

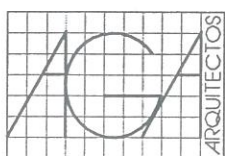
### 1.1.OBJETO.-

Es objeto del presente documento la redacción de un Estudio de Detalle para así cumplir con las determinaciones impuestas por el apartado 4.1.3 b “*Tipología de edificación Aislada (A)*” de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, con la finalidad de edificar dos viviendas, en la parcela sita en Urbanización San Ginés, La Azohía, Término Municipal de Cartagena, ubicada con el número T-59 y cuya superficie excede del duplo de la parcela mínima que determina la normativa por la que se rige, esto es, la norma Au (S.G.).

### 1.2. PROMOTOR.-

Es promotor del presente Estudio de Detalle la sociedad mercantil “Hernández y Romero Inversiones S.L.”, con CIF número B-30787667 y domicilio social en calle Wsell de Guimbarda, numero 15, 7º, B de Cartagena, representada legalmente por D. José Hernández Bernal, mayor de edad, casado, vecino de Cartagena, calle Wsell de Guimbarda, 15, 7º, B, con DNI 22.854.708-E, como propietaria de una parcela objeto del presente Estudio de Detalle, adquirida en virtud de escritura pública de fecha 27 de Mayo de 2005 de constitución de sociedad de responsabilidad limitada ante el Notario de Cartagena D. Pedro Eugenio Díaz Trenado. Se adjunta como Anexo a esta memoria escritura pública de constitución de la sociedad así como nota simple registral expedida por el Registro de la Propiedad de Cartagena de la inscripción de dicha finca.

Su legitimación viene otorgada por el artículo 127 de la Ley 1/2.001 del Suelo de la Región de Murcia, que establece que los Estudios de Detalle podrán ser elaborados por los particulares, y por el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado por Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio, según el cual: “Los Estudios de



*Detalle serán redactados de oficio por el Ayuntamiento o Entidad urbanística especial actuante o por los particulares”.*

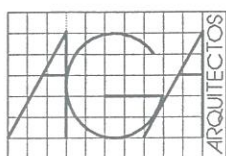
### 1.3. NATURALEZA Y AMBITO.-

El presente documento de planeamiento tiene la consideración de Estudio de Detalle con el contenido y alcance previsto en la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia. Su tramitación se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 142 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia y su aprobación definitiva le conferirá los efectos que se determinan en dicho artículo y demás concordantes de la legislación urbanística actual de aplicación, así como los que se enumeran en el apartado 002 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Cartagena.

El ámbito del presente Estudio de Detalle es el definido en el plano que se acompaña al presente documento con el nº 3.3 el cual comprende una parcela de suelo urbano consolidado cuya descripción es la siguiente:

*URBANA.- Parcela de terreno ubicada con el número T-59 del plano de parcelación procedente de la Hacienda “El Campillo”, en término municipal de Cartagena (Murcia), paraje conocido por San Ginés.*

*Tiene una superficie de mil doscientos veinticinco metros cuadrados, y linda; al Norte, en línea de cincuenta y dos metros cincuenta y dos centímetros, con parcela T. sesenta y uno; al Sur, en línea de cuarenta y nueve metros ochenta y cinco centímetros, con parcela T. cincuenta y siete; al Este en línea de veinte metros con zona verde y al Oeste, en línea de veintiocho metros cincuenta centímetros, con parcelas A sesenta y cinco y A sesenta y siete.*



*Titulo: adquirió el señor Hernández Bernal la expresada finca, constante su matrimonio, por compra a Dña. Irene Alonso Martí de Veses, en escritura otorgada el 31 de Marzo de 2005, ante el Notario de Madrid D. José Manuel de la Cruz Lagunero.*

La finca es transmitida a la sociedad "Hernández y Romero Inversiones, S.L.", libre de toda carga y gravamen, en virtud de escritura pública de fecha 27 de Mayo de 2005, de constitución de sociedad de responsabilidad limitada ante el Notario de Cartagena D. Pedro Eugenio Díaz Trenado.

