

**PLAN ESPECIAL  
DE EDIFICACION SITA EN PLAZA SAN AGUSTIN 09**

**MEMORIA**

**INDICE**

1. DISPOSICIONES GENERALES.
  - 1.1. Naturaleza y ámbito
  - 1.2. Objeto.
  - 1.3. Efectos.
  
2. MEMORIA
  - 2.1. Antecedentes
  - 2.2. Información urbanística
    - 2.2.1. Situación y características generales.
    - 2.2.2. Planeamiento vigente y afecciones.
  
  - 2.3. Necesidad y oportunidad del Plan Especial.
  
  - 2.4. Propuesta de ordenación.
    - 2.4.1. Objetivos y criterios de la ordenación.
    - 2.4.2. Ordenación arquitectónica propuesta.
  
  - 2.5. Cuantificaciones.
  
3. PLANOS.
  
4. NORMAS URBANÍSTICAS.
  
5. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.
  
6. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

## **1. DISPOSICIONES GENERALES.**

### **1.1. NATURALEZA Y ÁMBITO.**

El presente documento tiene la consideración de Plan Especial para la ordenación de la edificación sita en Plaza San Agustín 09, en Cartagena, conforme a las condiciones establecidas en el Plan Especial de Ordenación y Protección del Casco Antiguo de Cartagena (PEOP), cuya aprobación definitiva parcial se ha realizado mediante acuerdo plenario de fecha 3 de marzo de 2005. Su contenido es el que se determina en la presente memoria y en consecuencia con lo que se establece en el artículo 107 y ss de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y en el artículo 76 y ss del Reglamento de Planeamiento.

El ámbito se limita a la edificación sita en Plaza de San Agustín 09 y 07 del Casco Antiguo de Cartagena, según se refleja en los planos adjuntos.

### **1.2. OBJETO.**

El objeto del presente Plan Especial de la Edificación sita en Plaza San Agustín N°:09 y N°:07, en Cartagena, es la definición de las condiciones volumétricas y de presencia e imagen urbana que han de regir el conjunto edificado de la parcela.

Los promotores de la actuación son D. Ángel Márquez Delgado, con domicilio en C/ Real nº: 16 y DNI: 22899822-X y D. José Luis Sánchez López, con domicilio en C/ San Juan nº:3, escalera 3, 7º A y DNI: 22895012-F

Los arquitectos redactores del presente Plan Especial son Francisco Marín Hernández y Juan Gómez Acosta, colegiados nº 58 y 698 respectivamente del Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia.

### **1.3. EFECTOS.**

La aprobación definitiva del presente Plan Especial le confiere los efectos que se determinan en la Ley del Suelo.

## **2. MEMORIA**

### **2.1. ANTECEDENTES.**

Por Acuerdo Plenario de Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 3 de marzo de 2005, se realiza la aprobación definitiva parcial del Plan Especial de Ordenación y Protección del Casco Antiguo de Cartagena (PEOP), denominado durante su tramitación Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo de Cartagena (PEPRI). Dicho Plan Especial se elabora en cumplimiento de lo establecido en la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español, de obligado cumplimiento por estar declarado Conjunto Histórico Artístico el casco antiguo de Cartagena, la cual conlleva su catalogación como Bien de Interés Cultural en aplicación de dicha Ley.

En el citado PEOP se fijan las condiciones urbanísticas y determinaciones específicas de aplicación en el ámbito del Casco Antiguo de Cartagena, con inclusión de un catálogo exhaustivo de edificios y elementos del Patrimonio Arquitectónico a proteger.

Asimismo, como consecuencia de alegaciones presentadas durante el trámite de información pública del PEOP (o PEPRI), en el acuerdo de aprobación definitiva parcial del mismo se establece, entre otros, en el apartado segundo de la propuesta de la Comisión i

Informativa, dentro de las determinaciones a corregir en el PEPRI que se incluirán en el texto Refundido a elaborar tras la aprobación definitiva:

- *En edificios catalogados con más de una planta de diferencia sobre la altura del tramo de calle, establecer la posibilidad de proponer completar el aprovechamiento mediante la tramitación de un Plan Especial.*

Y ello como consecuencia de la estimación de la alegación nº 48 y otras, cuyo informe sostiene:

