

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Pleno de fecha 3 JUN. 2004 se aprobó  
Iniciamente el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la  
presente diligencia.  
Cartagena, 27 ENE 2005  
El Secretario.



## ESTUDIO DE DETALLE SOBRE UN SOLAR SITUADO EN LAS CALLES ROMA Y MAHON DE CARTAGENA.

PROMOTOR: D. RODOLFO Y DÑA. DOLORES DOGGIO JIMÉNEZ.

=====

### 1.- MEMORIA INFORMATIVA.

#### 1.1.- ANTECEDENTES.

En base al artículo 120 de la vigente Ley del Suelo, de la Región de Murcia y de acuerdo con las previsiones contenidas en el Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena, y modificaciones posteriores aprobadas, los Técnicos que suscriben proceden a la redacción del presente Estudio de Detalle por encargo de Don Rodolfo Doggio Jiménez y Doña Dolores Doggio Jiménez, con D.N.I. N° 22.901.675-T y D.N.I. N° 22.935.004-W sobre un solar situado en las calles Mahon y Roma de Cartagena con referencia catastral 9048501XG7694.

#### 1.2.- FUNDAMENTOS LEGALES.

En función del Plan General Municipal de Ordenación del término municipal de Cartagena, y en aplicación de las disposiciones contenidas en el artículo 120 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se formula este estudio de detalle.

#### A.- ARTÍCULO 120 DE LA LEY DEL SUELO DE LA REGION DE MURCIA.

1.- Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso para 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 respetaran las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel, ni reducir la superficie de uso y dominio público.

En ningún caso podrá 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.

## **B.- REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO Y APLICACIÓN DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA. ESTUDIOS DE DETALLE.**

### Artículo 65.1:

“ ... Los Estudios de Detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a).- Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieran señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados de acuerdo, igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b).- Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales .

c).- Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.



Artículo 65.2:

“ ... La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de Estudio de Detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquel.”

Artículo 65.3:

“... En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.”

**C.- PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA. ESTUDIOS DE DETALLE.**

**C.1.- Concepto.( 1.1.5.1.)**

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

**C.2.- Determinaciones.(1.1.5.2.)**

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

En ningún caso podrán reducir la anchura de los viales ni las superficies destinadas a espacios libres, ni como consecuencia de las previsiones sobre alineaciones originar aumento de volumen.

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



## 2.- ORIGEN DEL PRESENTE ESTUDIO.

El Plan General de Ordenación Urbana asigna al solar sobre la que se ciñe este Estudio de Detalle la calificación Vc3. A la vez fija un retranqueo en su línea de fachada, para formación de chaflán y regularizar la alineación de la fachada a calle Mahon.

El Plan General Municipal de Ordenación, en su apartado 3.1.4.2. dice *“en el supuesto de que las alineaciones exteriores existentes sean rectificadas por un instrumento de planeamiento, y no se halla delimitado una unidad de actuación, el índice de edificabilidad se podrá aplicar sobre la totalidad de la superficie de la parcela primitiva, exceptuando los parámetros de altura y ocupación si es preciso, para agotar la edificabilidad que le corresponda”,* y teniendo por condiciones:

- El índice de edificabilidad asignado, exceptuando el resto de parámetros de la Norma de referencia, la Vc3. En este caso el número de plantas fijado, solo se tendrá en cuenta para fijar la edificabilidad.
- Las características particulares de la Manzana, de manera que la nueva edificación armonice la edificación que se proyecte, no podrá exceder de diez (10) plantas.
- Las limitaciones jurídico-administrativas que tuviese, en este caso no existen.

NORMA DE REFERENCIA Vc3 (grado 3º), según Título 4º, apartado 4.2.2.

Vc3 (grado 3º):

- Parcela mínima: 400 m2.
- Ancho mínimo lindero frontal: 16 m.
- Fondo edificable: 13 m.

El espacio de patio de manzana en planta baja puede ser ocupado totalmente para usos tolerados no residenciales, independientemente de la edificación asignada.

- Edificabilidad: la que resulte de aplicar la fachada por el fondo edificable por el número de plantas permitidas, incluidos salientes y vuelos.
- Altura: según callejero, anejo a esta Norma (calle Roma y Mahon 5 Plantas).
- Usos: en los grados 1 y 2 no se permiten el uso industrial de 3ª categoría.

