

1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1. NATURALEZA Y AMBITO

El presente Plan tiene la consideración de Plan Especial de Reforma Interior, con el contenido y alcance previsto en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en sus Reglamentos vigentes y en el Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena.

El ambito del PERI es el previsto por el PGOU de Cartagena, con la única excepción de incluir también el espacio libre existente frente al edificio de Dependencias Municipales, comprendido entre la calle Sor Francisca Armendariz y el propio cerro.

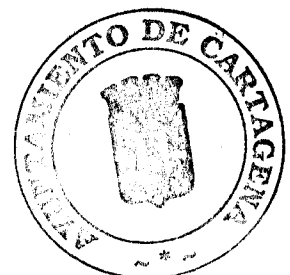
1.2. EFECTOS

De acuerdo con los artículos 131, 132, 133, 134, 135, 136, y 137 de la Ley sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana, la aprobación definitiva le confiere los siguientes efectos:

- * Ejecutividad del Planeamiento, una vez publicada su aprobación definitiva
- * Declaración de utilidad pública de las obras a realizar en las unidades de ejecución previstas por el sistema de expropiación, y la necesidad de ocupar los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de la expropiación.
- * Publicidad del Plan, de forma que cualquier persona podrá en todo momento consultarlo e informarse en el Ayuntamiento.
- * Obligatoriedad de su cumplimiento, tanto para los particulares como para la Administración.
- * No obstante la obligatoriedad de la observancia del Plan, si no hubiesen de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos, usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

1.3. VIGENCIA

El Plan Especial tendrá vigencia indefinida, a partir de la publicación de su aprobación definitiva.



1.4. CONTENIDO

El Plan Especial de Reforma Interior del Monte Sacro esta compuesto por los siguientes documentos:

Memoria Informativa del estado actual
Planos de Información
Memoria justificativa de su formulación y redacción
Memoria descriptiva de la Ordenacion
Planos de Ordenación
Normativa Urbanística y Ordenanzas
Programa de Actuación
Estudio Economico-financiero

1.5. TERMINOLOGIA

Los términos y definiciones que estas Normas utilizan tiene el sentido que el Plan General establece.

1.6. REFERENCIA AL PLAN GENERAL

Para todo aquello que no queda regulada por estas Normas se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena.



2. DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL.

2.1. FASES DEL DESARROLLO DEL PLAN.

Una finalizada la formulación y aprobación del PERI, para la ejecución de las actuaciones urbanísticas previstas se cubrirán las fases siguientes:

1. Fase de gestión:

organización administrativa, proyectos de reparcelación, expedientes de expropiación y cesiones de suelo al Ayuntamiento, y contribución de costes.

2. Fase de ejecución:

empezando por las obras de urbanización y terminando por las de edificación.

3. Fase de ocupación y uso:

ocupación mantenimiento y conservación de la edificación y de la urbanización.

2.2. INSTRUMENTOS DE GESTION.

2.2.1. DENOMINACIONES

La ejecución del planeamiento urbanístico se realiza mediante la delimitación de UNIDADES DE EJECUCION, en el ámbito de un AREA DE REPARTO para la que se ha calculado un APROVECHAMIENTO TIPO.

2.2.2. AREA DE REPARTO.

El ámbito del P.E.R.I. se corresponde con el de una Area de Reparto, delimitada al efecto, de la que queda excluido el suelo destinado a los sistemas generales de espacios libres y viario correspondiente con el Parque y la calle Nueva Rosario.

2.2.3. APROVECHAMIENTO TIPO.

El aprovechamiento tipo fijado para el area de reparto es de 3,46 m²/m².



2.2.4. DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION

Las U.E. se delimitan de forma que permiten el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución, y urbanización de la totalidad de su superficie conforme a lo establecido por la legislación urbanística aplicable.

2.2.5. SISTEMAS DE ACTUACION

Los sistemas de actuación previstos son la Expropiación y la Cooperación.

2.2.6. SISTEMA DE COOPERACION.

En este sistema los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

La aplicación de este sistema exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, salvo que esta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y las cargas.

Podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de estos o del propio Ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

2.2.7. GASTOS DE URBANIZACION

En el sistema de cooperación, los gastos de la urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos. No obstante lo anterior, la distribución de los costes de urbanización previstos en el artículo 155.1 del T.R. de la Ley del Suelo, se hará en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación o, en caso de innecesariedad de esta, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

El Ayuntamiento podrá, cuando las circunstancias lo aconsejen, convenir con los propietarios afectados un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización.



2.2.8. REPARCELACION

El Proyecto de reparcelación tendrá en cuenta los siguientes criterios:

El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de la parcelas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución.

Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propietario interesado, con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización.

Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan, se fijarán atendiendo al precio medio en venta de las parcelas resultantes, sin incluir los costes de urbanización.

2.2.9. SISTEMA DE EXPROPIACION

La expropiación se aplicará por actuaciones aisladas completas, y comprenderá todos los bienes y derechos comprendidos en las mismas.

