

José Joaquín Pascual Ruiz y José Bartolomé García Martínez Arquitectos.
C/ Puente la Alberca, 6, bajo. Lorca, 30.800. Telf.: 968.477776, Fax: 968.470996

MODIFICACIÓN PUNTUAL NO ESTRUCTURAL DEL P.G.M.O.U. DE LORCA DE LA FICHA N.º 19 DEL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

ÍNDICE:

I.- INFORMACION URBANISTICA.	1
0.- ANTECEDENTES	1
1.- SITUACION	1
2.- PLANEAMIENTO VIGENTE.	2
II.- JUSTIFICACION Y FINES DE LA MODIFICACION.	3
1.- JUSTIFICACION Y FINES.	3
2.- JUSTIFICACIÓN LEGAL	7



VISADO
Normal

20/10/2006
136857/122089

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO

Visado Telemático
Autores: JOSE BARTOLOME GARCIA MARTINEZ
JOSE JOAQUIN PASCUAL RUIZ

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

MODIFICACIÓN PUNTUAL NO ESTRUCTURAL DE FICHA Nº 19 DEL CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS DE
P.G.M.O. DE LORCA

M E M O R I A

I.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

0.- ANTECEDENTES

La presente modificación puntual de P.G.M.O.U. de Lorca se redacta por encargo de Don Manuel Maldonado Reig, con N.I.F.: 23.101.439-D en representación de la **FUNDACIÓN SANTO DOMINGO**, con C.I.F.: G-30585236, con domicilio a efectos de notificación en c/ Santo Domingo, 8. Lorca, Murcia.

1.- SITUACIÓN

La Fundación Santo Domingo es dueña de todo el inmueble situado en C/ Carril de Caldereros n.º 7 y 9 de Lorca, siendo dueña por adquisición de una parte y por cesión de uso gratuito por acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia de fecha 16 de mayo de 2003, de la parte restante del inmueble.

Este inmueble es el objeto de la Modificación Puntual no Estructural del P.G.M.O. de Lorca.



MODIFICACIÓN PUNTUAL NO ESTRUCTURAL DE FICHA N° 19 DEL CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS DE P.G.M.O. DE LORCA

2.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

La modificación puntual no estructural afecta a un inmueble incluido en la unidad de Actuación n.º 2 del Plan Especial de Reforma Interior, PERI 2 de La Alberca, y además está incluido dentro del catálogo de bienes protegidos de P.G.M.O.U. de Lorca con la ficha n.º 19; en esta ficha el grado de protección que aparece, es el de **protección estructural**.

Se aporta la Ficha según el vigente P.G.M.O.U. de Lorca.



VISADO
Normal

20/10/2006
136857/122089

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO

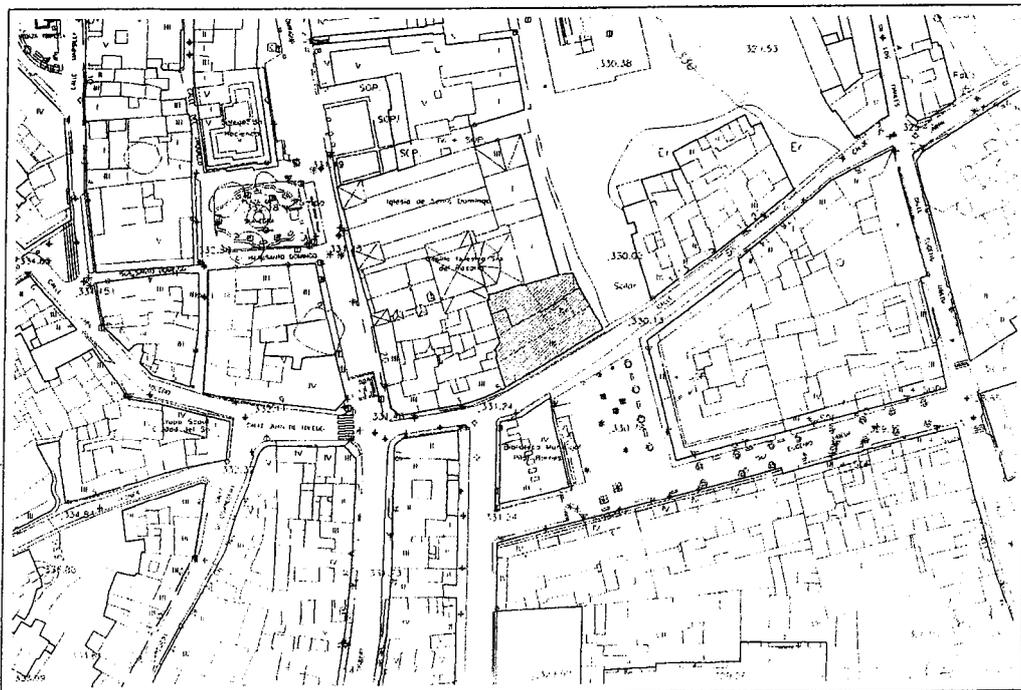
Visado Telemático
Autores: JOSE BARTOLOME GARCIA MARTINEZ
JOSE JOAQUIN PASCUAL RUIZ

