,20	0,3535	107,20	55,00	26,10m	1
C18.1.P9	AC	504,00	0,3535	176,25	90,00	26,10m	1
C18.1.P10	AC	332,40	0,3535	116,70	59,20	26,10m	1
C18.1.P11	AC	570,00	0,3535	200,70	114,11	26,10m	1
C18.1.P12	AC	547,20	0,3535	192,50	105,00	26,10m	1
C18.1.P13	AC	548,00	0,3535	192,28	104,25	26,10m	1
C18.1.P14	AC	540,00	0,3535	190,20	102,00	26,10m	1
C18.1.P15	AC	540,00	0,3535	190,20	102,00	26,10m	1
C18.1.P16	AC	583,20	0,3535	205,82	110,60	26,10m	1
C18.1.P17	AC	508,00	0,3535	178,25	93,50	26,10m	1
C18.1.P18	AC	800,50	0,3535	282,25	124,72	26,10m	1
C18.1.P19	AC	581,30	0,3535	204,70	116,20	26,10m	1
C18.1.P20	AC	803,20	0,3535	282,22	120,80	26,10m	1
C18.1.P21	AC	630,60	0,3535	222,20	124,21	26,10m	1
C18.1.P22	AC	511,00	0,3535	180,28	92,49	26,10m	1
C18.1.P23	AC	570,00	0,3535	200,26	114,00	26,10m	1
C18.1.P24	AC	571,00	0,3535	200,80	114,20	26,10m	1
C18.1.P25	AC	571,00	0,3535	200,80	114,20	26,10m	1
C18.1.P26	AC	571,20	0,3535	200,80	114,20	26,10m	1
C18.1.P27	AC	571,20	0,3535	200,80	114,20	26,10m	1
C18.1.P28	AC	571,20	0,3535	200,80	114,20	26,10m	1
C18.1.P29	AC	540,40	0,3535	190,76	104,70	26,10m	1
C18.1.P30	AC	4.477,34	---	---	---	---	---
C18.1.A1	AC	2.278,75	0,7857	1.785,75	1.126,80	26,70m	32
C18.1.A2	AC	2.330,20	0,7857	1.822,20	1.169,00	26,70m	32
TOTAL		27.024,88	0,3535	10.516,00	5.405,00	26,10m	60