La delimitación de las actuaciones aisladas deberá ir acompañada de una relación de propietarios y de una descripción de los bienes o derechos afectados, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

El justiprecio expropiatorio de los terrenos incluidos se determinará en función del valor urbanístico, conforme e lo establecido en el artículo 59 del T.R. de la Ley del Suelo, sin deducción a adición alguna.



2.3. INSTRUMENTOS DE EJECUCION

2.3.1. CLASES DE INSTRUMENTOS

Para determinar las condiciones a través de las cuales se lleva a cabo la ejecución del Plan se redactarán Proyectos de Urbanización y Proyectos de Obras, con los que se culmina la última fase del desarrollo urbano.

2.3.2. PROYECTOS DE URBANIZACION

Los Proyectos de Urbanización establecerán las obras correspondientes a la ejecución del viario, espacios libres y parques y redes de infraestructuras.

El contenido de los deferentes Proyectos se ajustará a las determinaciones del PGOU de Cartagena, al efecto; y el ámbito podrá extenderse, en los casos oportunos, al cuadrante de Casco Antiguo, formado por Serreta y San Diego.

2.3.3. PROYECTOS DE OBRAS

Son aquellos que tienen por finalidad la ejecución de las obras a realizar tanto en urbanización como en edificación. Para su redacción se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, en las Ordenanzas municipales y en el PGOU.

De especial relevancia resulta la redacción del o de los proyectos correspondientes para la ejecución de la VPP previstas en la calle Muralla de Tierra, para los que se exigirá, una vez realizado el Estudio de Detalle, maqueta de las edificaciones proyectadas y del entorno próximo.

2.3.4. CONSERVACION DE VALORES ARQUEOLOGICOS

Serán Normas de observancia absoluta las siguientes:

- a) Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, las licencias otorgadas se considerarán suspendidas debiendo interrumpirse las obras, hasta que el órgano competente resuelva al efecto.
- b) Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiere, el Ayuntamiento podrá proceder a la expropiación de la finca.
- c) Serán objeto de atención especial las obras de reforma interior, demolición, recalzo o pocería que se realicen en las fincas.
- d) En todas las obras que se realicen de infraestructuras y urbanización será obligatoria la presencia de un arqueólogo que supervise los trabajos y documente la secuencia estratigráfica constatada en las zanjas o rebajes que se realicen.



3. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

3.1. CLASIFICACION DEL SUELO

La totalidad del suelo ordenado en este Plan Especial, esta clasificado por el PGOU, a los efectos de regimen jurídico, como suelo urbano.

3.2. SISTEMAS GENERALES

Por el destino urbanistico de parte del suelo comprendido en el PERI, se clasifica suelo como sistemas generales, de acuerdo a las determinaciones del PGOU, con las siguientes denominaciones:

- Sistema viario.
- Sistema de espacios libres.

Las Normas reguladoras de los citados sistemas serán las establecidas por el PGOU al efecto.

3.3. SUELO URBANO.

Las facultades, derechos y deberes de los propietarios del suelo, serán con caracter general las establecidas por el Plan General y la legislación vigente y, con caracter particular las derivadas de las Normas de la zona correspondiente en la que el suelo este incluido, fijadas por el PGOU y por este PERI.

4. NORMAS DE EDIFICACION Y USOS DEL SUELO.

Serán de aplicación todas las disposiciones del P.G.O.U. al efecto, en lo relativo a :

CONDICIONES DE VOLUMEN
CONDICIONES DE ILUMINACION E HIGIENICAS
CONDICIONES ESTETICAS
NORMAS DE SEGURIDAD
USOS DEL SUELO



5. NORMAS PARTICULARES

5.1. DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL.

De las determinaciones fijadas por el P.G.O.U. resultaran de aplicación en este P.E.R.I. las relativas a los tipos de ordenación con:

ALINEACION AL VIAL (V)
VOLUMETRIA ESPECIFICA (E)

5.2. USOS CARACTERISTICOS

De los usos característicos que comportan tipologías propias contemplados por el PGOU tan solo se utilizará el uso:

RESIDENCIAL COLECTIVO (c)

5.3. TIPOS DE NORMAS PARTICULARES

En el ámbito del PERI tan solo se utilizan dos Normas particulares, de las establecidas por el PGOU, que son:

Cc : Casco Antiguo, residencial colectivo
E1 : Volumetria especifica

5.4. PROTECCION DE RESTOS ARQUEOLOGICOS.

La importancia del patrimonio arqueológico presente en el área afectada por el PERI hace necesaria una Normativa orientada a la protección de los restos muebles e inmuebles.

