

TEXTO REFUNDIDO.

Recoge condiciones del acuerdo de aprobación definitiva de 15 de Julio de 2002.

1.- Antecedentes.-

Sociedad General Inmobiliaria Murciana S.L. con CIF B-30447213, representada por D. José Alarcón Zamora y domiciliada en C/ Manfredi nº 8, 1º en Murcia, como propietaria del Solar que constituye el ámbito del presente Plan Especial, solicitó del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena en fecha 4 de Mayo de 2.000 la Licencia de obras para la construcción de un edificio de 8 apartamentos, 12 despachos profesionales y 3 locales comerciales, tras haber obtenido la autorización para exención de la obligatoriedad de Aparcamientos y para no realizar excavación arqueológica al proyectar una cimentación superficial mediante losa.

El Ayuntamiento de Cartagena concedió la licencia de obras en fecha 13 de Marzo de 2.001 y se realizó la tira de cuerdas en fecha 27 de Marzo de 2.001.

El edificio proyectado se atenía al Plan General teniendo las 3 plantas de altura previstas en la calle San Antonio el Pobre, pero se encuentra situado entre edificios de 4 y 5 plantas, por lo que la altura de la cornisa quedará bastante por debajo de la de los edificios colindantes, hasta tal punto que el Arquitecto de la Dirección General de Patrimonio de la Comunidad Autónoma, en una visita realizada antes de la demolición del edificio que existía anteriormente en el solar, señaló la conveniencia de solicitar la construcción de al menos una planta más para evitar la mella en las alturas de cornisa de la calle, pero la necesidad para ello de tramitación de la modificación del planeamiento, con su consiguiente retraso, hizo que la propiedad no se planteara tal posibilidad, y una vez obtenida la autorización de derribo se planteará el comienzo inmediato de la obra.

Cuando se iba a comenzar la obra, el Ayuntamiento de Cartagena, a través de la Concejalía de Urbanismo se puso en contacto con la Propiedad del solar para manifestarle su gran interés en que se pudiera realizar la excavación arqueológica bajo el solar en el futuro y dejar visitable y accesible la excavación como continuación de la existente en el edificio contiguo destinado a aparcamiento, dada la constancia de la existencia de una Calzada Romana.

Ello supondría un importante retraso en la ejecución de la obra y por tanto en el desarrollo del proyecto de negocio, además de un importante aumento de los gastos, al ser necesaria una cimentación por pilotaje mucho más cara que la losa proyectada y que exige la realización de estudio geotécnico para determinar la profundidad de asiento de los pilotes y que no se consideró

necesario en la cimentación por losa para 3 plantas prevista en el proyecto inicial.

La Concejalía planteó la posibilidad de aumentar el número de plantas del edificio para solucionar el problema de mellado en la altura de cornisa que se producía por aplicación de las alturas del Plan General y a la vez compensar económicamente el aumento de costes.

Realizados los estudios económicos se pudo comprobar que realizando una planta más, además de seguir, quedando la altura de cornisa por debajo de las colindantes, el balance económico seguía muy desequilibrado, por lo que se planteó la realización de dos plantas más, solución que iguala más la altura de las cornisas y aunque económicamente, el aumento de edificabilidad no llega a equilibrarse con el aumento de gastos, la diferencia ya no es excesiva y la propiedad estaría dispuesta a asumirla a fin de solucionar el problema planteado.

2.-Ámbito del Plan Especial.

El ámbito del presente Plan Especial lo constituye el solar de la Calle San Antonio el Pobre nº 8 de Cartagena con la delimitación actual definida por las edificaciones colindantes una vez que la edificación existente sobre el solar fue demolida, quedando un solar de 12,70 m. de fachada y un fondo de 24,20 m. en una zona y de 21,50 m. en otra, tal como queda grafiado en los planos.

3.-Promotor.-

El promotor del presente Plan Especial realizado a instancia del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena es Sociedad General Inmobiliaria Murciana S.L. con CIF B-30447213, propietaria del solar y representada por D. José Alarcón Zamora, con DNI 22.411.164-X y domiciliada en C/ Manfredi nº 8 de Murcia.

4.-Objeto del Plan Especial.-

El presente Plan Especial tiene un doble objeto:

Por una parte fijar la altura de edificación y de cornisa de la edificación a realizar en el solar que constituye su ámbito, a fin de no dejar medianerías al descubierto y unificar la altura de cornisa del frente de la manzana.

Por otra parte, fijar las cesiones al Ayuntamiento del espacio y del subsuelo bajo el edificio así como de una zona de la planta baja, a fin de permitir la excavación arqueológica del solar en el futuro y el acceso a la misma para hacerla visitable.

5.-Justificación de la Solución adoptada:

5.1.-Alturas.-

En el alzado que se acompaña del frente de fachada de la manzana con el edificio proyectado de acuerdo con la altura del Callejero del Plan General y que tiene concedida la Licencia, se aprecia la mella que se produce en la línea de cornisas de la edificación y las medianerías que se crean al descubierto.

Con la solución planteada en el Plan Especial de elevar dos plantas más la altura de edificación y sustituir el antepecho de la cubierta por una cornisa a nivel del último forjado que se remataría con una cubierta inclinada al menos en la primera crujía o con barandilla de cerrajería (soluciones utilizadas en los edificios contiguos), se iguala al máximo posible la altura y el tratamiento de cornisa en todo el frente de la manzana.

