



DILIGENCIA: Por Acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha **01.08.11** se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el PROYECTO DE PLANEAMIENTO, de cuyo expediente forma parte el documento en que se acompaña la presente.
Cartagena a, **10/09/11** de 20__

EL SECRETARIO

TEXTO REFUNDIDO

**PLAN ESPECIAL DE EDIFICIO "PASAJE CONESA" Y COLINDANTES.
MANZANA 77384. CARTAGENA**

SITUACIÓN: Calle Puertas de Murcia - Morería baja 11
Calle Morería baja nº 5-7-9,
Subida San Antonio nº 1-3-5-7,
Calle Cantarería.
Cartagena.

PROMOTOR: SOCIEDAD COOPERATIVA LIMITADA DE VIVIENDAS
'CENTRO HISTÓRICO'.

ARQUITECTO: Martín Lejarraga

FECHA: Septiembre 2011

TEXTO REFUNDIDO

PLAN ESPECIAL DE EDIFICIO "PASAJE CONESA" Y COLINDANTES. MANZANA 77384. CARTAGENA

INDICE.-

1.- DISPOSICIONES GENERALES.

- 1.1.- Naturaleza y ámbito.
- 1.2.- Objeto.
- 1.3.- Efectos.

2.- MEMORIA

- 2.1.- Antecedentes.
- 2.2.- Información urbanística.

- 2.2.1.- Situación y características generales.
- 2.2.2.- Descripción del Proyecto de Edificación.
- 2.2.3.- Planeamiento vigente y afecciones.

- 2.3.- Régimen de Evaluación Ambiental.
- 2.4.- Necesidad y oportunidad del Plan Especial.
- 2.5.- Propuesta de Ordenación.

- 2.5.1.- Objetivos y Criterios de la Ordenación.
- 2.5.2.- Ordenación propuesta.

2.6.- Cuantificaciones.

3.- PLANOS.

- 4.- NORMAS URBANÍSTICAS.
- 5.- PLAN DE ACTUACIÓN.
- 6.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

ANEXO 1. Informe emitido por la Dirección General de BBAA y Bienes Culturales. Región de Murcia
ANEXO 2. Informe Arqueológico.



1. DISPOSICIONES GENERALES.

1.1.- NATURALEZA Y ÁMBITO.

El presente Proyecto tiene la consideración de Plan Especial para la ordenación de la edificación Pasaje Conesa y colindantes en la manzana 77384, en Cartagena, conforme a las condiciones establecidas en el Plan Especial de Ordenación y Protección del Casco Antiguo de Cartagena (PEOP), cuya aprobación se realizó de manera parcial mediante acuerdo plenario de fecha 3 de marzo de 2005 de aprobación definitiva parcial y acuerdo plenario de 7 de noviembre de 2005 de aprobación definitiva, habiéndose realizado la Toma de Conocimiento del Texto Refundido del Plan mediante Decreto del Vicepresidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Concejal de Urbanismo de 08 de mayo de 2006, así como a las determinaciones resultantes de sus modificaciones. Su contenido es el que se determina en la presente memoria y en consecuencia con lo que se establece en el artículo 107 y ss de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y en el artículo 76 y ss del Reglamento de Planeamiento.

El ámbito se limita a la edificación sita en la manzana 77384 correspondiente al Pasaje Conesa y colindantes del Casco Antiguo de Cartagena, según se refleja en los planos adjuntos.

1.2. OBJETO.

El objeto del presente Plan Especial de la Edificación del Pasaje Conesa y colindantes en el Casco Antiguo de Cartagena, es la definición de las condiciones volumétricas y de presencia e imagen urbana que han de regir la edificación de la parcela, como consecuencia concreta de las compensaciones volumétricas permitidas por la aparición de restos arqueológicos, y asimismo para su destino, en parte, al uso de aparcamiento.

El proyecto de Rehabilitación de la edificación del Pasaje Conesa y colindantes para la construcción de 24 viviendas, oficinas y locales comerciales con dos sótanos para aparcamientos obtuvo la correspondiente licencia de obras mediante Decreto municipal de fecha 24 de junio de 2009. Perfeccionada la licencia concedida cumplimentando las condiciones que se establecieron en dicho Decreto, el Acta de Replanteo se realiza con fecha 29 de enero de 2010.

Previamente, una vez concedido por la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales el permiso de excavación arqueológica en el solar resultante por las demoliciones parciales autorizadas, se realizan dichos trabajos entre noviembre de 2009 y mayo de 2010 inclusive.

Con los resultados de dicha excavación se elabora el correspondiente Informe Arqueológico por las arqueólogas directoras de la excavación en agosto de 2010. En dicho informe se constata la existencia de restos arqueológicos que resulta preciso conservar, por lo que el organismo competente, la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, emite informe de fecha 4 de octubre de 2010 en el que se fijan las condiciones para la conservación de estos restos arqueológicos en la parcela, lo que impide la ejecución de los dos sótanos previstos en la parcela.

En cumplimiento de lo anterior, se aporta proyecto modificado en noviembre de 2010 en el que se eliminan dichos sótanos y se cumplimentan las condiciones de conservación de los restos arqueológicos indicadas por el organismo competente en su informe. El citado proyecto, una vez autorizado por la DG de Bellas Artes y Bienes Culturales obtiene la autorización de la modificación de la licencia por decreto municipal de fecha 23 de diciembre de 2010.

No obstante lo anterior, procede la aplicación de las compensaciones por aparición de restos arqueológicos previstas en el PEOP, para lo que se presenta este Plan Especial.

Asimismo, ante la imposibilidad de ejecutar los sótanos de aparcamiento proyectados en el proyecto en ejecución que obtuvo licencia de obras, se propone la aplicación de las posibilidades que establece la normativa del PEOP para el destino de una parte de la edificación resultante al uso de aparcamientos, con el establecimiento de un mayor número de plantas dentro de la altura de cornisa fijada para la altura total permitida de la edificación.

Así, el objeto del Plan Especial se ciñe exclusivamente a la fijación de las condiciones específicas para la ejecución de una planta de ático más sobre la altura prevista de la edificación, según el proyecto que obtuvo licencia, así como la ejecución de un mayor número de plantas dentro de esta altura de cornisa en la parte de la edificación que se destina al uso de aparcamientos.

El promotor de la actuación es la mercantil SOCIEDAD COOPERATIVA LIMITADA DE VIVIENDAS 'CENTRO HISTÓRICO', con CIF: F-73.441.164 y dirección en Plaza Castellini 5-7, CP 30201 Cartagena.

1.3. EFECTOS.

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

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

2.- MEMORIA

2.1.- ANTECEDENTES.

La mercantil promotora del presente Plan Especial decide acometer la Rehabilitación del edificio "Pasaje Conesa" y fincas colindantes, en el Casco Antiguo de Cartagena, propiciando la recuperación de un edificio emblemático, al que se anexan varias parcelas que dan lugar a una edificación cuya escala ha de contribuir de manera decisiva a la revitalización de este área del centro de Cartagena.

Como ya se ha comentado, el proyecto de Rehabilitación de la edificación del Pasaje Conesa y colindantes para la construcción de 24 viviendas, oficinas y locales comerciales con dos sótanos para aparcamientos obtuvo la correspondiente licencia de obras mediante Decreto municipal de fecha 24 de junio de 2009. Perfeccionada la licencia concedida cumplimentando las condiciones que se establecieron en dicho Decreto, el Acta de Replanteo se realiza con fecha 29 de enero de 2010.

Con la presentación del correspondiente Anexo a Proyecto de Ejecución de la Rehabilitación y la subsiguiente obtención de la licencia de obras, se iniciaron los preceptivos trabajos de excavación arqueológica del conjunto del solar, ya que el mismo se encuentra en Zona A de control arqueológico por lo cual es obligatorio realizar la excavación arqueológica. Los trabajos en cuestión se realizaron a lo largo de varios meses, en el periodo comprendido entre noviembre de 2009 y mayo de 2010, dada la extensión y complejidad de los mismos, con el consiguiente retraso en el calendario previsto para la promoción.

El Informe resultante de dicha Excavación Arqueológica de fecha agosto de 2010, ya presentado oficialmente en los organismos correspondientes, se adjunta en los Anexos del presente PE, así como el Informe de fecha 4 de octubre de 2010 emitido por el Servicio de Patrimonio Histórico de la Dirección General de BBAA y Bienes Culturales de la Región de Murcia, en el que se fijan las condiciones para la conservación de los restos arqueológicos de la parcela.

