

## INDICE

### 0. ANTECEDENTES.

### 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Naturaleza y ámbito

Objeto.

Efectos.

### 2. MEMORIA

Antecedentes

Información urbanística

Situación y características generales.

Planeamiento vigente y afecciones.

Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial.

Propuesta de ordenación.

Objetivos y criterios de la ordenación.

Ordenación arquitectónica propuesta.

Cuantificaciones.

### 3. PLANOS.

### 4. NORMAS URBANÍSTICAS.

### 5. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

### 6. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

## ANEXOS



## 0. ANTECEDENTES.

En la sesión ordinaria celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día dieciocho de mayo de dos mil nueve se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

*“8º DICTAMEN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO E INFRAESTRUCTURAS, PROPONIENDO LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE EDIFICIO EN C/MAYOR, Nº 21-23 Y PLAZA DEL REY, Nº 16, PRESENTADO POR LA MERCANTIL RÚSTICAS NEGOCIOS INMOBILIARIOS, S.L.”.*

Fotocopia del Acta de dicho acuerdo se adjunta como ANEXO II de este Texto Refundido.

Los Informes aludidos en el acuerdo del Pleno se adjuntan como ANEXO III (INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE BELLAS ARTES Y BIENES CULTURALES) y como ANEXO IV (INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO).

El presente TEXTO REFUNDIDO se ajusta en su redacción a las condiciones impuestas por el acuerdo de su aprobación definitiva, subsanando las deficiencias observadas y más en concreto:

- 1º.- Corrige el error del Plano 12.1, expresando la escala a que ha sido dibujada (1:100).
- 2º.- Corrige el error de superficie del solar, reflejando los 408,21 M<sup>2</sup> que resultan de su reciente medición.
- 3º.- Se suprime el acceso a la terraza superior a través de la escalera principal de la Casa Llagostera planteando una solución alternativa.



4º.- Se incorporan al apartado 4 NORMAS URBANÍSTICAS la obligación de realizar sondeos arqueológicos previos bajo supervisión arqueológica así como la necesidad de aportar informe del estado actual de la estructura que justifique suficientemente la inviabilidad técnica de su mantenimiento, tal y como se establece en el Informe de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales.

## **1. DISPOSICIONES GENERALES.**

### **NATURALEZA Y ÁMBITO.**

El presente documento tiene la consideración de Texto Refundido de Plan Especial para la ordenación de los edificios sitos en Calle Mayor, 21-23 y Plaza del Rey, 16, en Cartagena, conforme a las condiciones establecidas en el Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico, cuya aprobación definitiva parcial se ha realizado mediante acuerdo plenario de fecha 3 de marzo de 2005, habiéndose aprobado Definitivamente el Texto Refundido, con fecha 7 de noviembre de 2.005. 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 los edificios sitos en Calle Mayor, 21-23 y Plaza del Rey, 16, del Casco Antiguo de Cartagena, según se refleja en los planos adjuntos.

### **OBJETO.**

El objeto del presente Texto Refundido de Plan Especial de los edificios sitos en Calle Mayor, 21-23 y Plaza del Rey, 16, en Cartagena, es la definición de las condiciones volumétricas y de presencia e imagen urbana que han de regir el conjunto edificado de las parcelas.





El promotor de la actuación es RÚSTICA NEGOCIOS INMOBILIARIOS, S.L., con C.I.F. nº B-30760953, y con domicilio en Calle Subida al Faro, local 18A, de Cabo de Palos, Cartagena, siendo su representante legal D. José Luis Rodríguez Martínez, con D.N.I. nº 22.978.873-Z, con el mismo domicilio, a efectos de comunicaciones.

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

**EFFECTOS.**

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

**2. MEMORIA**

**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. Con fecha 7 de noviembre de 2005, se aprueba definitivamente el Texto Refundido del PEOPCH.





En el citado PEOCH 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.

En concreto, según las Normas Urbanísticas Particulares del Patrimonio Arquitectónico Catalogado del citado PEOCH, las edificaciones objeto del presente Texto Refundido de Plan Especial se encuentran catalogadas como sigue:

- Calle Mayor, 21. GRADO DE PROTECCIÓN 3 (AMBIENTAL).
- Calle Mayor, 23. GRADO DE PROTECCIÓN 2 (ESTRUCTURAL).
- Plaza del Rey, 16. GRADO DE PROTECCIÓN 3 (AMBIENTAL).

El grado de protección 3 obliga al mantenimiento de las fachadas existentes, como elementos configuradores del espacio urbano, con las concreciones específicas estipuladas en sus fichas particulares.

El grado de protección 2 permite la modificación necesaria para la adaptabilidad a nuevos usos, pero conserva la estructura, de la configuración general de la edificación.

En el presente proyecto de Texto Refundido de Plan Especial, el edificio afectado por el grado de protección 2 (Casa Llagostera), se encuentra en un estado de conservación bastante deficiente, presentando un avanzado estado de deterioro en toda su estructura, en general, como se puede apreciar en la documentación gráfica que se acompaña.



Unido esto a la dotación de aparcamiento que se proyecta realizar mediante la construcción de dos sótanos, hacen aconsejable la demolición del inmueble para acometer las obras de reconstrucción integral de las tres fincas, teniendo en cuenta que, previo a la demolición, se procederá a la sustentación de las tres fachadas y al desmontaje de todos los elementos originales que sean susceptibles de un posterior aprovechamiento en la reconstrucción.

De este modo, previo a la demolición de los inmuebles, se deberán desmontar, para su posterior reutilización, los siguientes elementos.

- FINCA N° 21 de Calle Mayor:
  - Pavimento hidráulico de las zonas nobles de planta 1ª.
  - Carpinterías de planta 1ª (puertas vidrieras, con palillería, etc).
  - Vidriería (vidrios impresos).
  - Armarios de planta 1ª.
  
- FINCA N° 23 de Calle Mayor (Casa Llagostera):
  - Escalera principal de acceso a las viviendas (barandillas, pasamanos, azulejería y ventanas).
  - Azulejos de los pasillos principales de las viviendas (en todos los pisos).
  - Azulejos de patios.

Todos estos elementos serán reutilizados en la reconstrucción de las fincas, bien en su totalidad (como es el caso de las escaleras del N° 23) o de forma testimonial, empleando aquellas piezas que se encuentren en buen estado de uso (pavimentos, azulejos, carpinterías, vidrierías, etc).



Según lo contenido en la "SECCIÓN 3. PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO", de las "NORMAS DE EDIFICACIÓN" del PEOPCH, en el punto 3 del artº 100. Número de plantas, dice textualmente:

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

*a) Cuando la altura permitida en el tramo de la calle donde se ubique sea superior en una planta a esta, 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.*

En el caso concreto de la finca número 21 de Calle Mayor, según la ficha del PEOPCH, el grado de protección es GRADO 3 (AMBIENTAL) y el máximo número de plantas permitidas es B + 3 + a.

Para la finca colindante (número 23), el grado de protección es GRADO 2 (ESTRUCTURAL), según la ficha correspondiente del PEOPCH, siendo el máximo número de plantas permitidas igual a la actual.

El punto 2 del artº 100 de las normas de edificación del PEOPCH, dice textualmente:

*"2. Los edificios con protección integral mantendrán en todos los casos la altura actual, y los de protección estructural según lo indicado en las fichas de las Normas Urbanísticas Particulares del Patrimonio arquitectónico catalogado."*





No obstante lo anterior y para el caso concreto del edificio ubicado en el número 23 de Calle Mayor, por el ancho de la calle existente, la elevación de una planta por encima de la última planta existente, con un retranqueo de 3 metros con respecto a la fachada principal, **NO ES VISIBLE DESDE NINGÚN PUNTO DE LA VÍA PÚBLICA**, como se demuestra con los esquemas de volumen que se acompañan en la documentación gráfica adjunta.

Sería la misma solución que se permite para la finca número 21, cuyo ático tampoco sería visible desde ningún punto de la Calle Mayor. De esta forma se unifica el criterio con la finca colindante (nº 21) sobre la que también actuamos, sin que dicha actuación suponga menoscabo alguno para la imagen física de los edificios a nivel del viandante que, en ningún caso percibe la actuación que se realiza sobre las cubiertas de los mismos.

Por otra parte, para el número 16 de Plaza del Rey, el PEOCH establece el mismo número de plantas que tiene actualmente (B + 2), cuando en el callejero del PGMO para la norma Cc2, en Plaza del Rey fija un número máximo de 5 plantas (B + 4). Este hecho, provoca una medianera vista de 3 plantas en el encuentro entre el inmueble de Plaza del Rey, 16 y la fachada a esta plaza de la zona trasera de la Casa Llagostera.