Quedan en este frente dos edificios estrechos antiguos que es difícil prever su vida futura o su posible renovación, y que en caso de ser demolidos para ser sustituidos por nuevos edificios plantearían un problema similar al presente y que, en cualquier caso, se podría resolver en su día con una solución similar a la seguida en este caso, lo que permitiría mantener la uniformidad de la cornisa y ampliar la zona excavable y visitable.

Para conseguir esta mayor igualdad posible en la altura de cornisas, es necesario aquilatar en este Plan Especial la altura total de la edificación a realizar y la altura libre de las plantas de piso, siendo estas de 2,50 m. y el grueso total de forjado y pavimento de 0,36 m. lo que hace una altura total de 2,86 m. de techo a techo para cada planta, y fijándose además una altura de planta baja de 3,84 m. desde la rasante al techo de planta baja en el punto más bajo de la fachada junto a la medianera con el edificio de aparcamiento.

Con esta solución se crea un equilibrio intermedio entre las alturas de planta y huecos de los dos edificios colindantes, ya que hay una diferencia importante entre uno y otro dado su distinto uso y época de construcción, además de uniformar al máximo las alturas de cornisa.

5.2.- Excavación arqueológica.-

En lo referente a posibilitar la futura excavación arqueológica y su posible visita pública, la solución adoptada consistirá en lo siguiente:

Se realizará previamente un estudio geotécnico con un máximo de dos perforaciones.

Se realizará una excavación inicial a máquina a una profundidad de 1,00 m. como base de posteriores trabajos que no interfiera con futuras excavaciones y restos arqueológicos existentes.

Sobre esta base de excavación se realizarán los pilotes que han de servir para el apoyo del edificio tras realizar la excavación arqueológica por parte del Museo Arqueológico en las zonas que han de ocupar los pilotes y sus encepados así como los muros de contención de fachada y medianera sur.

Realizados los pilotes, encepados y muros de contención de hormigón armado, se levantarán sobre los primeros los tramos de pilares hasta nivel de suelo de planta baja, y a continuación se realizará el forjado de dicho suelo de planta baja, en el cual quedará sin forjar tanto la zona de cesión al Ayuntamiento en planta baja de 3x20 metros junto a la medianera norte, que servirá para el futuro acceso a la excavación, como el patio posterior, que servirá para iluminación. Aunque no se realice el forjado en esa zona, se dispondrán las vigas de arriostramiento entre pilares que sean necesarias a ese nivel de forjado.

A continuación podrá realizarse el resto de la estructura del edificio con normalidad.

La empresa promotora del edificio cederá al Ayuntamiento el espacio de planta baja de dimensiones 3 m. de fachada por 20 m. de fondo sin suelo de planta baja para acceder por él al espacio bajo el edificio pero cerrado y cubierto y sin tratamiento interior alguno.

También cederá al Ayuntamiento el espacio bajo el edificio y su subsuelo, e igualmente sin acondicionar, para que el Ayuntamiento pueda realizar, cuando sus medios lo permitan, la excavación arqueológica de este, pudiéndola hacer accesible al público.

En todo caso, bajo el techo de este sótano así como bajo el techo de la zona de planta baja que se cede, la empresa promotora podrá disponer las canalizaciones de instalaciones necesarias que exija la funcionalidad del edificio a proyectar.

5.3.-Equilibrio de beneficios y cargas.

Por otra parte, se intenta buscar un equilibrio entre el aumento de gastos que va a producir a la empresa propietaria del solar la nueva solución y el beneficio obtenido al disponer de dos plantas más.

El incremento de los costes es el siguiente:

-Pilotaje para una profundidad supuesta de 17m.....	5,000.000 ptas.
-Descabezado de pilotes y retirada de escombros.....	1,000.000 ptas.
-Encepados y vigas riostras.- su coste se compensa con el de la losa de cimentación prevista inicialmente	0 ptas.
-Estudio geotécnico necesario para realización pilotaje	400.000 ptas.
-Forjado de suelo de planta baja (excepto zona de cesión.....)	1,610.000 ptas.
-Muros de contención y zapata, excepto en medianería con edificio de aparcamiento.....	2,130.000 ptas.
-Proyecto de edificio inicial que no se ejecuta.....	2,265.000 ptas.
-Estudio de Seguridad inicial que no se ejecuta.....	215.000 ptas.
-Proyecto de Infraestructuras comunes de Telecomunicaciones que no se ejecuta.....	250.000 ptas.
-Proyecto y dirección de obra de la parte de sótano que se cede.....	570.000 ptas.
-Excavación a máquina de 1m. de profundidad.....	150.000 ptas.
-Local en planta baja para acceso a Sótano que se cede, partiendo del precio de venta de los dos locales proyectados en su lugar (10.500.000 ptas) y deducido el coste de acondicionamiento interior (2,500.000ptas.).....	8,000.000 ptas.
-Escrituras de sótano y local cedido.....	200.000 ptas.
Total Incremento de Costes.....	<u>21,790.000 ptas.</u>

El incremento de beneficios obtenidos es el siguiente:

-Beneficio obtenido por el aumento de edificabilidad de 2 plantas de 248,70 m2 cada una, 497,40 m2 en total a una repercusión de 30.000 ptas/m2 equivalente a la garantía depositada en la compra del solar.....	14,922.000 ptas.
-Bonificación de la licencia de obras.....	2,200.000 ptas.
Total beneficio obtenido por el aumento de edificab.	<u>17,122.000 ptas.</u>

A pesar de la diferencia existente de más de cuatro millones y medio de pesetas, la propiedad del solar esta dispuesta a asumirla para solucionar el problema.

