

MODIFICADO Y TEXTO REFUNDIDO

**PLAN ESPECIAL PARA UNA EDIFICACIÓN EN PLAZA DE SAN AGUSTIN Nº
6 DE CARTAGENA**

**ADAPTADO A LA APROBACION DEFINITIVA DE LA MODIFICACION Nº 2 DEL PLAN ESPECIAL
DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE CARTAGENA**



DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 01/08/2011 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 15/09/2010
Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

PROMOTOR: TORRES LOS BELONES, S.L.

ARQUITECTOS: Z-ORG.ARQUITECTOS.-

JESÚS ZAFRA SERRANO

FCO. JAVIER ALARCÓN MARIN

PROYECTO HUMA.-

ALBERTO AMOROS MARTINEZ

JOSE AMOROS MARTINEZ

ABRIL 2011



DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 01/08/2011, se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 15/09/2020
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

INDICE

1.-MEMORIA

1.1.-INTRODUCCION

- 1.1.1.-Antecedentes.-
- 1.1.2.-Objeto.-
- 1.1.3.-Fundamentos y requisitos legales.-
- 1.1.4.-Efectos.-

1.2.-MEMORIA INFORMATIVA

- 1.2.1.-Ambito y superficies.-
- 1.2.2.-Características del solar.-
- 1.2.3.-Estructura de la propiedad.-
- 1.2.4.-Referencia al planeamiento.-

1.3.-MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.3.1.-Conveniencia y oportunidad.-
- 1.3.2.-Fines y objetivos. Justificación de la ordenación.-
- 1.3.3.-Propuesta de reordenación de volúmenes.-

2.-NORMAS URBANÍSTICAS

3.-PROGRAMA DE ACTUACIÓN

4.-ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

5.-CONCLUSION

ANEXOS.-

- Resolución de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales
- Cumplimiento Orden de la Consejería de Desarrollo Sostenible y Ordenación del Territorio
- Informe de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio

6.-DOCUMENTACIÓN GRAFICA

PLANOS

A01.-SITUACION Y OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

COMPENSACION POR HALLAZGOS DE RESTOS DEL
CLAUSTRO ANTIGUO CONVENTO SAN AGUSTIN

A02.-REPORTAJE FOTOGRAFICO HALLAZGO RESTOS

A03.- PLANTAS PRIMERA A CUARTA

CÓMPUTO A EFECTOS DE COMPENSACIÓN DE ELEMENTOS
COMUNES SUPERANDO 20M DE FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

A04.-PLANTA QUINTA DE COMPENSACION

ENVOLVENTE VINCULANTE PROPUESTA AJUSTADA AL NUEVO
CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD

A05.-PLANTA SEXTA DE COMPENSACION

ENVOLVENTE VINCULANTE PROPUESTA AJUSTADA AL NUEVO
CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD

A06.-PLANTA SEPTIMA DE COMPENSACION

ENVOLVENTE VINCULANTE PROPUESTA AJUSTADA AL NUEVO
CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD

A07.-PLANTA BAJA APLICACIÓN DIRECTA PEOP CH

DISTRIBUCION VINCULANTE

A08.-PLANTA PRIMERA APLICACIÓN DIRECTA PEOP CH

DISTRIBUCION NO VINCULANTE. CÓMPUTO DE ESCALERA A EFECTOS DE SUPERFICIE CONSTRUIDA

A09.-PLANTA SEGUNDA APLICACIÓN DIRECTA PEOP CH
DISTRIBUCION NO VINCULANTE. CÓMPUTO DE ESCALERA A EFECTOS DE SUPERFICIE CONSTRUIDA

A10.-PLANTATERCERA APLICACIÓN DIRECTA PEOP CH
DISTRIBUCION NO VINCULANTE. CÓMPUTO DE ESCALERA A EFECTOS DE SUPERFICIE CONSTRUIDA

A11.-PLANTA CUARTA APLICACIÓN DIRECTA PEOP CH
DISTRIBUCION NO VINCULANTE. CÓMPUTO DE ESCALERA A EFECTOS DE SUPERFICIE CONSTRUIDA

A12.-PLANTA QUINTA COMPENSACION PROPUESTA P.ESPECIAL
DISTRIBUCION NO VINCULANTE

A13.-PLANTA SEXTA COMPENSACION PROPUESTA P.ESPECIAL
DISTRIBUCION NO VINCULANTE

A14.-PLANTA SEPTIMA COMPENSACION PROPUESTA P.ESPECIAL
DISTRIBUCION NO VINCULANTE

A15.-ALZADO VINCULANTE PROPUESTA DE FACHADA CON LA VOLUMETRIA FIJADA EN EL P.ESPECIAL POR HALLAZGOS DE RESTOS Y RELACION CON EL ENTORNO

A16.-SECCION TRANSVERSAL

A17.-RESUMEN CUADRO DE SUPERFICIES

1. MEMORIA

1.1.- INTRODUCCIÓN

MODIFICADO Y TEXTO REFUNDIDO.-

Se recoge en el presente documento el informe de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio – Dirección General de Territorio y Vivienda, con expediente de número de referencia “ 89/10 Planeamiento” de fecha 07/03/2011.