Este efecto visual quedaría minimizado si se aplica el contenido del apartado a) del punto 3 del artº 100 del PEOCH, anteriormente transcrito, en el que se propone completar el aprovechamiento mediante la tramitación de un Plan Especial.

Como consecuencia de lo anterior, se presenta el presente Proyecto de Texto Refundido de Plan Especial de las edificaciones sitas en calle Mayor, 21-23 y Plaza del Rey, 16 de Cartagena.



## INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

### Situación y características generales

Se trata de tres edificaciones existentes situadas en el Casco Antiguo de Cartagena, siendo medianeras entre sí. Dos de ellas tienen acceso o presentan fachada principal a Calle Mayor (números 21 y 23) y la tercera tiene su fachada en el número 16 de Plaza del Rey.

La descripción de los mismos es la siguiente:

#### - Edificio sito en Calle Mayor, 21:

Consta de:

- Planta baja: Acceso general, pequeño local de 19,50 m<sup>2</sup> y local comercial.
- Plantas 1 y 2: 1 vivienda por planta.
- Planta 3: 2 viviendas.
- Cubierta: Casetón de escalera y terraza.

En la actualidad todo el inmueble está deshabitado y abandonado, salvo el pequeño local de planta baja, donde hay instalado un kiosco de prensa.

Según la ficha nº 98 del PEOPCH, el edificio de Calle Mayor, 21, fue construido en la primera mitad del siglo XX, (sin llegar a precisar el año exacto de construcción), sobre un solar de 365 m<sup>2</sup> que, según reciente medición, son 372,61 m<sup>2</sup>. Su superficie construida, según la misma ficha, es de 1.277 m<sup>2</sup>, estando catalogada la tipología edificatoria como "residencial histórica burguesa, en parcela ancha". Es de estilo ecléctico y su grado de conservación es regular.



El edificio está constituido por una planta baja de acceso, con dos locales, y tres plantas de piso, las dos primeras con una vivienda por planta y la tercera, con dos viviendas. De los locales de planta baja, el más pequeño (19,50 m<sup>2</sup>), está siendo utilizado actualmente como kiosco de prensa, mientras que el otro, de mayores dimensiones, se encuentra cerrado y sin uso.

Las mediciones laterales son perpendiculares a calle Mayor.

Salvo el pequeño local de planta baja mencionado anteriormente, todo el edificio se encuentra desocupado y clausurado.

Por su configuración, muchas de las habitaciones de las viviendas no tienen iluminación ni ventilación alguna al exterior, estando comunicadas interiormente entre sí, siendo por tanto viviendas insalubres e inhabitables, toda vez que incumplen las más elementales normas de habitabilidad vigentes.

**- Edificio sito en Calle Mayor, 23 (Casa Llagostera):**

Consta de:

- Planta baja: Acceso general y local comercial, con acceso también desde Plaza del Rey.
- Planta piso 1 a 3: 1 viviendas por planta.
- Cubierta: Casetones de escalera y terraza.

En la actualidad todo el inmueble está deshabitado y abandonado.





Según la ficha nº 97 del PEOPCH, el edificio de Calle Mayor, 23 (Casa Llagostera) fue construido a principios del siglo XX (concretamente en 1.916), siendo obra del arquitecto Víctor Beltrí. Su construcción se realiza sobre un solar de 410 m<sup>2</sup> que, según reciente medición, son 408,21 m<sup>2</sup>. Su superficie construida, según la misma ficha, es de 1.706 m<sup>2</sup>, estando catalogada la tipología edificatoria como "residencial especial o palaciega". Es de estilo modernista y su estado de conservación es malo. Aún cuando en la ficha del PEOPCH se reseña como regular. Hay que tener en cuenta que durante los años setenta se tuvo que apuntalar el edificio por su precario estado, restaurándose parcialmente e interviniendo su fachada en el año 1.978. Durante años ha padecido un largo proceso de abandono, sufriendo incluso en su interior, actos de vandalismo e incendios.

El edificio está constituido por una planta baja de acceso y un local que también tiene acceso por la Plaza del Rey. Sobre la planta baja se desarrollan tres plantas con una vivienda por planta.

Las medianeras laterales son perpendiculares a Calle Mayor.

Actualmente, todo el edificio se encuentra desocupado y clausurado.

Todas las habitaciones de las viviendas tienen iluminación y ventilación natural a fachada o a patios interiores, aún cuando, las pequeñas dimensiones de los patios que, en ningún caso tienen el lado mínimo requerido por las normas de habitabilidad ni por el DB-HS, hacen que la mayor parte de las estancias no cumplan las más elementales normas de habitabilidad.



**- Edificio sito en Plaza del Rey, 16:**

Consta de:

- Plan baja: Acceso general y local con altillo.
- Planta piso 1: Vivienda.
- Planta piso 2: Vivienda y palomar, este último con acceso desde el patio de la finca de Calle Mayor, 21.
- Cubierta: Cobertura de teja a dos aguas.

En la actualidad, todo el inmueble está deshabitado y abandonado.

Según la ficha nº 104 del PEOPECH, fue construido entre finales del siglo XIX y primeros del siglo XX, sin poder precisar una fecha exacta. Su construcción se realiza sobre un solar de 85,00 m<sup>2</sup> que, según reciente medición, son 84,33 m<sup>2</sup>. Su superficie construida, según la misma ficha, es de 266,00 m<sup>2</sup>, estando catalogada la tipología edificatoria como "residencial histórica burguesa, en parcela estrecha". Es de estilo ecléctico y se encuentra abandonado y en mal estado de conservación.

El edificio está constituido por una planta baja de acceso y un local con entreplanta. En la planta piso 1 hay una vivienda con entreplanta. En la planta piso 1 hay una vivienda y en la planta piso 2, una vivienda y un palomar, accediendo a este último desde el patio de la finca de calle Mayor, 21.

Las medianeras laterales son sensiblemente perpendiculares a fachada, si bien la medianera izquierda está formada por una línea quebrada, como se puede apreciar en la documentación gráfica adjunta.



## CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES/CONSTRUCTIVAS.

### Edificio de Calle Mayor, 21.

La estructura vertical está formada por muros de carga paralelos a fachada en la primera y segunda crujía, en su mitad izquierda. A partir de la segunda crujía, los muros pasan a tener una disposición perpendicular a fachada. La caja de escalera está totalmente confinada con muros de carga en toda su altura. Todos los muros van disminuyendo de sección según aumenta su altura.

La estructura horizontal está formada por vigas de madera apoyada sobre muros.

Los forjados 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 y, aunque ha sido reparada en numerosas ocasiones, tiene acusados problemas de estanqueidad.

Las carpinterías de fachada son de madera, presentando notables desajustes y falta de mantenimiento.

La rejería de los balcones es de la habitual de los edificios de la época, presentando una considerable falta de mantenimiento.

Las instalaciones generales (suministros y tendidos, mecanismos, sanitarios, etc) se desarrollan vistas en superficie, estando en desuso y presentando roturas y desperfectos.





### **Edificio de Calle Mayor, 23 (Casa Llagostera).**

Nos encontramos ante un edificio cuya principal característica en su fachada. Según Pérez Rojas, es *"el edificio con la fachada más original y hermosa de la arquitectura murciana del siglo XX"*.

La fachada sigue el habitual esquema cartagenero de miradores laterales y balcones centrales que la dividen en tres ejes verticales. En los miradores, de madera se pueden observar, entre algunos listones, pequeños trozos de cerámica.

En las balconadas se encuentran lo que hacen de este edificio una obra tan peculiar: Su decoración a base de cerámica pintada de vivos colores, obra del ceramista y pintor Gaspar Polo. En ellas aparecen representadas las figuras mitológicas de Minerva y Mercurio, símbolos de la sabiduría y del comercio. A ambos lados de la diosa, los escudos de Barcelona y Murcia, y flanqueando a Mercurio, los de Manlleu y Cartagena refiriendo a los lugares de origen y trabajo de la familia Llagostera. Escudos y divinidades se encuentran separados por puertas de madera acristaladas. En el último piso figura el escudo de España.

La decoración de azulejos se reparte en la cornisa con un remate curvo adornado con ornamentaciones flores. Encima de ésta y apenas visible desde abajo, aparece escrito en azulejos: "Casa Llagostera". La obra debió finalizar en 1.916, fecha que aparece junto a la firma del ceramista en el borde interior del recuadro de Mercurio. La ornamentación de la fachada se completa con la adecuación de elementos constructivos como ménsulas de piedra, dinteles y soportes tallados con motivos vegetales muy modernistas, además de un trabajo muy destacable en rejerías de forja.