6.-Edificabilidades.-

La edificabilidad prevista con la ordenación vigente es la siguiente:

En planta baja (se permite la ocupación total).....	297,78 m2
En planta primera (20 m. de fondo).....	248,70 m2
En planta segunda (20 m. de fondo).....	248,70 m2
Edificabilidad total vigente.....	<u>795,18 m2</u>

La edificabilidad proyectada en el presente Plan Especial es la siguiente:

En planta baja (20 m. de fondo).....	248,70 m2
(El patio posterior queda libre para iluminar el espacio para excavación arqueológica).	
En planta primera.....	248,70 m2
En planta segunda.....	248,70 m2
En planta tercera.....	248,70 m2
En planta cuarta.....	248,70 m2
Edificabilidad total proyectada.....	<u>1.243,50 m2</u>

Se cederá al Ayuntamiento además del espacio bajo el edificio excavado a una profundidad de 1 m. bajo rasante, para la realización de la excavación arqueológica, el local de planta baja de 3m. de fachada y 20m. de profundidad.

7.-Normas.

Además de las Normas y Ordenanzas del Plan General serán de aplicación las siguientes Ordenanzas Particulares:

Equipamientos:

El subsuelo y el local de planta baja que se cede al Ayuntamiento se califica como Equipamiento Educativo-Cultural EE.

Usos:

La planta baja de la edificación no podrá destinarse a usos residenciales.

Alturas:

-La altura máxima del edificio será de 5 plantas.

-La altura máxima de la planta baja desde la rasante de la calle en el punto mas bajo junto a la medianería norte hasta la cara inferior del techo de planta baja será de 3,84 m.

-La altura máxima de cada una de las plantas altas entre techo y techo será de 2,86 m., siendo la altura libre mínima de suelo a techo de 2,50 m.

-La altura total máxima desde la rasante de la calle en el punto mas bajo junto a la medianería norte hasta la cara inferior del techo de la última planta será de 15,28 m.

Fondo edificable:

El fondo máximo edificable será de 20 metros incluso en planta baja, quedando la parte de patio posterior sin forjado de suelo en planta baja para que el patio ilumine el espacio para excavación arqueológica bajo el edificio.

Cornisa:

La cornisa del edificio se resolverá con alero a nivel del último forjado y una de las dos soluciones siguientes:

- a) Cubierta inclinada al menos en la primera crujía de fachada que partiendo de dicho alero tendrá una pendiente máxima del 40%.
- b) Barandilla metálica para protección frente a caídas en la terraza sobre el edificio.

Conclusión.-

Con lo anteriormente expuesto y los planos que se acompañan se da por finalizada la redacción del presente Plan Especial.

Murcia, Noviembre de 2002.

EL ARQUITECTO.

Fdo. Juan Antonio Santa-Cruz Alemán.





EDIFICACION SEGUN
PLAN ESPECIAL





COLEGIO DE ARQUITECTOS
DE MURCIA
= 5 DIC 1970
EDIFICACION SEGUN
INFORME DE LA
DIRECCION GENERAL
DE CULTURA
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