Redactándose a continuación la modificación correspondiente y recogiendo todo ello en un texto refundido.

1.1.1.- ANTECEDENTES.

Al aprobarse Definitivamente la Modificación nº 2 del PEOP CH, se presenta una adaptación del Plan Especial de una edificación en la Plaza de San Agustín nº 6 de Cartagena, que modifica y anula al Plan Especial, presentado 11-12-2008, y en tramitación con el nº de Expediente PLPP-2009/01,unido al expediente de obra mayor MA 2008/659.

Con el expediente MA 2008/659, se inicia en trámite de Licencia la construcción de 20 viviendas con sótano y locales en Plaza de San Agustín nº 6 de Cartagena.

En Comisión Técnica del PEOP del 16/06/08,y en el expediente de tramitación para la concesión de licencia de demolición del inmueble sito en Plaza de San Agustín nº 6, se constato la existencia de varias crujías de arcos apuntados y de una arcada de dos alturas original , acordándose: “ someter a criterio de la Dirección de Bellas Artes y Bienes Culturales, el hallazgo de dichas crujías de arcos apuntados con una altura aproximada de 6 metros y la existencia hacia el patio interior y posterior, de una arcada de 2 alturas original del antiguo Convento de San Agustín, pero no documentado en el catalogo del PEOP CHC.

La citada D.G. de Bellas Artes y Bienes Culturales, emite informe-resolución el 16 de Julio del 2008, que se adjunta.

La citada resolución de la D.G. de Bellas Artes y Bienes Culturales, indica que “ deben conservarse la planta baja y entreplanta correspondiente a las dos alturas originales del convento. Dichos restos, deberán integrarse en la futura edificación que se pretenda construir en este emplazamiento, con las compensaciones volumétricas a que hubiere lugar en función del régimen de conservación de los mismos” .

Por todo ello, el expediente MA2008/659, queda paralizado y con fecha 11-12-2008 se presenta para su tramitación un Plan Especial de Edificación en Plaza San Agustín nº 6 de Cartagena, que se somete a la Comisión Técnica del PEOP CHC.

En su tramitación, los Servicios Técnicos de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo, se remiten a lo que en su momento se establezca en la Modificación nº 2 del PEOP CHC en su aprobación definitiva.

Producida la aprobación Definitiva en sesión ordinaria celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día dieciocho de Mayo de dos mil nueve, se presenta el 16 de Junio de 2009, una adaptación del citado Plan Especial de edificación en Plaza San Agustín nº de Cartagena, como expediente PLPP 2009/01.

La Comisión Técnica del PEOP CHC, en su reunión de fecha 17 de Junio de 2009, informa favorable el documento del citado Plan Especial, remitiéndolo al Servicio de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Con fecha 7 de marzo de 2011 se emite informe de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, donde se recogen diversos aspectos a contemplar en el Plan Especial de edificación en plaza San Agustín 6. Citando textualmente:

[...] “ No obstante, no queda suficientemente justificado en el proyecto el incremento de 3 plantas más sobre la altura máxima regulada por el PEOP con carácter general, en relación a las alturas de los edificios colindantes.

Por otra parte, respecto a la forma de cómputo de la edificabilidad debe considerarse toda la correspondiente a la escalera y ascensor que sobrepasa el fondo máximo edificable, conforme a los criterios del PEOP y justificar la necesidad del establecimiento de los patios cuya compensación volumétrica sirve de pretexto para alcanzar mayor altura de la que resultaría razonable en su entorno.

Se advierten también en la memoria referencias erróneas a la legislación vigente que deben corregirse” [...]

Se adjuntan por tanto en este documento las modificaciones pertinentes en este Plan Especial para acogerse a lo referido anteriormente en el Informe de la Consejería de O.P. y O.T., tanto en planos como en memoria.

1.1.2.- OBJETO.