### **3.- SUPERFICIES.**

La edificabilidad máxima posible sobre rasante, fijada para este solar por el Plan General es de 1.985,72 m2.+ aparcamientos obligatorios.

### **4.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

El Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, artículo 65 y la propia Norma Vc3 del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena hace viable la posibilidad de ordenar la edificabilidad que corresponde al solar que nos ocupa.

Corregir las alineaciones y rasantes existentes, a las indicadas por el Plan General de Ordenación.

Ordenar los volúmenes de acuerdo con el Plan General Municipal de Ordenación, que no podrá suponer aumento de volumen, ocupación, número de plantas máximas, aumento de densidad de población, alterar el uso predominante asignado, ocasionar perjuicio, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.



## 5.- PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN QUE SE PROPONE.

El origen del Estudio de Detalle esta basado por el Plan General que fija a este solar una cesión importante para formación de chaflán y regularización de la alineación de la fachada a calle Mahon., por lo que en el solar restante no es posible ubicar la edificabilidad que le corresponde, en estas casos el Plan General en su apartado 3.1.4.2. dice ***“en el supuesto de que las alineaciones exteriores existentes sean rectificadas por un instrumento de planeamiento, y no se halla delimitado una unidad de actuación, el índice de edificabilidad se podrá aplicar sobre la totalidad de la superficie de la parcela primitiva, exceptuando los parámetros de altura y ocupación si es preciso, para agotar la edificabilidad que le corresponda”***.

## 6.- CUADRO COMPARATIVO.

En cumplimiento de las determinaciones del artículo 66.2 del Reglamento del Planeamiento, se procede a establecer el estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en Plan General y Estudios de Detalle

	Norma de referencia	Según Estudio de Detalle
Superficie edificada sobre rasante	1.985,72 m <sup>2</sup> + aparcamientos obligatorios.	1.985,72 m <sup>2</sup> + aparcamientos obligatorios.
Número de plantas	5	5+1 retranqueada 3 m.
Fondo máximo	13,00 m	13,00 m.
Numero de viviendas	No se fija	No se fija
Ocupación	100%	100%



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 23 JUN 2004 aprobó inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, 27 ENE 2005

El Secretario.

## 7.- CONCLUSIÓN.

Con lo anteriormente expuesto y la documentación que se acompaña, se da por terminada la redacción de la presente Memoria.

Por lo que, y de acuerdo con el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se solicita de la Corporación Municipal su aprobación inicial, abriendo así el trámite de gestión que indica el Reglamento.

Cartagena, Septiembre de 2.003

Los Arquitectos,

M. CARDONA, R. MARTÍN, E. MOLINA Y J. PLAZA.





MINISTERIO DE HACIENDA

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA

GERENCIA DEL CATASTRO DE CARTAGENA

Expediente : 19294.5/3 de fecha miércoles, 24 de septiembre de 2003  
Solicitante del Certificado : DOGGIO JIMENEZ RODOLFO  
N.I.F.: 22901675T  
Uso del Certificado : AYUNTAMIENTO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
9048501XG7694N0001TH

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO  
CL ROMA, 18 (CARTAGENA)

Escalera: 1    Planta: 00    Puerta: IZ    USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial    A CONSTRUCCIÓN: 1956

COEFICIENTE DE PROPIEDAD: 100    SUPERFICIE (m²): 247

VALOR SUELO (Eur): 69.981,36    VALOR CONSTRUCCIÓN (Eur): 14.150,77    VALOR CATASTRAL (Eur): 84.132,13    AÑO VALOR: 2003

DATOS DEL TITULAR

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL: DOGGIO JIMENEZ RODOLFO    NIF: 22901675T

DOMICILIO FISCAL: CL BALTASAR HIDALGO CISNEROS, 5 (CARTAGENA) 3: B

MUNICIPIO: CARTAGENA    PROVINCIA: MURCIA    C.P.: 30205

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

STIGACIÓN: CL ROMA, 18 (CARTAGENA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 247    SUPERFICIE SUELO (m²): 398    TIPO DE FINCA: INMUEBLE DE TITULAR UNICO

