



Concejalía de Urbanismo
Ayuntamiento de Cartagena

DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 23.12.14 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **INICIALMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, a 17.02.15 de 20__

LA SECRETARÍA GENERAL
DEL PLENO

MODIFICACIÓN PUNTUAL NO ESTRUCTURAL DEL PGMOU DE CARTAGENA

PARCELA – REF. CATASTRAL 000600800XG76F0001AF

SITUACIÓN

PJ CEMENTERIO – DS EL PLAN 1

30310 CARTAGENA



Concejalía de Urbanismo
Ayuntamiento de Cartagena

DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 08.10.15 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, a 23.10.15 de 20__

LA SECRETARÍA GENERAL
DEL PLENO



Concejalía de Urbanismo
 Ayuntamiento de Cartagena

DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día **23.12.14** se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **INICIALMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento. **3**

Cartagena, a **07.02.15** de 20__

LA SECRETARÍA GENERAL
 DEL PLENO

| | | |
|--------|---|----|
| 1. | ANTECEDENTES | 3 |
| 1.1. | PROPIETARIO PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN | 3 |
| 2. | MEMORIA | 4 |
| 2.1. | NATURALEZA Y ÁMBITO | 4 |
| 2.2. | EFFECTOS..... | 5 |
| 2.3. | JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN..... | 5 |
| 2.4. | INFORMACIÓN URBANÍSTICA | 6 |
| 2.4.1. | Situación | 6 |
| 2.4.2. | Planeamiento vigente. Determinaciones generales | 6 |
| 2.4.3. | Estado actual | 7 |
| 2.4.4. | Situación catastral | 7 |
| 2.5. | OBJETO DE LA MODIFICACIÓN | 8 |
| 2.6. | JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA | 8 |
| 3. | PLANOS | 11 |
| 01. | Plano Actual. Plan general de ordenación Urbana. Plano de Ordenación (hoja 24.27) | 11 |
| 02. | Plano Actual. Plan general de ordenación Urbana. Plano de Ordenación (hoja 25.27) | 11 |
| 03. | Plano de Propuesta. Plan general de ordenación Urbana. Plano de Ordenación (hoja 24.27) | 11 |
| 04. | Plano de Propuesta. Plan general de ordenación Urbana. Plano de Ordenación (hoja 25.27) | 11 |
| 4. | NORMAS URBANÍSTICAS | 11 |
| 5. | PROGRAMA DE ACTUACIÓN | 11 |
| 6. | ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO | 12 |



Concejalía de Urbanismo
 Ayuntamiento de Cartagena

DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día **08.10.15** se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento. **3**

Cartagena, a **23.10.15** de 20__

LA SECRETARÍA GENERAL
 DEL PLENO

1. ANTECEDENTES

El terreno objeto de la presente Modificación Puntual No Estructural (MOPNE) del Plan General conforma la parcela de suelo urbano ubicada en la finca catastral con referencia 000600800XG76F0001AF, sita en la confluencia de la Calle Río Janeiro y Camino al Cementerio, en Los Dolores (Cartagena) y calificada como Uso Dotacional Educativo, cuya propiedad es la Fundación Universitaria San Antonio de Murcia.

1.1. PROPIETARIO PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación Puntual tiene carácter no estructural atendiendo a lo dispuesto en el artículo 149.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (en adelante TRLSRM) y según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena, (en adelante PGMOU) Título 1 - Disposiciones Generales, 1.7 Modificaciones de Plan, 1.7.2 Modificaciones no estructurales y se realiza según lo dispuesto en el Art .128.1 Planes de iniciativa particular del TRLSRM donde se señala que:

1. *Los particulares podrán elaborar, y elevar a la Administración competente para su tramitación, los instrumentos de desarrollo del planeamiento general, así como las modificaciones no estructurales del mismo.*

La presente modificación puntual no estructural se redacta a instancia de la propiedad del suelo, cuyos propietarios son:

De una parte la Fundación Universitaria San Antonio con NIF: G30626303 y de otra parte el Centro de Estudios Universitarios San Antonio S.L. con CIF: B30614606, ambas representadas por Don Jose Luis Mendoza Pérez con DNI:22.894.000-F con domicilio en Campus Universitario de los Jerónimos, en Guadalupe, CP 30107, en Murcia, propietarios de una finca pro indiviso, con referencia catastral nº 000600800XG76F0001AF, situada según descripción de la ficha catastral en PJ Cementerio – DS El Plan 1, 30.310, Cartagena (Murcia), y compuesta por dos parcelas. La primera parcela asentada en suelo urbano, objeto de la presente Modificación Puntual No Estructural del PGMOU de Cartagena, se encuentra calificada como Uso Dotacional Educativo y la segunda, no objeto de la mencionada Modificación, se establece como zona de reserva para futuros sistemas en el ámbito de suelo urbanizable sin sectorizar SUE NCCA.