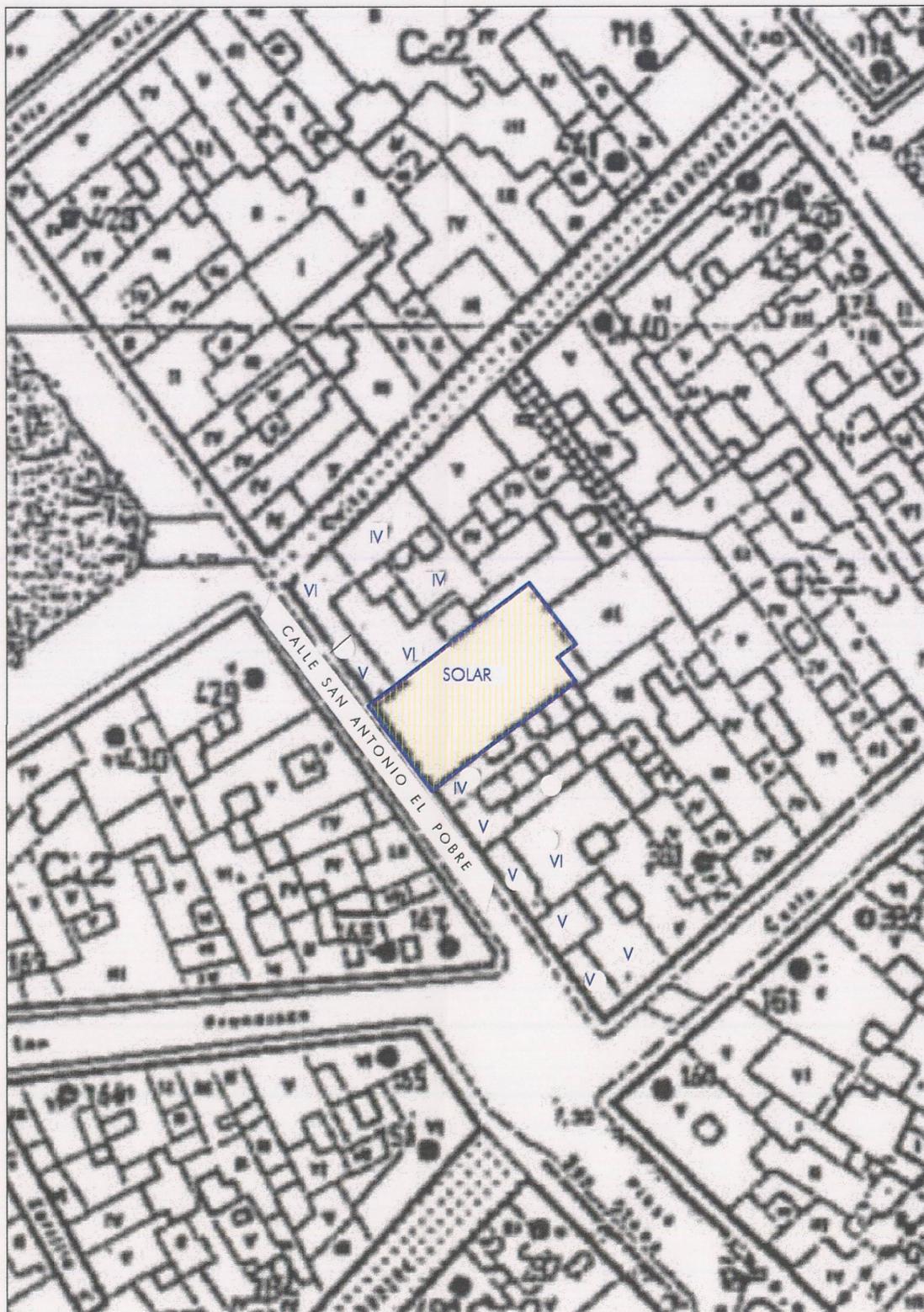


 **COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE MADRID**

5 DIC 2003

VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

MODIFICACION SEGUN
INFORME DE LA
DIRECCION GENERAL
DE CULTURA



01-56
2
plano
Estado Actual

escala 1/500

Plan Especial

C/ San Antonio el Pobre, 8
Cartagena

Noviembre 2.002

Texto Refundido
Recoge Condiciones del Acuerdo de
Aprobación Definitiva de
15 de Julio de 2.002

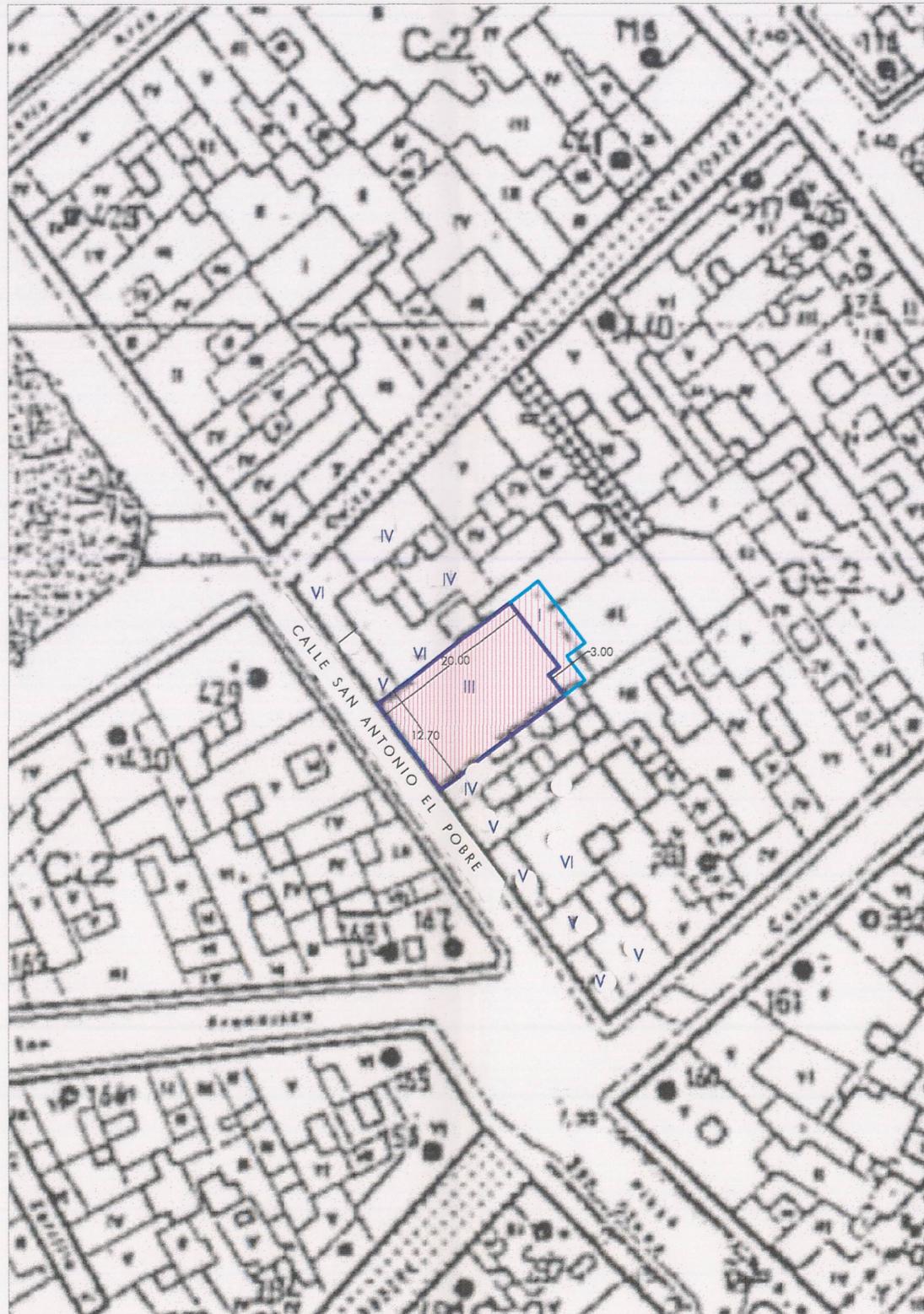
promotor

Sociedad General
Inmobiliaria Murciana S.L.

Juan A. Santa-Cruz Alemán



ARQUITECTO
Avda. Libertad, 7. 2º C. 30009 Murcia. Tlf. 968-298399-
968-298261 Fax 968-274542. e. estudio.ara@terra.es



01-56

3

plano

Edificación Según
Plan General

escala 1/500

Plan Especial

Edificabilidad:

Planta Baja.....297.78m2

Planta 1ª.....248.70m2

Planta 2ª.....248.70m2

Total.....795.18m2

C/ San Antonio el Pobre, 8
Cartagena

Noviembre 2.002

Texto Refundido
Recoge Condiciones del Acuerdo de
Aprobación Definitiva de
15 de Julio de 2.002

promotor

Sociedad General
Inmobiliaria Murciana S.L.

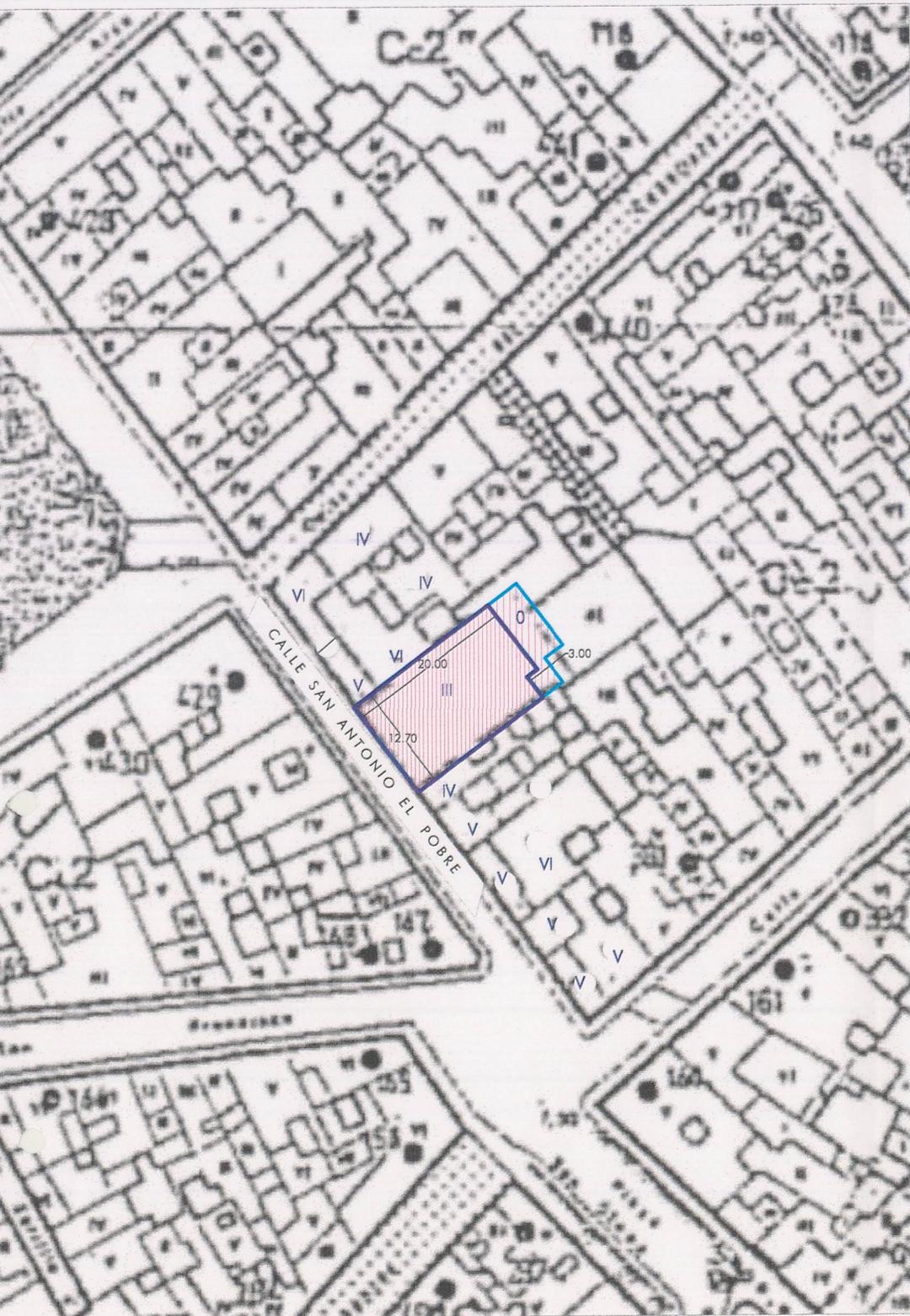


Juan A. Santa-Cruz Alemán

ARQUITECTO

Avda. Libertad, 7. 2ºC. 30009 Murcia. Tlf. 968-298399-
968-298261 Fax 968-274542 - e. estudio.ora@terra.es

El presente documento es copia original del que en su caso se conserva en el archivo de la Oficina de Arquitectura de Murcia. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o copia, o fotocopia, requiere la previa autorización expresa de su autor. Reservados todos los derechos. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad.



Alzado C/ San Antonio el Pobre

01-56

4

plano

Edificación Según
Proyecto Aprobado

escala 1/500 1/200

Plan Especial

C/ San Antonio el Pobre, 8
Cartagena

Noviembre 2.002

Texto Refundido
Recoge Condiciones del Acuerdo de
Aprobación Definitiva de
15 de Julio de 2.002

promotor

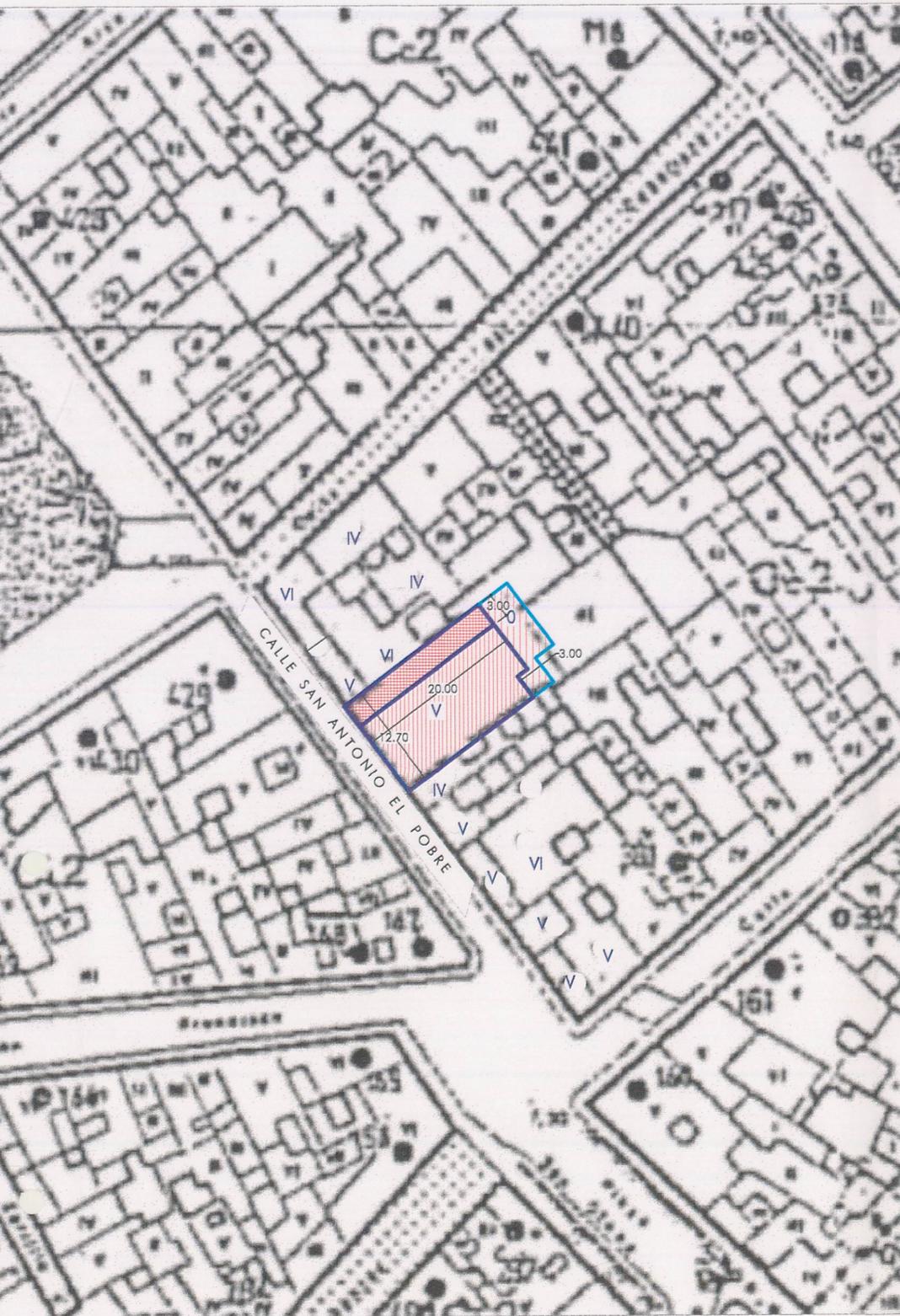
Sociedad General
Inmobiliaria Murciana S.L.



