

1. DISPOSICIONES GENERALES.

1.1.- NATURALEZA Y ÁMBITO.

El presente proyecto tiene la consideración de modificación puntual del Plan General Municipal de Ordenación, aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Murcia de fecha 9 de abril de 1987. Su contenido es el que se determina en la presente memoria y en consecuencia con lo que se establece en el artículo 149 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y en el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento.

El ámbito se refiere a la parcela en la que se ubica la edificación conocida como "Casa Arabe" situada en C/Jardines de Los Dolores, con el alcance que se establece en el presente documento.

1.2. EFECTOS.

La aprobación definitiva de la presente modificación le confiere los efectos que se determinan en la Ley del Suelo y que se enumeran en el punto 002 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

1.3. CARÁCTER DE LA MODIFICACION.

Según lo establecido en el art. 149.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, la modificación propuesta tiene carácter **no estructural** al no suponer alteración sustancial de los sistemas generales, cambio de uso global del suelo o su intensidad.



2.- MEMORIA

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.

El Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena, aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Murcia de fecha 9 de abril de 1987, conforme a lo establecido en la Ley del Suelo y Ley 16/85 de Patrimonio Histórico, establece en el punto 7. de las Normas Urbanísticas del Plan General los niveles y grados de protección que corresponden a los diferentes inmuebles contenidos en el Catálogo adjunto al PG.

Si bien en este catálogo se incluyen algunas villas antiguas de interés histórico o arquitectónico situadas en el campo o en los barrios extramuros, la edificación objeto del presente documento no quedó incorporada al mismo, por lo que, conforme al planeamiento vigente, carece de protección como inmueble de interés histórico.

Es por ello que la parcela con su edificación ha sido objeto de compra para realizar una promoción inmobiliaria de acuerdo con las determinaciones previstas por el planeamiento vigente según las normas de aplicación.

En el momento actual, se encuentra concedida la licencia de demolición y en trámite la licencia de construcción.

Según informe emitido por los Servicios Técnicos de Patrimonio Histórico en relación con la solicitud de protección para el inmueble realizada por D. Antonio Liarte Liarte ante la Dirección General de Cultura de la Comunidad Autónoma cuya copia se aporta como anexo, se indica:

“El informe de los Servicios Técnicos de Catalogación señala el interés del inmueble y que la Dirección General de Cultura podría aplicar el art. 25 de la Ley 16/85 del PHE para instar a la catalogación del inmueble por parte del Ayuntamiento, modificando el PGOU. No se indica que el inmueble reúna las características necesarias para su declaración como BIC, medida de protección que podría acometer directamente la Dirección General. Dado que el PGOU de Cartagena va a ser revisado puede incluirse el inmueble de referencia en dicha Revisión en el correspondiente catálogo, proponiendo la Dirección General su catalogación.”

Siendo que la Revisión del Plan General aún no se encuentra terminada para la fase de aprobación inicial, procede la tramitación de la presente Modificación Puntual de forma previa a dicha Revisión para la efectiva protección del inmueble señalado.

El documento se completa con la reordenación de la edificabilidad asignada por el planeamiento a la parcela, de manera que resulte compatible el mantenimiento de la edificación existente con el aprovechamiento urbanístico que el Plan permite, todo ello conforme a las condiciones específicas del entorno en que se ubica.



2.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.2.1. Situación.

La parcela se ubica en el centro del barrio de Los Dolores, en la C/Jardines, esquina a las calles Arabe y Rio Genil. La C/Jardines o Corredera, es la segunda calle en importancia del barrio, tras la C/Mayor.

2.2.2. Planeamiento vigente.

El Plan General vigente clasifica la parcela en la que se encuentra la edificación como suelo urbano, asignando la norma **Vc1**, uso característico residencial colectivo en alineación a vial.

Son parámetros de esta norma:

“4.2.2. Vc. VIAL COLECTIVO

1.- Definición:

Responde a aquellas áreas de suelo urbano con uso residencial colectivo de barrios y poblados que surgen del proceso de desarrollo urbano y ensanche de la ciudad.

2.- Ordenación:

La edificación se ordena siguiendo la alineación exterior formando manzanas cerradas, con o sin patio de manzana, y manzanas abiertas con patios a fachada, debiéndose adosar la edificación a linderos laterales. En los planos se establecen retranqueos a vial obligatorios, que indican la situación de la línea de edificación, sin perjuicio de los entrantes permitidos de carácter voluntario.

3.- Volumen:

Vc1.- (Grado 1°):

- Parcela mínima: 120 m2.
- Ancho mínimo lindero frontal: 7 mts.
- Índice de edificabilidad: 1,4 m2/m2. (salvo que en los planos de ordenación se grafie, entre paréntesis, un índice específico)
- Altura máxima: 2 plantas.
- Ocupación máxima 70%.
- Cuando la planta baja se destine a un uso no residencial se permitirá la ocupación total de la misma, y un aumento de la edificabilidad de



- 0,3 m²/m². En manzanas con profundidad no mayor de 15 mts. el índice de edificabilidad será de 2 m²/m². y la ocupación del 100% para cualquier uso.
- En viviendas existentes o en solares situados entre medianeras, restos de parcelaciones, anteriores a 1.985 cuya superficie sea inferior a 120 m². y cuando la planta baja se destine a uso no residencial, la edificabilidad será 2 m²/m². y la ocupación al 100%, para parcelas de mayor superficie que cumplan también estas condiciones, la edificabilidad como mínimo podrá ser la del caso límite anterior.
 - Cuando la planta baja se destine a uso residencial y se dispongan garajes para el cumplimiento de la normativa sobre aparcamiento obligatorio, la ocupación permitida se incrementará en la superficie de los garajes que correspondan a dicha obligatoriedad con un máximo de 20m² . por plaza para garajes unifamiliares y 25m² por plaza para aparcamientos colectivos.

El Plan General no incluyó en su día la edificación existente en el catálogo de edificios protegidos. Es por ello que, según el planeamiento vigente, el solar puede edificarse conforme a la norma de aplicación, previa demolición de la construcción actual.

Por la tipología de edificación existente, la conservación de dicha edificación resulta incompatible con el aprovechamiento y tipología asignados por el planeamiento.

2.2.3.- Descripción de la edificación.

La construcción objeto de la presente propuesta es una pequeña villa aislada situada en una amplia parcela. La edificación original es de planta cuadrada, con cubierta de teja plana a cuatro aguas, y una única altura. Posteriormente se añadieron otros cuerpos de edificación adosados. Lo más significativo de la misma es su decoración neomusulmana, en el alero de la cubierta y en las ventanas, con arcos de herradura sustentados por pequeñas columnas laterales y vidrieras de colores. El interior se encuentra muy transformado.

2.3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Es objeto del presente documento:

- La inclusión en el Catálogo de Edificios del Plan General, Anejo II de las Normas Urbanísticas, de la edificación denominada Casa Arabe en C/Jardines 25 de Los Dolores, con el Grado de Protección 3, siendo de aplicación a este respecto las normas contenidas en el Plan General para los edificios catalogados.
- La definición de una nueva parcela asignada a la edificación que se cataloga, que será de cesión al Ayuntamiento, y que se califica como Equipamiento, con el fin de permitir el adecuado mantenimiento y puesta en valor de la edificación.
- La reordenación de la edificabilidad asignada por el planeamiento a la parcela inicial en una nueva parcela, resto de la anterior, que se califica con la norma Vc2 con altura máxima de 3 plantas.

2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACION PROPUESTA.