EDNA OBJETO DE ESTUDIO DE DETALLE EN CONDOMINIO C18-1

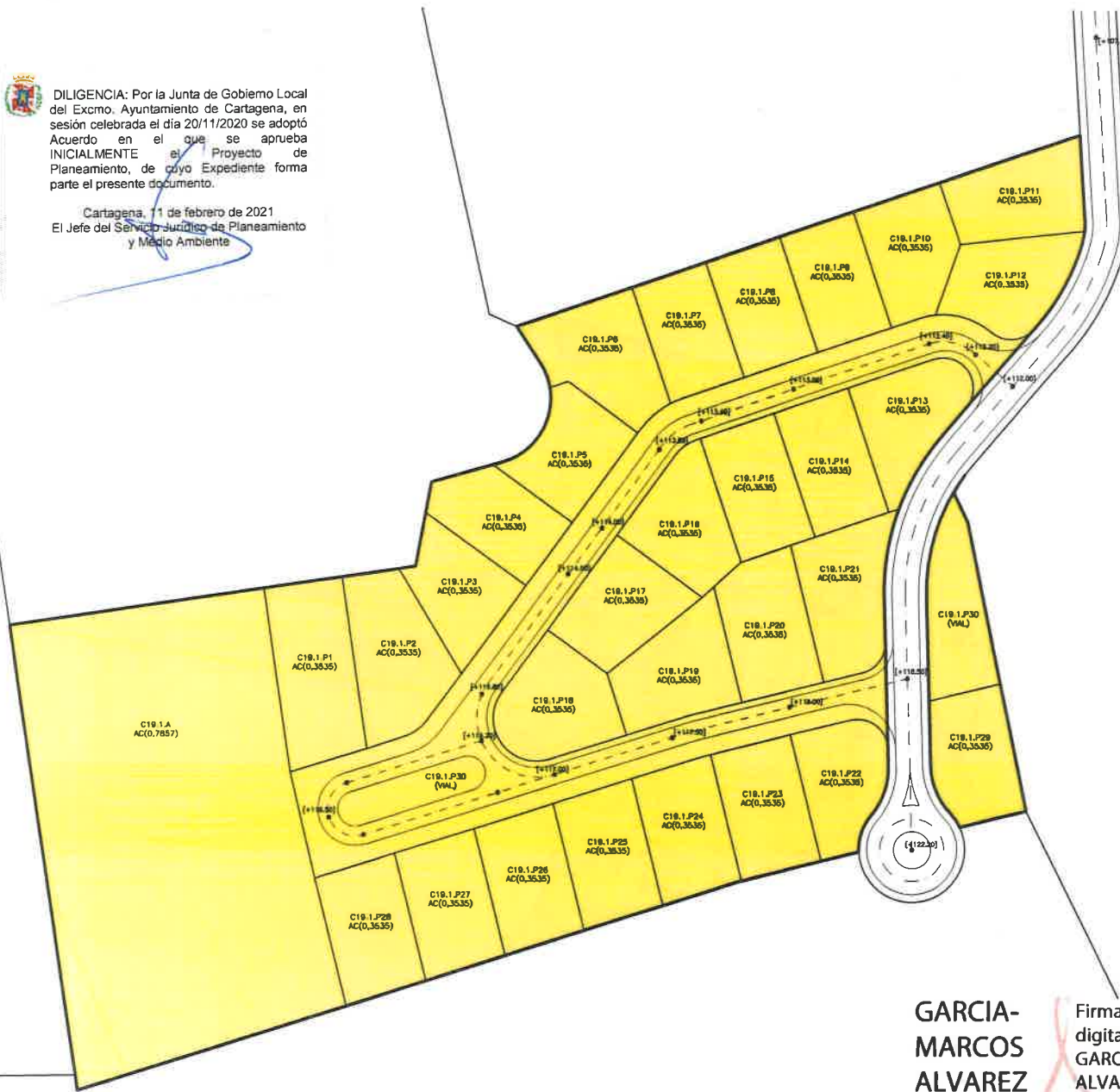


Plano:	02	ORDENACIÓN VEGETAL:	
Expediente:	PL-23	Fecha:	JULIO 2020
Proyecto:	MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE EN CONDOMINIO C-19-1 - PARAJE DE ATAMARÍA, LOS BELONES - CARTAGENA		Escala:
			EL BALCON DE ATAMARÍA, S.L.



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 20/11/2020 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 11 de febrero de 2021
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente



GARCIA-MARCOS ALVAREZ IGNACIO - 22928755D

Firmado digitalmente por GARCIA-MARCOS ALVAREZ IGNACIO - 22928755D
Fecha: 2020.09.22 12:45:37 +02'00'

PARÁMETROS PARA PARCELACIÓN

La parcela mínima resultante de la parcelación será de 300 m².

Ancho mínimo del Módulo Auxiliar: 5,10 metros.

CONDICIONES PARA ACREDITACIONES

Que no se altere la condición jurídica ni el uso característico de la parcela resultante ni la superficie mínima construida o número de viviendas proyectadas.

ADOSAMIENTO DE EDIFICACIONES

Que estrictamente cumplan los requisitos del Plan P-0004 y que se otorgue un voto de los condóminos inscrito en el registro de la Propiedad que se acompañe a la solicitud de licencia de edificación.

PARÁMETROS PARA EDIFICACIÓN:

Tipo de edificación: Edificación aislada.

Índice de edificabilidad: (Ejemplar en los planos de ordenación).

Altura máxima: Tres (3) plantas / 10 m.

Separación mínima a andenes: 3,00 metros.

Separación mínima a vial: 3,00 metros.

Separación mínima entre edificaciones: 3,00 metros.

Disposición máxima: Según Usos.

Las parcelas P-2, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9 y P-10 se sitúan en la limitación de agua de edificación no podrá elevarse más de 4,50 metros sobre la cota de rasante del vial interior del condominio. En la parcela P-1 la rasante será la del vial público que la limita por el norte. Esta altura se medirá hasta la cara base del último forjado.

