

1.- NATURALEZA Y ÁMBITO

El presente documento tiene la consideración de Plan Especial para la ordenación de la edificación sita en Calle Muralla del mar Nº5 de Cartagena.

El ámbito de este Plan Especial es la parcela 82346/33, delimitada por la calle Muralla del Mar, y las parcelas 82346/32, 82346/34, 82346/07, 82346/08, y 82346/09, del Casco Histórico de Cartagena.

El presente documento se redacta conforme a lo dispuesto para Planes Especiales de Ordenación y Protección de Conjuntos Históricos, sitios Históricos o Zonas Arqueológicas declaradas Bien de Interés Cultural, en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2005 de 10 de Junio.

En aquellas cuestiones no tratadas por las normas específicas propuestas, se cumplirán las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena (en adelante PGMOC-CT) y en el Plan Especial de Ordenación y Protección del Casco Histórico de Cartagena (en adelante PEOCH-CT).

2.- ANTECEDENTES

En la parcela descrita anteriormente existe un inmueble catalogado como Bien de Interés Cultural de Grado 3 (protección ambiental). El nº de alturas de la edificación en fachada es de baja mas tres.

Ambos son propiedad de la mercantil Torres y Ramirez Ingenieros S.L. Los propietarios pretenden realizar una nueva edificación, en la que se integre, restaurada, la fachada de la edificación protegida. La edificación tendrá uso residencial en las plantas 1 a 7 y uso aparcamiento de vehículos en la plata baja y semisótano.

El nº de alturas permitido por el planeamiento en la calle donde se sitúa el solar es de baja más siete. La norma particular de zona es la Cc2



3.- OBJETO. OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL

El Plan Especial se plantea y tiene su razón de ser, desde la posibilidad que plantea el PEOPCH-CT de completar el aprovechamiento del solar, en su artículo nº 100:

"3.- Los edificios con protección ambiental mantendrán en todos los casos la altura actual en fachada.

a) Cuando la altura permitida en el tramo de calle donde se ubique sea superior en una planta a ésta, se permite la construcción de un ático retranqueado 3 metros. Si es más de una planta, el propietario podrá optar por hacer un ático retranqueado en las condiciones anteriores; o proponer completar el aprovechamiento mediante la tramitación de un Plan Especial."

El objeto del presente plan es la determinación de las condiciones de ordenación volumétrica, de presencia urbana e integración de la fachada del edificio catalogado, que ha de cumplir un proyecto de edificación en el citado solar.

4.- EFECTOS

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

5.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

5.1 Condicionantes de partida y criterios de ordenación

La propuesta pretende dar respuesta a las siguientes cuestiones:

a) Desde un punto de vista arquitectónico, ofrecer una solución con coherencia entre la fachada que se ha de mantener y la de la nueva edificación propuesta, en la que al mismo tiempo se pongan de manifiesto la individualidad de cada una de ellas y se dote de mayor protagonismo a la primera.

b) Desde un punto de vista urbanístico, dar una respuesta adecuada a la realidad existente: un edificio de 4 alturas, inserto en un frente urbano de mayor altura (8 plantas), perceptible desde 2 escalas: la escala próxima de la Calle Muralla del Mar, y la escala lejana desde el Paseo del Puerto.

Con estos presupuestos, se propone lo siguiente:

a) Desde un punto de vista arquitectónico, una composición del nuevo edificio con dos premisas: seguir el ritmo de huecos de la fachada catalogada, utilizando colores similares en los materiales de ambas fachadas y utilizar un lenguaje aséptico sin ornamentos.

b) Desde un punto de vista urbanístico, una volumetría para la nueva edificación, retranqueada en las plantas que sobresalen por encima de la fachada protegida, de forma que en la escala próxima se perciba la predominancia de ésta, y en la escala lejana se recupera la altura reguladora del frente edificado.

Se propone recuperar la edificabilidad perdida en los retranqueos aumentando el fondo edificable.