Como resultado de todo lo anterior, se determinó:

- la exigencia de conservación de todos los restos hallados
- la condición de dejar visibles aquellos que corresponden a la calzada romana existente
- la imposibilidad de ejecución de las dos plantas de sótano proyectadas en toda la parcela, conforme al Proyecto que ya obtuvo Licencia municipal de Obras.

Como consecuencia de ello, se aporta proyecto modificado en noviembre de 2010 en el que se eliminan dichos sótanos y se cumplimentan las condiciones de conservación de los restos arqueológicos indicadas por el organismo competente en su informe. El citado proyecto, una vez autorizado por la DG de Bellas Artes y Bienes Culturales obtiene la autorización de la modificación de la licencia por decreto municipal de fecha 23 de diciembre de 2010.

No obstante, y por todo lo anterior, procede la aplicación de las previsiones contenidas en el PEOP relativas a la compensación volumétrica y de edificabilidad derivadas de la aparición de restos arqueológicos en el solar objeto de la edificación proyectada.

Asimismo, ante la imposibilidad de ejecutar los sótanos de aparcamiento proyectados en el proyecto en ejecución que obtuvo licencia de obras, se propone la aplicación de las posibilidades que establece la normativa del PEOP para el destino de una parte de la edificación resultante al uso de aparcamientos, con el establecimiento de un mayor número de plantas dentro de la altura de cornisa fijada para la altura total permitida de la edificación.

Del estudio de las anteriores determinaciones, de las condiciones específicas del solar y de los edificios a rehabilitar, así como de la dotación programática prevista (locales, viviendas y aparcamientos obligatorios), resulta una propuesta arquitectónica concreta para la ubicación de la edificabilidad añadida por compensaciones arqueológicas, y para la definición de las alturas y número de plantas posibles para la parte del edificio destinada al uso de aparcamientos, que trata de conjugar la nueva realidad con las determinaciones iniciales del proyecto aprobado.

El presente Documento recoge las condiciones del Acuerdo de Aprobación definitiva de 01 de Agosto de 2011.

2.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.2.1.- Situación y características generales.

La parcela objeto del Plan Especial abarca la edificación del Pasaje Conesa, entre Puertas de Murcia y Morería Baja, y las parcelas colindantes en C/Subida San Antonio y Morería Baja que se le agregan y más concretamente calle Puertas de Murcia – Morería baja 11, calle Morería baja nº 5-7-9, subida San Antonio nº 1-3-5-7 y calle Cantarerías.

El solar resultante abarca las parcelas catastrales:

- Finca 77384-11.
- Finca 77384-12.
- Finca 77384-13.
- Finca 77384-14.
- Finca 77384-15.
- Finca 77384-16.
- Finca 77384-17.
- Finca 77384-18.

El solar es el resultado de la unión de las distintas parcelas, y posee una superficie total de 1.641 m².

La configuración del pasaje es irregular, con fuertes desniveles en todas las orientaciones, y en especial en Morería Baja cuyo tramo final llega a alcanzar la primera planta del pasaje. La finca nº 11, la de mayor superficie, abraza todo el pasaje y tiene viviendas que no ventilan a las calles perimetrales del solar (esta disposición es hoy en día incompatible con el actual código técnico de la edificación). Por el contrario el resto de fincas, desde la nº 12 a la nº 18, no están conectadas al pasaje y solamente disponen de una fachada. Al no ser una única finca la que se desarrolla alrededor del patio longitudinal y debido a las fuertes pendientes, todas las edificaciones poseen dispares alturas libres dando una imagen exterior impropia para el entorno.

Actualmente el solar se encuentra excavado arqueológicamente.

Las infraestructuras existentes en la zona son las que dotan al centro histórico de las infraestructuras de servicios mínimas.

2.2.2.- Descripción del Proyecto de Edificación.

La idea del Proyecto es generar un tejido que sea capaz de unir las distintas fachadas protegidas, demoliendo todo aquello que afecte a la composición de estas últimas para que todo ello pueda leerse en un solo paño, (entiéndase que en la parte nueva no se pretende hacer una copia sino una reinterpretación). Debido a la presencia de desniveles y a la altura libre correspondiente a inmuebles de vivienda burguesa de principios del S XX, los últimos forjados de las edificaciones protegidas, se encuentran prácticamente a la misma cota. Otro de los propósitos es que el equilibrio de hueco-macizo de las plantas superiores así como el acristalamiento de la planta baja de las fachadas protegidas se mantenga en la nueva edificación.