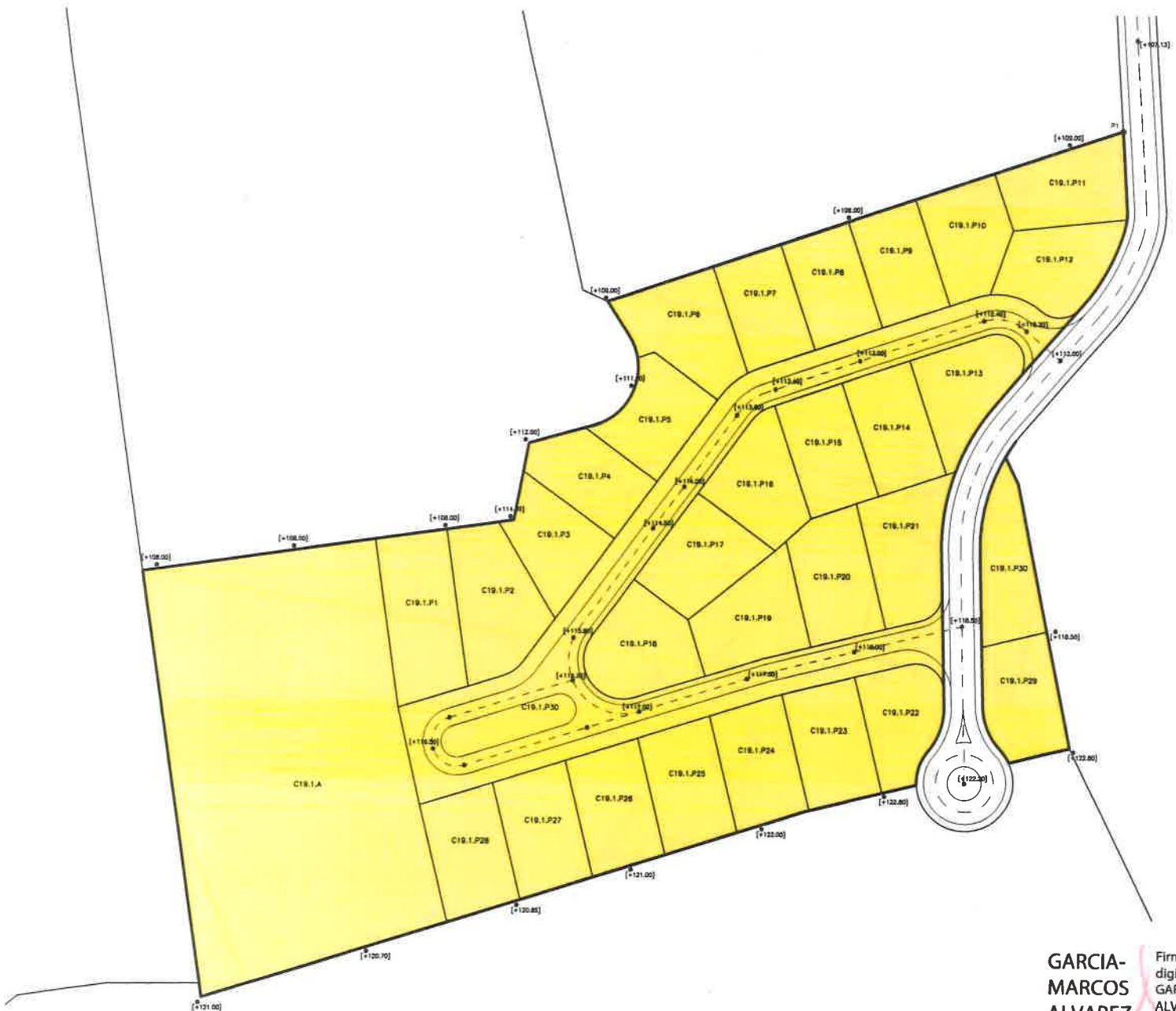
PÁNELES RESULTANTES

PÁNELES RESULTANTES	TIPO	SUPERFICIE	ÍNDICE EDI	EDIFICAD	DISPOSICIÓN MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA	NÚM. MÁX. VIVIENDAS
C19.1.P1	AC	294,00 m ²	0,2535 m ² /m ²	261,00 m ²	149,00 m ²	26,10m	1
C19.1.P2	AC	204,00 m ²	0,2535 m ² /m ²	178,20 m ²	114,00 m ²	26,10m	1
C19.1.P3	AC	301,00 m ²	0,2535 m ² /m ²	271,10 m ²	157,80 m ²	26,10m	1
C19.1.P4	AC	308,10 m ²	0,2535 m ² /m ²	278,79 m ²	163,80 m ²	26,10m	1
C19.1.P5	AC	302,40 m ²	0,2535 m ² /m ²	271,80 m ²	156,30 m ²	26,10m	1
C19.1.P6	AC	838,40 m ²	0,2535 m ² /m ²	758,16 m ²	443,96 m ²	26,10m	1
C19.1.P7	AC	504,20 m ²	0,2535 m ² /m ²	458,38 m ²	274,99 m ²	26,10m	1
C19.1.P8	AC	304,00 m ²	0,2535 m ² /m ²	278,20 m ²	156,30 m ²	26,10m	1
C19.1.P9	AC	304,00 m ²	0,2535 m ² /m ²	278,20 m ²	156,30 m ²	26,10m	1
C19.1.P10	AC	322,40 m ²	0,2535 m ² /m ²	288,70 m ²	169,00 m ²	26,10m	1
C19.1.P11	AC	370,50 m ²	0,2535 m ² /m ²	331,00 m ²	202,10 m ²	26,10m	1
C19.1.P12	AC	547,20 m ²	0,2535 m ² /m ²	493,50 m ²	325,40 m ²	26,10m	1
C19.1.P13	AC	546,00 m ²	0,2535 m ² /m ²	492,00 m ²	324,00 m ²	26,10m	1
C19.1.P14	AC	340,00 m ²	0,2535 m ² /m ²	308,80 m ²	185,00 m ²	26,10m	1
C19.1.P15	AC	340,00 m ²	0,2535 m ² /m ²	308,80 m ²	185,00 m ²	26,10m	1
C19.1.P16	AC	353,70 m ²	0,2535 m ² /m ²	318,86 m ²	193,60 m ²	26,10m	1
C19.1.P17	AC	308,50 m ²	0,2535 m ² /m ²	279,50 m ²	163,10 m ²	26,10m	1
C19.1.P18	AC	801,50 m ²	0,2535 m ² /m ²	724,85 m ²	435,70 m ²	26,10m	1
C19.1.P19	AC	381,30 m ²	0,2535 m ² /m ²	339,10 m ²	202,10 m ²	26,10m	1
C19.1.P20	AC	603,10 m ²	0,2535 m ² /m ²	542,50 m ²	325,50 m ²	26,10m	1
C19.1.P21	AC	330,50 m ²	0,2535 m ² /m ²	299,00 m ²	179,00 m ²	26,10m	1
C19.1.P22	AC	311,00 m ²	0,2535 m ² /m ²	281,00 m ²	167,40 m ²	26,10m	1
C19.1.P23	AC	370,00 m ²	0,2535 m ² /m ²	331,50 m ²	202,50 m ²	26,10m	1
C19.1.P24	AC	371,00 m ²	0,2535 m ² /m ²	331,90 m ²	202,90 m ²	26,10m	1
C19.1.P25	AC	371,00 m ²	0,2535 m ² /m ²	331,90 m ²	202,90 m ²	26,10m	1
C19.1.P26	AC	371,00 m ²	0,2535 m ² /m ²	331,90 m ²	202,90 m ²	26,10m	1
C19.1.P27	AC	371,00 m ²	0,2535 m ² /m ²	331,90 m ²	202,90 m ²	26,10m	1
C19.1.P28	AC	371,00 m ²	0,2535 m ² /m ²	331,90 m ²	202,90 m ²	26,10m	1
C19.1.P29	AC	548,40 m ²	0,2535 m ² /m ²	495,90 m ²	328,90 m ²	26,10m	1
C19.1.P30	VAL	447,24 m ²	-	182,90 m ²	108,40 m ²	-	0
C19.1.A	AD	2275,75 m ²	0,0007 m ² /m ²	4,81820 m ²	1934,80 m ²	36,10m	81
TOTAL		27628,89 m ²	0,2502 m ² /m ²	19.878,00 m ²	12402,40 m ²		90

03 ZONA DISEÑO EN ESTUDIO DE DETALLE EN CONDOMINIO C19.1

Planos:	ORDENACION PROYECTADA		Fecha:	1/2020	
Expediente:	P14.2.3	Fecha:	JULIO 2020	Escala:	1/200
Proyecto:	MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE EN CONDOMINIO C-19.1 - FARRAJE DE ATAMARIA LOS BELONES - CARTAGENA			Firmado:	EL BALCON DE ATAMARIA, S.L





DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 20/11/2020 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

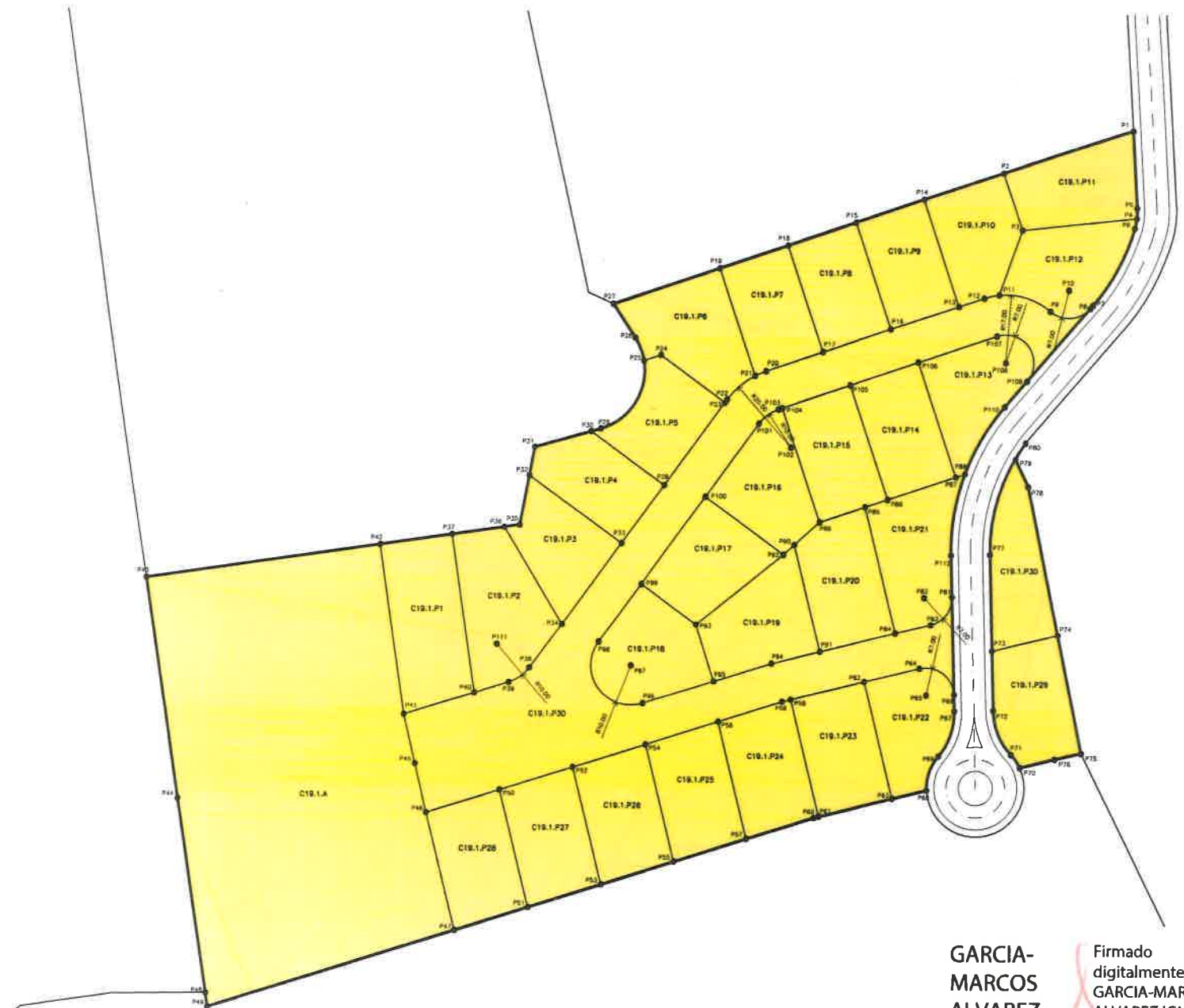
Cartagena, 11 de febrero de 2021
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

GARCIA-MARCOS ALVAREZ IGNACIO - 22928755D
Firmado digitalmente por GARCIA-MARCOS ALVAREZ IGNACIO - 22928755D
Fecha: 2020.09.22 12:46:02 +02'00'