*"...para articular los adecuados mecanismos de compensación en los casos de edificaciones catalogadas con una diferencia de altura sobre la fijada para el tramo de calle, de mas de una planta, se podría establecer la redacción de un Plan Especial que realice una propuesta volumétrica y arquitectónica completa y global, adecuadamente justificada, y excepcionada del cumplimiento de los parámetros de ocupación, no condicionada por el criterio del retranqueo en plantas superiores, limitada en definitiva por las condiciones específicas del entorno, situación, edificios colindantes y en el ramo de calle, y/o entornos de BIC."*

En concreto, según las Normas Urbanísticas Particulares del Patrimonio Arquitectónico Catalogado del citado PEOP, la edificación sita en Plaza San Agustín 09, se encuentra catalogada con un grado de protección 3, el cual obliga al mantenimiento de la fachada existente como elemento configurador del espacio urbano, con las concreciones específicas estipuladas en su fecha particular.

Este apartado es de aplicación en el caso particular que nos ocupa ya que, por un lado la fachada del edificio de San Agustín 11 tiene una altura de 11 plantas (B+10), y la edificación que se sitúa en San Agustín 07, tiene una servidumbre de luces y vistas con el edificio catalogado objeto del presente Plan Especial, a partir de la primera planta, razón por la cual, se pretenden agregar ambos solares (San Agustín 09 y 07).

Como consecuencia de lo anterior, se presenta el proyecto de Plan Especial de la edificación sita en Plaza San Agustín 09 para su tramitación procedente.

## 2.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

### 2.2.1. Situación y características generales

La edificación existente está situada en el Casco Antiguo de Cartagena, Plaza San Agustín nº:09.

El edificio consta de:

- Planta baja: acceso general y dos locales independientes.
- Dos alturas: cuatro viviendas por planta.
- Cuerpos de áticos: terrazas y dos trasteros.

En la actualidad todo el inmueble está deshabitado y abandonado.

El edificio en su origen se construyó, en 1932, según proyecto del arquitecto D. Víctor Beltrí, como edificación aislada, con ventanas en todas las fachadas, pero años más tarde, la manzana se parceló en 3, y se vendió, junto con la servidumbre de luces, para que se construyera el edificio de Plaza de San Agustín 11, que tiene 11 alturas. Al otro lado, también se vendió la parcela, pero no la servidumbre de luces, razón por la cual, el edificio situado en Plaza San Agustín 07, sólo tiene 2 alturas.

#### MORFOLOGÍA DEL INMUEBLE

El edificio está constituido por una planta baja de acceso y locales, un cuerpo alineado a fachada de dos niveles de viviendas (cuatro por planta) y un cuerpo retrasado de terraza y dos trasteros retranqueados.

Las medianeras laterales son sensiblemente perpendiculares a la fachada de la Calle Real.

La superficie ocupada por la edificación es de 265,68 m<sup>2</sup>, siendo la superficie construida existente de un total de 948,18 m<sup>2</sup>.

Los locales de planta baja, con acceso desde la fachada, así como las viviendas interiores, están desocupadas y clausuradas.

Dado que en su origen, el edificio era aislado, y no tenía medianeras, las viviendas cuyas estancias tienen huecos al edificio de 11 plantas (lo que era la fachada oeste), en la actualidad, no tienen ventilación alguna al exterior, ni iluminación, aun cuando su uso lo exigiría ya que son cocinas, dormitorios o salones que hoy tienen sus ventanas tapiadas y por lo tanto son viviendas insalubres e inhabitables.

#### CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES/CONSTRUCTIVAS

Los muros eran en su origen todos de fachada por lo que tienen todas las mismas características. La planta baja presenta un zócalo de sillares de piedra hasta alcanzar el nivel del forjado 1, en la actualidad éste sólo es visible en la zona de acceso a las viviendas, y en el resto presenta aplacados de distintos colores. En las plantas de vivienda continúa con fábrica de ladrillo de espesor constante, de pie y medio, acabado de estuco, balaustradas de piedra artificial en los falsos balcones y en terraza, y como adorno de cornisa, una banda de azulejo en damero.

Los forjados interiores son de viguetas de madera, tablero superior de madera con acabados diversos (loseta hidráulica, gres, terrazos, etc.) con falso techo de cañizo y escayola de remate inferior.