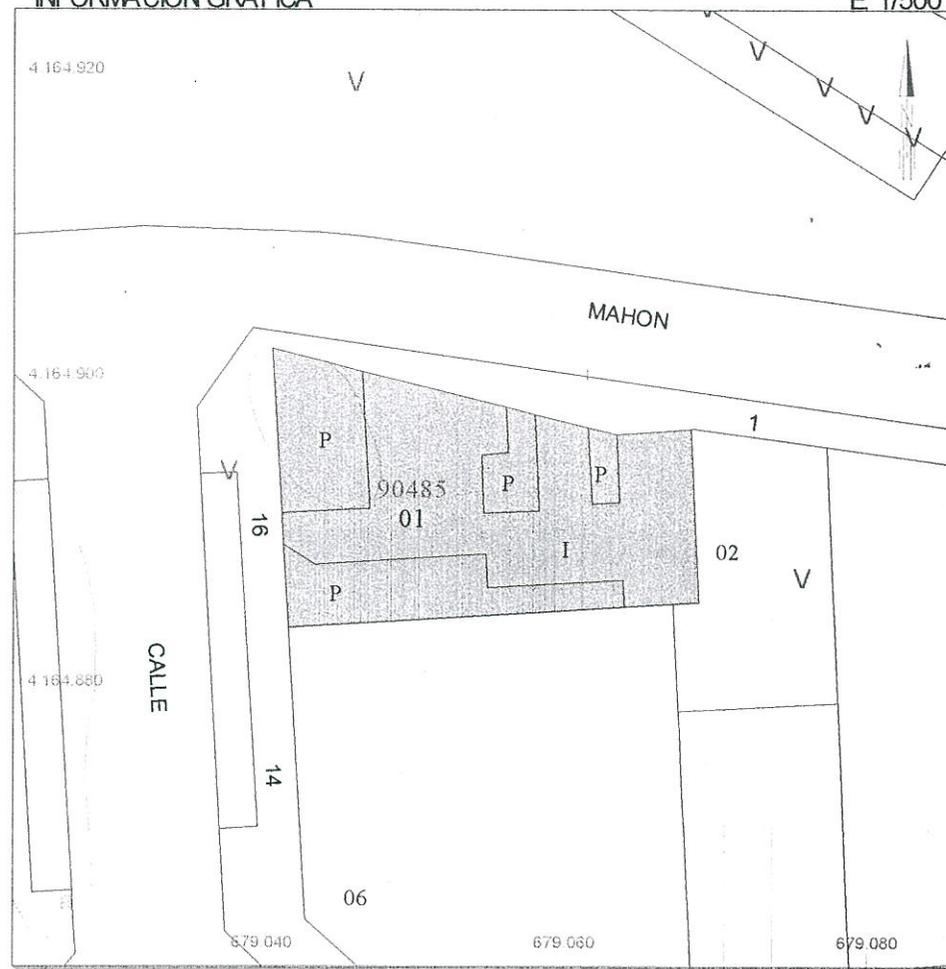
(Instrucción D.G.R.N. de 26/03/99 ; B.O.E. 16/04/99)

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de CARTAGENA Provincia de MURCIA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E 1/500



La presente certificación se expide a los solos efectos del uso solicitado, y refleja los datos incorporados al catastro de esta Gerencia, en la fecha de su expedición.

En CARTAGENA, a miércoles, 24 de septiembre de 2003  
GESTOR CATASTRAL

679 080 Coordenadas UTM en metros.

Límite Zona Verde  
Aceras  
Mobiliario

Firma manuscrita y sello circular de la Gerencia del Catastro de Cartagena.

VER ANEXO DE COLINDANTES

Fdo.: JOSE REGINO ALBALADEJO PALLARES

**RELACION DE PROPIETARIOS COLINDANTES DEL ESTUDIO DE DETALLE PROMOVIDO POR D. RODOLFO DOGGIO JIMÉNEZ Y DÑA. DOLORES DOGGIO JIMÉNEZ.**