5.2 Retranqueos y Fondo edificable

Retranqueos propuestos: 1,65metros en las plantas 4, 5 y 6; 3 metros en la planta 7

Ancho de fachada: 12,37metros

Anchura media del solar: 12,47metros

Edificabilidad perdida: $(12,37 \times 1,65 \times 3) + (12,37 \times 3 \times 1) = 98,34$ metros cuadrados.

Se propone recuperar esta edificabilidad en las plantas 1 a 7, puesto que la normativa permite ocupar toda la planta baja para usos no residenciales:

$98,34 / 7 = 14,05$ metros cuadrados a recuperar en cada planta.

$14,05 / 12,47 = 1,12$ metros de aumento de fondo edificable sobre los 20 metros que contempla el planeamiento vigente.

6.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA PARCELA

Se proponen las siguientes normas para realizar un proyecto de edificación en la parcela 82346/33 de la calle Muralla del Mar de Cartagena:

- 1.- Retranqueos obligatorios en fachada a Calle Muralla del Mar: 1,65metros en las plantas 4, 5 y 6, y en la planta 7 la misma profundidad que la ultima planta de ático del edificio colindante izquierdo.
- 2.- Fondo edificable máximo: 21metros a partir de un metro de separación desde cada uno de los linderos laterales de la parcela.
- 3.- Se dispondrá siempre un uso no residencial en planta baja, para no alterar el cómputo del aprovechamiento.
- 4.- No se admiten vuelos, entrantes, ni salientes en las plantas 4, 5, 6 y 7.
- 5.- Respecto al tratamiento de las medianeras visibles, se deberán tratar con el mismo material, textura y colores de la fachada en el proyecto de edificación.
- 6.- El proyecto se adecuará a la propuesta de composición de huecos, de colores y de materiales del plano adjunto al final de este documento.
- 7.- La coronación de la edificación propuesta no superará en ningún caso la altura de coronación del edificio medianero izquierdo.



7.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

El proyecto y la construcción de la edificación se realizarán como una promoción privada. Todos los costes derivados de la restauración de la fachada protegida correrán a cargo del promotor.

8.- DOCUMENTACIÓN ANEXA: CUMPLIMIENTO DE LOS ANEXOS II Y III DE LA ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2007 POR LA QUE SE HACEN PÚBLICOS LOS CRITERIOS DE APLICACIÓN DEL TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA A DETERMINADOS TIPOS DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Anexo II.- Condiciones cuyo cumplimiento garantiza la no existencia de efectos significativos sobre el medio natural para los diferentes instrumentos de planeamiento.

- 1.- El emplazamiento del solar (Casco Histórico de Cartagena) al que se circunscribe el Plan Especial no afecta a ningún espacio de la Red Natura 2000.
- 2.- En el Plan Especial, al tratar de un solar urbano en el Casco Histórico de Cartagena, no se comprometen lugares necesarios para la flora y la fauna, ni hábitats de interés comunitario, o elementos del paisaje que revistan especial importancia para la vida silvestre, según el sentido establecido en el artículo 7 del Real decreto 1997/1995 de 7 de diciembre.
- 3.- Así mismo, el Plan Especial no afecta a Espacios Naturales Protegidos ni las determinaciones establecidas en los planes de ordenación de recursos, por no estar incluido en ninguno de ellos.
- 4.- Tampoco afecta el Plan Especial a ningún área de Protección para la fauna, atendiendo a lo establecido por la Ley 7/1995 de la Fauna Silvestre.
- 5.- Tampoco afecta el plan a áreas naturales con características para ser declaradas refugios de caza, según la Ley 7/2003 de Caza y Pesca fluvial de la Región de Murcia.
- 6.- Tampoco queda afectada ningún área del Catálogo Regional de Flora Silvestre Protegida, creado por el decreto 50/2003.
- 7.- En el plan tampoco se incluye ninguna transformación o cambio del régimen de usos de terrenos de monte, según la regulación establecida por la ley 43/2003 de Montes.



8.- La zona sobre la que se plantea el Plan Especial no alberga o afecta a ningún elemento natural incluido en el Inventario Regional de Zonas Húmedas.

Anexo III.- Condiciones para la protección de la calidad ambiental que deben incorporar los diferentes instrumentos de planeamiento.