La edificación existente en la parcela y que se pretende catalogar con el Grado de Protección 3 para su conservación, se corresponde con una tipología aislada. Sin embargo, la dimensión de la parcela actual permite proponer la reordenación del aprovechamiento asignado por el planeamiento concentrando esta edificabilidad junto al lindero suroeste y la fachada a la C/Arabe.

Esta disposición en “ele” permite:



- Construir tapando las medianeras del solar contiguo consiguiendo un adecuado remate de la manzana.
- Mantener el carácter aislado en parcela de la edificación que se cataloga.

La nueva construcción se realizará con 3 plantas de altura máxima, una más que la de referencia en el Plan vigente, pero retranqueada respecto a las alineaciones de las calles Rio Genil y Arabe, lo que aumenta el ancho útil entre fachadas a una misma calle y favorece la independencia del uso residencial en planta baja.

2.5. CUANTIFICACIONES.

A. SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan General vigente fija un retranqueo en las alineaciones actuales a la C/Rio Genil con objeto de rectificar su trazado y ampliarlo hasta los 10 metros. Según esto es de aplicación lo establecido en el apartado 3.1.4.2. de las Normas Urbanísticas, que determina que *en el supuesto de alineaciones exteriores existentes que sean rectificadas por un instrumento de planeamiento, y no se haya 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.*

La superficie bruta de parcela original es de **2337,30 m²**.

De los que:

Parcela urbanística 2071,30 m²

Viales (cesión) 266,00 m²



Según el proyecto cuya licencia de construcción se encuentra en tramitación, de esta superficie se prevé destinar:

- 1608,80 m2 de parcela al uso residencial en planta baja y piso
- 728,50 m2 de parcela al uso comercial en planta baja y residencial en planta piso.

Según lo establecido para la norma Vc1, el índice de edificabilidad es de 1,4 m2/m2. Cuando la planta baja se destine a un uso no residencial se permitirá la ocupación total de la misma, y un aumento de la edificabilidad de 0,3 m2/m2

Luego:

$$2337,30 \text{ m}^2 \times 1,4 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 3272,22 \text{ m}^2\text{e}$$

$$728,50 \text{ m}^2 \times 0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 218,55 \text{ m}^2\text{e (prima de Uso Comercial)}$$

Total superficie edificable 3490,77 m2e

B. SEGÚN MODIFICACIÓN DE PLAN

Viales	266,00 m2
Parcela Equipamiento	575,30 m2
Parcela Residencial	1496,00 m2

Superficie edificable **3490,77 m2e**

de los que 213,55 m2 son de Uso Comercial obligatorio

Indice de edificabilidad 2,33 m2/m2



Norma de aplicación **Vc2**, residencial colectivo en alineación a vial, 3 plantas, con las especificidades indicadas en Normas Urbanísticas.

3. PLANOS.

Se modifica el plano 7 de la serie C de Planos de Ordenación, escala 1/1000.

4. NORMAS URBANÍSTICAS.

a. Se añade la siguiente línea al Anejo II a las Normas Urbanísticas del Plan General de ,Catálogo de Edificios:

N° FICHA	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	OBSERVACIONES	EPOCA	ESTILO	GR°
...						
CT-071	Casa Arabe de Los Dolores	C/Jardines 25		XIX-XX	Neoislámico	3

b. Se establecen las siguientes particularidades en la norma Vc2 de aplicación a la parcela:

Vc2.- (Grado 2°):

- Parcela mínima: 120 m2.
- Ancho mínimo lindero frontal: 7 mts.
- Índice de edificabilidad: 2,1 m2/m2. (salvo que en los planos de ordenación se grafie entre paréntesis, un índice específico).
- Altura máxima: 3 plantas.
- Ocupación máxima: 70%. (salvo que en los planos de ordenación se fije una envolvente específica a la que se añadirán los vuelos permitidos).

Se establece una superficie edificable de 213,55 m2 de uso obligatorio Comercial en planta baja, dispuesto según se indica en los planos de ordenación.



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28.06.06 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, 23.10.06
El Secretario.

5. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

No se realizan modificaciones sobre el Programa de Actuación del Plan General.

La parcela calificada como Equipamiento Genérico será de cesión al Ayuntamiento según lo establecido en el presente documento.

La superficie destinada a viales se cederá al dominio público en aplicación de lo establecido en el apartado 3.1.4.2. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

6. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

La presente modificación no supone variación en la previsiones económicas del Plan General.

CONCLUSIÓN.

Con la presente memoria y planos que la acompañan, se da por concluido el documento de modificación puntual nº 129 del Plan General, Casa Arabe en C/Jardines de Los Dolores, para su tramitación procedente.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28.09.06 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, 19.10.06
El Secretario.

Cartagena, junio de 2006

LA ARQUITECTO JEFE DE PLANEAMIENTO

Fdo.- Mónica Lavía Martínez

ANEXO

- Informe del Servicio de Patrimonio Histórico de la Dirección General de Cultura de la Comunidad Autónoma.





Trámite por la Dependencia:

URBANISMO

PLDC 2006/7
 N°-1055
 30/5/06

CARTAGENA 25 MAYO 2006

Murcia, 17 de Mayo de 2006

EL ENCARGADO DEL REGISTRO

N/ref.:	CEC/DGC/SPH
N/expdte.:	066/2006
Asunto:	Solicitud de protección para un inmueble sito en C/ Corredor esquina C/ Arabe, Los Dolores Cartagena.
Interesados:	Excmo. Ayuntamiento de Cartagena Área de Urbanismo C/ Sor Francisca Armendáriz, 6 30202 CARTAGENA (Murcia)

S/ref. a:
 S/exp. te.:
 S/fecha:

En sus escritos: por favor, cite fecha, n/ref. y n/espute.

En relación con el asunto de referencia, los servicios técnicos de patrimonio histórico han emitido el siguiente informe:

"D. Antonio Liarte Liarte manifiesta en la solicitud de protección para el inmueble de referencia que tiene conocimiento de una próxima construcción en el solar donde se ubica. Por tanto solicita se proteja el inmueble para evitar su demolición. Se desconoce si tanto la supuesta demolición como la posterior obra nueva tienen la correspondiente licencia municipal, por lo que procede solicitar información al respecto al Ayuntamiento de Cartagena.

El informe de los Servicios Técnicos de Catalogación señala el interés del inmueble y que la Dirección General de Cultura podría aplicar el art. 25 de la Ley 16/85 del PHE para instar a la catalogación del inmueble por parte del Ayuntamiento, modificando el PGOU. No se indica que el inmueble reúna las características necesarias para su declaración como BIC, medida de protección que podría acometer directamente la Dirección General. Dado que el PGOU de Cartagena va a ser revisado puede incluirse el inmueble de referencia en dicha Revisión en el correspondiente catálogo, proponiendo la Dirección General su catalogación".

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos.