Para aquellas actuaciones que comporten obras de nueva planta, remociones de tierras o excavaciones, se solicitará un informe arqueológico previo del Centro Regional de Arqueología. Dicho informe, que deberá emitirse en un plazo máximo de 10 días, expresará como mínimo los siguientes aspectos:



- a) Si se estima necesaria la ejecución de una actuación arqueológica previa al otorgamiento de la licencia municipal.
- b) En caso negativo, si es necesario el seguimiento de las obras en parte o en su totalidad por técnicos designados por el Centro Regional de Arqueología. Si en el transcurso de los trabajos apareciesen restos arqueológicos que a juicio del arqueólogo responsable aconsejasen la ejecución de una actuación arqueológica específica, se procederá a la suspensión de las obras, redactándose por el C.R.A. un informe que deberá evacuarse en un plazo máximo de 10 días, que expresará como mínimo el plazo previsible de duración de los trabajos, programa y necesidades de personal.
- c) En el caso de que se efectue una excavación arqueológica, tras su finalización el C.R.A. emitirá un informe valorando los restos, y en su caso necesidades de conservación y propuesta de modificación del proyecto.
- d) En el caso de precisar modificación de proyecto, los Servicios Técnicos Municipales informarán respecto a la forma de conservar los restos y las modificaciones de proyecto que se requieran.
- e) En cualquier caso será de aplicación el art. 43 del Ley 16/85, del Patrimonio Histórico Español, en cuanto a ordenes de ejecución de excavaciones y prospecciones.



5.5. NORMAS PARTICULARES PARA CASCO ANTIGUO (Cc)

Serán de aplicación las Normas del P.G.O.U., con las siguientes consideraciones:

a) Las alturas permitidas en cada calle se fijan en los planos y en el siguiente callejero:

Caramel	3
del Barranco	3
de la Gloria	3
del Pozo	3
Glorieta Ayuntamiento	4
Jardin Lopez Pinto	4
la Macarena	3
Lizana	3
Maritin Delgado	3
Monroy	3
Nueva Rosario	4
Pijaco	3
San Cristobal Larga	3
Serreta	5
Sor Francisca Armendariz	4
Villalba Larga	3

b) La apertura de las denominadas calles transversales (UE-D), convierte en fachadas las medianeras de los edificios colindantes. Su tratamiento, en cualquiera de los casos, rehabilitación o renovación, perseguirá mantener ese caracter de aperturas. Parae ello se seguirán las siguientes Normas:

Se utilizará un solo material en el tratamiento de la fachada que puede ser el mismo o diferente que el de la principal, con la posible excepción de un zocalo diferenciado.

Se permite la apertura de huecos, intentando que sus proporciones sean de 2 a 1, la vertical con la horizontal

No se permitira ningún tipo de vuelo.



5.6. NORMAS PARTICULARES PARA VOLUMETRIA ESPECIFICA (E1)

5.6.1. Definición.

El PGOU reserva esta Norma para las zonas o parcelas que no pueden ajustarse exactamente a una Norma en todos sus parámetros, y son condicionantes de la nueva construcción las edificaciones del entorno.

En el caso concreto del ámbito del PERI, esta Norma se reserva para aplicarla sobre las construcciones previstas en la calle Muralla de Tierra, por sus especiales condiciones topográficas y por las características del entorno.

Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumetricamente la parcela de forma acorde especialmente con el entorno.

5.6.2. Ordenación.

Los condicionantes de la ordenación en el Estudio de Detalle serán:

- * El índice de edificabilidad asignado, que aparece en los planos correspondientes.
- * El número de plantas máximo fijado, igualmente, para los diferentes volúmenes en los planos.
- * El esquema aportado en este PERI, consistente en la previsión de cuatro bloques exentos, reservando los espacios entre ellos para posibilitar accesos directos desde la calle al cerro o a la calle posterior, más un quinto bloque de características similares a los anteriores que se prevé solapado a otra edificación de menor altura.

5.6.3. Volumen.

Las Normas de referencia del PGOU para los diferentes cuerpos del conjunto serán:

- * Para los cinco bloques la Norma de referencia es la Ac4.
- * Para el cuerpo bajo la Norma de referencia es la Vc3



El número de plantas se fija de forma diferente según el cuerpo a que se refiera, de acuerdo al siguiente criterio:

- * Para las torres o bloques se limita el número de plantas a partir de la rasante de la calle posterior en cinco, permitiendo la libre disposición del espacio comprendido, en cada caso, entre las rasantes de las calles Muralla de Tierra y posterior.
- * Para el cuerpo bajo las plantas se fijan exclusivamente a partir de la calle Muralla de Tierra, limitándose la altura máxima del conjunto a la resultante de su aplicación en esa calle, de forma que se irán reduciendo conforme se desarrolla el edificio por la parte posterior.

Se deja a criterio del proyectista la conveniencia de extender el tratamiento de la parte superior del quinto bloque a la parte inferior o bien prolongar el tratamiento del cuerpo bajo a la parte inferior de dicho bloque. En cualquier caso, el conjunto de cerramientos de la envolvente de la edificación resultante tendrá el tratamiento de fachadas.

5.6.4. Usos.

El destino del conjunto de edificaciones resultante de la ordenación será la construcción de viviendas de promoción pública, limitándose la previsión de otros usos a las condiciones impuestas por la Normativa correspondiente.

5.6.5. Resto de condiciones.

Para el resto de condiciones se estará a lo dispuesto por el PGOU al efecto.