Juan A. Santa-Cruz Alemán

ARQUITECTO

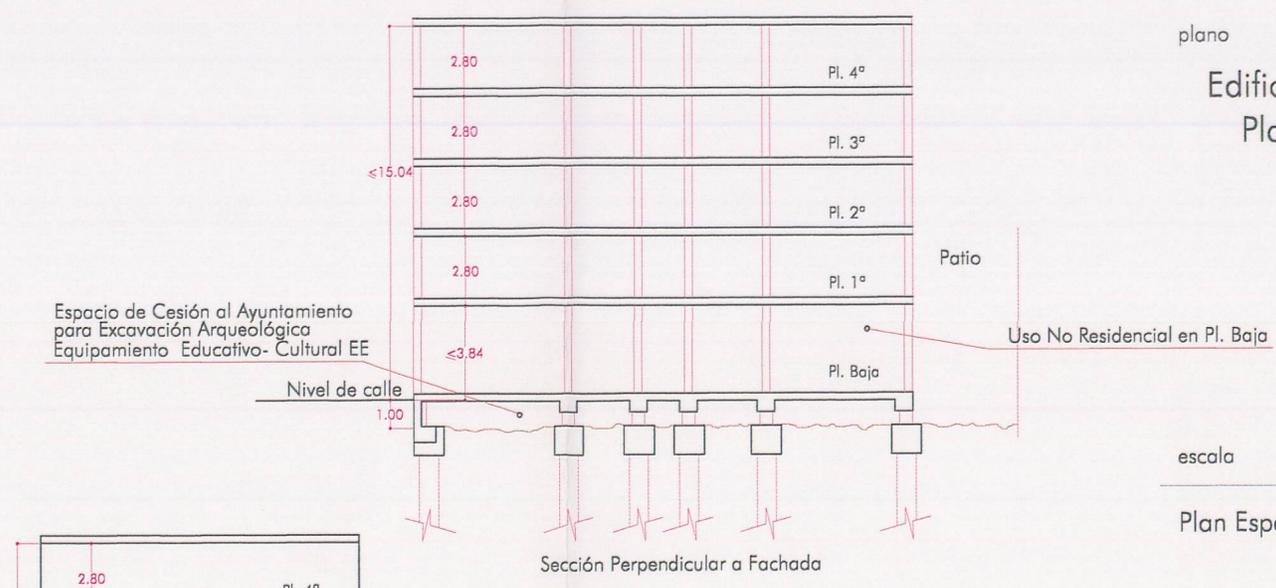
Avda. Libertad, 7. 2º C. 30009 Murcia. Tifs. 968-298399-
968-298261 Fax 968-274542 - c. e. estudio.ara@terra.es



01-56

5

plano
Edificación Según Plan Especial



escala 1/500 1/200

Plan Especial

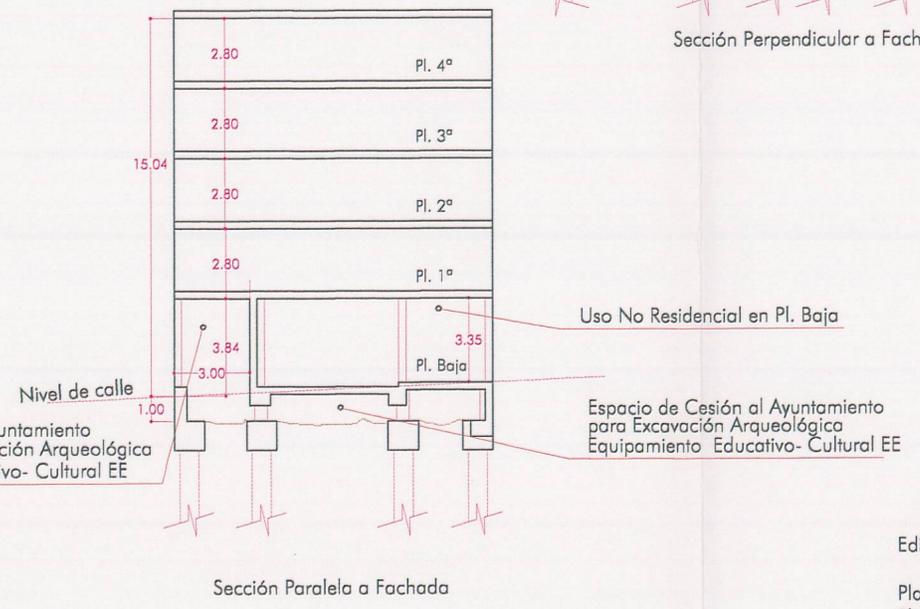
C/ San Antonio el Pobre, 8
Cartagena

Noviembre 2.002

Texto Refundido
Recoge Condiciones del Acuerdo de Aprobación Definitiva de 15 de Julio de 2.002

promotor

Sociedad General Inmobiliaria Murciana S.L.



Edificabilidad:

Planta Baja.....	248.70m ²
Planta 1º.....	248.70m ²
Planta 2º.....	248.70m ²
Planta 3º.....	248.70m ²
Planta 4º.....	248.70m ²
Total.....	1.243.50m²

Avda. Libertad, 7, 2º C. - 30009 Murcia. Tlf. 968-298399-968-298261 Fax 968-274542. c/e. estudio.ara@terra.es

[Handwritten signature]

El presente documento es copia original del que es copia el Arquitecto Juan A. Santa-Cruz Alemán. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o copia, quedan expresamente prohibidas sin el consentimiento escrito del autor.

plano

Edificación Según Informe de la Dirección General de Cultura

escala 1/500 1/200

Plan Especial

C/ San Antonio el Pobre, 8 Cartagena

Noviembre 2.002

Texto Refundido Recoge Condiciones del Acuerdo de Aprobación Definitiva de 15 de Julio de 2.002

promotor

Sociedad General Inmobiliaria Murciana S.L.