La rejería de la escalera principal es igual a la de los balcones.



La estructura principal está formada por muros de carga en fachada principal y medianeras, así como en el perímetro de la caja de escalera principal y la de servicio, estando esta última demolida. En el interior del inmueble, la estructura vertical se resuelve con pilares de fundición.

La estructura vertical está formada por vigas metálicas de sección doble T, apoyadas sobre muros de carga y pilares de fundición.

Los forjados son de viguetas metálicas de sección doble T y bovedillas cerámicas con capa de compresión, y 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 y, aunque ha sido reparada en varias ocasiones, tiene acusados problemas de estanqueidad, produciéndose filtraciones que siguen deteriorando los forjados inferiores.

Las carpinterías de fachada son de madera, observándose notables desajustes y una considerable falta de mantenimiento.

La rejería de los balcones acusa una notable falta de mantenimiento, con grandes zonas oxidadas al igual que la de la escalera principal.

Las instalaciones generales (suministros y tendidos mecanismos, sanitarios, etc), se desarrollan vistas en superficie, estando en desuso. Presentan considerables roturas y desperfectos e incumplen toda la normativa actualmente vigente.

### **Edificio de Plaza del Rey, 16.**

La estructura vertical está formada por muros de carga en fachada y medianeras. Interiormente tiene pilares de fundición. La fachada principal está resuelta con aparejo de ladrillo macizo a cara vista.





La estructura horizontal está formada por vigas metálicas de sección doble T apoyadas sobre muros de carga y pilares de fundición.

Los forjados están formados por viguetas metálicas de sección doble T, bovedillas cerámicas y capa de compresión, con acabados diversos (loseta hidráulica, pavimento cerámico, terrazos, etc) con falso techo de cañizo y escayola de remate inferior.

La cubierta está formada por cobertura de teja cerámica curva sobre tablero de bardo y tabiquillos palomeros. Presenta graves problemas de filtraciones que abundan en el deterioro de los forjados inferiores.

Las carpinterías de fachada son de madera. Se observan considerables desajustes como consecuencia del abandono que sufre el edificio desde hace varios años.

La rejería de los balcones de planta 1ª acusa una considerable falta de mantenimiento, estando totalmente oxidada.

Las instalaciones generales (suministros y tendidos, mecanismos, sanitarios, etc), se desarrollan vistas en superficie, estando en total estado de abandono. Presentan notables roturas y desperfectos e incumplen toda la normativa actualmente vigente.

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

Las edificaciones existentes se encuentran clasificadas como suelo urbano consolidado, incluidas en el ámbito del Conjunto Histórico de Cartagena, siendo de aplicación las determinaciones del Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico (PEOPCH), cuya aprobación definitiva parcial se realiza mediante acuerdo plenario de fecha 3 de marzo de 2005.





habiendo sido Aprobado Definitivamente el Texto Refundido con fecha 7 de noviembre de 2.005.

Las edificaciones objeto del presente Texto Refundido de Plan Especial están incluidas en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico, quedando definidos los elementos particulares objeto de protección, en las correspondientes fichas de las Normas Urbanísticas Particulares del Patrimonio Arquitectónico Catalogado, con el siguiente detalle:

**Edificio de Calle Mayor, 21:**

- Ficha número 98 del PEOPCH.
- Referencia catastral (manzana-parcela): 78.362-11
- Nº de catálogo del PGMO: 16.475
- Grado de protección del PGMO: GRADO P
- Régimen de protección, según el PEOPCH: GRADO 3 (AMBIENTAL).

**Edificio de Calle Mayor, 23:**

- Ficha número 97 del PEOPCH.
- Referencia catastral (manzana-parcela): 78.362-10
- Nº de catálogo del PGMO: 16.059
- Grado de protección del PGMO: GRADO 1
- Régimen de protección, según el PEOPCH: GRADO 2 (ESTRUCTURAL).

**Edificio Plaza del Rey, 16:**

- Ficha número 104 del PEOPCH.
- Referencia catastral (manzana-parcela): 78.362-21
- Nº de catálogo del PGMO: No está catalogado.
- Grado de protección del PGMO: No está catalogado.
- Régimen de protección, según el PEOPCH: GRADO 3 (AMBIENTAL).



Asimismo, conforme a lo establecido en el PGMO, se asigna, tanto a la Calle Mayor como a la Plaza del Rey, una altura máxima de 5 plantas (B+4). Según el PEOPCH, la PROPUESTA DE ACTUACIÓN para los tres edificios objeto del presente Texto Refundido de Plan Especial, es la siguiente:

**Edificio Calle Mayor, 21:**

- Número de plantas en fachada: B + 3.
- Número de plantas total permitidas: B + 3 + A

**Edificio Calle Mayor, 23:**

- Número de plantas en fachada: LA ACTUAL (B + 3).
- Número de plantas total permitidas: LA ACTUAL.

**Edificio Plaza del Rey, 16:**

- Número de plantas en fachada: B + 2.
- Número de plantas total permitidas: B + 2.

Según lo establecido en el artículo 100, punto 3, apartado a), del PEOPCH, para los edificios con protección ambiental que deban mantener en todos los casos la altura actual de fachada, cuando la altura permitido en el tramo de la calle sea superior en una planta a esta, 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.

## MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL.

El Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico 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 del Texto Refundido del PEOPECH, 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, como se ha dicho anteriormente.

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 las edificaciones en la Calle Mayor, 21-23 y Plaza del Rey, 16, son varias las circunstancias y condiciones a tener en cuenta:





- La diferencia de alturas con los edificios medianeros construidos en el número 19 (1 planta) y nº 25 (2 plantas + ático), de Calle Mayor, en el tramo de la calle y la importante presencia que como consecuencia de lo anterior, se produce en la **medianera que queda vista**, más concretamente con el número 25.
- La **diferencia de alturas en la medianera** entre el número 16 de plaza del Rey con la fachada posterior del número 23 de calle Mayor (2 plantas), dejando una importante superficie de medianería vista.
- **La altura máxima asignada por el planeamiento**, tanto a la calle Mayor como a la plaza del Rey, en 5 plantas ( B + 4 ), permite estudiar la posibilidad de edificar en la parcela resultante, de forma que se pueda armonizar una altura de edificación lo más equilibrada posible, sin sobrepasar la altura máxima establecida por el planeamiento, entre las edificaciones existentes y las proyectadas, objeto del presente Texto Refundido de Plan Especial, sin que ello suponga un menoscabo de la imagen actual de los edificios actualmente existentes.

Todos estos datos invitan a la necesaria reflexión arquitectónica y recomiendan la redacción de un **Texto Refundido de 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.**



## PROPUESTA DE ORDENACIÓN

### Objetivos y criterios de la Ordenación.

El objeto del presente Texto Refundido de Plan Especial de la Edificación sita en Calle Mayor, 21-23 y Plaza del Rey, 16, de Cartagena, es la definición de las condiciones volumétricas y de presencia e imagen urbana que han de regir las edificaciones de las parcelas.

Como ya se ha adelantado, existen una serie de circunstancias urbanísticas específicas que aconsejan el estudio singular de la edificación de Calle Mayor, 21-23 y Plaza del Rey, 16 de 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 el número 25 de Calle Mayor y entre el número 16 de la Plaza del Rey y la fachada posterior del nº 23 de la Calle Mayor.

Con la solución de agregar un ático, retranqueado 3 metros de la fachada principal, a cada uno de los edificios situados en el números 21 y 23 de Calle Mayor, se pretende:

- a) Establecer una igualdad entre las alturas de los edificios situados en los números 19, 21 y 23 de Calle Mayor.
- b) Suprimir, en gran parte, la medianería vista que se produce actualmente entre los números 19 y 21, teniendo una altura más el primero.
- c) Suprimir, en parte, la medianera vista que se produce actualmente entre los números 23 y 25, teniendo dos alturas más el segundo.





- d) Completar la altura máxima de edificación que permite el PGMO para la Calle Mayor.

En cuanto al edificio existente en Plaza del Rey, 16, con la propuesta de los 2 áticos retranqueados 3 metros con respecto a la fachada principal se pretende, por un lado, adecuar el edificio a la altura fijada por el PGMO para las fachadas recayentes a Plaza del Rey (5 plantas. B+ 4), y por otro, resolver la "charnela" que forma este con la medianera de la fachada posterior del edificio de Calle Mayor, 23, dando continuidad y remate al conjunto del edificio, en un plano retranqueado 3 metros de la fachada principal.

