

PROYECTO : MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE CARTAGENA SOBRE CAMBIO DE CALIFICACION DE UN SOLAR

SITUACION : C/ ANTONIO REVERTE Y C/ SOLER BANS - LOS URRUTIAS - CARTAGENA

PROMOTOR : DOLORES BERNAL GIMENEZ

ARQUITECTO : AGUSTIN M. SANCHEZ QUESADA



Este Documento
se corresponde
con la Aprobación
Definitiva.
EL TECNICO,



COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA
REGIÓN DE MURCIA

CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS Y
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por Excmo. Sr. Concejal con fecha 12-1-01

EL JEFE DEL SERVICIO JURÍDICO-ADMINISTRATIVO

MEMORIA.-

1.- OBJETO DEL ENCARGO.

El objeto del presente documento es aportar al Excmo Ayuntamiento de Cartagena la documentación técnica necesaria para realizar una modificación puntual del PGOU consistente en el cambio de calificación urbanística de un solar sito entre las calles Soler Bans y Antonio Reverte de Los Urrutias, Cartagena.

El encargo lo realiza D^a Dolores Bernal Gimenez , con DNI 22.790.968 S y domicilio en C/ Ciudad de Mula, 8 Bl III , 1^oB, Cartagena.

2.- ANTECEDENTES .-

El P.G.O.U. de Cartagena , en su aprobación definitiva de fecha 9-04-1987 califico un solar propiedad de D^a Dolores Bernal Gimenez como equipamiento escolar de titularidad publica , estando prevista su obtención mediante expropiación , según el procedimiento correspondiente a las actuaciones aisladas. Tras transcurrir siete años sin que se hayan iniciado los tramites necesarios para que por el organismo urbanístico actuante se obtuviera la titularidad publica del solar , se procedió en su momento a consultar al Ministerio de Educación acerca del interés real que pudiera tener en la utilización del solar para fines educativos. El resultado que se obtuvo confirma que el terreno en cuestión no va a ser utilizado en ningún caso para el fin previsto por el Planeamiento.

A la vista de esta respuesta , y en consonancia con la situación que provoca los bajos índices de natalidad existentes en España, se comprende la conveniencia de solicitar la modificación de la norma de aplicación para el solar en cuestión, . De no hacerlo así, se provocaría una situación sobre el mismo de indefinida inedificabilidad , lo que contradiría el espíritu de la nueva Ley del Suelo.

Planteadas estas cuestiones al Excmo Ayuntamiento de Cartagena, ,se obtuvo la respuesta mediante el Acuerdo Plenario de 25-04-94 por el que se aprobaba inicialmente la modificación , que esencialmente consistía en el cambio de normativa aplicable al solar, pasando de estar calificado como EE a estar calificado con la Norma Vc1, que es la que corresponde al entorno.

En atención a los acontecimientos subsiguientes a esta aprobación y en resumidas cuentas tras la Orden de Ejecución de Sentencia nº 709/99 .Rec.Conten.Advo.1382/96 Expte 22/95 de Planeamiento, en párrafo Dos de apartado DISPONGO, , (cuya fotocopia integra se adjunta a este documento) , se transcribe.

“..... debiendo procederse por el Ayuntamiento de Cartagena a incorporar a la modificación propuesta las determinaciones establecidas en su día , en el informe técnico de 5 de Mayo de 1995.....”, cuyo texto decía :

“ La propuesta se considera suficientemente justificada y razonable, por lo que se informa favorablemente en lo que respecta a la recalificación. No obstante deben de hacerse dos precisiones a incorporar a la resolución que se adopte:

- 1.- No deberán crearse medianeras vistas sobre la parcela de equipamiento escolar colindante que se mantiene.*
- 2.- La edificabilidad de 1,4 m²/m² correspondiente a la norma Vc1 deberá aplicarse sobre la parcela neta y no sobre la bruta , ya que no es de aplicación lo dispuesto en el apartado 3.1.4.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General , ya que el cambio de alineaciones que se produce sobre la actual no es consecuencia directa del planeamiento sino por imperativo de la Ley que prevé el incremento de espacios libres en proporción al incremento de población , resultando además que la recalificación se produce a instancia de parte y por iniciativa pública . “*

En consecuencia, este documento trata de recopilar en uno solo la propuesta definitiva de modificación del Plan General en los términos expresados.

3.- CARACTER DE LA MODIFICACION .