El presente Plan Especial se formula a instancias de la mercantil TORRES LOS BELONES, S.L., y domicilio social y a efectos de notificaciones en C/ Del Aire, nº 24 de Cartagena, como propietaria única del solar objeto de la actuación, en vista de la aparición en la parcela de restos de interés que deberán integrarse en la futura edificación que se pretenda construir, con las correspondientes compensaciones volumétricas a que hubiera lugar en función del régimen de conservación de los mismos, según Informe emitido por la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales, Servicio de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura, Juventud y Deportes de la Región de Murcia, en informe emitido el 16 de julio de 2008 , que indica lo siguiente:

Los restos de la arcada hallados se corresponden con una esquina del claustro del antiguo convento de San Agustín y los arcos pertenecen seguramente a la lonja que se instaló en dicho convento a finales del Siglo XVII. El interés de los restos es indudable por lo que procede su conservación. Podrá autorizarse la demolición de las plantas superiores del inmueble, debiendo conservarse la planta baja y entreplanta correspondientes a las dos alturas originales del convento.

Procede catalogar los restos hallados por el PEOP como piezas edificadas o elementos de interés según corresponda, aplicando el artículo 147 del mismo. Dichos restos deberán integrarse en la futura edificación que se pretenda construir en este emplazamiento, con las compensaciones volumétricas a que hubiera lugar en función del régimen de conservación de los mismos.

El objeto del presente Plan Especial de la Edificación sita en Plaza San Agustín nº 6, de Cartagena, es la definición de las condiciones volumétricas y de presencia e imagen urbana que han de regir la edificación de la parcela, para su destino de edificio para uso de viviendas, y fijar las cesiones al Ayuntamiento de Cartagena del espacio del subsuelo bajo el edificio así como de una zona de la planta baja, a

fin de permitir la conservación de los restos hallados en la edificación existente y en el futuro el acceso a los mismos para hacerlos visitables.

El Art. 154.3 de las Normas Urbanísticas del PEOP CHC, con la Modificación nº2 citada, queda como sigue: Restos no trasladables, pero que si se deben mantener visitables, se deberá:

- a) El Promotor cederá al Ayuntamiento la propiedad del sótano y/o planta baja y accesos necesarios, corriendo este ultimo con los gastos de su adecuación y acondicionamiento. No obstante, el proyecto edificatorio que presente el promotor, deberá incorporar tal eventualidad, resolviendo los accesos y condiciones generales del sótano donde se encuentren los restos. Así mismo, dependiendo de las posibilidades arqueológicas de los solares colindantes, se procederá a disponer un acceso en las paredes laterales del sótano para en un futuro unificar yacimientos y asegurar el acceso entre ellos. Para ello, el proyectista tratara este particular con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento y la Autoridad Competente en su caso, llegando a una formulación conjunta del proyecto en este punto.

- b) En este caso se autoriza una edificabilidad excepcional como máximo equivalente a la superficie de sótano y / o planta baja que se pierde, aumentando el fondo edificable o una planta mas de la que se autoriza, tranqueándola 3 metros para que no sea visible desde la calle. No obstante, se podrá realizar una propuesta volumétrica y arquitectónica completa y global, adecuadamente justificada en los términos de la compensación, limitada asimismo por las condiciones específicas del entorno, situación, edificios colindantes y del tramo de calle, y/o entornos de BIC, para lo que se tramitara un Plan Especial.

El objeto de este Plan Especial es fijar las condiciones de protección de los restos arqueológicos existentes en el solar y las condiciones volumétricas y de uso que

determinaran la construcción de la edificación sobre la parcela como consecuencia de lo anterior, de las compensaciones volumétricas previstas en el PEOP CH y de las condiciones específicas del entorno.

1.1.3.- FUNDAMENTOS Y REQUISITOS LEGALES.

El Plan Especial propuesto es del tipo definido en el art. 109. e) del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, sobre ordenación y protección de conjuntos históricos, sitios históricos, zonas arqueológicas o áreas declaradas Bien de Interés Cultural.

Los Planes Especiales habrán de cumplir los requisitos fijados por 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:

El presente Plan Especial también queda fundamentado, en el Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico de Cartagena PEOP CHC, y en su Modificación nº 2 aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día dieciocho de Mayo de dos mil nueve.

En todo caso, deberá ser visado y autorizado por la Comisión Técnica del PEOP CHC y la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales.

1.1.4.- EFECTOS.

La aprobación definitiva del presente Plan Especial le confiere los efectos que se determinan en el 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 (TRLSRM).

1.2.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.2.1.- AMBITO Y SUPERFICIES.

La delimitación del solar objeto de la actuación queda reflejada en el plano A01 Situación y objeto del presente Plan Especial, con sus dimensiones y superficie.