EL DIRECTOR GENERAL DE CULTURA

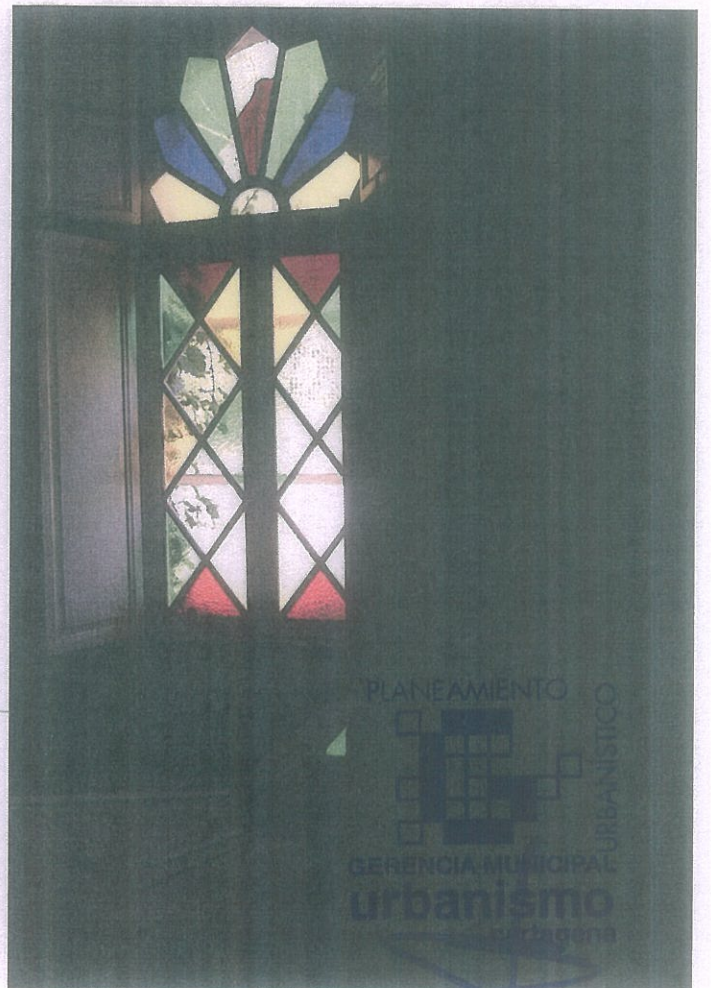
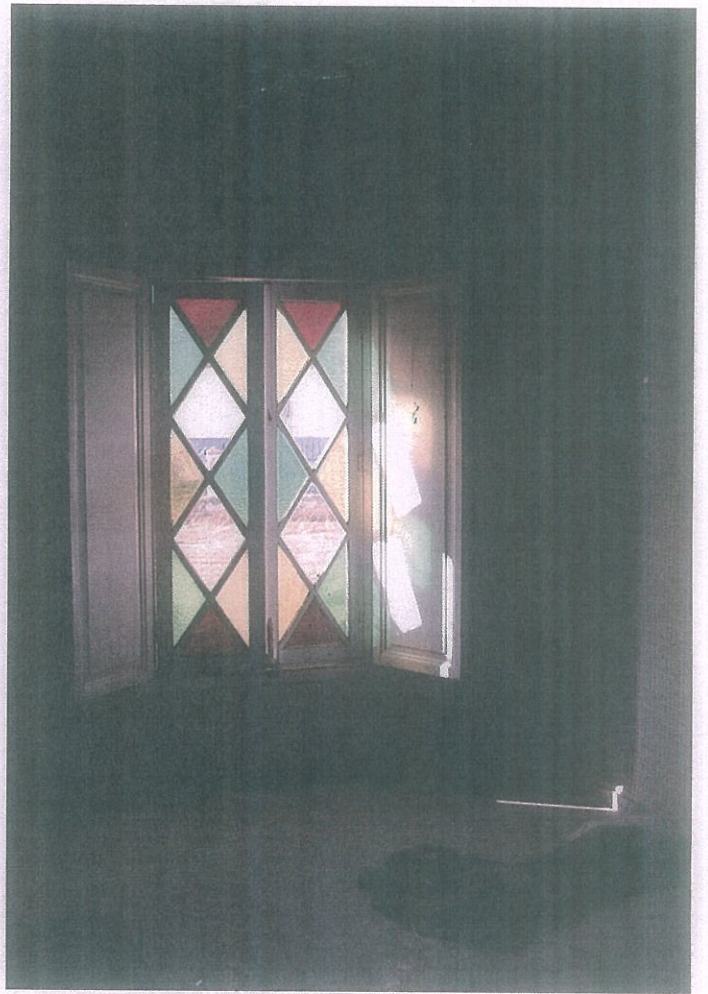
Fdo.: José Miguel Noguera Celdrán

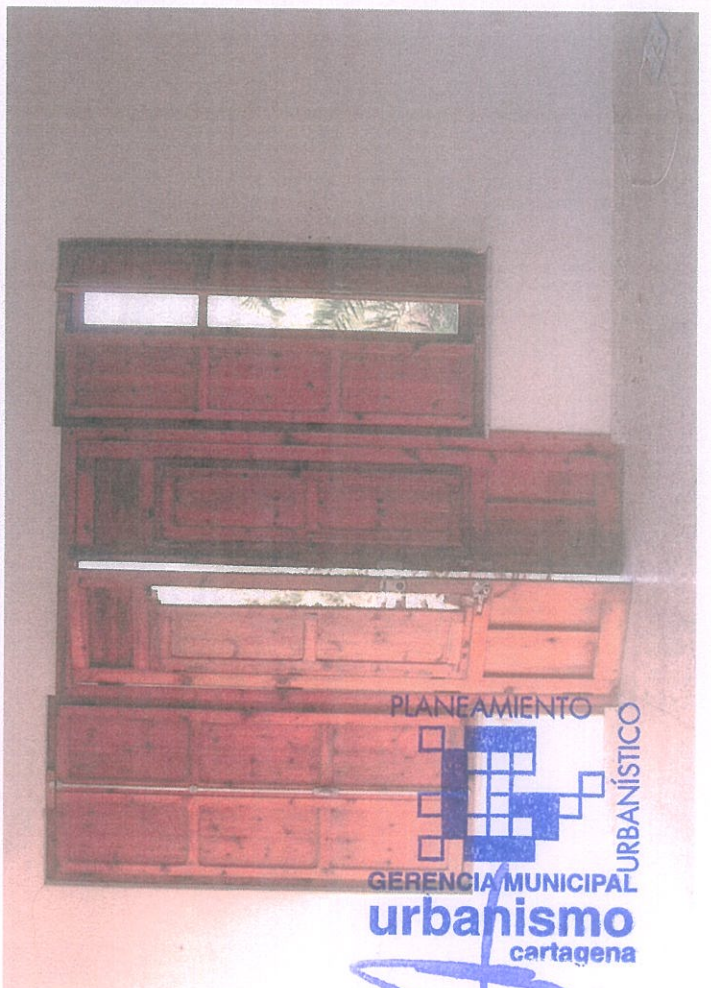
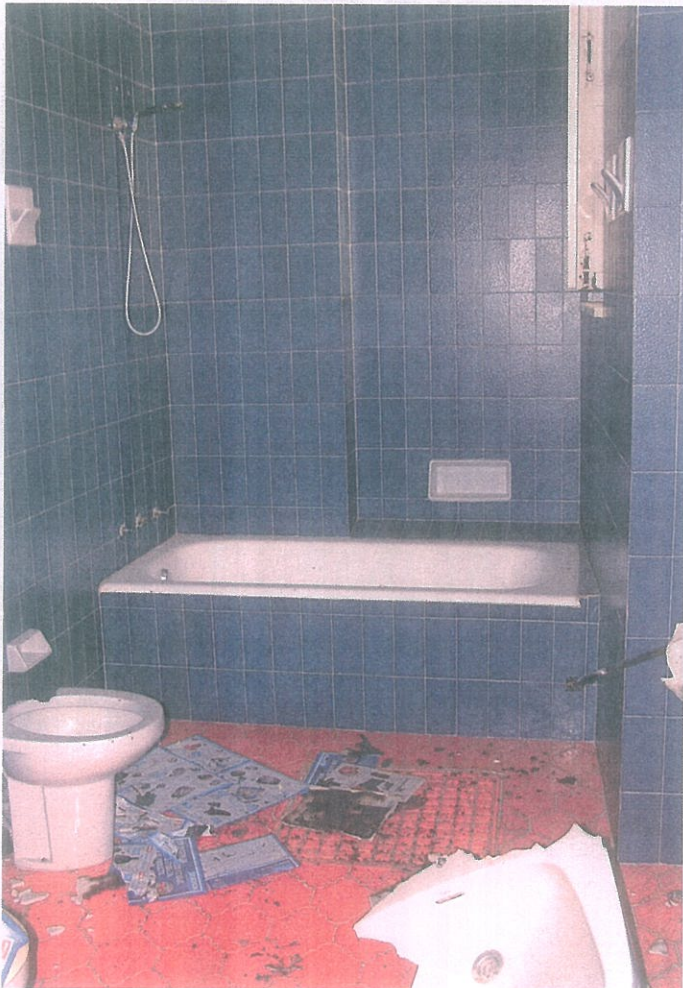
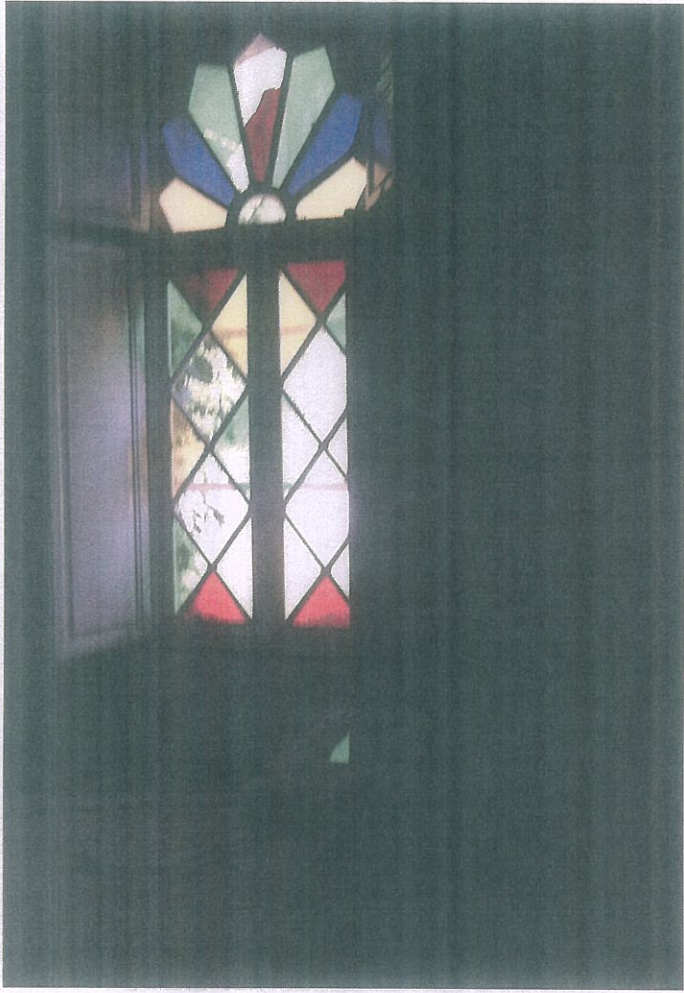


CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN Y CULTURA
 Registrador General de SALIDA**
 Fecha: 2006/05/06 10:55 Nº: 40/32869

ANEXO
- Reportaje fotográfico.

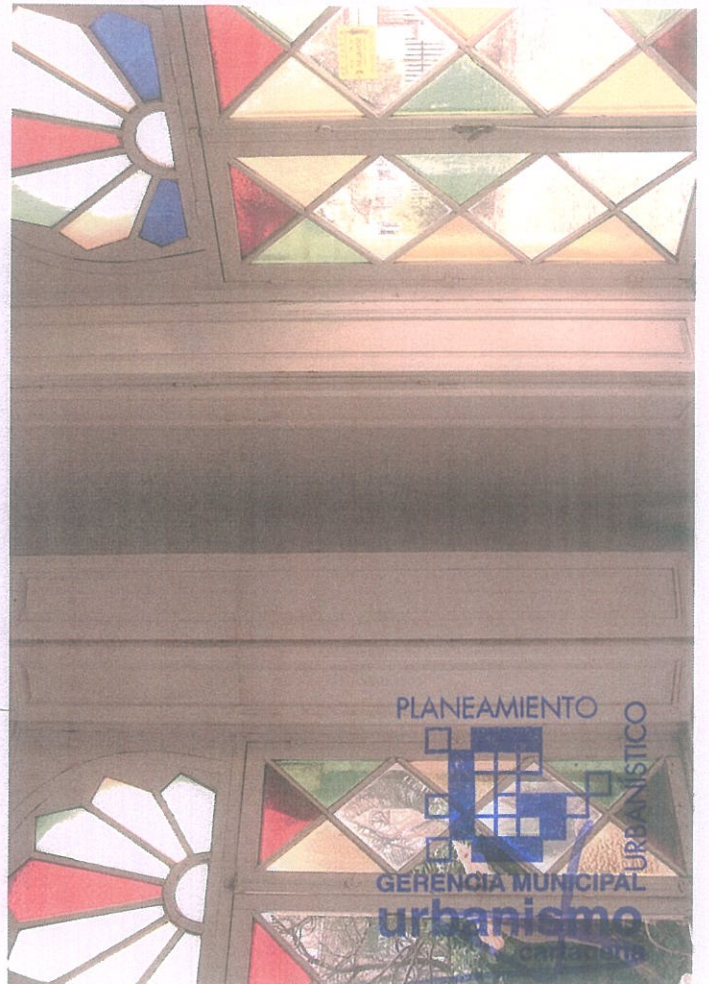
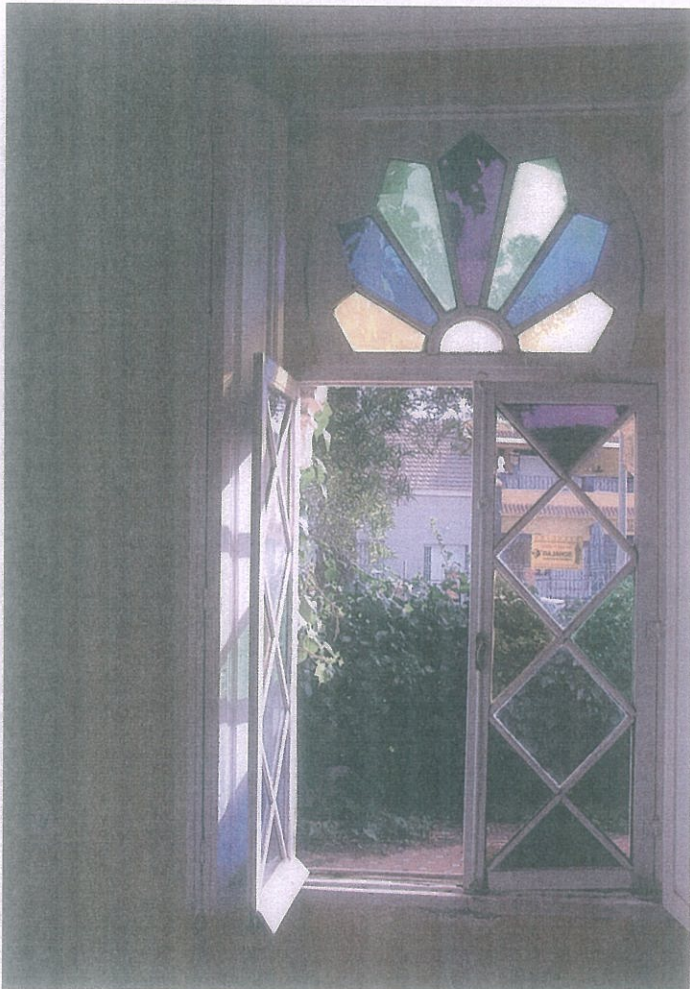