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

Nº 19

Caserón del Carril de los Caldereros, 7 y 9



VISADO
Normal

20/10/2006
136857/122089

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO

Visado Telemático
Autores: JOSE BARTOLOME GARCIA MARTINEZ
JOSE JOAQUIN PASCUAL RUIZ

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS	Nº 19
Caserón del Carril de los Caldereros, 7 y 9	

Época	Propiedad Privada
Uso actual n.º 7 residencial, n.º 9 sin uso	
Tipo de protección existente Sin protección	
Descripción tipológica Edificio de tres plantas, separadas en fachada por cornisas molduradas. Los huecos, de distinto tamaño en cada planta están resaltados con jambas pintados del mismo <i>color</i> que las cornisas. Los balcones son de forja. Portada adintelada remarcada por un despiece de sillería regular. La planta primera se encuentra bastante elevada sobre el nivel de la calle lo que parece indicar que hay un semisótano debajo de esta. La simetría de la fachada se rompe con una puerta que parece dar acceso a una vivienda que ocupa un cuerpo de los cinco del edificio y por la elevación, realizada en alguna reforma, de los balcones en planta primera de los dos cuerpos de la izquierda.	

Grado de protección Protección estructural								
Ordenanza de aplicación Equipamiento								
Usos permitidos Equipamiento								
Obras permitidas <table border="0"> <tr> <td>X Consolidación</td> <td>X El Derribos parciales y reconstrucción</td> </tr> <tr> <td>X Conservación</td> <td>X El Derribo total, parcial y obra nueva</td> </tr> <tr> <td>X Restauración</td> <td>Adición de plantas</td> </tr> <tr> <td>X Reforma</td> <td>Reestructuración</td> </tr> </table>	X Consolidación	X El Derribos parciales y reconstrucción	X Conservación	X El Derribo total, parcial y obra nueva	X Restauración	Adición de plantas	X Reforma	Reestructuración
X Consolidación	X El Derribos parciales y reconstrucción							
X Conservación	X El Derribo total, parcial y obra nueva							
X Restauración	Adición de plantas							
X Reforma	Reestructuración							

Criterios de intervención Mantenimiento de la fachada principal reparando los trozos de cornisa que se han desprendido. Mantenimiento de las carpinterías de madera existentes, y las nuevas tendrán que ser similares a estas. Se deben situar todos los balcones de planta primera a la altura de la cornisa inferior. Sustitución de la puerta de acceso a la vivienda del nº 7 por una más acorde con la edificación. Se podrán hacer reformas en el interior.
--



20/10/2006
136857/122089

VISADO
Normal

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO
Visado Telemático
Autores: JOSE BARTOLOME GARCIA MARTINEZ
JOSE JOAQUIN PASCUAL RUIZ

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

MODIFICACIÓN PUNTUAL NO ESTRUCTURAL DE FICHA Nº 19 DEL CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS DE
P.G.M.O. DE LORCA

II.- JUSTIFICACION Y FINES DE LA MODIFICACION.

1.- JUSTIFICACIÓN Y FINES.

Según artículo 5.3 del P.G.M.O de Lorca, se consideran modificaciones del Plan General Municipal de Ordenación toda alteración de sus determinaciones, tanto gráficas como normativas, distinguiéndose entre modificaciones estructurales y no estructurales, según afecten o no a elementos estructurantes, sistemas generales, usos globales e intensidad de los mismos y siempre que no constituyan supuesto de revisión conforme a lo previsto en el apartado 5.2 del P.G.M.O de Lorca.

Según la Ley 1/2001 de 24 de Abril del Suelo de la Región de Murcia, en su artículo 149 se indica textualmente:

- 1.-Se consideran modificación la alteración de las determinaciones del Plan, tanto gráficas como normativas, distinguiéndose entre modificaciones estructurales y no estructurales, según afecten o no los sistemas generales.
- 2.-Cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona residencial, se precisará para aprobarla la previsión de mayores dotaciones que requiera el aumento de densidad de población, en la misma proporción fijada por el planeamiento.



MODIFICACIÓN PUNTUAL NO ESTRUCTURAL DE FICHA N° 19 DEL CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS DE P.G.M.O. DE LORCA

En este caso concreto la modificación puntual de la **ficha n.º 19 del catálogo de bienes protegidos** del P.G.M.O.U. Lorca se justifica en base al **ART. 168** de la Normativa del P.G.M.O de Lorca que indica textualmente “ El catalogo podra ser modificado para la inclusión de nuevas piezas, excluir algunas de las ya catalogadas, o modificar las condiciones de protección, siguiendo los tramites recogidos en la legislación urbanística vigente, y cumpliendo las siguientes condiciones:

1. Inclusiones.

Para la inclusión de una nueva pieza en el catálogo, deberá elaborarse un informe por el arquitecto que designe el Ayuntamiento, indicando las características del edificio, elemento o enclave que aconsejen su protección, así como el nivel adecuado de ésta. Dicho informe tras su aprobación por el Ayuntamiento, será remitido a al Comisión de Patrimonio.

2. Exclusiones.

Para la exclusión de una pieza ya catalogada deberá presentarse por la propiedad de la misma, solicitud al respecto, firmada por un técnico competente, indicando el por qué de la no vigencia de las razones que sirvieron para su catalogación. Dicho informe, una vez corroborado por el técnico municipal competente y aprobado por el Ayuntamiento, será elevado a la Comisión de Patrimonio, que resolverá sobre la procedencia o no de la exclusión. La exclusión nunca podrá basarse en la declaración de ruina.



MODIFICACIÓN PUNTUAL NO ESTRUCTURAL DE FICHA Nº 19 DEL CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS DE
P.G.M.O. DE LORCA

3. Modificación de las Condiciones de Protección.

Para la modificación de las condiciones de protección en general o de alguna de las piezas en particular, se procederá de igual forma que lo prescrito en el apartado anterior para las exclusiones.

El fin de esta modificación consiste en **modificar las condiciones de Protección en general de la Ficha del catalogo Nº 19** amparada en el Art. **168.-3** de la normativa del PGMOU de Lorca que indica que se podrán modificar las condiciones de protección en general, o de alguna de las piezas en particular procediendo de la siguiente manera:

Deberá presentarse por la propiedad de la misma, solicitud al respecto, firmada por un técnico competente, indicando el por qué de la no vigencia de las razones que sirvieron para su catalogación. Dicho informe, una vez corroborado por el técnico municipal competente y aprobado por el ayuntamiento, será elevado a la Dirección General de Cultura, que resolverá sobre la procedencia o no de la modificación de las condiciones de protección.

En este caso concreto se solicito por parte de la **Fundación Santo Domingo**, como propietaria, que se emitiera por parte de la Oficina Técnica de la Dirección General de Patrimonio de la Comunidad Autonoma de Murcia informe técnico para la modificación de las condiciones de protección de la ficha Nº 19 del Catalogo de Bienes Protegidos. La solicitud de la Fundación Santo Domingo planteaba la modificación del grado de protección para pasar de PROTECCIÓN ESTRUCTURAL a **PROTECCIÓN AMBIENTAL** ello se justificaba en base a los siguientes argumentos:



MODIFICACIÓN PUNTUAL NO ESTRUCTURAL DE FICHA Nº 19 DEL CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS DE
P.G.M.O. DE LORCA

- 1- En el anterior Plan General de Ordenación Urbana de Lorca, el inmueble mencionado no tenía ningún grado de protección, ni estaba catalogado.
- 2- Tampoco aparece catalogado en el vigente PEPRU de Lorca, ni en el Plan Especial de Reforma Interior de la Alberca del que forma parte.
- 3- La situación actual del inmueble es de gran deterioro, dispone de un torreón que del cual se ha derruido parte de la cubierta, y uno de los muros de apoyo esta a punto de colapsar, al igual que esta derruida parte de la cubierta del edificio principal, en su interior se ha derruido por completo el cuerpo de la escalera, arrastrando consigo forjados, desde la tercera planta hasta el sótano.
- 4- En la actualidad, al estar aprobado el Refundido IV del PERI la Alberca la disposición del edificio es distinta, ya que, anteriormente el edificio actuaba con una fachada principal y los laterales como edificación entre medianeras, actualmente, el edificio debe guardar las alineaciones que estipulo el PGMOU de Lorca y por tanto ha variado notablemente su configuración puesto que una de las medianeras ha pasado a ser fachada a una calle de nueva apertura que ya esta realizada.
- 5- La configuración de este inmueble con el grado de protección establecido en el PGMO de Lorca no permite dar un correcto cumplimiento como uso de equipamiento para cumplir con lo establecido en el citado acuerdo del consejo de Gobierno de cesión a la Fundación Santo Domingo.
- 6- El inmueble en cuestión, no presenta notables valores arquitectónicos, además de su elevado grado de alteración, y el deterioro, pero si puede presentar cierta configuración de valor ambiental por su situación.



MODIFICACIÓN PUNTUAL NO ESTRUCTURAL DE FICHA Nº 19 DEL CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS DE P.G.M.O. DE LORCA

Por último indicar que la Dirección General de Patrimonio emitió un informe Favorable en fecha 31 de octubre de 2005 (se aporta copia) instando al Excmo. Ayuntamiento de Lorca para que tramitara la correspondiente modificación Puntual, con la variación del grado de protección del citado inmueble para pasar a GRADO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

2.- JUSTIFICACIÓN LEGAL

La modificación puntual no estructural de la Ficha Nº 19 del Catalogo de Bienes Protegidos del P.G.M.O de Lorca, se justifica por la Ley 1/2001, de 24 de Abril de Suelo de la Región de Murcia y por el Artículo 5.2 y 5.3 y Art. 168.3 de la normativa urbanística de vigente Plan General Municipal de Ordenación de Lorca.

Lorca, Febrero de 2006

LOS ARQUITECTOS:

José Bartolomé García Martínez
Colegiado n.º 996

José Joaquín Pascual Ruiz
Colegiado n.º 1190



MODIFICACIÓN PUNTUAL NO ESTRUCTURAL DEL P.G.M.O.U. DE LORCA DE LA FICHA N.º 19 DEL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

Anexos:

Modificación de la FICHA 19 DEL CATÁLOGO DE BIENES
PROTEGIDOS DE P.G.M.O.U. DE LORCA

INFORME de la Dirección General de Patrimonio de la
Comunidad Autónoma de Murcia.



VISADO
Normal

20/10/2006
136857/122089

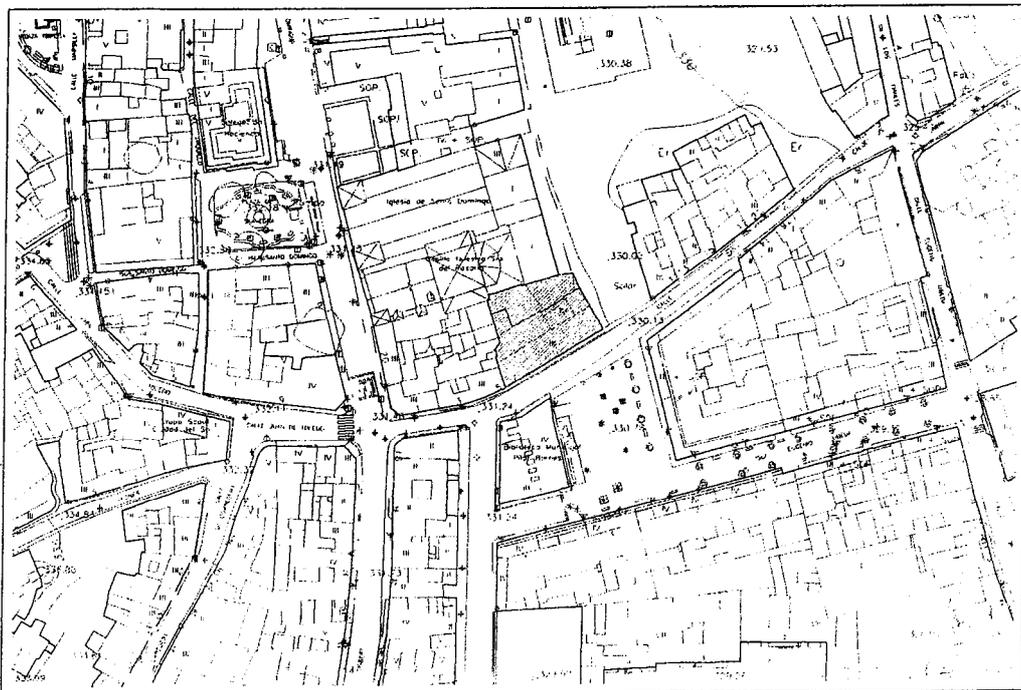
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO

Visado Telemático
Autores: JOSE BARTOLOME GARCIA MARTINEZ
JOSE JOAQUIN PASCUAL RUIZ

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

Nº 19

Caserón del Carril de los Caldereros, 7 y 9



VISADO
Normal

20/10/2006
136857/122089

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO

Visado Telemático
Autores: JOSE BARTOLOME GARCIA MARTINEZ
JOSE JOAQUIN PASCUAL RUIZ

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS	Nº 19
Caserón del Carril de los Caldereros, 7 y 9	

Época	Propiedad Privada
Uso actual n.º 7 residencial, n.º 9 sin uso	
Tipo de protección existente Sin protección	
Descripción tipológica Edificio de tres plantas, separadas en fachada por cornisas molduradas. Los huecos, de distinto tamaño en cada planta están resaltados con jambas pintados del mismo <i>color</i> que las cornisas. Los balcones son de forja. Portada adintelada remarcada por un despiece de sillería regular. La planta primera se encuentra bastante elevada sobre el nivel de la calle lo que parece indicar que hay un semisótano debajo de esta. La simetría de la fachada se rompe con una puerta que parece dar acceso a una vivienda que ocupa un cuerpo de los cinco del edificio y por la elevación, realizada en alguna reforma, de los balcones en planta primera de los dos cuerpos de la izquierda.	

Grado de protección Protección ambiental								
Ordenanza de aplicación Equipamiento								
Usos permitidos Equipamiento								
Obras permitidas <table border="0"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Consolidación</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> El Derribos parciales y reconstrucción</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Conservación</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> El Derribo total, parcial y obra nueva</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Restauración</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Adición de plantas</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Reforma</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Reestructuración</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> Consolidación	<input checked="" type="checkbox"/> El Derribos parciales y reconstrucción	<input checked="" type="checkbox"/> Conservación	<input checked="" type="checkbox"/> El Derribo total, parcial y obra nueva	<input checked="" type="checkbox"/> Restauración	<input checked="" type="checkbox"/> Adición de plantas	<input checked="" type="checkbox"/> Reforma	<input checked="" type="checkbox"/> Reestructuración
<input checked="" type="checkbox"/> Consolidación	<input checked="" type="checkbox"/> El Derribos parciales y reconstrucción							
<input checked="" type="checkbox"/> Conservación	<input checked="" type="checkbox"/> El Derribo total, parcial y obra nueva							
<input checked="" type="checkbox"/> Restauración	<input checked="" type="checkbox"/> Adición de plantas							
<input checked="" type="checkbox"/> Reforma	<input checked="" type="checkbox"/> Reestructuración							

Criterios de intervención Mantenimiento de la fachada principal reparando los trozos de cornisa que se han desprendido. Mantenimiento de las carpinterías de madera existentes, y las nuevas tendrán que ser similares a estas. Se deben situar todos los balcones de planta primera a la altura de la cornisa inferior. Sustitución de la puerta de acceso a la vivienda del nº 7 por una más acorde con la edificación. Se podrán hacer reformas en el interior.
--

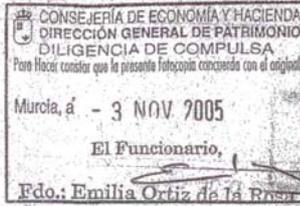


20/10/2006
136857/122089

VISADO
Normal

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO
Visado Telemático
Autores: JOSE BARTOLOME GARCIA MARTINEZ
JOSE JOAQUIN PASCUAL RUIZ

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



I-0124/05
Expte:

INFORME:

ASUNTO: INMUEBLE SITUADO EN PLAZA REAL, CARRIL DE CALDEREROS, ANTES, MARTIRES DE LA SALLE. LORCA.

ANTECEDENTES

A solicitud del Director General de Patrimonio se redacta el presente informe a cerca del inmueble situado en la plaza Real o carril de Caldereros nº 9, antes calle Mártires de la Salle nº 11, inventariado con el número L/378, y sobre la situación de que se ha creado con las condiciones expuestas en el Proyecto Básico Sede Fundación Santo Domingo, redactado por los Arquitectos J. Bartolomé García Martínez y José Joaquín Pascual Ruiz, en el que se propone la reforma del mismo, y encargado por la Fundación Santo Domingo.