El solar está situado en la Plaza de San Agustín nº 6 de Cartagena, Referencia Catastral: 7735712XG7673N y tiene una superficie de 530,16 m².

Los linderos del ámbito del P.E.R.I. son:

Al Norte: Edificio Colindante

Al Sur: Viario, Pza. San Agustín

Al Este: Edificio Pza. San Agustín nº 4

Al Oeste: Edificio Pza. San Agustín nº 8

1.2.2.- CARACTERÍSTICAS DEL SOLAR.

Tal y como se ha indicado anteriormente, el edificio objeto del Plan Especial, está situado en el Casco Antiguo de Cartagena, en la Plaza San Agustín nº 6. La construcción del edificio data del año 1.900 y actualmente la totalidad del inmueble está deshabitado y abandonado.

La Comisión Técnica del PEOP del 16/06/08, acuerda “ someter a criterio de la Dirección de Bellas Artes y Bienes Culturales, el hallazgo de varias crujiás de arcos apuntados con una altura aproximada de 6 metros y hacia el patio se reconoce la existencia de una arcada de 2 alturas original del antiguo Convento de San Agustín, pero no documentado en el catalogo del PEOP CHC. La citada D.G. de Bellas Artes y Bienes Culturales, emite informe-resolución el 16 de Julio del 2008, que se adjunta.

La citada resolución de la D.G. de Bellas Artes y Bienes Culturales, indica que los citados restos “ deberán integrarse en la futura edificación que se pretenda construir en este emplazamiento, con las compensaciones volumétricas a que hubiere lugar en función del régimen de conservación de los mismos” .

1.2.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

El presente Plan Especial se formula a instancias de la mercantil TORRES LOS BELONES, S.L, siendo ésta mercantil la única propietaria del solar.

1.2.4.- REFERENCIA AL PLANEAMIENTO.

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 CHC, y su modificación nº 2.

Según las Normas Urbanísticas particulares de parcela del PEOP CHC, la parcela 77357-12, es la correspondiente al edificio de la Plaza de San Agustín 06, con un régimen urbanístico de conservación-renovación, sin protección (posteriormente existe informe de la D.G. de Bellas Artes, de conservación de los hallazgos), situado en espacio urbano de interés, no afectado por entorno de BIC , zona B de control arqueológico, numero de plantas totales permitidas B+4, uso global residencial y sistema de gestión por ejecución directa.

El Art. 154.3 de las Normas Urbanísticas del PEOP CHC, con la Modificación nº2 citada, queda como sigue: Restos no trasladables, pero que si se deben mantener visitables, se deberá:

- a) El Promotor cederá al Ayuntamiento la propiedad del sótano y/o planta baja y accesos necesarios, corriendo este ultimo con los gastos de su adecuación y acondicionamiento. No obstante, el proyecto edificatorio que presente el promotor, deberá incorporar tal eventualidad, resolviendo los accesos y condiciones generales del sótano donde se encuentren los restos. Así mismo, dependiendo de las posibilidades arqueológicas de los solares colindantes, se procederá a disponer un acceso en las paredes laterales del sótano para en un futuro unificar yacimientos y asegurar el acceso entre ellos. Para ello, el proyectista tratara este particular con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento y la Autoridad Competente en su caso, llegando a una formulación conjunta del proyecto en este punto.

- b) En este caso se autoriza una edificabilidad excepcional como máximo equivalente a la superficie de sótano y / o planta baja que se pierde, aumentando el fondo edificable o una planta mas de la que se autoriza, retranqueándola 3 metros para que no sea visible desde la calle. No obstante, se podrá realizar una propuesta volumétrica y arquitectónica completa y global, adecuadamente justificada en los términos de la compensación, limitada asimismo por las condiciones específicas del entorno, situación, edificios colindantes y del tramo de calle, y/o entornos de BIC, para lo que se tramitara un Plan Especial.

En base a las prescripciones indicadas por el Informe emitido por la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales, Servicio de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura, Juventud y Deportes de la Región de Murcia, de fecha 16 de julio de 2008, dichos restos deberán integrarse en la futura edificación que se pretenda construir en este emplazamiento, con las compensaciones volumétricas a que hubiera lugar en función del régimen de conservación de los mismos.

Dado que los restos se conservarán en la planta baja y sótano, éstas se cederán a la Administración competente en la materia, que cuenta además con acceso directo desde la vía pública por planta baja para ser visitables.

1.3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.3.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

El presente Plan Especial tiene por objeto obtener la máxima edificabilidad que el PEOP CHC y su Modificación nº 2, permite en compensación por la cesión a la administración competente de la planta de sótano y baja del edificio propuesto sirviendo de acceso desde la vía pública a la planta baja, para ser visitables los restos hallados.