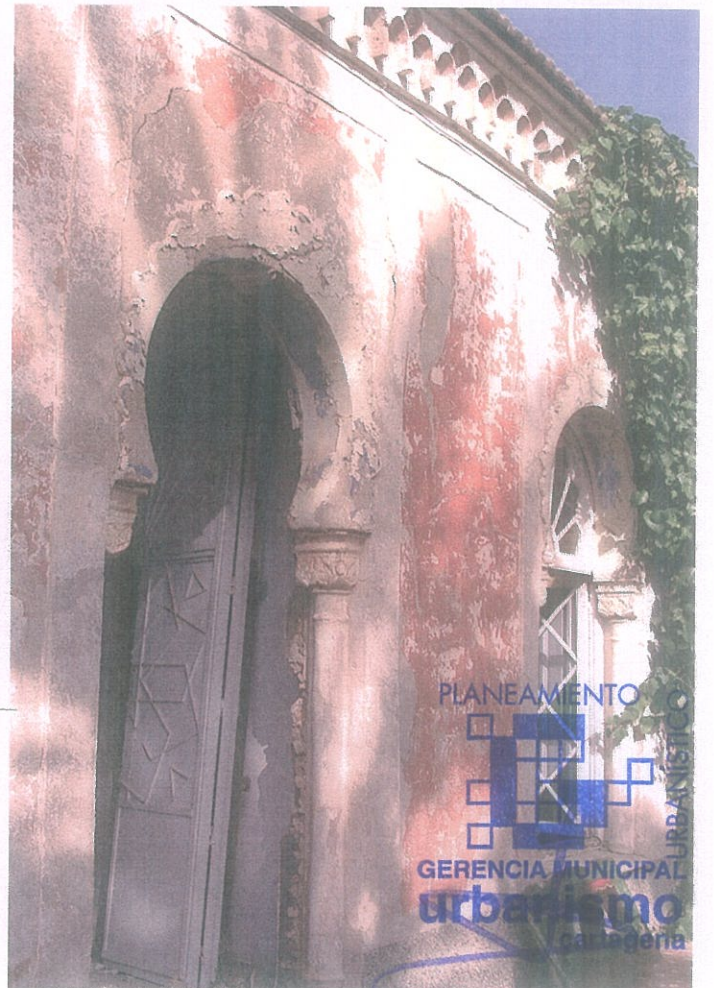


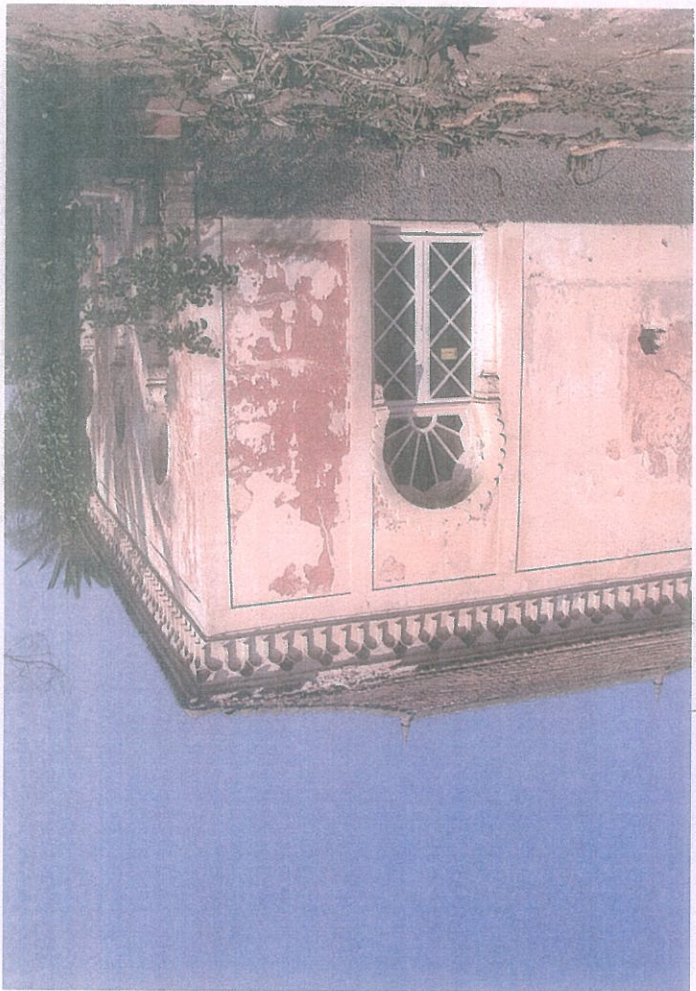
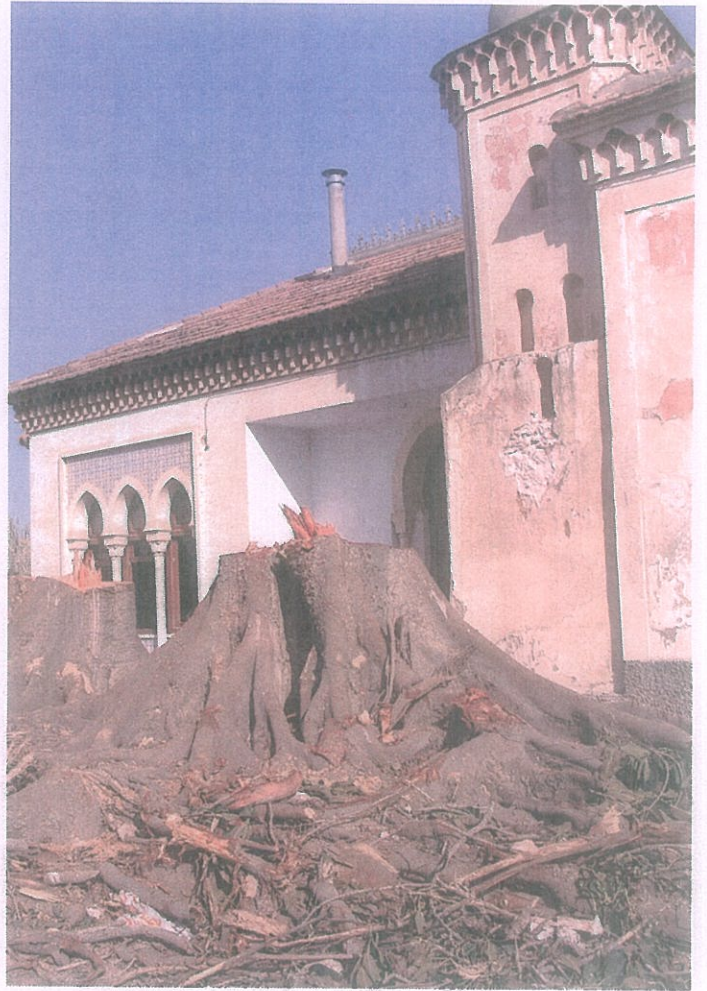