ZONA OBJETO DE ESTUDIO DE DETALLE EN DIMENSIONES C19.1



Plano:	05 ORDENACION PROYECTADA RASANTES			Proyecto:		
Expediente:	P1629	Fecha:	JULIO 2020	Escala:		1/500
Proyecto:	MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE EN CONDOMINIO C-19.1 - PARAJE DE ATAMARIA, LOS BELONES - CARTAGENA					Proyecto:



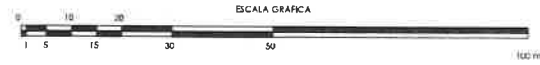
DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 20/11/2020 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 11 de febrero de 2021
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

REPLANTEO DE COORDENADAS		REPLANTEO DE COORDENADAS		REPLANTEO DE COORDENADAS	
PUNTO	X	PUNTO	X	PUNTO	X
P1	88308.31	418338.06	P4	88327.11	418320.25
P2	88247.78	4183367.13	P5	88327.00	418320.99
P3	88240.38	4183373.52	P6	88328.01	418320.28
P4	88220.38	4183374.58	P7	88327.81	418321.18
P5	88208.43	4183376.13	P8	88327.81	418320.07
P6	88208.85	4183374.08	P9	88327.72	418322.74
P7	88208.85	4183374.08	P10	88327.81	418320.51
P8	88208.85	4183374.08	P11	88327.13	418322.78
P9	88208.85	4183374.08	P12	88327.00	418320.99
P10	88208.85	4183374.08	P13	88327.00	418320.99
P11	88208.85	4183374.08	P14	88327.00	418320.99
P12	88208.85	4183374.08	P15	88327.00	418320.99
P13	88208.85	4183374.08	P16	88327.00	418320.99
P14	88208.85	4183374.08	P17	88327.00	418320.99
P15	88208.85	4183374.08	P18	88327.00	418320.99
P16	88208.85	4183374.08	P19	88327.00	418320.99
P17	88208.85	4183374.08	P20	88327.00	418320.99
P18	88208.85	4183374.08	P21	88327.00	418320.99
P19	88208.85	4183374.08	P22	88327.00	418320.99
P20	88208.85	4183374.08	P23	88327.00	418320.99
P21	88208.85	4183374.08	P24	88327.00	418320.99
P22	88208.85	4183374.08	P25	88327.00	418320.99
P23	88208.85	4183374.08	P26	88327.00	418320.99
P24	88208.85	4183374.08	P27	88327.00	418320.99
P25	88208.85	4183374.08	P28	88327.00	418320.99
P26	88208.85	4183374.08	P29	88327.00	418320.99
P27	88208.85	4183374.08	P30	88327.00	418320.99
P28	88208.85	4183374.08	P31	88327.00	418320.99
P29	88208.85	4183374.08	P32	88327.00	418320.99
P30	88208.85	4183374.08	P33	88327.00	418320.99
P31	88208.85	4183374.08	P34	88327.00	418320.99
P32	88208.85	4183374.08	P35	88327.00	418320.99
P33	88208.85	4183374.08	P36	88327.00	418320.99
P34	88208.85	4183374.08	P37	88327.00	418320.99
P35	88208.85	4183374.08	P38	88327.00	418320.99
P36	88208.85	4183374.08	P39	88327.00	418320.99
P37	88208.85	4183374.08	P40	88327.00	418320.99
P38	88208.85	4183374.08			
P39	88208.85	4183374.08			
P40	88208.85	4183374.08			

GARCIA-MARCOS ALVAREZ IGNACIO - 22928755D
Firmado digitalmente por GARCIA-MARCOS ALVAREZ IGNACIO - 22928755D
Fecha: 2020.09.22 12:45:49 +02'00'

IZONA OBJETO DE ESTUDIO DE DETALLE EN COORDENADAS C.T.A. 1.



Plano:		Aprobado:	
04 ORDENACION PRO VECLADA GEOMETRIA DE FARJELAS		[Signature]	
Expediente:	Fecha:	Estado:	Proyecto:
P1428	JULIO 2020	1/066	EL BALCON DE ATAMAMA S.L
Proyecto:			Proyecto:
MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE EN CONDOMINIO C-19-1 - FARJEL DE ATAMAMA LOS BELONES - CARTAGENA			EL BALCON DE ATAMAMA S.L