Superficies de cesiones a compensar:

- Superficie sótano..... 530,16 m2
- Superficie planta baja..... 416,27 m2

- Superficie total cesiones..... 946,43 m2

1.3.2.- FINES Y OBJETIVOS. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

Teniendo en cuenta el informe emitido por el Servicio de Patrimonio Histórico la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales, de fecha 16 de julio de 2008, que indica que dichos restos deberán integrarse en la futura edificación que se pretenda construir en este emplazamiento, con las compensaciones volumétricas a que hubiera lugar en función del régimen de conservación de los mismos, el promotor accede a la cesión de la planta de sótano y parte de la planta baja, con una superficie total de 946,43 m2, que deberán ser compensados.

El presente Plan Especial sirve para la reordenación de los volúmenes totales edificables, que se materializarán en tres plantas más del edificio proyectado (quinta, sexta y séptima) respecto a las permitidas por aplicación directa del PEOP CHC, 5 plantas (baja + cuatro) y a la renuncia de la edificación bajo rasante.

Comentario no normativo a la justificación de la fachada:

Al no existir vuelos y resaltada la verticalidad compositiva anteriormente justificada se ha optado por proponer una proporción alineada para los huecos entre ejes verticales con la idea de recoger el máximo de iluminación natural, agrupando dichos huecos en función del número de viviendas en cada planta, marcando también de este modo la modulación interior.

Dentro del primer cuerpo citado anteriormente en el apartado de " volumetría" podemos diferenciar 3 partes. La primera se trata de la planta baja de cesión al Ayuntamiento con un orden seriado de huecos que se corresponde con la composición vertical de huecos de las plantas de viviendas y al mismo tiempo con la dimensión suficiente para permitir la visión desde la calle de los arcos hallados en dicha planta baja. En el segundo nivel se halla el uso de parking, en el cual se opta por una composición lineal en todo el ancho de fachada, que actúa como cuerpo de transición entre el nivel de planta baja y el de viviendas sin interrumpir la visual de la composición. El tercer nivel y el más destacado del edificio es el de vivienda, donde se mantiene una composición de huecos potenciando la verticalidad, ordenada en sus ejes, simétrica, y equilibrada compositivamente, acorde con la arquitectura del Conjunto del Casco Histórico de Cartagena que actúa de marco para este edificio.

El segundo cuerpo es el retranqueado de compensación por hallazgo de restos de arqueológicos se plantea de la forma más liviana posible para no restar protagonismo al cuerpo principal que enmarca la calle. Hablamos de dos retranqueos. En el primero, se trata de un cuerpo de una planta de vidrio para favorecer la iluminación de las viviendas, creando una línea de sombra horizontal, que es donde se " apoya" el cuerpo de remate del edificio, actuando a modo de transición de manera similar a la planta de parking descrita anteriormente. El segundo retranqueo o remate sigue las premisas del anterior, con un tratamiento de vidrio para resaltar el carácter liviano de las plantas de compensación. Se rodean las dos plantas de ático de un marco de piedra natural, que dialoga con el elemento inferior principal, apoyando el carácter unitario de la actuación.

1.3.3.- PROPUESTA REORDENACIÓN DE VOLÚMENES PLAN ESPECIAL.

Edificabilidad permitida por el PEOP CHC:

Se asigna una altura máxima de 5 plantas (B+4).

Edificabilidad total a compensar, por hallazgo restos:

Planta Sótano: 530,16 m²

Planta Baja: 416,27 m²

Edificabilidad total a compensar: 946,43 m²

Edificabilidad propuesta por el Plan Especial.

Como respuesta al informe de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, donde se recogen diversos aspectos a contemplar en el Plan Especial de edificación en plaza San Agustín 6 con fecha 7 de marzo de 2011:

En las compensaciones se contemplarán los elementos comunes que sobrepasen los 20m de fondo máximo edificable (cuerpo de escalera) en plantas primera, segunda, tercera y cuarta. Este aspecto queda convenientemente justificado en los planos del Plan Especial. Por tanto, el cuadro queda de la siguiente manera:

Planta Primera:	12,10 m ²
Plantas Segunda a Cuarta:	11,58 m ² x 3 = 34,74 m ²
Planta Quinta:	388,85 m ²
Planta Sexta:	257,47 m ²
Planta Séptima:	253,27 m ²

Edificabilidad consumida en el Plan Especial:

Total: 946,43 m²

Como respuesta al informe de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, donde se recogen diversos aspectos a contemplar en el Plan Especial de edificación en plaza San Agustín 6 con fecha 7 de marzo de 2011:

JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL ESTABLECIMIENTO DE LOS PATIOS.-

En la configuración de las plantas quinta, sexta y séptima juega un papel fundamental la distribución de los patios. Estos patios se consideran necesarios para dar luz y ventilación natural a los dormitorios traseros en las plantas segunda a cuarta, ya que de no existir no se podría hallar una distribución de vivienda habitable aprovechando el fondo máximo edificable de 20m. Por otra parte, se hace necesario conservar igualmente la ubicación en planta de los citados patios en las plantas quinta a séptima de compensación, ya que de no respetar esa ubicación y construir ocupando el hueco de los mismos, se anularía totalmente su uso, y por tanto imposibilitaría la distribución habitable de las plantas inferiores.

Hay por tanto varios condicionantes que dan como resultado las envolventes finales en plantas de compensación:

- Progresivos retranqueos en el frente principal para minimizar el impacto visual debido al incremento en 3 plantas de la altura máxima del PEOP-CHC.*
- Retranqueo a partir de planta quinta debido a la preexistencia de torreón en edificio medianero con protección ambiental (grado 3).*
- Respeto a la distribución en planta de los patios que proporcionan luz y ventilación natural a las viviendas de plantas primera a cuarta.*

2.- NORMAS URBANÍSTICAS.

El presente Plan Especial pretende proponer una ordenación urbanística en la que se ordene volumétricamente el edificio sito en Pza. San Agustín nº 6 de Cartagena.

Estas normas tienen por objeto establecer las determinaciones precisas para la legal ejecución y edificación del Plan Especial.

En las presentes normas urbanísticas se recogen las determinaciones que son vinculantes en la edificación futura como son, la ordenación volumétrica representada en los planos de ordenación, sus envolventes y fachada.

Se llevará a cabo lo dispuesto en los artículos 149, 150 y 151 del vigente PEOP CHC, así como, lo dispuesto en su Modificación nº 2, en su Art. 154.3.

En líneas generales, se tendrán en cuenta en el proyecto de edificación lo siguiente:

- El fondo máximo edificable es 20 metros. Se exceptúa el cuerpo de escalera y ascensor, pero sí se computa a efectos de superficie construida a compensar.
- La altura máxima del edificio se establece en ocho plantas, con una altura máxima de cornisa de 28,10 metros.
- La altura de la planta baja se establece en 6,10 metros, con objeto de que la totalidad de los arcos aparecidos sean visibles.
- Se fijan los retranqueos de las envolventes vinculantes en los planos A04 Planta quinta de compensación, A05 Planta sexta de compensación y A06 Planta séptima de compensación.

- Superficie máxima de las envolventes:

Planta quinta	388,85 m ²
Planta sexta	257,47 m ²
Planta séptima	253,27 m ²

Para dar cumplimiento al artículo 117.-Condiciones estéticas generales para todos los edificios del PEOP CHC, según su apartado 3.- el Plan Especial propuesto además de la reordenación volumétrica por compensaciones de los hallazgos, se propone unas condiciones estéticas diferentes a las indicadas en las Normas Urbanísticas Generales, y que deberán ser autorizadas por la Comisión Técnica del PEOP CHC y la D.G. de Bellas Artes y Bienes Culturales, por ello se deberán indicar en este apartado del Plan Especial y quedar claramente definidas la fachada con referencia a su tectónica (materiales ,acabados, etc.) en plano de Fachada.

CONDICIONES NORMATIVAS DE VOLUMETRIA, COMPOSICION Y MATERIALES DE LA FACHADA.-

Se propone la siguiente normativa de la fachada, así como volumetría, composición y materiales de la misma, que serán vinculantes al proyecto edificatorio.

- 1) Volumetría: Dos cuerpos diferenciados, el primero de ellos, con las alturas permitidas por la normativa vigente (B+4) y el siguiente, a las plantas por compensación en altura por la aparición de restos arqueológicos (3 plantas retranqueadas).

Se fijan los retranqueos de las envolventes vinculantes en los planos A04 Planta quinta de compensación, A05 Planta sexta de compensación y A06 Planta séptima de compensación.