2. MEMORIA

2.1. NATURALEZA Y ÁMBITO

El presente documento tiene la consideración de Modificación Puntual del PGMOU de Cartagena. Su contenido es el que se determina en la presente memoria y en consecuencia con lo que se establece en el artículo 149 del TRLSRM y el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento. La naturaleza de la modificación propuesta tiene carácter NO ESTRUCTURAL, ya que no supone alteración sustancial de los Sistemas Generales, cambio del uso global del suelo o su intensidad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 149.1 del TRLSRM y según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de la Revisión del PGMOU de Cartagena, Título 1 - Disposiciones Generales, 1.7 Modificaciones de Plan, 1.7.2 Modificaciones no estructurales.

La Finca con referencia catastral 000600800XG76F0001AF ubicada en suelo urbano, está conformada por dos parcelas, de distinta índole. La primera, objeto de la presente Modificación Puntual No Estructural del PGMOU de Cartagena, se encuentra calificada como Uso Dotacional Educativo, y se halla al Norte de la finca, mientras que la segunda parcela, no objeto de la mencionada Modificación, se halla al Sureste de la propiedad, calificada como zona de reserva para futuros sistemas en el ámbito de suelo urbanizable sin sectorizar SUE NCCA.

Por lo tanto, el ámbito de aplicación de la Modificación se limita a la parcela de suelo urbano calificada como Uso Dotacional Educativo, sita en la finca catastral anteriormente mencionada, delimitada por la Calle Río Janeiro, Camino del Cementerio y otras propiedades, y que alberga el nuevo Campus Universitario puesto en marcha de la Universidad Católica de San Antonio en Cartagena.

El punto 4 del Anexo IV de la Ley 4/2009 de Protección Ambiental Integrada señala lo siguiente:

4. *Quedan excluidos de evaluación ambiental de planes y programas, sin que sea precisa la intervención del órgano ambiental, los tipos de instrumentos de planeamiento urbanístico que se enumeran a continuación, siempre que no se encuentren comprendidos en los supuestos generales de sujeción del art. 104:*

a) *Las modificaciones no estructurales de planeamiento general.*

El artículo 104.2 de esta ley establece lo siguiente:

2. *“Serán objeto de evaluación ambiental los siguientes planes y programas y sus modificaciones, salvo que se establezcan el uso de zonas de reducido ámbito territorial, o se trate de modificaciones menores:*

- a) *Que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación ambiental en las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, dominio público hidráulico y vías pecuarias, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo.*
- b) *Que requieran una evaluación conforme a la normativa reguladora de la Red Natura 2000."*

Puesto que el presente documento es una Modificación Puntual de carácter No Estructural del planeamiento general, no se encuentra comprendida en los supuestos generales de sujeción del artículo 104, no es objeto de evaluación ambiental.

2.2. EFECTOS

La aprobación definitiva de la presente modificación le confiere los efectos que determina el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y que se describen en las Normas Urbanísticas Generales de la Revisión del PGMOU de Cartagena, Título 1 - Disposiciones Generales, 1.3 Vinculación y Obligatoriedad.

2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN

La Revisión del PGMO de Cartagena, aprobada definitivamente el 29 de Diciembre de 2011 por Orden del Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, publicada en el Boletín Oficial de la Región de Murcia el 27 de Julio de 2012 no mantuvo la anterior calificación de Sistema General, Sistemas de Servicios Públicos, Servicios de Protección y Defensa del PGMO del año 87 para el ámbito objeto de esta modificación, y la calificó como De. V1(0.9), Dotacional Educativo, Ordenación a vial V1, edificabilidad (0.9).