#### 1.4. RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS EN EL AMBITO DE ACTUACION.-

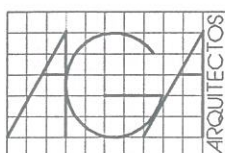
Se deberá solicitar al Centro de Gestión Catastral la relación de los propietarios colindantes a la parcela objeto de esta actuación afectados por este documento, así como su domicilio, a efecto de proceder a la notificación personalizada de los mismos, omitiéndose por tanto su inclusión en el presente de acuerdo con lo establecido en la legislación sobre protección de datos vigente.

#### 1.5. CONDICIONES URBANISTICAS DEL PLAN GENERAL.-

La clasificación de los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle es de suelo urbano conforme se determina en el Plan Parcial de San Ginés, aprobado mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Murcia, de 25 de Abril de 1991, el cual se acompaña a este documento con el plano de zonificación número 3.3.

La parcela objeto del ámbito de actuación tiene una tipología regulada por la ordenanza Au (S.G.) tal y como se señala en el plano 3.2 y con las determinaciones que

PLANEAMIENTO  
URBANÍSTICO  
GERENCIA MUNICIPAL  
urbanismo  
cartagena



se especifican en el apartado 4.1.3.b y 4.2.6 de las Normas Urbanísticas de dicho Planeamiento, así como en las normas particulares del Plan Parcial San Ginés relativa a la ordenanza aislada unifamiliar y que se transcriben a continuación:

**4.1.3. b. Tipo de ordenación de edificación aislada (A).**

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

*Sus parámetros específicos son:*

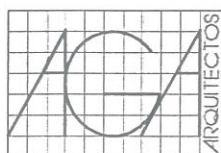
- *Forma y dimensiones de la parcela.*
- *Ocupación máxima en planta y altura máxima.*
- *Separaciones mínimas a linderos privados o públicos.*
- *Índice de edificabilidad sobre parcela.*
- *Separación mínima entre las edificaciones.*

*En este tipo de ordenación se puede admitir la edificación pareada o agrupada a linderos en los siguientes supuestos:*

*1.- Si existe acuerdo entre propietarios de fincas colindantes con la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad de la carga consistente en realizar las construcciones adosadas a lindero común.*

*2.- Se permite la agrupación de parcelas para agrupar edificaciones en los siguientes casos:*

*a) Si se trata de edificaciones pareadas, de proyecto unitario y se construyen simultáneamente.*



b) Si se concentra la superficie edificable correspondiente a varias parcelas de modo que la edificación resultante que se pretende construir en los terrenos de su propiedad, tenga adscrita comunitariamente el espacio libre que resulte de la actuación.

En situación b deberá cumplirse:

1.- La superficie de la actuación no podrá ser inferior al resultado de multiplicar la parcela mínima por el número de viviendas de la comunidad, en caso de estar la actuación destinada a implantar un uso de viviendas, rigiéndose análogamente para otros usos.

2.- Deberá formularse Estudio de Detalle de la actuación, que será notificado a los propietarios de las fincas colindantes.

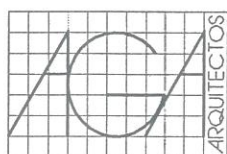
3.- El espacio común que resultare de la actuación se deberá escriturar en régimen de pro indiviso.

En la agrupación de edificaciones se respetará siempre el retranqueo como separación mínima a la alineación a vía o espacios libres públicos. En este tipo de ordenación, la superficie edificable permitida en cada parcela puede desarrollarse en una o más edificaciones principales o destinarse parte para construcciones o edificaciones auxiliares, para estas construcciones auxiliares no rigen las determinaciones sobre separaciones entre edificaciones en una misma parcela que se señalan por estas Normas, respetándose en todo caso, los retranqueos que se fijan con respecto a vial o espacio libre público, o linderos nuevos.