La cubierta transitable tiene acabado de baldosín catalán, en la actualidad y aunque ha sido reparada en innumerables ocasiones, tiene acusados problemas de estanqueidad.

Los trasteros situados en la planta de cubierta, son de placas prefabricadas de diferentes materiales (fibrocemento, policarbonatos, etc.)

Las carpinterías de fachada eran en su origen de madera, con palillería, y vidrios, algunos coloreados, pero en la actualidad, algunos se han sustituido por carpintería de aluminio sin palillería y vidrio sin colorear.

Las instalaciones generales – suministro y tendidos, mecanismos, sanitarios, etc. - , se desarrollan vistas en superficie, están en desuso y presentan múltiples roturas y desperfectos.

### **2.2.2. Planeamiento vigente y afecciones.**

La edificación existente se encuentra clasificada como suelo urbano consolidado, incluido en el ámbito del Casco Antiguo de Cartagena, siendo de aplicación las determinaciones del Plan Especial de Ordenación y Protección, PEOP, cuya aprobación definitiva parcial se realiza mediante acuerdo plenario de fecha 03 de marzo de 2005.

La edificación está previsto que sea incluida en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico con un grado 3 de protección o Protección ambiental, quedando definidos los elementos particulares objeto de protección en la correspondiente ficha de las Normas Urbanísticas Particulares del Patrimonio Arquitectónico Catalogado, referencia catastral 72349-02.

Asimismo, conforme a lo establecido en el PEOP, se asigna a la Plaza San Agustín una altura máxima de 5 plantas (B+4) y a la Calle Real, 7 plantas (B+6), mientras que la altura actual de las fachadas catalogadas es de 3 plantas (B+2), a los que se suma la altura de los trasteros.

**Según lo establecido en el acuerdo de de aprobación definitiva parcial del PEOP del Casco Antiguo de Cartagena, en edificios catalogados con más de una planta de diferencia sobre la altura del tramo de calle, se establece la**



posibilidad de proponer completar el aprovechamiento mediante la tramitación de un Plan Especial.

### 2.3. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL

El Plan Especial de Ordenación y Protección del Casco Antiguo de Cartagena, fija las determinaciones urbanísticas aplicables en su ámbito, en orden a conseguir los objetivos que establece la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español y en concordancia con la Ley del Suelo de la Región de Murcia, de protección, conservación y revitalización del Conjunto Histórico que forma dicho Casco Antiguo.

En orden a lo anterior, dicho Plan, establece las condiciones de ordenación que han de regir las edificaciones en su ámbito, definiendo, entre otros, las condiciones de protección del Patrimonio Arquitectónico Catalogado, medidas de conservación, etc.

Asimismo mediante acuerdo plenario de aprobación definitiva parcial del PEOP, en edificios catalogados con más de una planta de diferencia sobre la altura del tramo de calle, se establece la posibilidad de proponer completar el aprovechamiento mediante la tramitación de un Plan Especial.

Estos Planes Especiales tratarían de manera específica las condiciones particulares de ordenación de las edificaciones catalogadas, que se encuentren en la situación anterior.

**Así en función de las especiales circunstancias que concurren en cada situación específica, habrá de realizarse la oportuna y justificada propuesta que resuelva la problemática singular en cada caso.**

En el caso particular de la edificación en la Plaza San Agustín 09, son varias las circunstancias y condiciones a tener en cuenta:

- La actual **falta de contextualización** de una fachada catalogada que resulta ser el único elemento histórico permanente en el tramo de calle.

- La **gran diferencia de altura con las edificaciones colindantes** y la importante presencia que como consecuencia de lo anterior, se produce en la **medianera que queda vista**.
- La **altura máxima asignada por el planeamiento al los tramos de calles, establecida en la Plaza San Agustín en 5 plantas (B+4), y Calle Real en 7 plantas (B+6)**, permite estudiar la posibilidad de edificar en la parcela resultante, condicionada a las especiales circunstancias de los edificios colindantes y la presencia de los edificios colindantes y la presencia del volumen actual edificado.