El ámbito objeto de esta modificación es una parcela de forma irregular inserta en la malla urbana, en el Barrio de Los Dolores, en la confluencia de la Calle Río de Janeiro y Camino al Cementerio, y ubicada, junto a otra parcela adyacente, en la Finca con Referencia Catastral 000600800XG76F0001AF y cuya superficie abarca un total de 95.975 m² de suelo. Como se ha comentado anteriormente, el ámbito de la presente modificación solo afecta a la parcela asignada como Uso Dotacional Educativo, cuya superficie abarca 67.484,70 m² de suelo.

El motivo de la presente modificación es adaptar la calificación del suelo actual a la realidad urbanística y funcional del ámbito, manteniendo el uso y la edificabilidad existente.

En efecto, la Fundación Universitaria San Antonio, ha puesto recientemente en marcha, el Campus de la Universidad Católica en Cartagena, ubicado en la parcela referida, en la que se asentaba anteriormente el Cuartel del Regimiento de Artillería.

En el año 2006, se solicitó al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, Licencia de Obras para rehabilitar las mencionadas instalaciones militares, adaptándolas a los nuevos usos universitarios, y que recientemente han sido finalizadas las correspondientes a los cinco primeros pabellones, cuya capacidad posibilita la adecuada infraestructura para la puesta en marcha de dicha Universidad. Quedando pendiente, la adaptación del resto de los inmuebles, a la demanda existente por parte de nuevos alumnos matriculados, y a la aprobación de nuevos títulos que requerirán nuevas instalaciones para su implantación.

Este progresivo crecimiento, acomodado a las nuevas necesidades que fueran surgiendo, permitiría una correcta adaptación del Campus a los requerimientos académicos, pudiendo conseguir de esta manera una Universidad, pionera y perfectamente acondicionada a las necesidades surgidas paulatinamente, en cada momento.

Dada la entidad de la actuación prevista, cuyo objetivo es implantar el nuevo Campus Universitario de la UCAM en Cartagena, hace que la asignación de alineación a vial existente, de la que consta la parcela, no sea la más adecuada para las previsiones que contempla la Universidad, no correspondiendo tampoco con la realidad de la parcela en cuestión, ya que dicha asignación está dedicada a edificios entre medianeras y manzanas cerradas, situándose diversos inmuebles en la parcela, ninguno de ellos alineado a vial.

Por lo que, con la aprobación definitiva de la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena, la calificación otorgada a esta parcela, como De. V1 (0,9), impide este progresivo crecimiento planteado, puesto que la calificación de Alineación a Vial (V1) no se puede considerar adecuada para un campus universitario.

Por todo lo anterior, se procede a elaborar la presente propuesta adaptando la calificación del ámbito descrito De.V1(0.9) a De.E2(0.9), Dotacional Educativo, Volumetría específica E2, edificabilidad 0.9 y 5 plantas máximo.

2.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.4.1. Situación

El terreno afectado por la presente MOPNE, se sitúa en el Barrio de Los Dolores, Cartagena, en la confluencia de la Calle Río de Janeiro y Camino al Cementerio. La situación concreta se refleja en los planos de información y proyecto del presente documento.

2.4.2. Planeamiento vigente. Determinaciones generales

La Revisión del PGMOU de Cartagena, aprobada definitivamente con fecha 29 de Diciembre de 2011, y publicada el 27 de Julio de 2012 en el Boletín Oficial de la Región de

Murcia, establece en el apartado Planos de Proyecto, Planos de Ordenación - Área Central concretamente en el 24.27 y 25.27 la calificación urbanística concreta del terreno objeto de la presente MOPNE, se encuentra calificado según las Normas Particulares de Volumen de Suelo Ordenado con la norma De. V1(0.9), Dotacional Educativo, Ordenación a vial V1, para dos alturas y edificabilidad (0.9).

Ficha de volumetría de suelo ordenado

Volumetría V1 (0.9)

- Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 120 m²

Ancho mínimo del lindero frontal: 7,00 metros

Diámetro inscribible:

- Parámetros para edificación:

Tipo de alineación: Alineación a Vial

Índice de edificabilidad: 1.85 m²/m² (0.9 m²/m²)

Fondo Máximo:

Altura máxima: Dos (2) plantas

Separación mínima a linderos:

Ocupación máxima:

Condiciones adicionales: En viviendas existentes o en solares entre medianeras, restos de parcelaciones anteriores a 1985 cuya superficie sea inferior a 500 m² y cuyo índice de edificabilidad previsto por el Plan sea inferior a 1 m²/m², el índice de edificabilidad será de 1 m²/m².