Aún cuando con la solución arquitectónica propuesta no se agotan los volúmenes máximos propuestos según planeamiento sin catalogar, ni según el PEOPCH, como se demuestra más adelante, los condicionantes a los que nos hemos referido con anterioridad, aconsejan una solución integradora, moderada y coherente. Así, el PGMO, sin catalogar, concedería 4.325,75 m<sup>2</sup>, mientras que el PEOPCH permite la construcción de 3.714,44 m<sup>2</sup>. En proyecto, se consume una superficie edificable de 3.665,10 m<sup>2</sup>, inferior en 660,65 m<sup>2</sup>, a la superficie máxima edificable que permitiría el PGMO, sin catalogar, y 49,34 m<sup>2</sup> inferior a la PROPUESTA DE ACTUACIÓN que figura en las fichas del PEOPCH. Todos estos números se justifican en los esquemas que figuran más adelante, en el apartado 2.5. Cuantificaciones.

### **Ordenación arquitectónica propuesta.**

#### VOLUMETRÍA

Se plantea una solución edificatoria según la cual se restauran y ponen en valor las fachadas catalogadas existentes, que quedarán configuradas como elementos singulares de especial atención en relación a su entorno inmediato. Estas fachadas precisan de la eliminación de los elementos y piezas negativas, tales como bajantes, cables, cajas de instalaciones, hierros y otros elementos.





toldos, aparatos de alarma, pintadas, etc. Especial atención merece la recuperación de la escalera de la Casa Llagostera (barandillas, pasamanos, azulejería y carpinterías). Del mismo modo se recuperarán los pavimentos hidráulicos de las zonas nobles de planta 1ª del nº 21 de Calle Mayor, las carpinterías de esta misma planta (puertas vidrieras, con palillería, etc), la vidriería que se encuentre en buen estado (vidrios impresos) y los armarios, para su posterior reutilización en alguna de las viviendas reconstruidas. Se procederá también a la recuperación de los azulejos de los pasillos principales en las viviendas actuales de Casa Llagostera (en todas las plantas), así como los azulejos de patios. Estos elementos se emplearán, de modo testimonial, en las viviendas reconstruidas.

Con la propuesta que se plantea mediante el presente Texto Refundido de Plan Especial, se trata de mejorar la situación actual al igualar las alturas de los edificios números 21 y 23 de Calle Mayor con el número 19, alcanzando una "coronación" uniforme de los mismos en un plano retranqueado 3 metros con respecto a la fachada principal. El volumen del ático sobre las terceras plantas existentes se resuelve con una fachada acabada mediante vidrio opal tipo U-GLASS y perfilaría de aluminio en su color, trasdosado con fábrica de ladrillo, de modo que presente una imagen neutra y moderna en un plano retrasado de la fachada principal de ambos edificios, no siendo visible ésta, en ningún caso, desde el nivel de calle.

De esta forma se resuelve también la situación de medianería con el número 19 de Calle Mayor, ya que, a partir del tercer metro de profundidad, queda oculta. En el caso de la medianera con el número 25, se suaviza también la vista al tapar una planta de las dos que tiene de más dicho edificio sobre el número 23.

Con respecto al edificio de Plaza del Rey, 16, se han proyectado también dos áticos retranqueados 3 metros sobre la fachada existente con el fin de compensar en diferencia de alturas que se produce con sus medianeras contiguas. Por un lado, la fachada posterior del edificio de Calle Mayor, 23,



con planta baja y 4 alturas y, por otro, el edificio de Plaza del Rey, 17 que, aunque actualmente tiene 4 plantas (B + 3), la ficha número 103 del PEOPECH, en la Propuesta de Actuación permite la construcción de un ático sobre la cuarta planta (5 plantas totales), con lo que, si no se adopta la solución proyectada en el presente Texto Refundido de Plan Especial, el número 16 de Plaza del Rey quedaría constreñido con tres alturas totales entre dos edificios de cinco alturas. La solución propuesta parece razonable en el sentido que resuelve correctamente el encuentro en esquina con la fachada posterior del número 23 de Calle Mayor, en un plano retranqueado 3 metros de la fachada catalogada.

Con esta propuesta de igualación de alturas, y a nivel de percepción volumétrica, se mejora la percepción del tránsito entre la singularidad de la fachada del número 16 con los dos áticos proyectados y su relación con el entorno urbano. También otorga mayor sentido a la notable diferencia de volúmenes que se produciría, si se queda como está, de la mano de los dos edificios laterales.

### **CUANTIFICACIONES.**

Se realiza a continuación el análisis pormenorizado de las superficies máximas edificables que otorga, por un lado, el PGMU, sin catalogar, por otro, el PEOPECH, en el apartado de Propuesta de Actuación de cada una de las fichas correspondientes a los tres edificios y, por último, a la propuesta del presente Texto Refundido de Plan Especial para las mismas edificaciones.

En nuestro caso concreto se trata de un conjunto edificatorio de tres fincas medianeras entre sí, dos de las mismas situadas en los números 21 y 23 de la Calle Mayor de Cartagena, y la tercera en Plaza del Rey, 16. La finca número 23 tiene, además, fachada a Plaza del Rey, siendo su prolongación Sur, medianera con la finca de Plaza del Rey, 16.





Si aplicamos el criterio del PGMO, sin catalogar, a las tres fincas les es de aplicación la norma Cc2 y a las tres les corresponde una altura de 5 plantas (B + 4), con la planta baja edificable en su totalidad y las plantas de piso con 20 metros de fondo edificable. En este caso, la edificabilidad máxima permitida es de 4.325,75 m<sup>2</sup>, como se muestra en el esquema que se incluye más adelante.

La superficie máxima edificable contemplada por el PEOPCH, según la Propuesta de Actuación que figura en las fichas relativas a cada uno de los edificios, sería la que resulta de aplicar la edificabilidad correspondiente a cada una de las plantas que tienen dichos edificios, con un fondo máximo edificable de 20 m., y un ático sobre el número 21 de Calle Mayor, retranqueado 3 metros con respecto a la fachada principal. Según este criterio, la superficie máxima edificable es de 3.714,44 m<sup>2</sup>, como se justifica en los esquemas que se acompañan más adelante.

Por último, indicar que la superficie máxima edificable según la propuesta del presente Texto Refundido de Plan Especial para las tres fincas que se tratan, es de 3.665,10 m<sup>2</sup>, como se demuestra en los esquemas que se acompañan más adelante.

Como se puede comprobar, la superficie máxima edificable propuesta por el presente Texto Refundido de Plan Especial, es de 49,34 m<sup>2</sup> inferior a la propuesta por el PEOPCH para las tres fincas objeto del mismo, y 611,31 m<sup>2</sup> inferior a la que sería de aplicación si se aplicara el PGMO, sin catalogar.

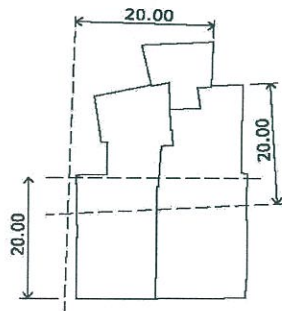
Se acompañan seguidamente los esquemas a los que se ha hecho alusión en los párrafos anteriores y en los que se han representado las edificabilidades de cada caso, para una mayor claridad y comprensión de los criterios antes expresado.





**ESQUEMAS EDIFICATORIOS**

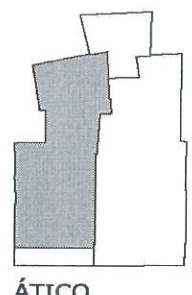
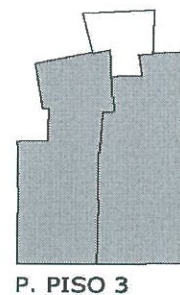
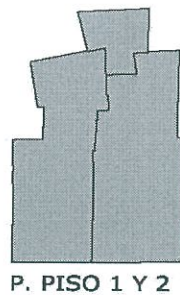
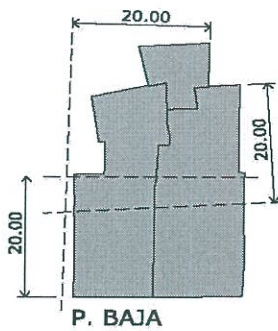
**SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE SEGUN EL PGMO, SIN CATALOGAR**



SUP. SUELO FINCA C/ MAYOR, 21 : .....372,60m<sup>2</sup> .  
 SUP. SUELO FINCA C/ MAYOR, 23 : .....408,21m<sup>2</sup> .  
 SUP. SUELO FINCA PZ. DEL REY, 16 : .....84,34m<sup>2</sup> .  
TOTAL : .....865,15m<sup>2</sup> .