<b>PROPIETARIO</b>	<b>SITUACION FINCA</b>	<b>DOMICILIO</b>
Promu Mayka S.L.	Mahon Nº 1	Mahon Nº 1
Larios Zapata C.B.	Roma Nº 14 Bajo Izq.	Roma Nº 14 Bajo Izq.
Blas Buendía Calderón	Roma Nº 14 Bajo Dcha.	Roma Nº 14 Bajo Dcha.
Fernando Pedreño López	Roma Nº 14 1º-A	Roma Nº 14 1º-A
Antonio Arias Martínez	Roma Nº 14 1º-B	Roma Nº 14 1º-B
Dolores Montero Moreno	Roma Nº 14 1º-C	Roma Nº 14 1º-C
José Francisco Ríos García	Roma Nº 14 2º-A	Roma Nº 14 2º-A
Fco. Silvestre González Sánchez.	Roma Nº 14 2º-B	Roma Nº 14 2º-B
Caja de Ahorros de Murcia	Roma Nº 14 2º-C	Roma Nº 14 2º-C
Jesús Corbalan Fernández	Roma Nº 14 3º-A	Roma Nº 14 3º-A
Agrourbana Carthago S.L.	Roma Nº 14 3º-B	Roma Nº 14 3º-B
Lázaro Martínez Jiménez	Roma Nº 14 3º-C	Roma Nº 14 3º-C
José García Zamora	Roma Nº 14 4º-A	Roma Nº 14 4º-A
Juan Ángel Zamora Sánchez	Roma Nº 14 4º-B	Roma Nº 14 4º-B
Pedro Bautista Miras	Roma Nº 14 4º-C	Roma Nº 14 4º-C
Blas Buendía Calderón	Menorca Nº 8 Bajo Izq.	Menorca Nº 8 Bajo Izq.
Panificadora Sánchez Quesada	Menorca Nº 8 Bajo Dcha.	Menorca Nº 8 Bajo Dcha.
Felipe Rubio Ortiz	Menorca Nº 8 1º-A	Menorca Nº 8 1º-A
Luisa Paredes García	Menorca Nº 8 1º-B	Menorca Nº 8 1º-B
Ángel Jiménez Paterna	Menorca Nº 8 1º-C	Menorca Nº 8 1º-C
Bienvenido Marcilla Mora	Menorca Nº 8 2º-A	Menorca Nº 8 2º-A
Domingo López García	Menorca Nº 8 2º-B	Menorca Nº 8 2º-B
José Manuel Tabernero Maldonado	Menorca Nº 8 2º-C	Menorca Nº 8 2º-C
José Cardoso Saura	Menorca Nº 8 3º-A	Menorca Nº 8 3º-A
Francisco Bruno Raffaeli	Menorca Nº 8 3º-B	Menorca Nº 8 3º-B
Antonio Andujar González	Menorca Nº 8 3º-C	Menorca Nº 8 3º-C





# NOTA SIMPLE INFORMATIVA

D 0243399

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DE CARTAGENA Nº 2

Nota Simple Informativa  
(Art. 332 R.H.)

## Descripción de la finca

URBANA. terreno situado en la diputación de San Antonio Abad, de este Termino, proximo a la estación de ferrocarril parte de la manzana numero 45-IV, en la zona del Ensanche de esta Ciudad, tiene una superficie 360,05 m2.

## TITULAR/ES

RODOLFO Y DOLORES DOGGIO JIMENEZ POR TITULO DE DONACION, de por mitad y proindiviso.

## CARGAS (salvo afecciones fiscales)

SIN CARGAS.



DATOS DE INSCRIPCIÓN: Finca nº 36432; folio 106, libro 445 de la Sección 3ª.

Honorarios: 3.01 euros +IVA

Nº Arancel: 4.1-f

Fecha de expedición: Cartagena, 5 de agosto de 2003



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 23 JUN 2005 se aprobó Inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. **27 ENE 2005**  
Cartagena,



El Secretario.

N



CLIENTE :  
D. RODOLFO Y Dª DOLORES  
DOGGIO JIMENEZ

PROYECTO : ESTUDIO DE DETALLE  
SOBRE UN SOLAR SITUADO EN LAS  
CALLES ROMA Y MAHON DE  
CARTAGENA.