Juan A. Santa-Cruz Alemán

ARQUITECTO

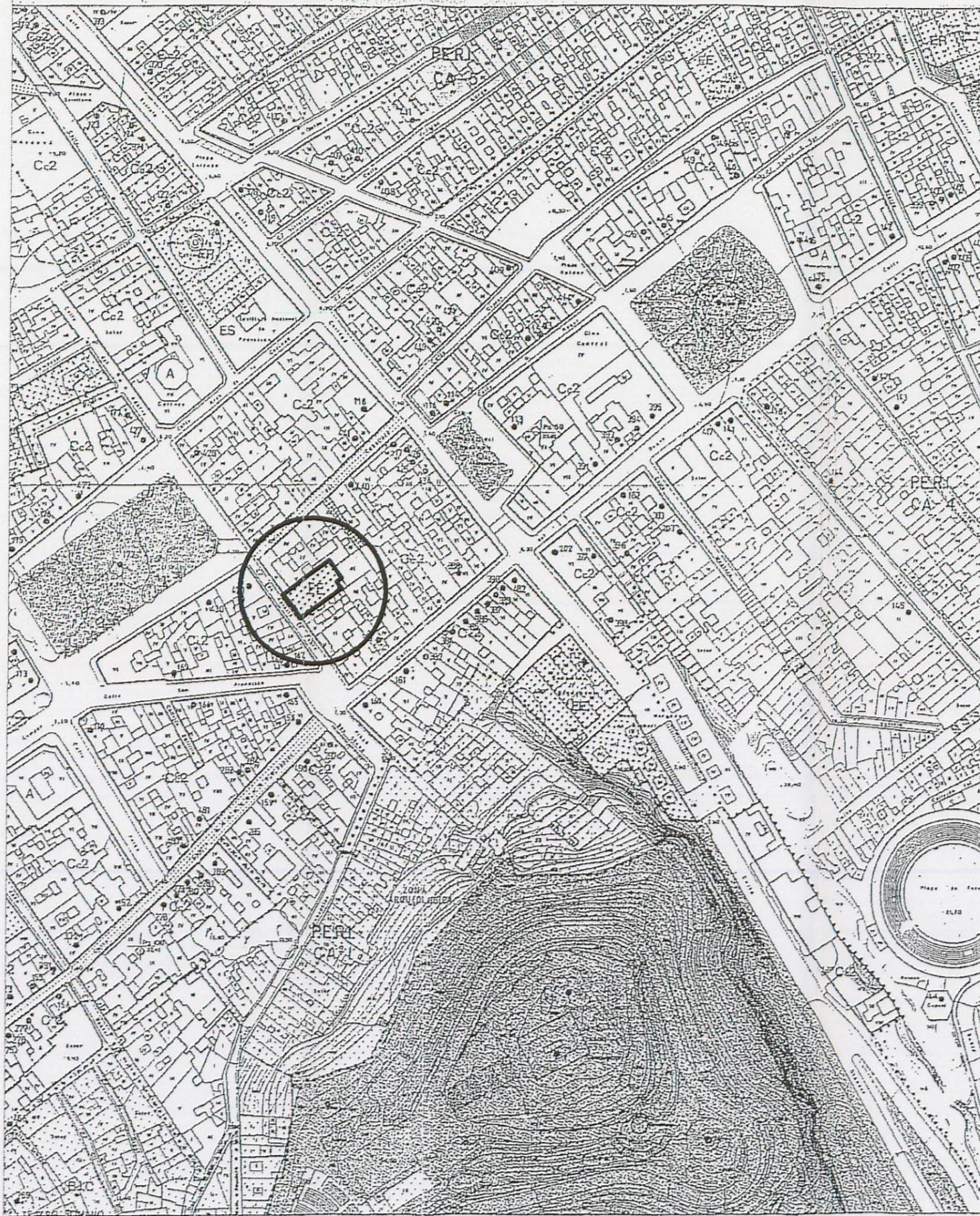
Avda. Libertad, 7. 2ºC. 30009 Murcia. Tlfs. 968-298399-968-298261 Fax 968-274542. c. e. estudio.arg@terra.es



Alzado C/ San Antonio el Pobre



Este documento es copia original del que es autor el Arquitecto Juan A. Santa-Cruz Alemán. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión o terceros, requieren la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibido cualquier modificación unilateral del mismo.



plano

Plano de Ordenación del P.G. Modificado

escala 1/2000

Plan Especial

C/ San Antonio el Pobre, 8
Cartagena

Noviembre 2.002

Texto Refundido
Recoge Condiciones del Acuerdo de
Aprobación Definitiva de
15 de Julio de 2.002

promotor



Sociedad General
Inmobiliaria Murciana S.L.

Juan A. Santa-Cruz Alemán

ARQUITECTO

Avda. Libertad, 7. 2ºC. 30009 Murcia. Tlf. 968-298399-
968-298261 Fax 968-274542. c. e. estudio.ara@terra.es

	TIPOS DE ORDENACION ALUACION VIAL EDIFICACION AGUDA GEOMETRIA ESPECIFICA CASCO HISTORICO EDIFICIO PRECATALOGADO USOS CARACTERISTICOS REAFECTUACION COLECTIVA	COMPARTIMENTOS V GENERAL A EDUCATIVO C DEPORTIVO R RECREATIVO D COMERCIO C	ESPACIOS LIBRES EG VERDES EE AREA DE JUEGO ES ZONAS DE PROTECCION EJ ZONAS DE PROTECCION DE PLANTAS ER ZONAS DE PROTECCION DE ARBORES EC ZONAS DE PROTECCION DE ARBORES	(JAR) (AJ) (AP) (ZD) (ST)	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA	PLA
	NORMAS	DATOS CARTOGRAFICOS Situación referida al punto del mar en el centro. Transparencia referida a la Foto Geoespacial Nacional. Véase foto-transportador.	APROBACION DEFINITIVA. EL MUNICIPIO DE CARTAGENA A 26 DE JULIO DE 2002	TEXTU REFUNDIDO. Acuerdo Plenario de 15 de Julio de 2002	RECTIFICACIONES: SITUACION: FECHA: 26.10.02	55