P. BAJA A P. PISO 4 (5 PLANTAS): 5x865,15= 4.325,75m<sup>2</sup>

**SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE, SEGUN PEOPCH**

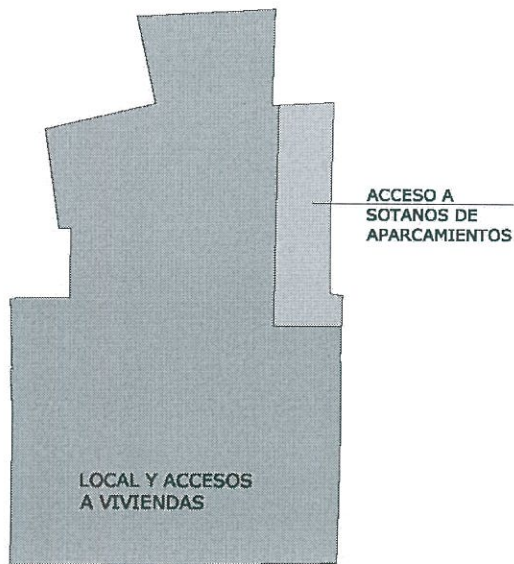


	MAYOR, 21	MAYOR, 23	PZ. DEL REY, 16
P. BAJA	372,60m <sup>2</sup>	408,21m <sup>2</sup>	84,34m <sup>2</sup>
P. PISO 1	372,60m <sup>2</sup>	408,21m <sup>2</sup>	84,34m <sup>2</sup>
P. PISO 2	372,60m <sup>2</sup>	408,21m <sup>2</sup>	84,34m <sup>2</sup>
P. PISO 3	372,60m <sup>2</sup>	408,21m <sup>2</sup>	--
ÁTICO:	338,18m <sup>2</sup>	--	--
TOTALES:	1.828,58m <sup>2</sup>	+ 1.632,84m <sup>2</sup>	+ 253,02m <sup>2</sup> = <u>3.714,44m<sup>2</sup></u>

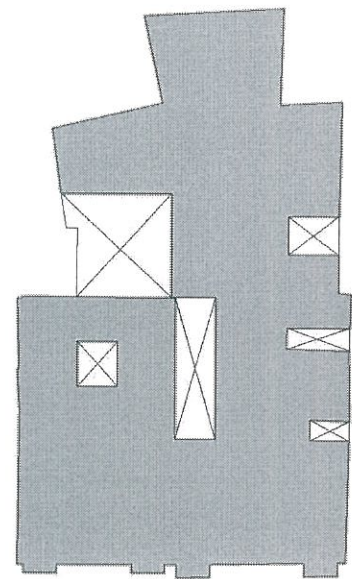


**ESQUEMAS EDIFICATORIOS**

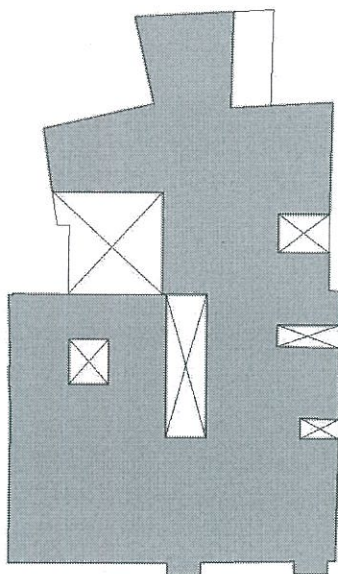
**SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE SEGUN PLAN ESPECIAL**



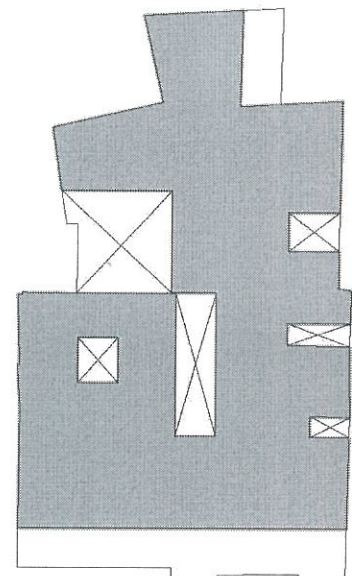
**P. BAJA**  
 SUP. CONST. LOCAL Y ACCESOS:.....792,66 m<sup>2</sup>  
 SUP. CONST. ACCESO A SOTANOS:.....72,46 m<sup>2</sup>



**P. PISO 1 Y 2**  
 SUP. CONST.:.....747,00 m<sup>2</sup>  
 SUP. CONST. TOTAL:2x747=1.494 m<sup>2</sup>



**P. PISO 3**  
 SUP. CONST.:.....721,57 m<sup>2</sup>



**P. ATICOS**  
 SUP. CONST.:.....656,87m<sup>2</sup>

**RESUMEN:**

SUP. CONST. EN P. BAJA:.....792,66 m<sup>2</sup>  
 SUP. CONST. EN P. PISO 1 Y 2:.....1.494,00 m<sup>2</sup>  
 SUP. CONST. EN P. PISO 3:.....721,57 m<sup>2</sup>  
 SUP. CONST. EN P. ATICOS:..... 656,87 m<sup>2</sup>

**SUP. CONST. TOTAL S/PLAN ESPECIAL: 3.665,10 m<sup>2</sup>**



### 3. PLANOS.

#### SITUACION

- 1 \_ Plano histórico y ortofoto.
- 2 \_ Plano de Situación.

#### ESTADO ACTUAL

- 3 \_ Plano de fotos Estado Actual. Planta Baja.
- 4 \_ Plano de fotos Estado Actual. Planta Piso 1.
- 5 \_ Plano de fotos Estado Actual. Planta Piso 2.
- 6 \_ Plano de fotos Estado Actual. Planta Piso 3.
- 7 \_ Plano de fotos Estado Actual. Planta Casetones de cubierta.
- 8 \_ Plano de fotos Estado Actual. Fachadas.
- 9 \_ Estado Actual. Alzados.
- 10 \_ Estado Actual. Secciones.

#### ESTUDIO VOLUMETRICO

- 11\_ Alturas y Retranqueos. Según Plan General. Sin Catalogar.
- 12.1\_ Propuesta de alzados proyectados.
- 12.2\_ Alzados. Comparativa de Alturas y Retranqueos.

#### ORDENACION VOLUMETRICA

- 13\_ Ordenación Volumétrica. Plantas de sótanos 1 y 2.
- 14\_ Ordenación Volumétrica. Plantas Baja, Piso 1 y 2.
- 15\_ Ordenación Volumétrica. Plantas Piso 3 y 4.
- 16\_ Ordenación Volumétrica. Sección.
- 17\_ Ordenación Volumétrica. Perspectivas de Volumen.
- 18\_ Ordenación Volumétrica. Detalles 1.
- 19\_ Ordenación Volumétrica. Detalles 2.





#### 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 Texto Refundido de Plan Especial.

El Proyecto de Edificación se regirá, asimismo, por la propuesta de composición de fachada y materiales definidos en los Planos y Memoria del presente Texto Refundido de Plan Especial.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 151.2, párrafo segundo, del P.E.O.P.C.H. (Texto Refundido de Enero de 2.006) se llevarán a cabo la ejecución de sondeos arqueológicos previos bajo supervisión arqueológica, con anterioridad a la aprobación del proyecto de nueva construcción.

Se aportará informe o análisis del estado actual de la estructura que justifique suficientemente la inviabilidad técnica de su mantenimiento, para su incorporación al expediente de demolición.

#### 5. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

Se estima un plazo de inicio de la Ejecución de la edificación objeto del presente Texto Refundido de Plan Especial inmediato a la obtención de la oportuna Licencia de Obras, siendo el plazo estimado de Finalización de las mismas de 18 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 Texto Refundido de Plan Especial.

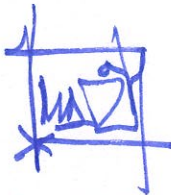


**CONCLUSIÓN.**

Con la presente Memoria y Planos que la acompañan, se da por concluido el documento del Texto Refundido de Plan Especial de las Edificaciones sitas en Calle Mayor, 21 y 23 y Plaza del Rey, 16, de Cartagena, para su tramitación procedente.

Cartagena, Mayo de 2.009.