PLANO :  
EMPLAZAMIENTO Y CATASTRAL

ESCALA: 1/1000

FECHA: AGOSTO/03

PL N°: 1

ARQUITECTOS:  
M. CARDONA R. MARTIN E. MOLINA J. PLAZA

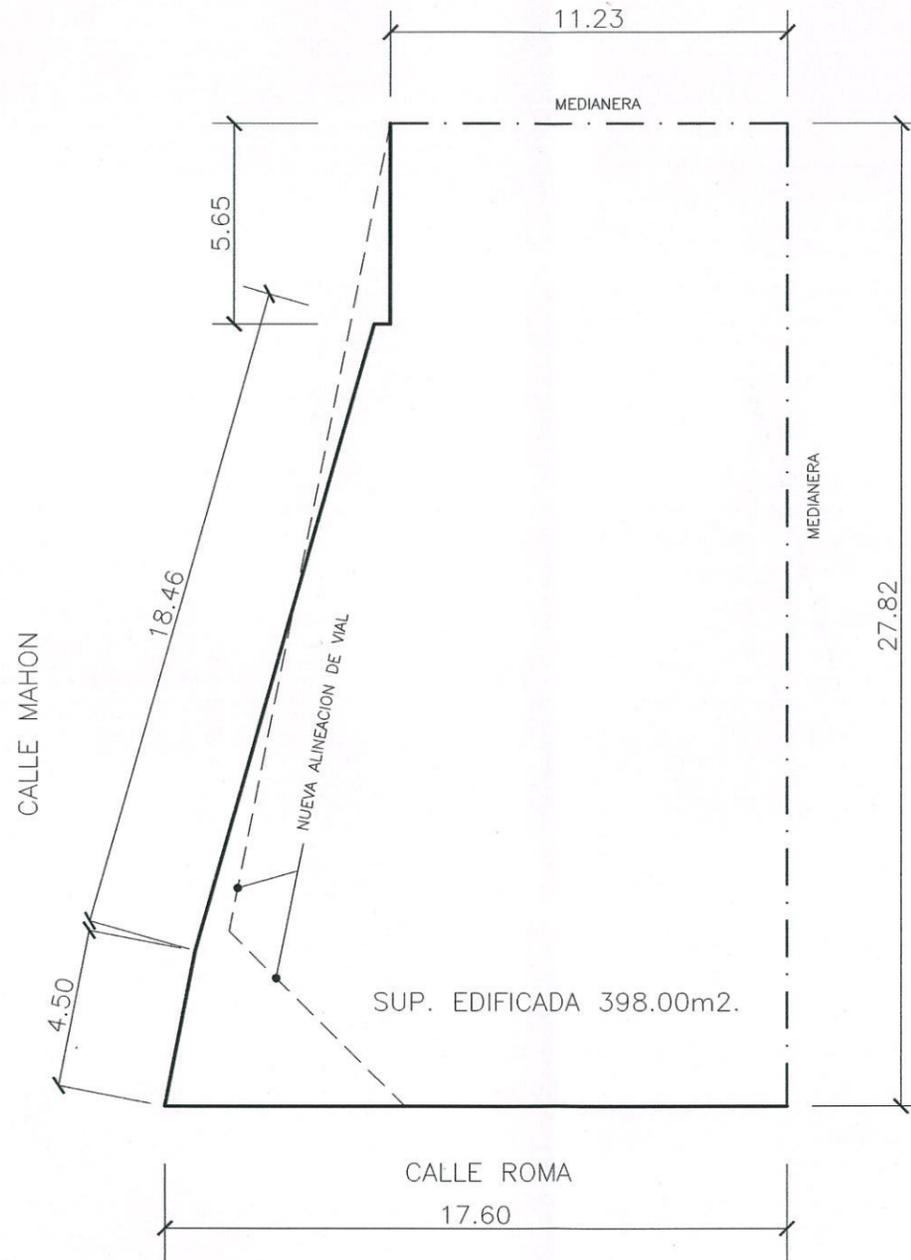
LA PROPIEDAD:  
CMMP ARQUITECTOS



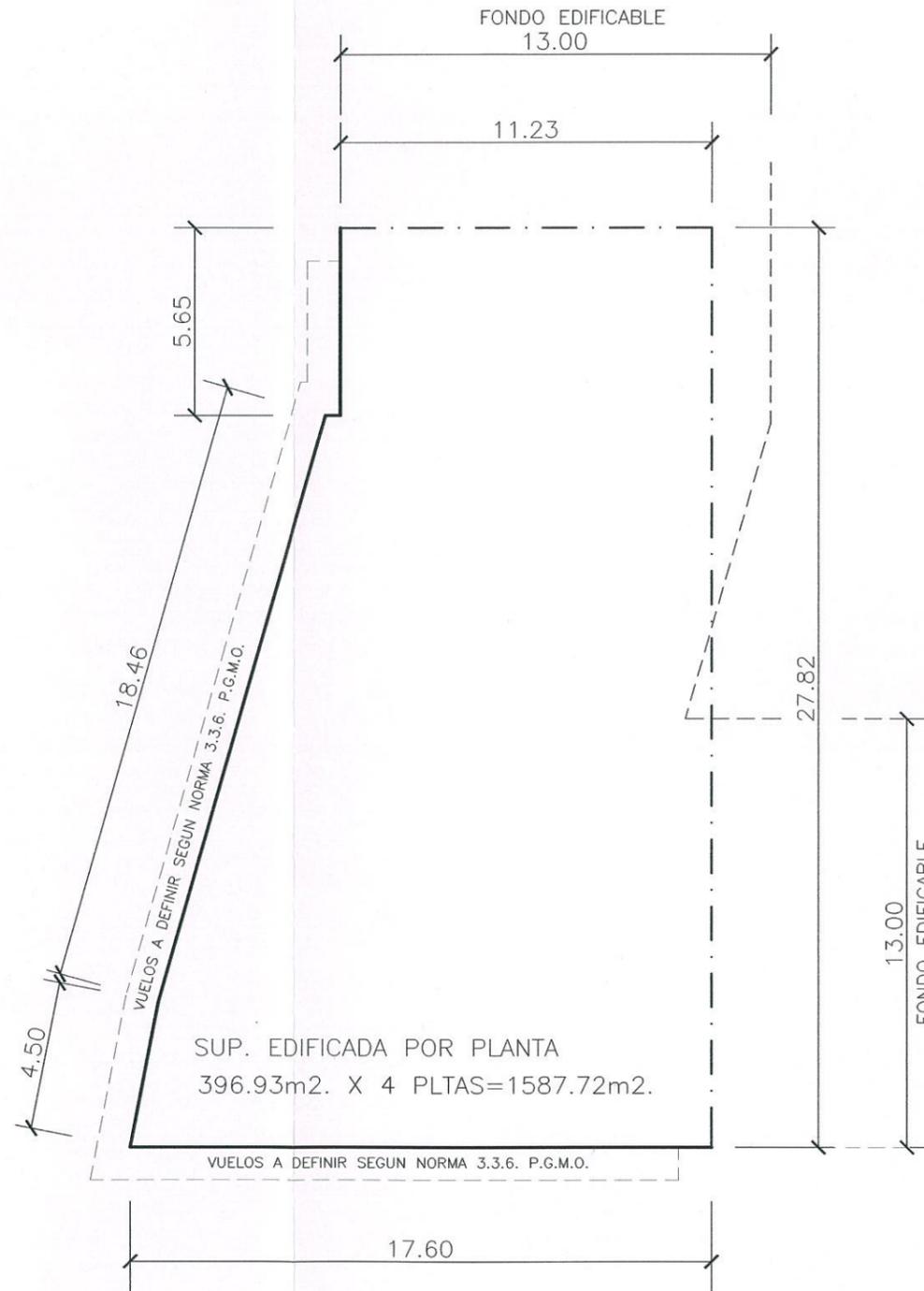




**SUPERFICIE EDIFICABLE SEGÚN NORMA Vc3 1.985.72m<sup>2</sup>. + APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS**



**PLANTA BAJA**



**PLANTA PISOS 1º AL 4º**

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 23 JUN. 2004 se aprobó el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. **27 ENE 2005**  
Cartagena, **El Secretario.**



CLIENTE :  
**D. RODOLFO Y Dª DOLORES DOGGIO JIMENEZ**

PROYECTO : ESTUDIO DE DETALLE  
SOBRE UN SOLAR SITUADO EN LAS CALLES ROMA Y MAHON DE CARTAGENA.

PLANO :  
**EDIFICABILIDAD SEGUN NORMA**

ESCALA: **1/200**

FECHA: **AGOSTO/03**

PL. Nº: **4**

ARQUITECTOS:  
M. CARDONA R. MARTIN E. MOLINA J. PLAZA

LA PROPIEDAD:  
*[Signature]*

**CMMP ARQUITECTOS**