La separación entre edificaciones de una misma parcela ha de establecerse cumpliendo la siguiente relación:

$$\frac{H_1 + H_2}{3}$$

PLANEAMIENTO  
URBANÍSTICO  
GERENCIA MUNICIPAL  
urbanismo  
cartagena



A su vez, el apartado 4.2.6 continúa diciendo:

#### 4.2.6. Au. AISLADA UNIFAMILIAR

##### 1.- Definición:

*Responde a aquellas áreas de suelo urbano con un uso residencial unifamiliar en edificación aislada con jardines, pudiéndose agrupar viviendas como resultado de agrupar parcelas según lo establecido en el apartado 3.b de las determinaciones de carácter general de este título, pero sin llegar a perder la tipología de vivienda unifamiliar con acceso independiente.*

##### 2.- Ordenación:

*Las edificaciones deberán ser aisladas respecto a los viales y espacios libres públicos y a otros predios colindantes, respetándose, en todo caso, los retranqueos mínimos a viales o espacios libres públicos así como a los nuevos linderos en el caso de que se agrupen parcelas. Dentro de cada solar únicamente se permite un solo cuerpo de edificación, pudiéndose autorizar la construcción de garaje y construcciones auxiliares, formando cuerpo aislado de la edificación principal y sin exceder en superficie del 5% del total de la parcela.*

##### 3.- Volumen: Au (S.G.)-

- Parcela mínima: 600 m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 2 plantas, 6 metros.
- Índice de edificabilidad: 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Separación a linderos: 5 metros.
- Ocupación máxima: 25%.



## 1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.-

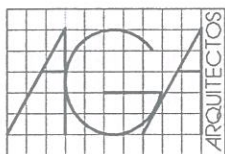
Es en cumplimiento de la norma contenida en el apartado 4.1.3. b. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Cartagena anteriormente mencionada, "*Tipo de ordenación de edificación aislada*", por la que expresamente se procede a la redacción del presente documento, cumpliendo con el presupuesto necesario para la edificación de dos viviendas de que la superficie de la parcela originaria exceda del duplo de la parcela mínima necesaria para la edificación en nuestro ámbito de actuación, justificándose plenamente por tanto de esta manera su redacción.

## 1.7. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

Son determinaciones del presente Estudio de Detalle:

- 1) **NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 2**
- 2) **EL ESPACIO COMÚN RESULTANTE DE LA ACTUACIÓN DEBERÁ ESCRITURARSE EN RÉGIMEN DE PRO INDIVISO**
- 3) **RESTO DE PARÁMETROS: LOS DE LA NORMA Au (S.G.)**

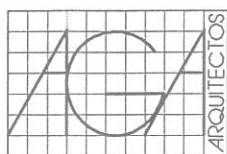
PLANEAMIENTO  
URBANÍSTICO  
GERENCIA MUNICIPAL  
**urbanismo**  
cartagena



### 1.8. CONDICIONES RESULTANTES.

Esquemáticamente y a modo de cuadro la particularización de las determinaciones de este Estudio de Detalle para las nuevas edificaciones que se pretenden construir se resume lo siguiente:

<b>CONDICIONES RESULTANTES DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA NUEVA CONSTRUCCION.</b>	
	<b>TOTAL</b>
<b>A) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	2
<b>B) EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA</b>	404,25
<b>C) OCUPACIÓN DE LA PARCELA</b>	306,25
<b>D) RESTO DE PARÁMETROS: LOS DE LA NORMA.</b>	
<b>E) EL ESPACIO COMÚN RESULTANTE DE LA ACTUACIÓN DEBERÁ ESCRITURARSE EN RÉGIMEN DE PRO INDIVISO.</b>	





## 1.9. CONCLUSIÓN.-

Con la presente Memoria y los planos que se acompañan se da por redactado el presente documento de Estudio de Detalle en parcela de suelo urbanizable programado sita en Urbanización San Ginés, La Azohía, término municipal de Cartagena, ubicada con número T-59 en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación, para su consiguiente tramitación ante los organismos competentes hasta alcanzar su aprobación definitiva.

En Cartagena, Julio de 2006

LOS REDACTORES

“AMAT GADEA ARQUITECTOS, S.L.”



TOMAS AMAT TUDURI



JAIME GADEA BLANCO

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 27. 04. 07 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 09. 05. 07  
Cartagena,



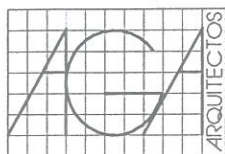
El Secretario.



Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 02. 10. 06 se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, 17. 10. 06  
El Secretario



“AMAT- GADEA ARQUITECTOS, S.L.”

JARA 31-6ª C - EDIF. GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha **27.04.07** se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. **09.05.07**



Cartagena, **09.05.07**  
El Secretario.

Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha **02.10.06** se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. **17.10.06**



Cartagena, **17.10.06**  
El Secretario.