LOS ARQUITECTOS,



Fdo.: Francisco Marín Hernández.



Fdo.: Juan Gómez Acosta.



**TEXTO REFUNDIDO**  
Recoge condiciones del acuerdo plenario  
de fecha **18.05.09**  
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA



TEXTO REFUNDIDO PLAN ESPECIAL  
DE EDIFICACIONES SITAS EN CALLE MAYOR, 21-23 Y PLAZA DEL REY, 16.  
CARTAGENA.

# ANEXOS





**TEXTO REFUNDIDO PLAN ESPECIAL  
DE EDIFICACIONES SITAS EN CALLE MAYOR, 21-23 Y PLAZA DEL REY, 16.  
CARTAGENA.**

# ANEXO I

**ANEXO SOBRE LA APLICACIÓN DE LA LEY 9/2006, DE 28 DE ABRIL, AL PLAN ESPECIAL DE EDIFICACIONES SITAS EN CALLE MAYOR, 21-23 Y PLAZA DEL REY, 16, DE CARTAGENA.**



**ANEXO SOBRE LA APLICACIÓN DE LA LEY 9/2006, DE 28 DE ABRIL, AL PLAN ESPECIAL DE EDIFICACIONES SITAS EN CALLE MAYOR, 21-23 Y PLAZA DEL REY, 16, DE CARTAGENA.**

Mediante la Orden de 12 de Noviembre de 2.007 la Dirección General de Calidad Ambiental hizo públicos los criterios de aplicación del trámite de Evaluación Ambiental Estratégica a determinados tipos de instrumentos de planeamiento urbanístico.

El Plan Especial de edificaciones sitas en calle Mayor, 21-23 y Plaza del Rey, 16, de Cartagena, visado el 29-07-2.008, pendiente de Aprobación Definitiva, según los criterios establecidos en la mencionada Orden, se encuentra excluido del trámite de la Evaluación Ambiental Estratégica por cuanto cumple con los requisitos contenidos en los siguientes Anexos:

**Anexo 1.-** Se trata de un Plan Especial en suelo Urbano que no implica transformación de más de 100 hectáreas y no afecta a suelos potencialmente contaminados, según lo previsto en el Real Decreto 9/2005 de 14 de Abril, o áreas declaradas por ningún tipo de riesgo.

**Anexo 2.-** Las fincas incluidas en el ámbito del Plan Especial objeto del presente anexo, no afectan a lugares de la Red Natura 2000, ni causa perjuicio a la integridad de algunos de estos lugares, no afectando ni modificando los usos o mermando la superficie de espacios de amortiguación o corredores ecológicos, necesarios para mantener la coherencia económica, la funcionalidad y la conectividad de la Red Natura 2000.

No compromete lugares necesarios para la flora y la fauna así como habitat de interés comunitario ó elementos del paisaje que revistan especial importancia para la vida silvestre, en el sentido establecido en el Artículo 7 del Real Decreto 1997/1995, de 7 de Diciembre, que establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los habitats naturales y de la flora y fauna silvestres.





De igual forma no afecta a Espacios Naturales Protegidos ni a determinaciones establecidas en los Planes de Ordenación de los Recursos, ni a ninguna de las áreas que se relacionan en los apartados números 4, 5 y 6, no suponiendo transformación o cambio del régimen de usos de terreno de monte, atendiendo a la definición y la regulación establecida por la Ley 43/2003 de Montes.

En el ámbito del Plan Especial no existen zonas que alberguen o se vean afectados otros elementos naturales, como son cauces o cursos fluviales, lugares de interés geológico o los lugares incluidos en el Inventario Regional de Zonas Húmedas.

**Anexo 3.-** Formarán parte de las condiciones obligatorias incorporadas al instrumento de planeamiento Plan Especial de las edificaciones sitas en calle Mayor, 21-23 y Plaza del Rey, 16, del P.G.M.O. de Cartagena, todas las condiciones para la protección de la Calidad Ambiental que se establecen en el Anexo Nº 3 de la mencionada Orden de 12 de Noviembre de 2.007 que le sean de aplicación, desarrolladas en el Pliego General de Condiciones Generales y Particulares incluido en el proyecto de edificación.

**TEXTO REFUNDIDO**  
 Recoge condiciones del acuerdo plenario  
 de fecha 18.05.09  
 EL SECRETARIO DE LA GERENCIA

Cartagena, Mayo de 2.009.

Los Arquitectos,




TEXTO REFUNDIDO PLAN ESPECIAL  
DE EDIFICACIONES SITAS EN CALLE MAYOR, 21-23 Y PLAZA DEL REY, 16.  
CARTAGENA.

## ANEXO II

DICTAMEN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO E INFRAESTRUCTURAS, PROPONIENDO LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE EDIFICIO EN C/MAYOR, Nº 21-23 Y PLAZA DEL REY, Nº 16, PRESENTADO POR LA MERCANTIL RÚSTICAS NEGOCIOS INMOBILIARIOS, S.L.”.







SERVICIO DE PLANEAMIENTO

Expediente: PLPP 2008/ 9

Nº Reg: 11110

Asunto: PLAN ESPECIAL

Interesado: Rústicas Negocios Inmobiliarios SL

Emplazamiento: C/ Mayor nº 21-23 y Plaza del Rey nº 16



Sr. D.Francisco Marín Hernández  
en representación de RÚSTICAS NEGOCIOS  
INMOBILIARIOS SL  
Plaza López Pinto, nº 2-4º  
30201 Cartagena

En la sesión ordinaria celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día dieciocho de mayo de dos mil nueve, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“8º. DICTAMEN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO E INFRAESTRUCTURAS, PROPONIENDO LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE EDIFICIO EN C/ MAYOR Nº 21-23 Y PLAZA DEL REY Nº 16, PRESENTADO POR LA MERCANTIL RÚSTICAS NEGOCIOS INMOBILIARIOS SL.

La Comisión Informativa de Urbanismo, reunida en el día de la fecha, en sesión ordinaria y segunda convocatoria, bajo la presidencia de D. Joaquín Segado Martínez y con la asistencia de los siguientes concejales; D. Isaías Camarzana Blaya y D. Nicolás Angel Bernal del Grupo Popular; Dª Caridad Rives Arcayna y D. Pedro Trujillo Hernández del Grupo Socialista y D. Luis Carlos García Conesa de Movimiento Ciudadano. También asisten D. Miguel Martínez, en representación de la COEC; D. Francisco Rodríguez García, en representación de la Federación de AA.VV; Dª Mónica Lavía Martínez, Arquitecto Jefe de Planeamiento y D. Jacinto Martínez Moncada, Gerente de Urbanismo, actuando como Secretaria en funciones D. Paloma Rodríguez del Castillo Martín, ha conocido del Plan Especial de edificios situados en C/ Mayor nº 21-23 y Plaza del Rey nº 16, presentado por la mercantil RUSTICA NEGOCIOS INMOBILIARIOS SL, vistos los antecedentes obrantes en el expediente y los informes emitidos al respecto, resulta lo siguiente:

**Primero.-** Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 20 de octubre de 2008, se aprobó inicialmente el referido instrumento de planeamiento.

**Segundo.-** Sometido el expediente a información pública mediante anuncios en el BORM y en la prensa local, se ha presentado un escrito de alegaciones, siendo informadas por los Servicios Técnicos de Planeamiento con fecha 16 de abril de 2009, según el cual:

“...Alegación nº1: Juan Ignacio Ferrández García, en representación de la asociación “Comisión Beltrí 2012”

Sobre la Casa Llagostera, catalogada por el PEOP con Grado 2, consideran que sólo se pueden acometer obras de conservación sin modificar la estructura interna, con obligación de conservar y mantener los elementos de interés asociados al edificio, mientras que la demolición sólo debería ser posible si se justifica con informe técnico independiente, documentando todos los elementos a desmontar, y justificando su almacenaje y posterior recolocación.

- I. El Plan Especial propone la demolición interior del inmueble por el estado de deterioro de la estructura y la posibilidad de realizar dotación de aparcamientos, con reconstrucción posterior de los cuerpos señalados en el mismo (zaguán, patios y elementos asociados), previo desmontaje para posterior reutilización de dichos elementos de interés. Se aporta reportaje fotográfico de la situación del inmueble, con las fotografías referidas a su posición en planta. Según el informe de la DG de Bellas Artes, para autorizar dicha demolición, se deberá aportar informe de análisis del estado de la edificación que justifique lo anterior. Esta condición se



incorporará a la normativa del Plan Especial, al igual que el resto de condiciones contenidas en dicho informe, y en particular las referidas a la ejecución de sondeos arqueológicos con respecto a la futura construcción de sótanos....”