2.4.3. Estado actual

En la parcela afecta, de uso Dotacional Educativo, ubicada en la finca con referencia catastral 000600800XG76F0001AF, se sitúan diversas construcciones todas ellas exentas y con alturas variables.

2.4.4. Situación catastral

La presente Modificación Puntual No Estructural del PGMOU de Cartagena afecta a la parcela calificada como De. V1(0.9), ubicada en la finca catastral:

| Finca catastral afectada por la Modificación | |
|--|--|
| Finca Catastral | Dirección Catastral |
| 000600800XG76F0001AF | PJ CEMENTERIO – DS EL PLAN 1. 30.310 CARTAGENA |

2.5. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la presente modificación puntual no estructural del PGMOU es adecuar la calificación del suelo actual a la realidad urbanística y funcional del ámbito.

Para ello se propone la modificación de la calificación urbanística, sin alterar la edificabilidad prevista para dicho ámbito ni el uso, por otra más acorde con las características de las infraestructuras actuales de la parcela y las expectativas de la Universidad.

2.6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La parcela referida está calificada según el PGMOU de Cartagena, como Dotacional Educativo (De), con una Ordenación a Vial (V1) para dos alturas, y con una edificabilidad de 0,9. Esta calificación no se corresponde con la realidad existente de la parcela en cuestión, en la que se sitúan diversos inmuebles, ninguno de ellos alineado a vial y con alturas desiguales, contando alguno de ellos con más de las dos plantas establecidas.

Pero tampoco se corresponde esta calificación con las previsiones de la Universidad, que contempla un crecimiento gradual, acorde a las necesidades futuras, tanto de alumnado como de titulaciones, y por tanto desconocidas en este momento.

Por otra parte, el requerimiento de un Estudio de Detalle, implicaría el encorsetamiento de las infraestructuras, impidiendo a la Institución un crecimiento acompasado a las necesidades, pudiendo provocar, con ello, que la Universidad, parta desde el principio, de una mala concepción de los espacios, que sin duda frenaría el desarrollo futuro de la misma.

Por todo ello, estudiando, los distintos tipos de ordenación, y sus correspondientes normas particulares, contemplados en el P.G.M.O.U., parece que el que más se adaptaría a

las necesidades y futuro crecimiento de la Universidad se correspondería con una ordenación de **Volumetría específica**, con la norma particular E2, que permite el desarrollo de la Institución sin un preceptivo Estudio de Detalle (en determinadas condiciones), adaptando paulatinamente las infraestructuras a la demanda académica existente en cada momento.

Esta calificación E2, permitiría la edificación de la parcela sin un preceptivo Estudio de Detalle en determinadas condiciones, lo que implicaría una parcela mínima de 1.000 m² y un diámetro inscribible de 22,00 metros. La ficha de volumetría en suelo ordenado E2 tiene como referencia el tipo de ordenación y grado A6, otorgando 5,00 m de separación mínima a linderos, una ocupación máxima del 40% y una altura máxima de 10 plantas, aunque en la presente Modificación Puntual No Estructural del Plan se limita la parcela con una altura máxima de cinco (5) plantas. Todas estas condiciones se corresponden con las características, tanto de las actuales instalaciones existentes en la parcela, como de las expectativas de la Universidad, sin necesidad de modificar el resto de parámetros urbanísticos: Uso (Dotacional educativo De) y edificabilidad (0,9).

La nueva calificación propuesta en el ámbito objeto de esta modificación puntual no estructural es por tanto ***De.E2 (0.9) 5 plantas***.

En el apartado de Normas Urbanísticas del PGMOU, Normas Generales, Anejo N°6. Normas Particulares de Volumen de Suelo Ordenado, se dispone lo siguiente:

Ficha de volumetría en suelo ordenado

E2

En este grado se indica entre paréntesis el índice de edificabilidad y tiene como referencia el tipo de ordenación y grado A6.

- Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 1.000 m²

Ancho mínimo del lindero frontal:

Diámetro inscribible: 22,00 metros.