Todos estos datos invitan a la necesaria reflexión arquitectónica y recomiendan la redacción de un **Plan Especial que estudie la edificación en su conjunto y en su relación con el entorno edificado, resolviendo los condicionantes urbanos mencionados mediante una ordenación volumétrica y propuesta edificatoria/arquitectónica concreta, que asuma y resuelva integradoramente todos ellos.**

## 2.4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

### 2.4.1. Objetivos y criterios de la Ordenación.

El objeto del presente Plan Especial de la Edificación sita en Plaza de San Agustín nº 9, en Cartagena, es la definición de las condiciones volumétricas y de presencia e imagen urbana que han de regir la edificación de la parcela.

Como ya se ha adelantado, existen una serie de circunstancias urbanísticas específicas que aconsejan el estudio singular de la edificación de Plaza San Agustín nº 9, en Cartagena, en orden a resolver tales condicionantes.

Así la propuesta de ordenación tiene la voluntad de mantener la continuidad de las líneas propuestas de cornisa para las calles a las que da fachada, y el tratamiento mas adecuado para la medianera del edificio colindante sito en Plaza de San Agustín nº 11.

La solución de agregar la parcela colindante sita en Plaza de San Agustín nº 07, al edificio catalogado, constituyendo una parcela de 410 m<sup>2</sup> y sustituir los cuerpos de trasteros añadiendo volúmenes, pretende redefinir los mismos desde un punto de visto coherente con el resto de la edificación, aceptando una solución fragmentada en dos subcuerpos de diferente alineación, siempre intencionadamente separadas de la fachada a conservar, pero condicionadas por las distintas situaciones de las medianeras colindantes.

**Aún cuando en la solución arquitectónica propuesta no se agotan los volúmenes máximos propuestos según planeamiento, los condicionantes a los que nos hemos referido con anterioridad, aconsejan una solución integradora, moderada y coherente. Así, el P.E.P.R.I. concedería entre 2.631 y 2.524 m<sup>2</sup> según el criterio de medición ( hasta 17 m de fondo o hasta 14 m ), mientras la solución adoptada en este PLAN ESPECIAL consumiría solo 2.446 m<sup>2</sup> en Planta Baja ( 410 m<sup>2</sup> )+ 2 Plantas Completas ( 2 x 410 = 820 m<sup>2</sup> )+ 2 Plantas**

Retranqueadas ( 2 x 339 = 678 m<sup>2</sup> ) + 1 Ático Retranqueado ( 269 m<sup>2</sup> ) + Espacio bajo cubierta ( 269 m<sup>2</sup> ). Sin descontar en ningún caso las superficies de huecos y patios.

#### 2.4.2. Ordenación arquitectónica propuesta.

##### VOLUMETRÍA

Se plantea una solución edificatoria según la cual, se restaura y pone en valor la fachada catalogada existente, que quedará configurada como elemento singular de especial atención en relación a su entorno inmediato. Esta fachada precisa de la eliminación de los elementos y piezas negativos, tales como bajantes, cables y elementos añadidos de carpintería. Especial atención merece la recuperación de los despieces de ventanas originales, sustituidos por carpinterías ordinarias de aluminio, y el diseño de una fachada de planta baja, tras la propuesta eliminación de marquesina y aplacados que distorsionan correcta lectura de la edificación.

Se plantea la ordenación de dos volúmenes en las plantas superiores, en un escalonamiento progresivo conforme a su ascenso. Articulado ésto a su vez con el volumen más acorde de la parcela colindante, que, al ser agregada perderá la servidumbre que la obliga a tener 2 plantas, lo que hará que las alturas, hasta el Callejón Yeseros sean uniformes, al menos en estas dos parcelas.

Con respecto al otro edificio colindante, cuya presencia, al tener 12 plantas, altera la proporción del inmueble catalogado, la propuesta trata de mejorar la situación al ser menor la diferencia de alturas, y gracias al nuevo tratamiento de la medianera del que le dotará la construcción.

Con esta propuesta de fragmentación, y a nivel de percepción volumétrica, se mejora la percepción del tránsito entre la singularidad de las fachadas de Calle Real y Plaza San Agustín, y su relación en el entorno urbano. También otorga un mayor sentido a la enorme diferencia de volúmenes a que se encuentra sometido el edificio, de la mano de los edificios laterales.