**Tercero.-** Consta en el expediente informe de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 13 de enero de 2009 y de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales de fecha 6 de marzo de 2009.

**Cuarto.-** Sobre el contenido de los aludidos informes los Servicios Técnicos de Planeamiento con fecha 16 de abril de 2009, informan lo siguiente:

“...En relación con el informe de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio se precisa lo siguiente:

1. Los apartados 1, 2, y 3 quedan solventados por el informe de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales de 6 de marzo de 2009, cuyas condiciones resultan vinculantes, así como con la documentación presentada.

2. Sobre el supuesto de superación de las alturas libres máximas de la planta de ático en Mayor 21 o de la planta baja, según el art. 103 de las Normas Urbanísticas del PEOP, se aplica la posibilidad establecida en el apartado 3.1.5.4. de las Normas del PG que permite admitir mayor altura que 4 metros, hasta un máximo de 5 metros. Significar que, según se comprueba en la sección, esta altura es coincidente con la existente en la planta baja del edificio de Plaza del Rey 16, la cual debe mantenerse, lo que aporta coherencia a la solución propuesta. Respecto a la altura de la planta de ático de Mayor 21, si bien no está fijada expresamente en sección, la aplicación del apartado 3.1.5.4. también permite su ajuste.

En todo caso, el objeto del Plan Especial será el estudio específico de las condiciones urbanas particulares del solar objeto de edificación, atendiendo a las características del entorno que puedan incidir en la solución que se proyecte, y sometidas a la consideración municipal mediante su estudio por la Comisión Técnica del PEOP, así como del órgano autonómico competente en materia de Protección del Patrimonio Histórico, en este caso la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales, pues en otro caso se trataría de una licencia por aplicación directa de la normativa del PEOP.

Las erratas se subsanarán en la documentación.

En relación con el informe de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales se indica que las condiciones del mismo se tomarán en consideración en el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial y se incorporarán al texto refundido...”

**Quinto.-** Con fecha 7 de mayo de 2009, el Jefe de los Servicios Jurídicos, emite informe del que se desprende la procedencia de la aprobación del presente Plan Especial.

Visto el expediente, la Comisión acordó, con el voto a favor del grupo Popular, el voto en contra de Movimiento Ciudadano y la abstención del grupo Socialista, proponer a V.E. y al Excmo. Ayuntamiento Pleno, lo siguiente:

- I. Aprobar definitivamente el Plan Especial de edificios situados en C/ Mayor nº 21-23 y Plaza del Rey nº 16, desestimando la alegación presentada por no afectar al acto impugnado.
- II. Se deberá presentar un Texto Refundido que incorpore las condiciones que se derivan del informe de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales, antes citado; igualmente, se subsanarán las deficiencias indicadas en el informe de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 13 de enero de 2009, facultando al Concejal Delegado de Urbanismo y Vicepresidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo para su toma de conocimiento.



- III. El Plan aprobado y copia del expediente completo se remitirá a la Dirección General de Urbanismo para su conocimiento y efectos oportunos, notificándolo a todos los interesados que consten en el expediente.
- IV. Diligenciado el documento refundido se remitirá al BORM para la publicación íntegra del texto normativo y el índice de documentos del Plan.

No obstante lo expuesto, V.E. resolverá.= Cartagena, 12 de mayo de 2009.= EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN.= Firmado, Joaquín Segado Martínez, rubricado.

Sometido a votación el dictamen el Excmo. Ayuntamiento Pleno acuerda aprobarlo por DIECISÉIS VOTOS A FAVOR (Grupo Popular) y ONCE VOTOS EN CONTRA (Grupos Socialista y Movimiento Ciudadano)."

Contra esta resolución podrá interponer Recurso de Reposición, previo al Contencioso-Administrativo, ante este Excmo. Ayuntamiento en el plazo de UN MES, a partir del recibo de la presente comunicación o bien podrá interponer directamente, recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de DOS MESES, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia.

Cartagena, a 21 de mayo de 2009  
EL SECRETARIO GENERAL DE LA GERENCIA

PLANEAMIENTO  
URBANÍSTICO  
Fdo. Pascual Lozano Segado.  
GERENCIA MUNICIPAL  
urbanismo  
cartagena



TEXTO REFUNDIDO PLAN ESPECIAL  
DE EDIFICACIONES SITAS EN CALLE MAYOR, 21-23 Y PLAZA DEL REY, 16.  
CARTAGENA.

## ANEXO III

INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE BELLAS ARTES Y BIENES  
CULTURALES







Región de Murcia  
Consejería de Cultura y Turismo

Dirección General de Bellas Artes  
y Bienes Culturales

Trámite por la Dependencia:

Servicio de Patrimonio Histórico

CARTAGENA 24 MAR. 2009

EL ENCARGADO DEL REGISTRO

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA REGISTRO GENERAL	
24 MAR. 2009	
ENTRADA	
Núm.	869 P2

Murcia, 6 de marzo 2009

N/ref.:	CCJD/DGBABC/SPH/jmf
N/expte.:	1146/2008
Asunto:	Plan Especial para Edificio en c/ Mayor, 21-23 y Plaza del Rey, 16 (Cartagena)
Destinatario:	Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Cartagena. Edificio Urbanismo. Ronda Ciudad de la Unión, 4. 30203 - Cartagena

S/ref.º: PLPP 2008/9  
S/expte.:  
S/fecha:

La Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Cartagena remite a esta Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales ejemplar del Plan Especial para Edificio en c/ Mayor, 21-23 y Plaza del Rey, 16 (Cartagena).

Una vez examinada la documentación recibida y emitidos los correspondientes informes técnicos por el Servicio de Patrimonio Histórico, esta Dirección General informa lo siguiente:

Desde el punto de vista arqueológico, los solares objeto del presente Plan Especial se ubican en el límite occidental de la zona de control arqueológico denominada B en la normativa de protección del P.E.O.P.C.H. (art. 150.1.b), Texto Refundido de enero de 2006). En este sentido, la vigente normativa establece la necesidad de llevar a cabo un seguimiento arqueológico, si bien podrán ejecutarse sondeos arqueológicos previos bajo supervisión arqueológica, condicionados a la emisión de un informe razonado y justificado de la administración competente (art. 151.2).

A este respecto, hay que señalar que el proyecto se localiza en el área tradicionalmente propuesta como línea del borde portuario de la ciudad con el mar. Una línea cuyos límites bien definidos no es posible trazar con seguridad, habida cuenta de las escasas excavaciones arqueológicas llevadas a cabo hasta la fecha. Precisamente una de éstas, realizada en 1990 en un solar cercano (C/ Mayor, esquina C/ Bodegones y C/ Comedias) documentó varias estructuras de una cierta entidad, realizadas a base de grandes sillares, interpretadas como posibles infraestructuras portuarias de época romana. De igual forma, la presencia de restos y estructuras de época romana en el solar de C/ Mayor, 41 (al norte de la presente actuación), parecen prolongar ese borde portuario por debajo de los solares objeto del presente Plan Especial.

En base a lo anterior, ante esa previsible continuidad de las citadas estructuras y a fin de contribuir a precisar la delimitación de la antigua línea de costa y su entronque con el puerto romano, consideramos necesario llevar a cabo, en aplicación de lo dispuesto en el mencionado art. 151.2, párrafo segundo del P.E.O.P.C.H.), la ejecución de sondeos arqueológicos previos bajo supervisión arqueológica, con anterioridad a la aprobación del proyecto de nueva construcción. El resultado de dichos sondeos podrá condicionar, en su caso, las dimensiones y características de los sótanos previstos por el presente Plan Especial.

AREA DE URBANISMO	Nº 869
FECHA	23/3/09
TRAMITASE POR:	
<input type="checkbox"/> JEFE DE AREA	
<input type="checkbox"/> JEFE SERV. JURIDICO	
<input type="checkbox"/> OFICINA INFORMACION	
<input type="checkbox"/> PLANIFICACION URBANA	
<input type="checkbox"/> OBRAS URB	
<input type="checkbox"/> GESTION	
<input checked="" type="checkbox"/> PLANEAMIENTO	







Dado que el documento remitido no menciona ningún tipo de afección en relación al patrimonio arqueológico subyacente, los condicionantes recogidos en el presente informe deberán, por ello, incluirse dentro del apartado de afecciones e incorporados a la memoria del citado documento, en tanto no se lleven a cabo los sondeos arqueológicos que permitan descartar o, en su caso, confirmar la existencia de estructuras y/o niveles de interés arqueológico.