- 2) Composición: Fachada de un plano sin vuelos debido a que el vuelo hacia la calle encoje la visual de la misma y además al encontrarse contiguo a un edificio catalogado con protección grado 3 (ambiental)

- 3) En cuanto materiales de la fachada se propone:

- a. En el primer cuerpo, utilizar un aplacado de piedra natural de tonos claros, en la gama de los cremas, para dar luminosidad a la calle donde se ubica el inmueble, según recomendaciones de la Comisión Técnica del PEOP-CH (la notación según la carta de colores del Conjunto

Histórico de Cartagena sería: notación Munsell, tono 10 YR, 9/1 como se describe en plano de fachada). El elemento de transición (parking) se trataría a base de lamas verticales de aluminio, al igual que la carpintería, en el mismo RAL que la piedra utilizada para no romper la neutralidad monocromática. Se sigue manteniendo la carpintería de aluminio de alta calidad que ya aceptó la Comisión Técnica (sistemas Extrugal o Technal) frente a la dudosa calidad de la carpintería de madera utilizada en la actualidad, ya que es frecuente por parte de los promotores el uso de imitaciones o maderas de baja calidad, con los consiguientes problemas en relación a la construcción por las dilataciones y puentes térmicos, lo que se traduce en un mayor coste de mantenimiento y un menor confort en viviendas. Los huecos serían de vidrio transparente.

- b. En el segundo cuerpo, se trataría el recercado con piedra natural en tono más oscuro (notación Munsell, tono 5 Y, 7/1, como se describe en el plano de fachada). Las dos últimas plantas de vivienda se tratarían con un laminado de madera de Iroko. En los vidrios se alternarían transparentes y al ácido.

Se adjunta la propuesta de fachada para este Plan Especial según plano A15.-

3.-PROGRAMA DE ACTUACIÓN.-

Se estima un plazo de inicio de la ejecución de la edificación inmediato a la obtención de la oportuna Licencia de Obras de Edificación, siendo el plazo estimado de finalización de las mismas de 24 meses desde su inicio.

4.-ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.-

El coste de la inversión total prevista en este Plan Especial, se reduce al coste de la ejecución de la edificación resultante del mismo.

5.- CONCLUSIÓN.

Con todo lo expuesto y el resto de la documentación que se acompaña se da por concluida la redacción del presente Plan Especial, que se somete a informe previo por el Servicio de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena y a la Comisión Técnica del PEOP CHC.

Cartagena, Abril de 2011

LOS ARQUITECTOS:


Fdo.: Jesús Zafra Serrano


Fdo.: Fco. Javier Alarcón Marín


Fdo.: Alberto Amorós Martínez


Fdo.: José Amorós Martínez



ANEXOS.-

- Resolución de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales
- Cumplimiento Orden de la Consejería de Desarrollo Sostenible y Ordenación del Territorio
- Informe de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio



Región de Murcia
 Consejería de Cultura, Juventud y Deportes
 Dirección General de Bellas Artes
 y Bienes Culturales

Servicio de Patrimonio Histórico
 Palacio de Los Pacheco
 Plaza de Fontes, 2
 30001 - Murcia

Tel: 968 27 97 40
 Fax: 968 27 97 30
 www.patrimur.com

Murcia, 16 de julio de 2008

N/ref:	CC/D/DGBAYBC/SPH
N/expdte:	750/2008
Asunto:	Apagión de arcos del antiguo Convento de San Agustín en demolición de inmueble sito en Plaza de San Agustín, 6, Cartagena
Destinatario:	Ilma. Sra. Alcaldesa Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena Gerencia de Urbanismo C/ Sor Francisca Armendáriz, 6 30202 CARTAGENA (Murcia)

S/ref: ME 2008-44
 S/expdte: ME 2008-44
 S/fecha:

En sus escritos: por favor, cite fecha, n/ref. y n/expdte.

En relación con el asunto de referencia, los servicios técnicos de patrimonio histórico han emitido el siguiente informe:

"El Ayuntamiento de Cartagena remite escrito en el que comunica que durante la tramitación de expediente para concesión de licencia del demolición de inmueble sito en Plaza San Agustín nº6 de Cartagena, tras visita al inmueble, se constató la existencia de varias crujeas de arcos apuntados y de una arcada de dos alturas original del antiguo Convento de San Agustín.

Los restos de la arcada hallados se corresponden con una esquina del claustro del antiguo convento de San Agustín y los arcos pertenecen seguramente a la lonja que se instaló en dicho convento a finales del Siglo XVII. El interés de los restos es indudable por lo que procede su conservación. Podrá autorizarse la demolición de las plantas superiores del inmueble, debiendo conservarse la planta baja y entreplanta correspondientes a las dos alturas originales del convento.

Procede catalogar los restos hallados por el PEOP como piezas edificadas o elementos de interés según corresponda, aplicando el artículo 147 del mismo.