## 2.5. CUANTIFICACIONES.

Se ha realizado un análisis pormenorizado de las superficies máximas que otorga el P.E.P.R.I. en función de la incidencia de las fachadas de mayor altura sobre las de altura menor.

Nuestro conjunto es un edificio en esquina, por lo que le sería de aplicación los criterios establecidos en **Apartado ( c ) del Punto ( 1 ) del Artículo 115 .**  
**Incidencia de las plantas.**

En dicho punto, edificios en esquina, hacia dos o más calles a las que corresponde alturas diferentes de edificación, se admite la incidencia de la altura mayor, precisándose en un último párrafo :

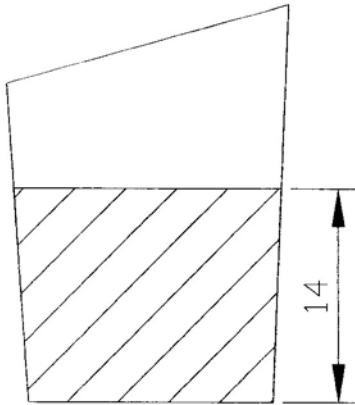
**-Cuando la diferencia entre frentes sea de más de una planta, el fondo de mayor altura podrá proyectarse hasta 17 metros.**

Aún entendiendo, que es nuestro caso, hemos contemplado dos supuestos, uno con una incidencia de hasta 17 metros y otro con una incidencia de hasta 14 metros. Se ha realizado, asimismo el estudio comparativo de las superficies otorgadas por esos supuestos y las que consumiría este Plan Especial. Hacemos constar que en ningún caso se ha descontado la superficie de patios ni huecos.

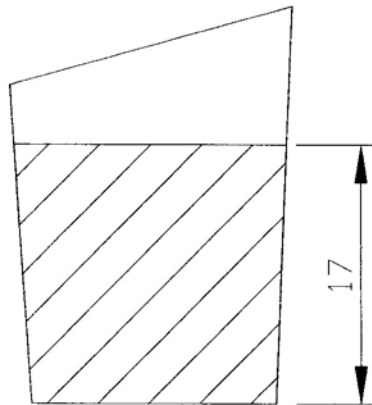
Se acompaña en un esquema las cuantificaciones que se han descrito en este apartado, para mayor claridad.

## PLAN ESPECIAL PL. SAN AGUSTÍN - 8 / CALLE REAL

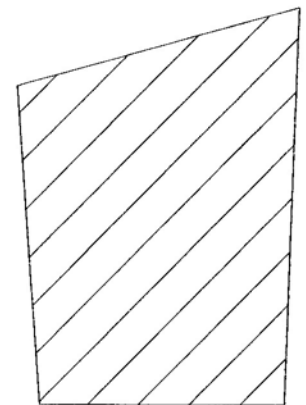
### ESTUDIO COMPARATIVO DE SUPERFICIES SEGÚN CRITERIOS DE MEDICIÓN DEL P.E.P.R.I. Y ADOPTADAS EN EL PLAN ESPECIAL