Por otro lado, desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, el objeto del Plan Especial es, fundamentalmente, la ordenación de volúmenes de la edificación en aplicación del artículo 100.3 del PEOP, para completar al máximo posible el aprovechamiento y la definición de las condiciones estéticas en aplicación del artículo 117.3.

Los tres inmuebles afectados se encuentran dentro del Conjunto Histórico, No afectados por entorno de protección de BIC, y catalogados con las siguientes referencias:

- PEOP Ref. Catast. 78.362-11, C/ Mayor 21, Grado 3.
- PEOP Ref. Catast. 78.362-21, Plaza del Rey 16, Grado 3.
- PEOP Ref. Catast. 78.362-10, C/ Mayor 23, Casa Llagostera, Grado 2.

El presente Plan Especial afecta a tres inmuebles catalogados, dos con grado 3 y uno con grado 2, con diferentes alturas a C/ Mayor (B+3) y Plaza del Rey (B+2), cuando la altura permitida por callejero es de B+4. La aplicación directa de las ordenanzas del PEOP permiten en los inmuebles catalogados con grado 3 una planta ático, planteándose dos plantas ático en el inmueble en Plaza del Rey, y con carácter general no se permite aumento de volumen en los inmuebles catalogados con grado 2, salvo que se indique lo contrario en la ficha de catálogo; mientras que la solución contemplada en el Plan Especial es de una planta ático adicional.

El Art. 100.3 permite alcanzar a los inmuebles catalogados con grado 3 las alturas del tramo de calle con la única condición de que se mantenga la altura actual en fachada, como así se plantea en el presenta plan especial.

Destaca por sus características especiales el inmueble conocido como Casa Llagostera, catalogado con grado 2. El régimen de protección del grado 2, protección estructural, queda definido en el art. 161 de las Normas Urbanísticas del PEOP, señalando el 161.1 que el estado actual del inmueble prevalece sobre la normativa urbanística aplicable, el 161.3.h) que con carácter general quedan prohibidas las modificaciones de sus condiciones de volumen (salvo lo indicado en la ficha de catalogo art. 100.2, que en este caso señala que la altura permitida es la actual), y el 161.3.i) que se podrán autorizar derribos puntuales siempre y cuando se justifique la inviabilidad técnica de su mantenimiento junto con la inexistencia de interés histórico o estético, siendo preciso informe favorable de la Dirección General con competencias en materia de patrimonio histórico. Estas normas son de aplicación directa para la obtención de licencia, en caso contrario procede la aprobación de un Plan Especial como el presentado.

En cuanto a la demolición interior del inmueble, y posterior reconstrucción del zaguán y la escalera, así como de la recuperación de los patios y con ello de la estructura general del





inmueble, cabe señalar que la ficha de catálogo señala como elementos de interés, aparte de los de la fachada, únicamente la azulejería interior del inmueble. Se justifica la demolición del interior del inmueble, además de con la reconstrucción de los cuerpos de edificación señalados y la recuperación de los elementos de interés en especial los azulejos, en la necesidad de construcción de sótanos aparcamiento y en el avanzado estado de deterioro de la estructura. La posibilidad de la construcción de sótanos esta condicionada por la posible aparición de restos arqueológicos por lo que no es en principio determinante. En cuanto al estado de la estructura no se justifica suficientemente la inviabilidad técnica de su mantenimiento pues se limita a mencionar brevemente su avanzado estado de deterioro y se acompañan unas fotografías, debiéndose aportar un informe o análisis del estado de la misma que justifique lo arriba indicado. Justificado lo anterior, se considera correcta la reconstrucción y recuperación de elementos planteada .

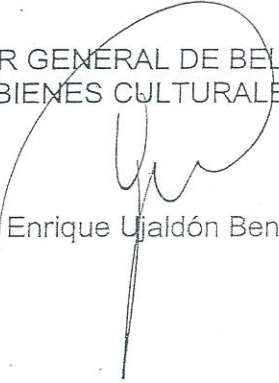
En cuanto al aumento de volumen que supone la planta ático, se considera que no altera la percepción del inmueble desde la vía pública ni afecta al interior del inmueble, pues la incidencia en los patios es irrelevante dada su naturaleza, por lo que se informa favorablemente la misma. No obstante, se detecta que en el Plan Especial se plantea aumentar la altura de la caja de escalera, lo que no se considera correcto pues procede su reconstrucción respetando su configuración actual, ello permite la correcta recuperación de su configuración espacial y de sus elementos de interés, barandillas, pasamanos, ventanas y azulejería. Debe suprimirse el acceso a la terraza superior a través de la misma planteando una solución alternativa.

Respecto de las condiciones estéticas propuestas se consideran adecuadas tanto en la zona de áticos a C/ Mayor como en la zona que da a la Plaza del Rey.

Deberá remitirse un ejemplar de la aprobación definitiva para comprobar que se han incorporado al plan especial las indicaciones del presente informe.

De lo que le doy traslado para su conocimiento y efectos oportunos.

EL DIRECTOR GENERAL DE BELLAS ARTES  
Y BIENES CULTURALES

  
Fdo.: Enrique Ujaldón Benítez



TEXTO REFUNDIDO PLAN ESPECIAL  
DE EDIFICACIONES SITAS EN CALLE MAYOR, 21-23 Y PLAZA DEL REY, 16.  
CARTAGENA.

## ANEXO I V

INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO.







Consej. OP Vrdia y Tlas - Murci.  
 R. S. M. 1875 14/01/09 H. 14:42

Nuestra Referencia: 267/08 Planeamiento

Su Referencia: PLPP 2008/9

Asunto **Plan Especial de edificio en C/ Mayor nº 21-23 y Plz. Del Rey nº 16**

Trámite: Informe art. 140 a) del D.L. 1/2005 (Texto Refundido LSRM)

Trámite por la Dependencia:

*G. Urbuena*

Ilma. Sra. Alcaldesa Ayuntamiento de Cartagena

CARTAGENA 20 ENL. 2009

Ronda Ciudad de la Unión, nº 4  
 30203 CARTAGENA (MURCIA)

EL ENCARGADO DEL REGISTRO

Num. 1110

A la vista de la documentación remitida por ese Ayuntamiento mediante su oficio de 30 de octubre de 2008, Registro de Entrada de fecha 7/11/08, relativa a **Plan Especial de edificio en C/ Mayor nº 21-23 y Plz. Del Rey nº 16**, y del informe emitido sobre la misma por el Servicio de Urbanismo de esta Dirección General con fecha 7 de enero de 2009. En el ejercicio de la competencia atribuida en el artículo 140 a) del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, esta Dirección General emite el siguiente **INFORME**, para su consideración en el acuerdo de aprobación definitiva:

1. Se debe solicitar informe a la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales en relación a la actuación prevista e incluir unas Normas de Protección teniendo en cuenta lo dispuesto en el mismo.
2. Se debe justificar el cumplimiento de las condiciones recogidas en el Anexo II y III de la Orden de 12 de noviembre de 2007.
3. Las edificaciones están incluidas en la "Zona de protección arqueológica B" cuyo ámbito está sometido a un régimen de exploración arqueológico regulado por el art.151 de las Normas Urbanísticas Generales del PEOP. No se tiene constancia de que se hayan realizado los sondeos ni el seguimiento arqueológico obligatorio.
4. Se superan las alturas libres máximas de la planta ático en la C/ Mayor nº 21 (se debe aportar sección justificativa) y de la planta baja, en la zona de entrada al aparcamiento, en la C/ Mayor nº 23.
5. Erratas detectadas en la documentación:
  - La escala indicada en el plano 12.1 "Propuesta de alzados proyectados" (1/200) no se corresponde con la escala de lo representado (1/100).

En la página 10 de la memoria se dice que la superficie de la Casa de la Llagostera es de 308,21m<sup>2</sup> cuando para los cálculos del aprovechamiento se indica que ésta es de 408,21 m<sup>2</sup>.

De conformidad con lo establecido en el apartado c) del antedicho artículo 140, deberá remitirse un ejemplar del proyecto que resulte aprobado definitivamente junto con el expediente

- MUNICIPAL
- JEFE SERV. JURIDICO
- OFICINA INFORMACION
- PLANIFICACION Y ORD. URBANA
- OBRAS URB.
- GESTION
- PLANEAMIENTO

En Murcia, a 13 de enero de 2009  
 EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y  
 ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.



Antonio J. Navarro Corchón

PLPP 2008/9