Dichos restos deberán integrarse en la futura edificación que se pretenda construir en este emplazamiento, con las compensaciones volumétricas a que hubiere lugar en función del régimen de conservación de los mismos.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos

Trámtese por la Dependencia:

Gerencia M. Delavina
 CARTAGENA 25 JUL. 2008

EL ENCARGADO DEL REGISTRO

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
 REGISTRO GENERAL
 28 JUL. 2008
 ENTRADA
 Núm. 1223

EL DIRECTOR GENERAL DE LAS ARTES Y BIENES CULTURALES



Enrolado Ujalón Benítez

E: 8609
 29.07.08

Consejería de Cultura, Juventud y Deportes. Murcia
 Fecha: 22/07/08 08:49 N.2793
 REGISTRO GENERAL DE SALIDA

CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL 12-11-2007

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 TIPOS DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

A) El proyecto que prevé el Plan Especial es el proyecto de un edificio residencial y uso compatible de local comercial, 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 recoge las determinaciones de los informes sectoriales de la Dirección General de Bienes Culturales.

- 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.

Cartagena, Abril de 2011

LOS ARQUITECTOS:

Fdo.: Jesús Zafra Serrano

Fdo.: Fdo. Javier Alarcón Marín

Fdo.: Alberto Amorós Martínez

Fdo.: José Amorós Martínez



DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 21/06/2011, se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 15/09/2020
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente



OCCAG Obras Públ. y Ord. Territ.
 R.S. N.13886 08/03/11 H.09:53

Nuestra Referencia: 89/10 Planeamiento
 Su Referencia: PLPP 2009/1
 Asunto **Plan Especial edificación en plaza San Agustín, 6**
 Trámite: Informe art. 140 a) del D.L. 1/2005 (Texto Refundido LSRM)



Ilma. Sra. Alcaldesa del Ayuntamiento de Cartagena
 Gerencia de Urbanismo
 Ronda Ciudad de la Unión, nº 4
30203 CARTAGENA (MURCIA)

A la vista de la documentación remitida por ese Ayuntamiento mediante sus oficios de 25/11/10 y 31/1/11, relativa a **Plan Especial edificación en plaza San Agustín, 6**, y de los informes emitidos sobre la misma por el Servicio de Urbanismo con fecha 11 de enero de 2011 y la Subdirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 2 de marzo de 2011. 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 presente **INFORME**, para su consideración en el acuerdo de aprobación definitiva:

El Plan Especial se formula en el ámbito del Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico de Cartagena y se halla afectado por la Modificación nº2 aprobada definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 18/5/09, habiéndose emitido informe de esta Dirección General con fecha 18/10/10, señalando entre otras deficiencias, la relativa a la redacción dada al art. 154.3b. , que posibilitaría incrementar las alturas sin limitación objetiva, con la repercusión que tendría en el conjunto histórico, sin que constara informe de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales.

Por el Ayuntamiento se ha remitido informe favorable de esta Dirección General de fecha 12/7/10 al presente Plan Especial, en el que también se hace referencia a lo establecido en el art. 154.3 del PEOP, validando así sus determinaciones.

No obstante, no queda suficientemente justificado en el proyecto el incremento de 3 plantas más sobre la altura máxima regulada por el PEOP con carácter general, en relación a las alturas de los edificios colindantes.

Por otra parte, respecto a la forma de cómputo de la edificabilidad debe considerarse toda la correspondiente a la escalera y ascensor que sobrepasa el fondo máximo edificable, conforme a los criterios del PEOP y justificar la necesidad del establecimiento de los patios cuya compensación volumétrica sirve de pretexto para alcanzar mayor altura de la que resultaría razonable en su entorno.

Se advierten también en la memoria referencias erróneas a la legislación urbanística vigente que deben corregirse.

De conformidad con lo establecido en el apartado c) del antedicho artículo 140, deberá remitir un ejemplar del proyecto que resulte aprobado definitivamente junto con el expediente municipal instruido durante su tramitación.

En Murcia, a 7 de marzo de 2011
 EL DIRECTOR GENERAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA.



Edo: Antonio J. Navarro Corchón

PLPP 2009/1

GERENCIA DE URBANISMO
 Nº 761
 15/3/2011

SERV. ORGANIZACIÓN
 SERV. PLANEAMIENTO
 SERV. SECRETARÍA
 SERV. DOCUMENTACIÓN
 INFORMACIÓN URBANÍSTICA
 DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA
 SER. JUR. INTERV. URBANÍST.
 LICENCIAS URBANÍSTICAS
 DISCIPLINA URBANÍSTICA
 LICENCIAS ACTIVIDAD
 DISCIPLINA AMBIENTAL
 DEP. GESTIÓN AMBIENTAL