**SUPERFICIE = 237 m<sup>2</sup>**  
**2 x 237 m<sup>2</sup> = 474 m<sup>2</sup>**



**SUPERFICIE = 290.50 m<sup>2</sup>**  
**2 x 290.50 m<sup>2</sup> = 581 m<sup>2</sup>**

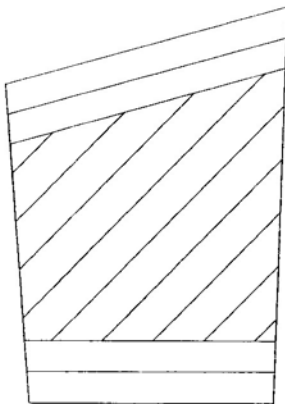


**SUPERFICIE = 410 m<sup>2</sup>**  
**5 x 410 m<sup>2</sup> = 2.050 m<sup>2</sup>**

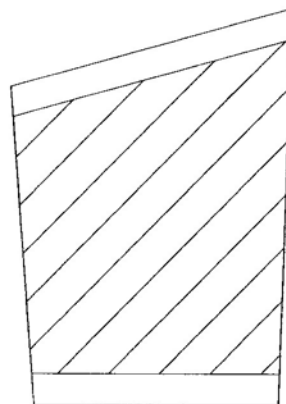
**SUPERFICIE TOTAL SEGÚN P.E.P.R.I. ( SIN DESCONTAR PATIOS NI HUECOS ) =**

**SUPUESTO 1- 2.050 + 581 = 2.631 m<sup>2</sup>**

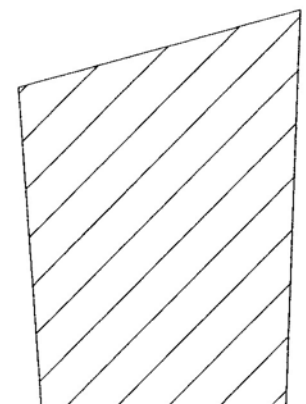
**SUPUESTO 2- 2.050 + 474 = 2.524 m<sup>2</sup>**



**SUPERFICIE = 268 m<sup>2</sup>**  
**1 x 268 m<sup>2</sup> = 268 m<sup>2</sup>**  
**BAJO CUBIERTA = 268 m<sup>2</sup>**



**SUPERFICIE = 338 m<sup>2</sup>**  
**2 x 338 m<sup>2</sup> = 678 m<sup>2</sup>**



**SUPERFICIE = 410 m<sup>2</sup>**  
**3 x 410 m<sup>2</sup> = 1.230 m<sup>2</sup>**

**SUPERFICIE TOTAL SEGÚN PLAN ESPECIAL ( SIN DESCONTAR PATIOS NI HUECOS ) = 2.446 m<sup>2</sup>**

**DIFERENCIA EN EL SUPUESTO 2 ( CASO MÁS DESFAVORABLE ) = 78 m<sup>2</sup>**

### 3. PLANOS.

#### SITUACION

- 1 \_ Plano de Localización
- 2.1\_ Plano de Situación 1
- 2.2\_ Plano de Situación 2

#### ESTADO ACTUAL

- 3 \_ Proyecto Inicial. Antecedentes.
- 4 \_ Estado Actual. Alzado a Calle Real.
- 5 \_ Estado Actual. Alzado a Plaza San Agustín
- 6 \_ Estado Actual. Plantas.

#### ESTUDIO VOLUMETRICO

- 7 \_ Alturas y Retranqueos. Según Plan. Sin Catalogar.
- 7.1\_ Alzados. Comparativa de Alturas y Retranqueos.

#### ORDENACION VOLUMETRICA

- 8 \_ Ordenación Volumétrica. Plantas de sótano y baja
- 9 \_ Ordenación Volumétrica. Plantas 1, 2, 3 y 4.
- 10 \_ Ordenación Volumétrica. Plantas 5 y de cubierta.
- 11 \_ Ordenación Volumétrica. Sección Transversal.
- 12 \_ Ordenación Volumétrica. Sección Longitudinal.
- 13 \_ Ordenación Volumétrica. Alzado a Plaza San Agustín.
- 14 \_ Ordenación Volumétrica. Alzado a Calle Real.
- 15 \_ Ordenación Volumétrica. Alzado a Callejón Yeseros.
- 16 \_ Ordenación Volumétrica. Detalles.



#### **4. NORMAS URBANÍSTICAS.**

El Proyecto de Edificación se ajustará a las envolventes máximas y alturas definidas en los Planos de propuesta Arquitectónica y Memoria del presente Plan Especial.

El proyecto de Edificación se registrará, asimismo, por la propuesta de composición de fachada y colores definidos en los Planos y Memoria del presente Plan Especial.

#### **5. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.**

Se estima un plazo de inicio de la Ejecución de la edificación objeto del presente Plan Especial inmediato a la obtención de la oportuna Licencia de Obras, siendo el plazo estimado de Finalización de las mismas de 14 meses desde su inicio.

#### **6. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**

El coste de la inversión total prevista, por lo ya mencionado hasta el momento, se reduce al coste de la Ejecución de la Edificación resultante del presente Plan Especial.

**CONCLUSIÓN.**

Con la presente Memoria y Planos que la acompañan, se da por concluido el documento del Plan Especial de la Edificación sita en Plaza San Agustín 09-07, Cartagena, para su tramitación procedente.

Cartagena, mayo de 2006

Los arquitectos

Francisco Marín Hernández

Juan Gómez Acosta