C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA  
Exp: 134106/010 Fecha: 20/07/06



VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 12/72

# ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS T-59 - URB. SAN GINES, LA AZOHIA

SITUACION: PARCELAS T-59, URBANIZACION SAN GINES, LA AZOHIA. CARTAGENA.

PLANO: SITUACION EN EL TERRITORIO	E: 1/5000	<b>3.1</b>
	JULIO 2005	
	Ref: 20060736U05P	

PROMOTOR: "HERNANDEZ Y ROMERO INVERSIONES, S.L."

"AMAT - GADEA ARQUITECTOS, S.L."  
 TOMAS AMAT TUDURI. JAIME GADEA BLANCO.  
 JARA 31-0°C - EDIF GRAN HOTEL - 30201 - CARTAGENA  
 CIF.: 830724157

"El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos D. Tomás Amat y D. Jaime Gadea. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo".

SITUACION

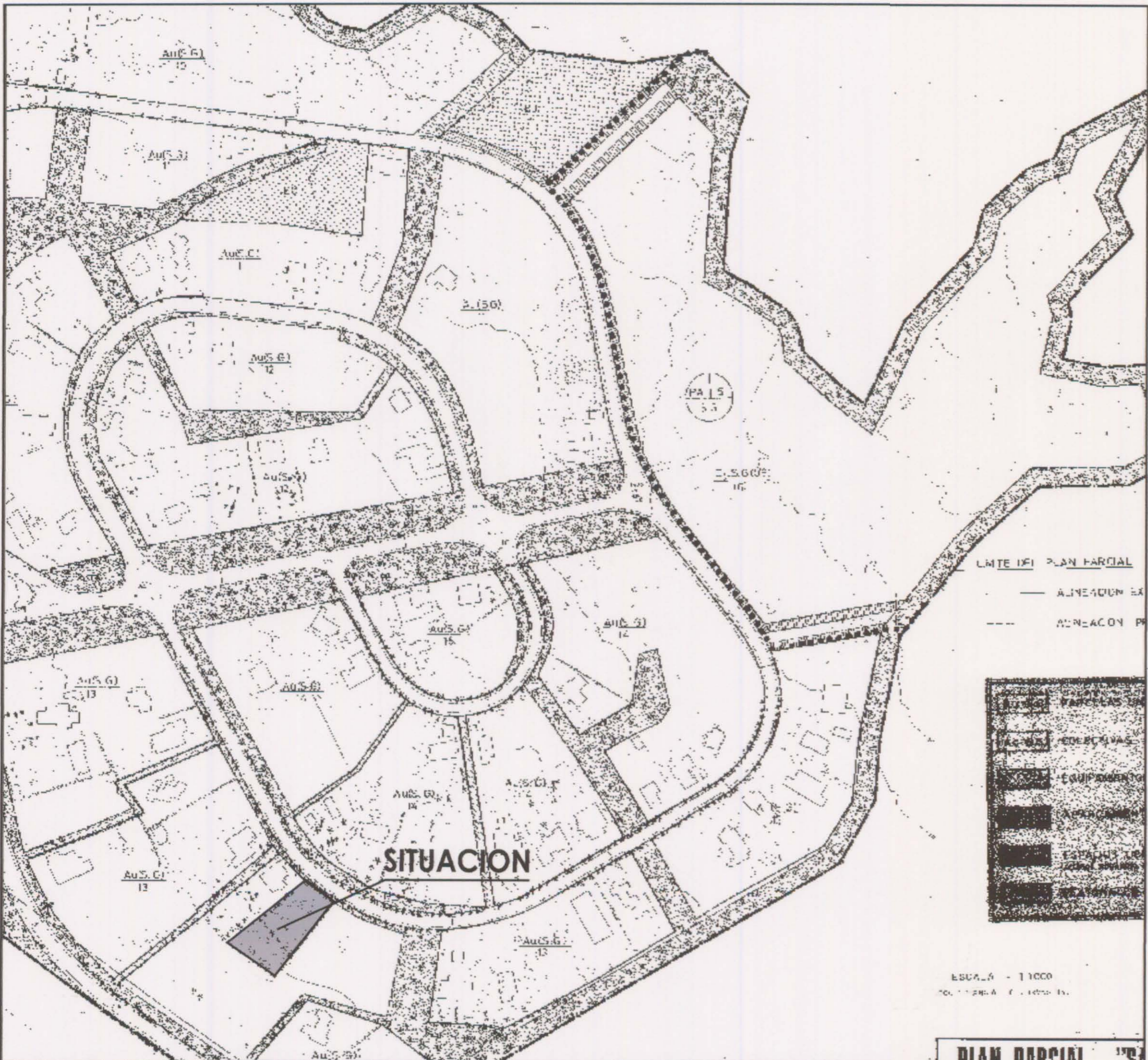