Se trata de una modificación puntual del P.G.O.U. que no altera ninguna de sus determinaciones esenciales ni aumenta la edificabilidad , ya que se mantiene la del entorno , que es la misma que debería aplicarse anteriormente , según se especifica en el apartado 2.1.4.3.2. de las Normas Urbanísticas y que se transcribe a c continuación :

*“ En suelo Urbano y para los distintos tipos, se adaptaran al tipo de ordenación de la manzana donde se implante el equipamiento o contiguas.
La edificabilidad es la máxima de la manzana o de la señalada en las manzanas contiguas , en caso de estar aislado el equipamiento . En los cambios de las características de la ordenación , que varíen notablemente las condiciones de la zona , podrá exigirse , previamente, la aprobación de un Plan Especial o un Estudio de Detalle., “*

4.- INFORMACION URBANISTICA .

A) Planeamiento vigente con anterioridad.

El terreno de referencia esta clasificado como suelo Urbano y calificado con la Norma EE (Equipamiento Escolar) , correspondiéndole la máxima edificabilidad de la manzana o de la señalada en las manzanas contiguas . Por tanto ha de aplicarse la correspondiente al Norma Vc1.

B) Estado actual del terreno.

El terreno al estar calificado como suelo urbano, y por su situacion en una zona consolidada del Núcleo de Los Urrutias, dispone de todos los servicios urbanísticos , por lo que puede ser considerado como solar , careciendo de cualquier valor paisajistico , ambiental, histórico, artístico, etc. .



5.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION .

El objetivo de la ordenación es el cambio de uso de Equipamiento Escolar a Edificación Residencial, manteniendo en todo caso la edificabilidad existente, en atención a las determinaciones antes expuestas.

El criterio a seguir en la ordenación consiste en proponer una rectificación de alineaciones de modo que se incorporen al sistema de espacios libres (zona verde) de titularidad publica 180,00 m² de superficie y aplicar la edificabilidad de la Norma de referencia al solar neto.



COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MURCIA
REGION DE MURCIA

CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

5. RESUMEN DE DETERMINACIONES .

Así pues , se establecen los siguientes parámetros del solar,

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por Excmo. Sr. Consejero con fecha 12-1-07

EL JEFE DEL SERVICIO JURÍDICO - ADMINISTRATIVO

SUPERFICIE DEL TERRENO	906.46 M ²
SUPERFICIE DE CESION A ZONA VERDE	180.00 M ²
SUPERFICIE DE SOLAR NETO	726.46 M ²
NORMA DE APLICACION	Vcl

Edificabilidad : $1,4 \times 726,46 \text{ m}^2 = 1.017,04 \text{ m}^2$.

6. PROGRAMA DE ACTUACION .

No se varia el Programa de Actuación del P.G.O.U. puesto que la inversión de la presente actuación corresponde exclusivamente a la propiedad privada.

Este Documento se corresponde con la Aprobación Definitiva.

EL TECNICO,

7. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO .

No se altera por las mismas razones antes expuestas.



Cartagena, 6 de Julio de 2000

El Arquitecto,

Agustin M. Sanchez Quesada

Este Documento
se corresponde
(con la Aprobación
Definitiva.
EL TECNICO,

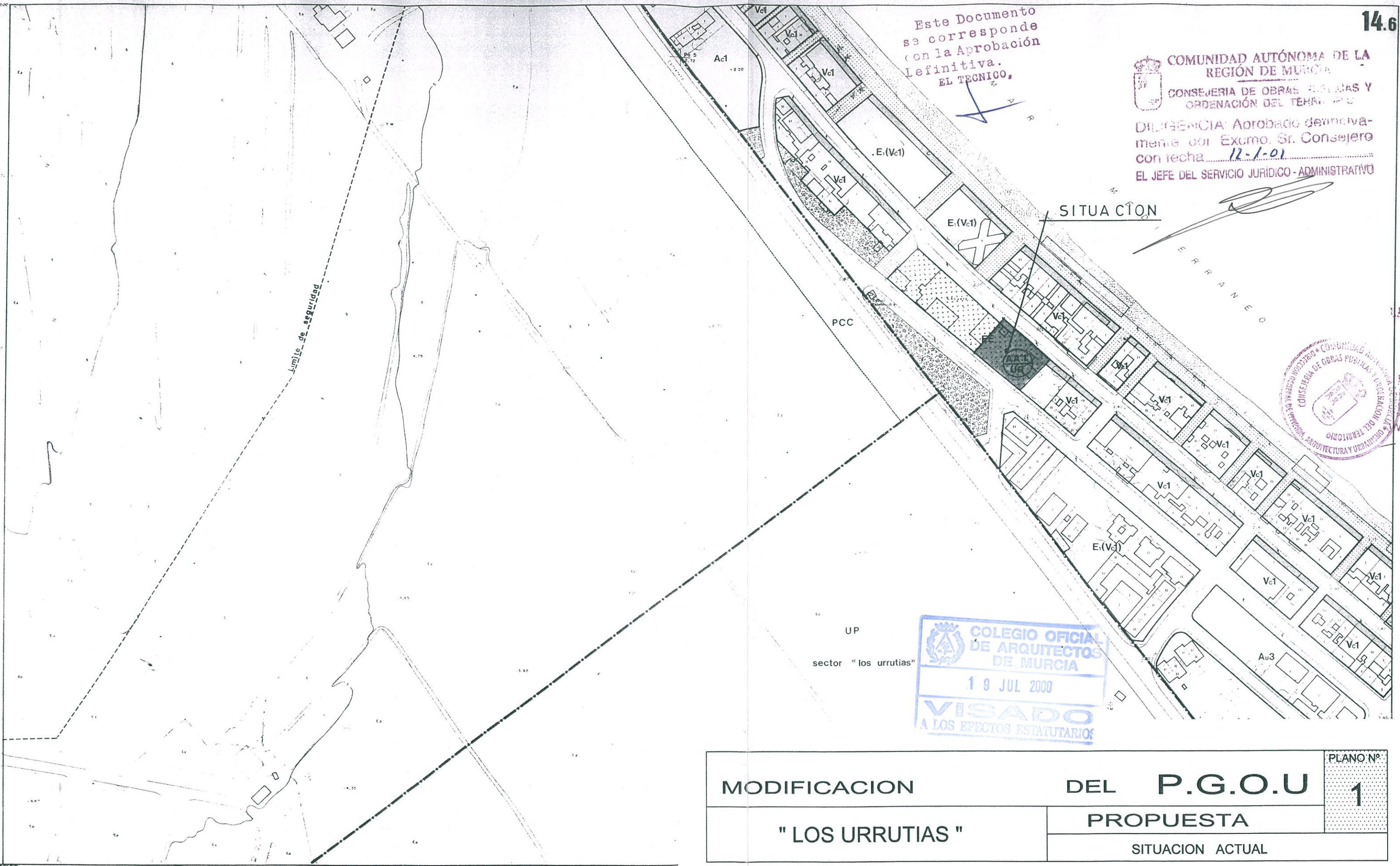
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA
REGIÓN DE MURCIA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
DILIGENCIA: Aprobado definitiva-
mente por Excmo. Sr. Consejero
con fecha 12-1-01
EL JEFE DEL SERVICIO JURÍDICO-ADMINISTRATIVO

SITUACIÓN



COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE MURCIA
19 JUL 2000
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