- A) El proyecto que prevé el Plan Especial es el proyecto de un edificio residencial y uso compatibles de aparcamiento, en casco urbano consolidado (Casco Histórico de Cartagena), por lo que según la normativa vigente, no debe someterse a ningún trámite ambiental.
- B) Con la tramitación y aprobación del Plan, y la posterior ejecución del proyecto previsto, no se vulnera la legislación estatal o regional sobre ruido, saneamiento, vertidos residuos o suelos potencialmente contaminados. El proyecto de edificación que se realizará, dará cumplimiento a toda la normativa estatal, regional y municipal de aplicación.
- C) El Plan Especial quedará condicionado por las determinaciones de los informes sectoriales pertinentes.
- D) El Plan especial está redactado adaptado al Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena, y al Plan Especial de Ordenación y Protección del Casco Histórico de Cartagena.
- E) El Plan Especial no constituye ningún instrumento de desarrollo de suelo. Las redes de saneamiento son las existentes en el casco urbano.
- F) El plan no prevé cambio alguno de uso del suelo que imponga niveles de ruido que superen la normativa vigente.
- G) En el proyecto de edificación se cumplirá con lo establecido en la ley 10/98, de 21 de abril de residuos.
- H) El instrumento de planeamiento en cuestión aquí, no supone la creación ni el crecimiento de un núcleo urbano.

ARQUITECTO

FRUTOS RAMÍREZ HERNÁNDEZ

PROMOTOR

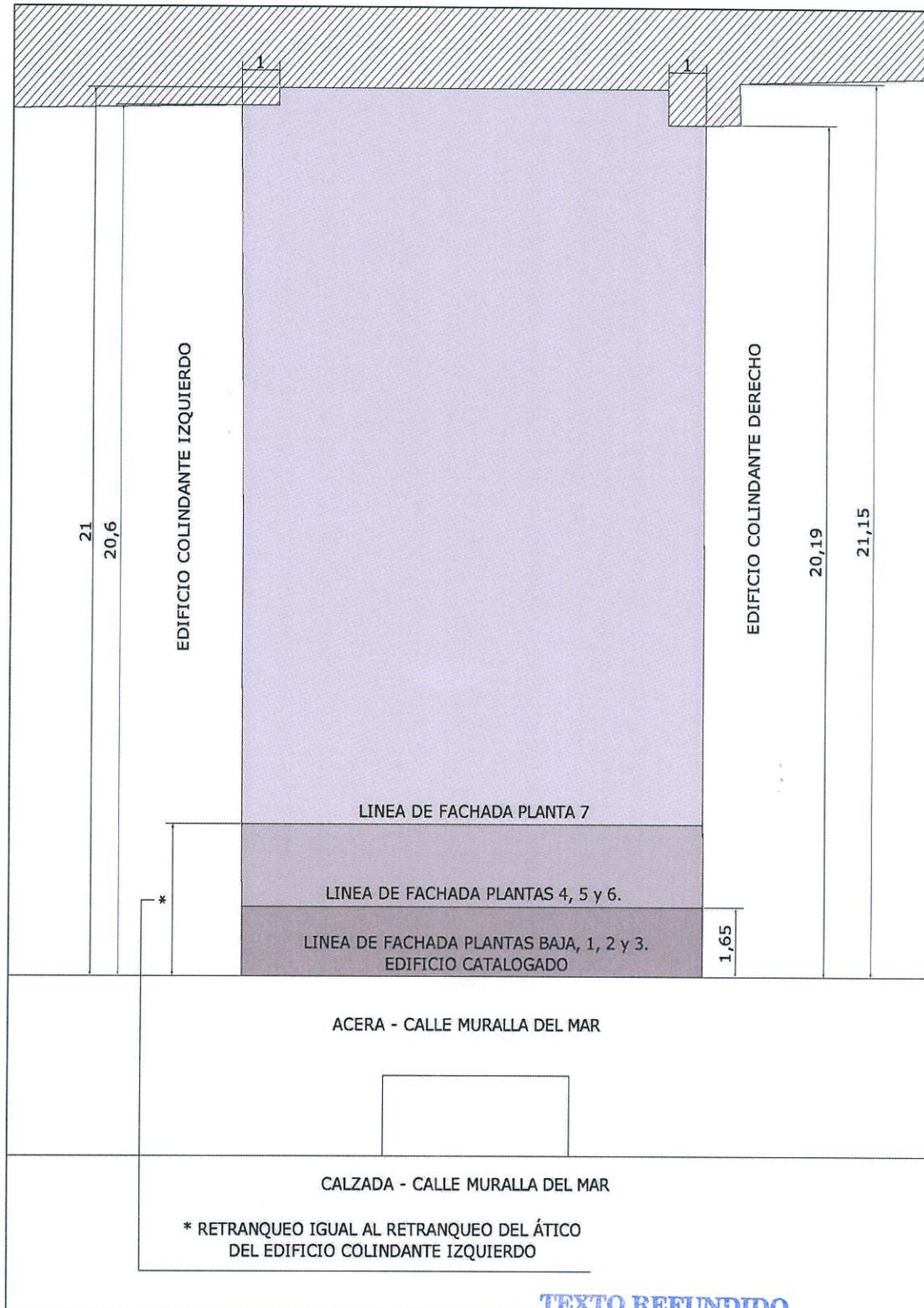
TORRES Y RAMÍREZ INGENIEROS SL.