MAR MEDITERRANEO

660500

661000

661500

662000



ESCALA - 1:500  
 COPIA DE LA PLANTA ORIGINAL

**DIAM ORDENACION**

Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 02.10.06 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 17.10.06



Cartagena,  
 El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 27.04.07 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 09.05.07



Cartagena,  
 El Secretario.

C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA  
 Exp: 134106/010 Fecha: 20/07/06  
  
 VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 11/72

# ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS T-59 - URB. SAN GINES, LA AZOHIA

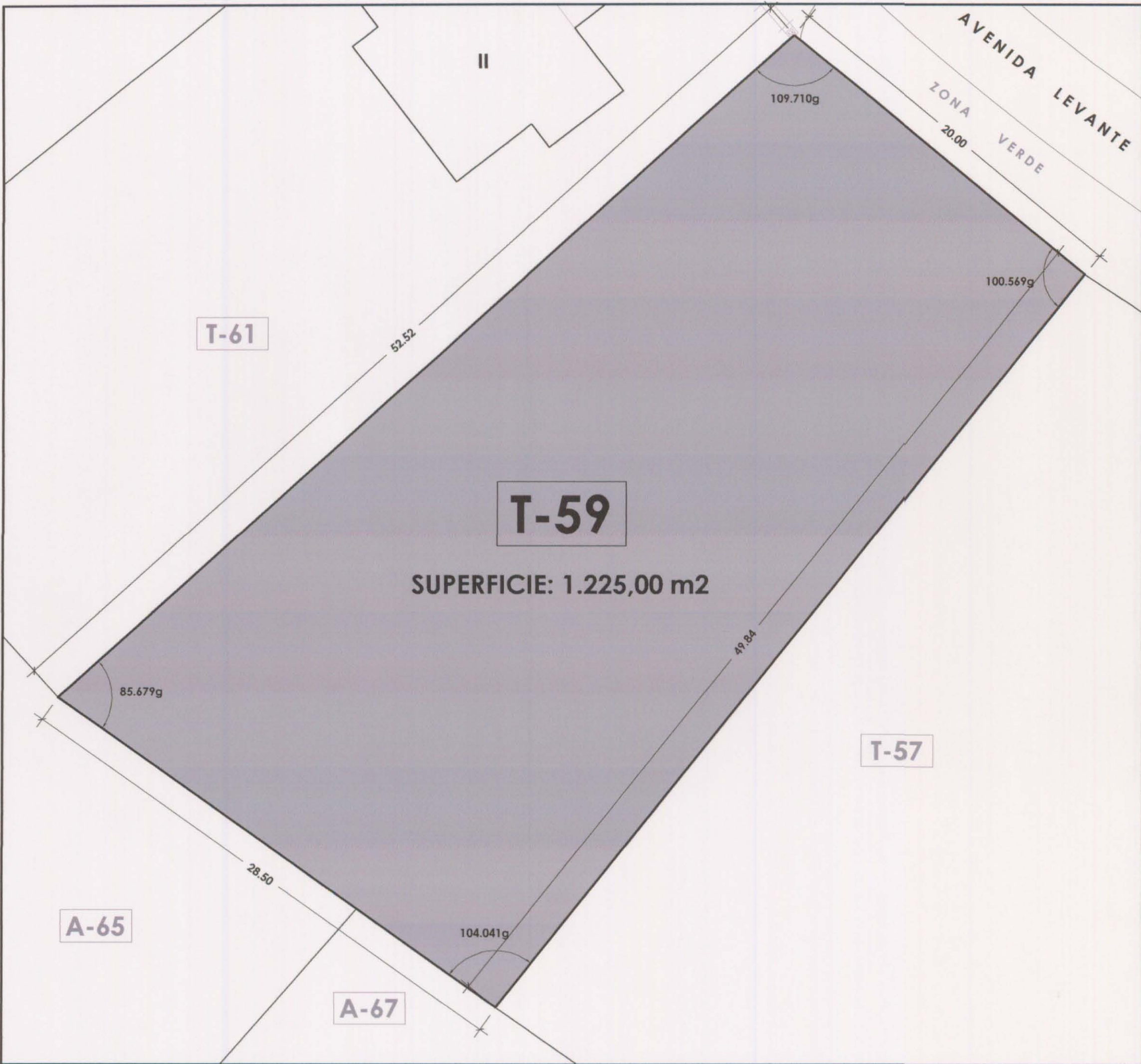
SITUACION: PARCELAS T-59, URBANIZACION SAN GINES, LA AZOHIA. CARTAGENA.