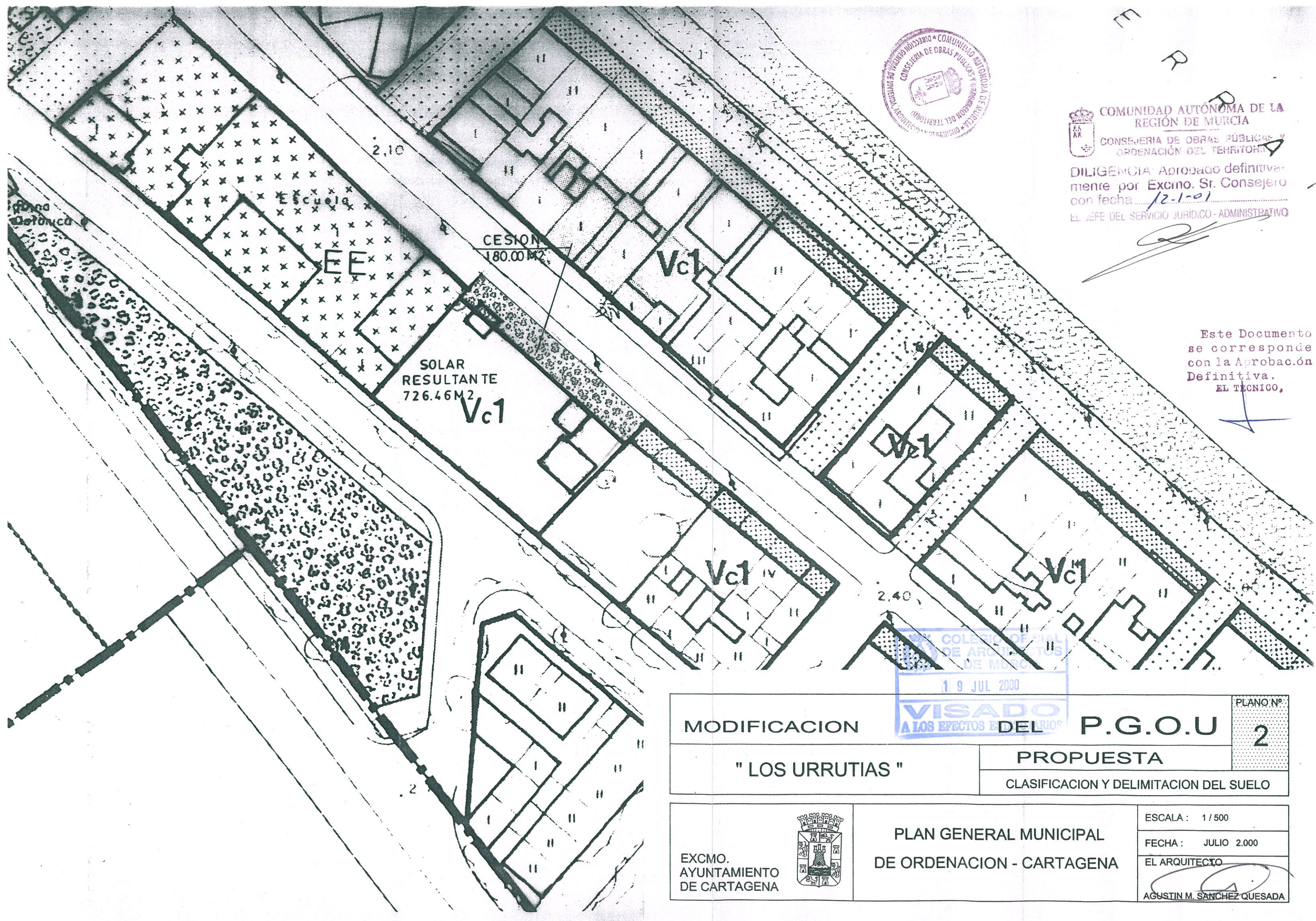
UP
sector "los urrutias"



MODIFICACION	DEL P.G.O.U	PLANO Nº
	"LOS URRUTIAS"	1
PROPUESTA		
SITUACION ACTUAL		

SISTEMAS GENERALES	COMUNICACIONES FFCC Y OTROS TRANSPORTES PORTUARIO	T	PROTECCION DE CAUCES Y COMUNICACIONES	PPC	ORDENACION	ALINEACIONES	TIPOS DE ORDENACION	EQUIPAMIENTOS	ESPACIOS LIBRES
	PARQUES PUBLICOS EQUIPAMIENTOS SANITARIO Y ASISTENCIAL EDUCATIVO DEPORTIVO SERVICIOS PUBLICOS ADMINISTRATIVOS PROTECCION Y DEFENSA	P H E J A D	LIMITES DE CLASIFICACION DE SUELO LIMITE DE UNIDADES DE ACTUACION LIMITE DE AREAS DE PROTECCION UNIDADES DE ACTUACION ACTUACIONES AISLADAS	UAN Ambito AAN Ambito		RASANTES (COTA) ESPACIO LIBRE PUBLICO ESPACIO LIBRE PRIVADO VIA PEATONAL APARCAMIENTO SOPORTALES EQUIPAMIENTOS INTERVENCION	ALINEACION A VIAL EDIFICACION AISLADA VOLUMETRIA ESPECIFICA CASCO ANTIGUO EDIFICIO PRECATALOGADO USOS CARACTERISTICOS RESIDENCIAL COLECTIVO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INDUSTRIAL	V A E C ● C U I	GENERICOS EDUCATIVO SANITARIO DEPORTIVO RELIGIOSO CIVICO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA		PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION - CARTAGENA	ESCALA : 1 / 2.000
			FECHA : JULIO 2000
		EL ARQUITECTO	
		AGUSTIN M. SANCHEZ QUESADA	



COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA
REGION DE MURCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS Y
ORDENACION DEL TERRITORIO

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por Excmo. Sr. Consejero con fecha 12-1-01
EL JEFE DEL SERVICIO JURÍDICO-ADMINISTRATIVO

[Handwritten signature]

Este Documento se corresponde con la Aprobación Definitiva.
EL TÉCNICO,



MODIFICACION		PLANO Nº
" LOS URRUTIAS "		2
PROPUESTA		
CLASIFICACION Y DELIMITACION DEL SUELO		
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA	 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION - CARTAGENA	ESCALA : 1 / 500
		FECHA : JULIO 2.000
		EL ARQUITECTO <i>[Signature]</i> AGUSTIN M. SANCHEZ QUESADA