- Parámetros para edificación:

Tipo de alineación: **Volumetría específica**

Índice de edificabilidad: El grafiado en los planos de ordenación. [0.90 m²/m²]

Fondo Máximo:

Altura máxima: [En la presente Modificación Puntual se limita la parcela a cinco (5) plantas como máximo]

Separación mínima a linderos:

Ocupación máxima:

Condiciones adicionales:

Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente la parcela de acuerdo con el entorno y/o condicionantes jurídicos que pudieran existir. Los Estudios de Detalle se realizarán por parcelas o solares concretos.

Las bases para el Estudio de Detalle son:

- *La edificabilidad máxima es la que se deriva del índice de edificabilidad que figura entre paréntesis.*
- *La altura máxima es de 10 plantas.*
- *Las condiciones del entorno (medianeras, servidumbres, etc.).*
- *La aproximación tipológica al tipo de ordenación de referencia.*

Innecesidad del Estudio de Detalle:

- *Cuando pueda edificarse aplicando directamente las determinaciones del tipo de ordenación y grado de referencia, la redacción del Estudio de Detalle será potestativa.*
- *No será necesaria tampoco la tramitación de Estudio de Detalle cuando la edificación pretendida no supere las tres plantas de altura y se respeten las siguientes reglas:*
 - *La separación mínima al resto de linderos será la misma que el plan impone a los predios colindantes.*
 - *No hay restricciones en la separación a linderos con la vía pública u otros espacios de uso público, salvo que se grañe en los planos.*

Como ya se ha comentado anteriormente, en este grado E2 se indica entre paréntesis el índice de edificabilidad (0.9) y tiene como referencia el tipo de ordenación y grado A6, cuyos parámetros se describen a continuación:

Ficha de volumetría en suelo ordenado

A6

- Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 1.000 m²

Ancho mínimo del lindero frontal:

Diámetro inscribible: 22,00 metros.

- Parámetros para edificación:

Tipo de alineación: Edificación aislada

Índice de edificabilidad: El grafiado en los planos de ordenación [0.90 m²/m²]

Fondo Máximo:

Altura máxima: Diez (10) plantas. [En la presente Modificación Puntual se limita la parcela a cinco (5) plantas como máximo]

Separación mínima a linderos: 5,00 metros.

Ocupación máxima: 40%

Condiciones adicionales:

3. PLANOS

En el presente documento se adjuntan los siguientes planos:

01. Plano Actual. Plan general de ordenación Urbana. Plano de Ordenación (hoja 24.27)
02. Plano Actual. Plan general de ordenación Urbana. Plano de Ordenación (hoja 25.27)
03. Plano de Propuesta. Plan general de ordenación Urbana. Plano de Ordenación (hoja 24.27)
04. Plano de Propuesta. Plan general de ordenación Urbana. Plano de Ordenación (hoja 25.27)

La documentación de planimetría consta de cuatro planos. En primer lugar se reflejan los propios al estado previo de la parcela objeto del presente documento, con el número 01 y 02, correspondientes al Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Cartagena con las hojas 24.27 y 25.27. Además, se incluyen los planos 03 y 04 donde se manifiesta la modificación planteada en el presente documento, modificando únicamente la hoja 24.27, puesto que, en la misma, es donde se refleja la parcela en casi su totalidad, y donde se reseña su uso (Dotacional Educativo) así como la norma urbanística particular de volumen en suelo ordenado (E2) que le afecta a la parcela objeto del presente documento.

4. NORMAS URBANÍSTICAS

Con la modificación puntual planteada, no se modifican las Normas Urbanísticas del Plan General.

5. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

La Modificación Puntual que se plantea, no supone variación del Programa de Actuación del Plan General.

6. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

No se plantea modificación en las previsiones del Plan General



Concejalía de Urbanismo
Ayuntamiento de Cartagena

DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 23.12.14 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **INICIALMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, a 17.02.15 de 2015

LA SECRETARIA GENERAL
DEL PLENO

Cartagena, a 05 de febrero de 2015

Propiedad

Arquitecto

D. Jose Luis Mendoza Pérez
Fundación Universitaria San Antonio

D. Juan Carlos Cartagena Sevilla



Concejalía de Urbanismo
Ayuntamiento de Cartagena

DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 08.10.15 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, a 23.10.15 de 2015

LA SECRETARIA GENERAL
DEL PLENO