PLANEAMIENTO
GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena





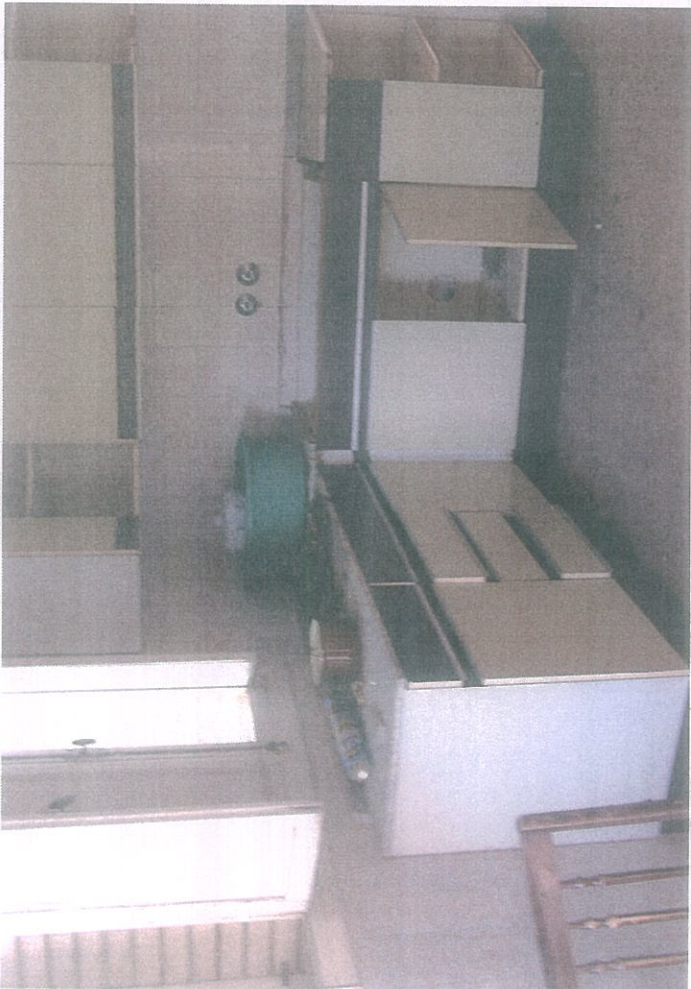
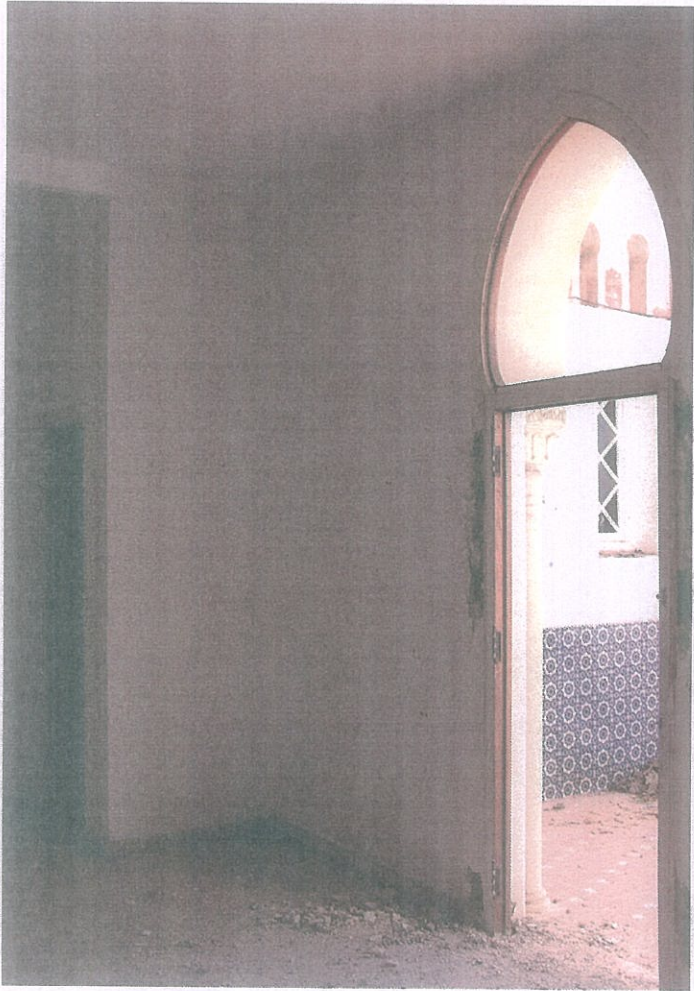


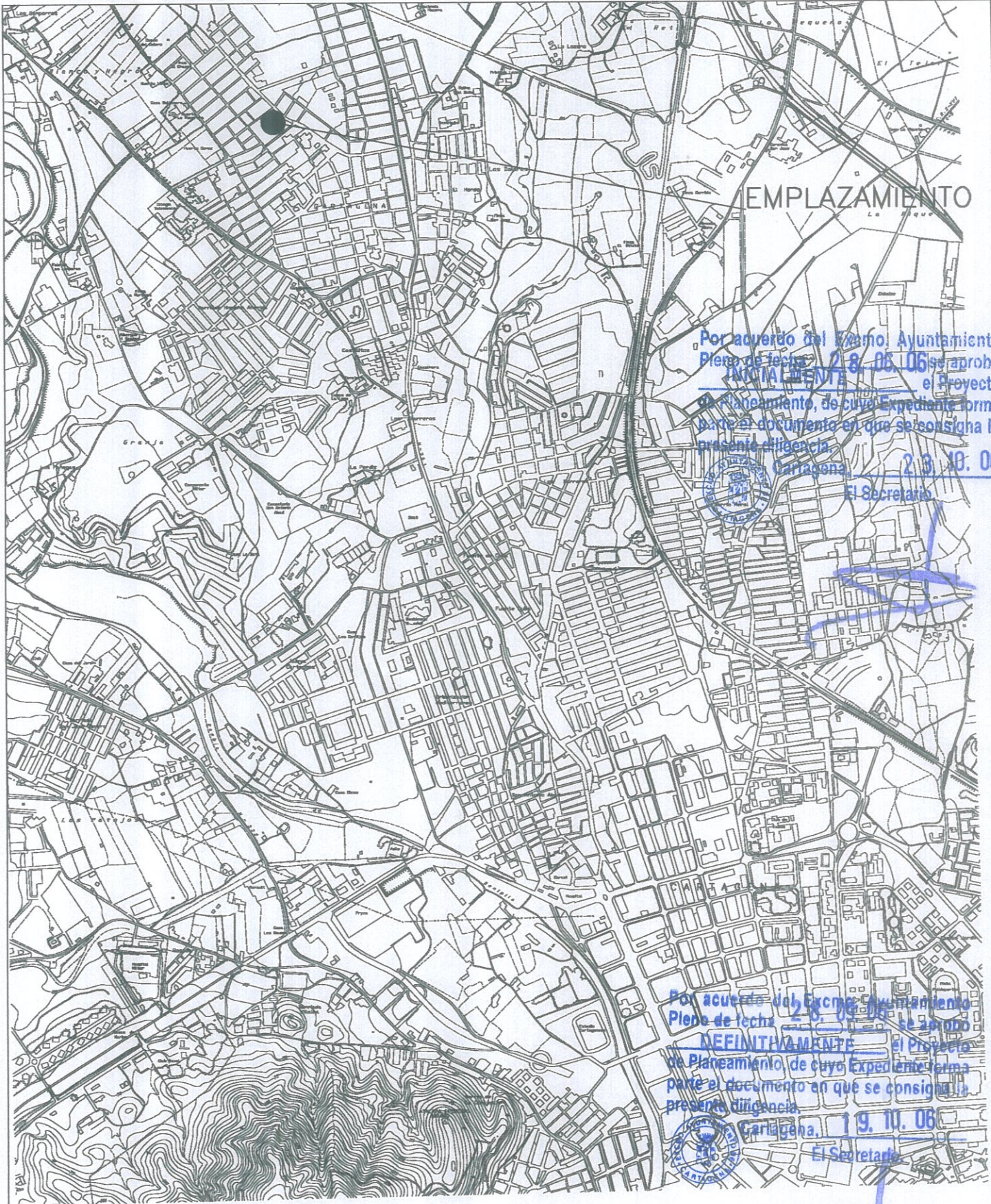












EMPLAZAMIENTO

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 28.06.06 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto
 de Plazamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la
 presente diligencia
 Cartagena, 23.10.06
 El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Pleno de fecha 28.06.06 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto
 de Plazamiento, de cuyo Expediente forma
 parte el documento en que se consigna la
 presente diligencia
 Cartagena, 19.10.06
 El Secretario