PLANO:	ORDENACION VIGENTE PLAN PARCIAL SAN GINES- LA AZOHIA	E: 1/2000	<b>3.2</b>
		JULIO 2005	
		Ref: 20060736U05P	

PROMOTOR: "HERNANDEZ Y ROMERO INVERSIONES, S.L."

"AMAT- GADEA ARQUITECTOS, S.L."  
 TOMAS AMAT TUDURI. JAIME GADEA BLANCO.  
 JARA 31-6°C-EDIF GRAN HOTEL-30201-CARTAGENA  
 CIF.: B30724157

"El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos D. Tomás Amat y D. Jaime Gadea. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibido cualquier modificación unilateral del mismo."



**NORMATIVA SEGUN PLAN PARCIAL SAN GINES**

SUPERFICIE PARCELA m2.	1.225,00
USO CARACTERISTICO	Residencial
NORMA	Au. (S.G.)
INDICE EDIFICABILIDAD m2/m2.	0,33
SUPERFICIE EDIFICABLE m2.	404,25
PARCELA MINIMA m2	600,00
ALTURA MAXIMA	2 plantas ó 6 metros En primera linea de playa: 1 planta ó 4 metros
RETRANQUEOS A LINDEROS	5 metros
OCUPACIÓN MAXIMA	25%

Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 02.10.06 se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena, 17.10.06  
El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 27.04.07 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 09.05.07  
Cartagena,  
El Secretario.