PLAN ESPECIAL PARA LA PARCELA 82346/33 DE LA CALLE MURALLA DEL MAR DE CARTAGENA. TEXTO REFUNDIDO

9.- PLANOS



9.2 Plano de planta.



TEXTO REFUNDIDO

Recoge condiciones del acuerdo plenario
a fecha 27.10.08

EL SECRETARIO DE LA GERENCIA



9.3 propuesta de fachada



SECCION LONGITUDINAL S1



S1 <

ALZADO A LA CALLE MURALLA DEL MAR

MATERIALES Y ACABADOS:

BASAMENTO Y ELEMENTOS COMPOSITIVOS EDIFICIO CATALOGADO: piedra artificial tono 10 carta PEOP

FONDO FACHADA EDIFICIO CATALOGADO: tono 29 carta PEOP

PLANTAS 4, 5 Y 6: aplacado de piedra natural en tono similar al tono 29 de la carta del PEOP

PLANTA 7: revestimiento de laminas de aluminio color bronce.

CARPINTERIAS: restauradas y pintadas de blanco en edificio catalogado. Aluminio color bronce en plantas superiores.

VIDRIOS: tintados en tono bronce.

OSCURECIMIENTOS: en el edificio catalogado se mantienen las persianas enrollables en los cuerpos volados

cerrados. En el cuerpo nuevo se proponen oscurecimientos de aluminio color bronce.

TEXTO REFUNDIDO

Recoge condiciones del acuerdo plenario
de fecha 27.10.08

EL SECRETARIO DE LA GERENCIA

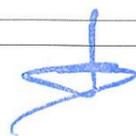
PLAN ESPECIAL PARA LA PARCELA 82346/33 DE LA CALLE MURALLA DEL MAR DE CARTAGENA

PROMOTOR TORRES Y RAMIREZ INGENIEROS S.L. DISEÑO de 2008

PROPUESTA DE FACHADA
HORA 01
ESCALA 1:100
ANULA -----

ARQUITECTO

FRUTOS RAMÍREZ HERNÁNDEZ



ARQUITECTO
PROMOTOR

FRUTOS RAMÍREZ HERNÁNDEZ
TORRES Y RAMÍREZ INGENIEROS SL.

PLAN ESPECIAL PARA LA PARCELA 82346/33 DE LA CALLE MURALLA DEL MAR DE CARTAGENA. TEXTO REFUNDIDO

Cartagena, 11 de Noviembre de 2008
FRUTOS RAMÍREZ HERNÁNDEZ, ARQUITECTO



TEXTO REFUNDIDO
Recoge condiciones del acuerdo plenario
de fecha 27.10.08
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA