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.M.O. N°129
 CASA ARABE EN C/ JARDINES DE LOS DOLORES

PLANO:
 EMPLAZAMIENTO

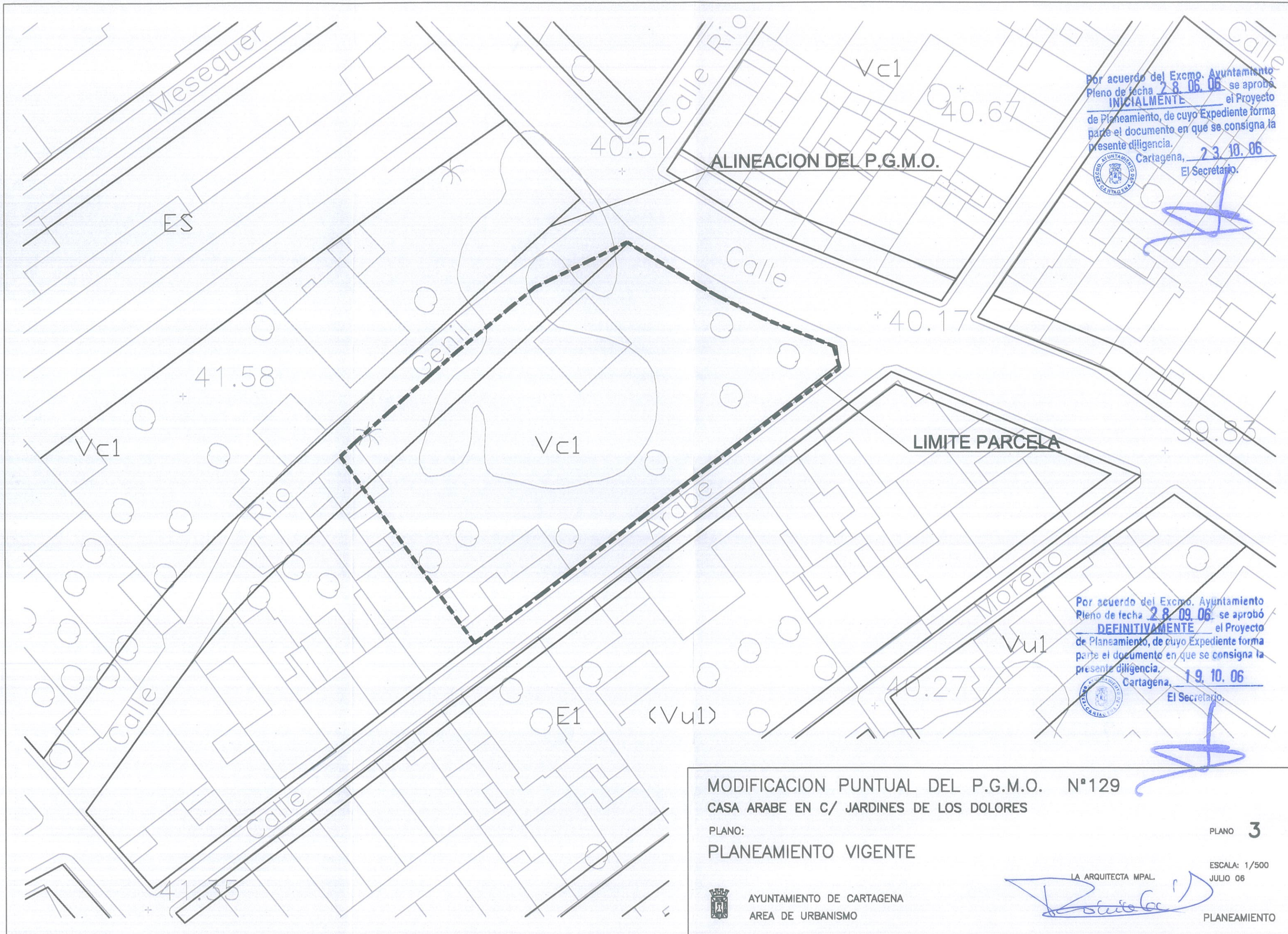
PLANO 1

ESCALA: S/E
 JULIO 06

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
 AREA DE URBANISMO

LA ARQUITECTA MPAL.
[Signature]

PLANEAMIENTO



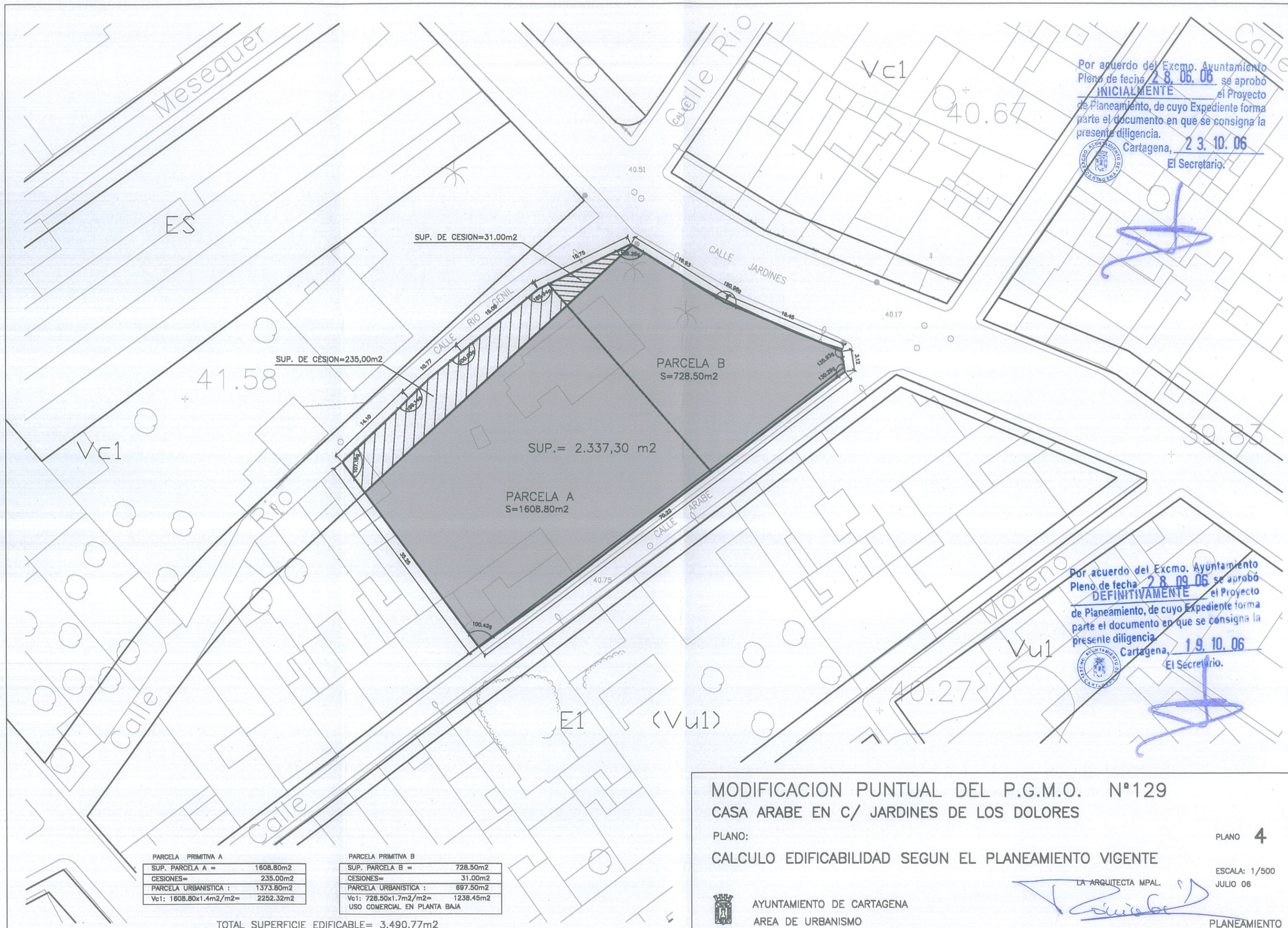
Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28.06.06 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
 Cartagena, 23.10.06
 El Secretario.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28.09.06 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
 Cartagena, 19.10.06
 El Secretario.