**ESTUDIO DE DETALLE  
PARCELAS T-59 - URB. SAN GINES, LA AZOHIA**

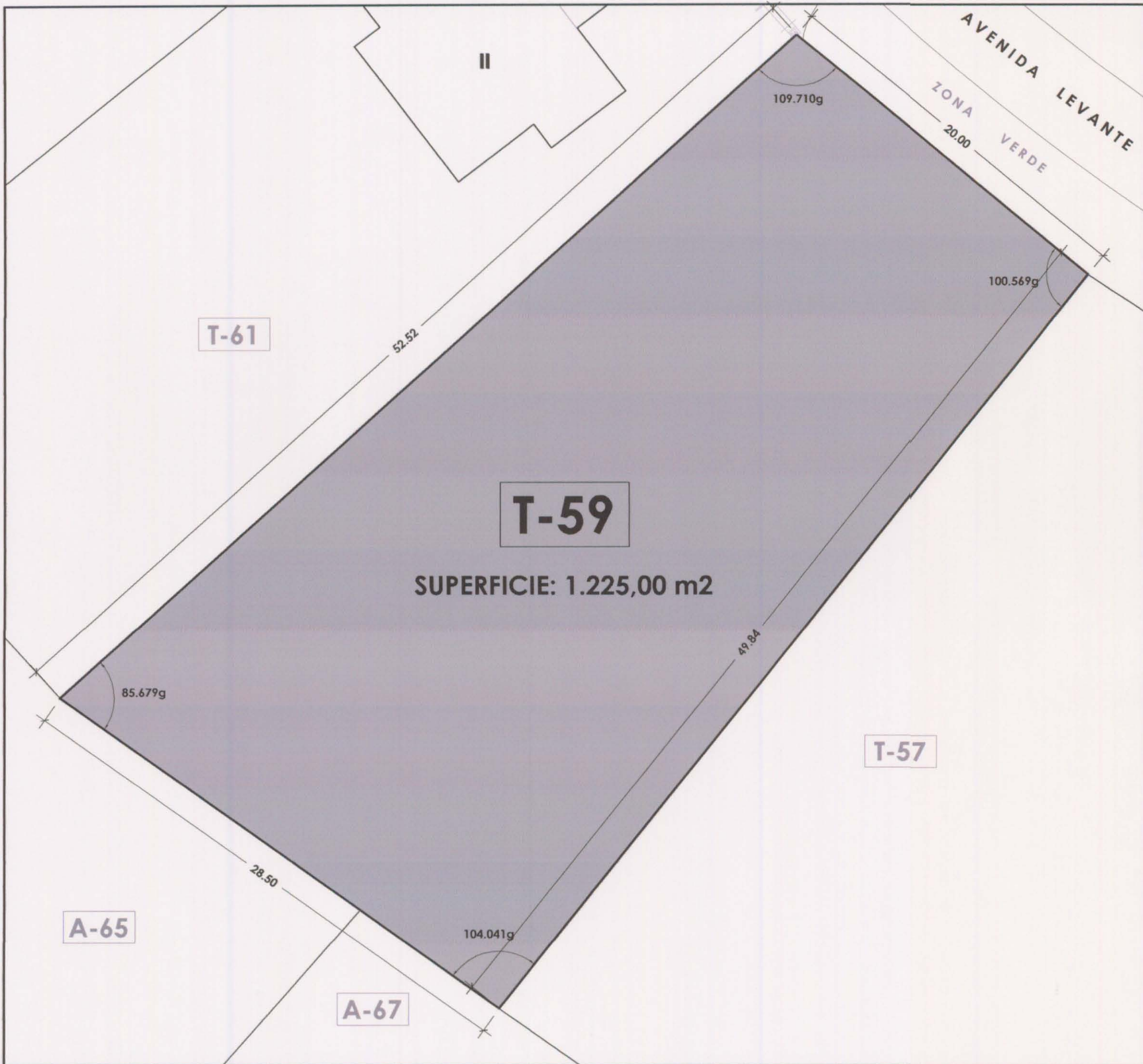
SITUACION: PARCELAS T-59, URBANIZACION SAN GINES, LA AZOHIA. CARTAGENA.

PLANO: <b>ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y ESTADO ACTUAL</b>	E: 1/200	<b>3.3</b>
	JULIO 2005	
	Ref: 20060736U05P	

PROMOTOR: "HERNANDEZ Y ROMERO INVERSIONES, S.L."

"AMAT- GADEA ARQUITECTOS, S.L."  
TOMAS AMAT TUDURI. JAIME GADEA BLANCO.  
JARA 31-6° C- EDIF GRAN HOTEL -30201- CARTAGENA  
CIF.: B30724157

"El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos D. Tomás Amat y D. Jaime Gadea. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibido cualquier modificación unilateral del mismo".



**DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE**

<b>PARCELA</b>	<b>T-59</b>
A) NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:	2
B) EDIFICABILIDAD TOTAL DE LA PARCELA:	404,25
C) RESTO DE PARAMETROS:	LOS DE LA NORMA

Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 02.10.06 se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 17.10.06

Cartagena, 17.10.06  
El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 27.04.07 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. 09.05.07

Cartagena, 09.05.07  
El Secretario.

C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA  
Exp: 134106/010 Fecha: 20/07/06  
VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 14/72

**ESTUDIO DE DETALLE**  
**PARCELAS T-59 - URB. SAN GINES, LA AZOHIA**

SITUACION: PARCELAS T-59, URBANIZACION SAN GINES, LA AZOHIA. CARTAGENA.

PLANO: <b>DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE</b>	E: 1/200	<b>3.4</b>
	JULIO 2005	
	Ref: 20060736U05P	

PROMOTOR: "HERNANDEZ Y ROMERO INVERSIONES, S.L."

"AMATA GADEA ARQUITECTOS, S.L."  
TOMAS AMAT TUDURI. JAIME GADEA BLANCO.  
JARA 31-6°C - EDIF GRAN HOTEL - 30201 - CARTAGENA  
CIF.: B30724157

"El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos D. Tomás Amat y D. Jaime Gadea. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibido cualquier modificación unilateral del mismo".