INFORME

El edificio está incluido en la Unidad de Ejecución II del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de La Alberca, (documento definitivo: *Refundido IV del PERI La Alberca*), y al que desde esta Dirección General se plantearon alegaciones en el momento que se nos dio a conocer, en cuanto a la forma y al fondo del mismo, que aún están sin resolver.

En el Proyecto Básico no aparece apartado alguno, referente a las condiciones urbanísticas que afectan al citado inmueble.

La situación del inmueble en cuanto a su Catalogación, aparece descrita en la ficha correspondiente del PGOU. Ya que el inmueble no aparecía catalogado en el PEPRI, aprobado con anterioridad. Por este motivo es necesario citar las características de la citada ficha, correspondiente al inmueble nº 19 del Catalogo de Bienes Protegidos, denominado Caserón del Carril de Caldereros, 7 y 9.

Grado de Protección: Protección estructural.

Ordenanza de aplicación: Equipamiento.

Usos permitidos: Equipamiento.

Obras permitidas:
Consolidación.
Conservación.
Restauración.
Reforma.
Derribos parciales y reconstrucción.



VISADO 20/10/2006
Normal 136857/122089
TGO
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia
Visado Telemático
Autores: JOSE BARTOLOME GARCIA MARTINEZ
JOSE JOAQUIN PASCUAL RUIZ

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

Murcia
Hacienda
Patrimonio

CONSEJERIA DE ECONOMIA Y HACIENDA
DIRECCION GENERAL DE PATRIMONIO
DILIGENCIA DE COMPULSA
Para Poder constar que la presente es copia autentica de la original.
Murcia, a 3 NOV 2005
El Funcionario

Derribos parciales y obra n.º 446: Emilia Guzmán Ruiz

Criterios de intervención: Mantenimiento de la fachada principal reparando los trozos de comisa que se han desprendido. Mantenimiento de las carpinterías de madera existentes y las nuevas tendrán que ser similares a estas. Se deben situar todos los balcones de planta primera a la altura de la comisa inferior. Sustitución de la puerta de acceso de la vivienda del n.º 7 por una más acorde con la edificación. Se podrán hacer reformas en el interior.

De acuerdo con los datos citados anteriormente y que están recogidos en la ficha correspondiente al inmueble y a la vista de las condiciones expuestas en los artículos del PGOU correspondientes a los niveles de protección de los inmuebles incluidos en el Catálogo:

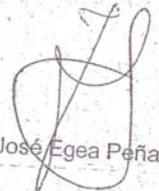
- Art. 154.2 Protección Estructural.
- Art. 154.3 Protección Ambiental.

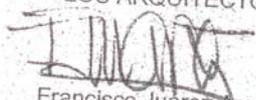
El contenido del Proyecto Básico no es posible materializarlo.

Asimismo desde la aprobación del Refundido IV del PERI y del PGOU, la situación estructural del inmueble ha empeorado, estando en la actualidad en un estado problemático y que precisa de su reestructuración para la adaptación a las nuevas condiciones urbanas establecidas por los documentos urbanísticos aprobados, y que estudiadas de forma más precisa, requerirían una intervención más cercana a las posibles a realizar desde la perspectiva de la Protección Ambiental para el citado inmueble, ya que las nuevas alineaciones surgidas obligan a tratar como fachadas muros medianeros, en la actualidad. Así como la conveniente modificación de la estructura para mantener los elementos que se indican en los Criterios de Intervención, antes citados. Como es la protección de la fachada principal.

Por consiguiente, los técnicos que suscriben, estiman necesario que se redacte la correspondiente Modificación Puntual no estructural del PGOU de Lorca, consistente en la variación del Grado de Protección del inmueble de referencia, desde la Protección Estructural señalada en la ficha, a la Protección Ambiental, para que se permitan las obras que tengan por objeto adecuarlo a los usos actuales, sin pérdida de los valores ambientales que posee.

Es cuanto tienen que informar los técnicos que suscriben.


José Egea Peñalver.

Murcia, 31 de octubre de 2005.
LOS ARQUITECTOS:

Francisco Juárez Arcas.

 **VISADO** 20/10/2006
Normal 136857/122089
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO
Visado Telemático
Autores: JOSE BARTOLOME GARCIA MARTINEZ
JOSE JOAQUIN PASCUAL RUIZ
El Colegio garantiza la firma digital de los autores