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.M.O. N°129
CASA ARABE EN C/ JARDINES DE LOS DOLORES
 PLANO: **3**
PLANEAMIENTO VIGENTE
 ESCALA: 1/500
 JULIO 06
 PLANEAMIENTO

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
 AREA DE URBANISMO

LA ARQUITECTA MPAL.
[Signature]



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28.06.06 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
 Cartagena, 23.10.06
 El Secretario.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28.09.06 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
 Cartagena, 19.10.06
 El Secretario.


PARCELA PRIMITIVA A	
SUP. PARCELA A =	1608.80m2
CESIONES=	235.00m2
PARCELA URBANISTICA :	1373.80m2
Vc1: 1608.80x1.4m2/m2=	2252.32m2

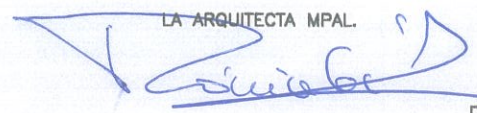
PARCELA PRIMITIVA B	
SUP. PARCELA B =	728.50m2
CESIONES=	31.00m2
PARCELA URBANISTICA :	697.50m2
Vc1: 728.50x1.7m2/m2=	1238.45m2
USO COMERCIAL EN PLANTA BAJA	

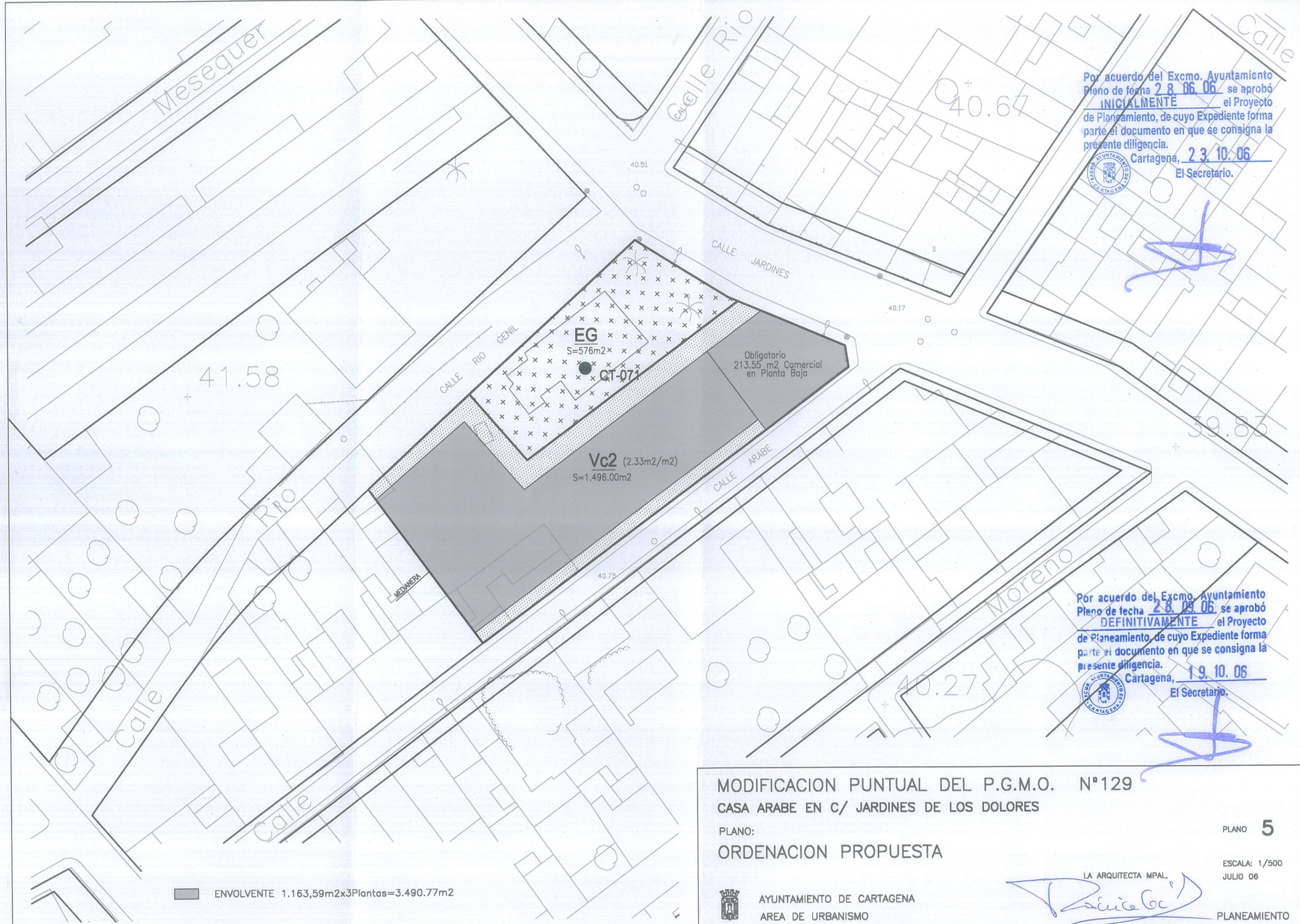
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE= 3.490,77m2

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.M.O. N°129
CASA ARABE EN C/ JARDINES DE LOS DOLORES
 PLANO:
CALCULO EDIFICABILIDAD SEGUN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

PLANO **4**
 ESCALA: 1/500
 JULIO 06

 **AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA**
AREA DE URBANISMO

LA ARQUITECTA MPAL.

PLANEAMIENTO



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28.06.06 se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. Cartagena, 23.10.06
El Secretario.



[Handwritten signature]

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28.09.06 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia. Cartagena, 19.10.06
El Secretario.




[Handwritten signature]

■ ENVOLVENTE 1.163,59m2x3Plantas=3.490.77m2

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.M.O. N°129
CASA ARABE EN C/ JARDINES DE LOS DOLORES
PLANO:
ORDENACION PROPUESTA

PLANO **5**
ESCALA: 1/500
JULIO 06
PLANEAMIENTO

 AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
AREA DE URBANISMO

LA ARQUITECTA MPAL.
[Handwritten signature]