El complejo queda organizado por dos plantas de uso comercial y tres de residencial a lo largo de toda la calle Morería y subida de San Antonio, a lo que se añaden una nueva planta de ático, consecuencia de las compensaciones arqueológicas permitidas por el planeamiento. Subrayar que la altura y media de la planta comercial de la calle Morería se traduce en dos a nivel del pasaje. En la esquina entre C/Subida San Antonio y Morería Baja se dispone una parte del conjunto para ubicar plazas de aparcamiento obligatorias, habilitando un mayor número de plantas de menor altura libre cada una, dentro de la envolvente total definida. Esta disposición específica de la sección no se refleja en las fachadas las cuales mantienen la altura aparente del parcelario edificado.

El proyecto nivela las fachadas de la manzana para establecer un orden compositivo, y para ello tomará como referencia la altura establecida en los forjados de la fachadas protegidas de Puertas de Murcia y Morería Baja.

2.2.3.- Planeamiento vigente y afecciones.

El ámbito de actuación se encuentra clasificado 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 del Conjunto Histórico, y sus modificaciones.

Según lo anterior le son de aplicación las siguientes determinaciones:

- Régimen Urbanístico:

- Finca 77384-11. Conservación Obligatoria.
- Finca 77384-12. Conservación Renovación.
- Finca 77384-13. Conservación Obligatoria.
- Finca 77384-14. Conservación Renovación.

- Finca 77384-15. Conservación Renovación.
 - Finca 77384-16. Conservación Renovación.
 - Finca 77384-17. Conservación Renovación.
 - Finca 77384-18. Conservación Renovación.
- Régimen de protección:
- Finca 77384-11. Grado 2 (estructural).
 - Finca 77384-13. Grado 3 (ambiental).
- Alturas según Normas Urbanísticas Particulares de Parcela:
- Puertas de Murcia B + 4
 - C/Morería Baja B + 3

Le son de aplicación las normas para la protección del patrimonio arquitectónico catalogado. Art 158 a 163 de las Normas Urbanísticas Generales y las condiciones particulares de la ficha del edificio.

- Afectado por entorno de BIC: NO.
- Zona de Control Arqueológico: Zona A.
De aplicación lo establecido en los artículos 150 a 155 de las Normas Urbanísticas Generales de protección del patrimonio arqueológico.

El edificio del Pasaje Conesa, ref. catastral 77384-11, se encuentra incluido en el catálogo del PEOP con grado de protección 2, número 16075.

La protección alcanza al Pasaje interior existente.

El edificio de C/Morería Baja nº7, ref. catastral 77384-13, se encuentra incluido en el catálogo del PEOP con grado de protección 3, número 16328.

En particular se propone la aplicación de:

art. 154.4. de las Normas Urbanísticas Generales del PEOP, en su redacción final dada en la Modificación Puntual nº2 aprobada con fecha 18/05/09, según la cual:

"4. En el caso de que se decida que los restos no son trasladables ni visitables:

- a) *Se garantizará su conservación cubriéndolos con tela geotextil o similar y aterrándolos. El proyecto de edificación atenderá a las indicaciones que sobre la cimentación se realicen.*
- b) *En este caso se autoriza una edificabilidad excepcional como máximo equivalente a la superficie de sótano y/o planta baja que se pierde, condicionado a que se realice 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 tramitará un Plan Especial."*

art. 103.4. de las Normas Urbanísticas Generales del PEOP, en su redacción final dada en la Modificación Puntual nº2 aprobada con fecha 18/05/09, según la cual:

"4. En el caso de edificios cuyo uso característico sea el de aparcamientos, se permite superar el número máximo de plantas, siempre que no se rebase la altura total permitida de la edificación, y con cumplimiento de las condiciones estéticas del artículo 141."

art. 141.1, que permite la ejecución de un mayor número de plantas en edificios de aparcamientos sin superar la altura total de la edificación y respetando la altura libre mínima de plantas.

art. 117.4. excepciona de las condiciones estéticas de la norma general para edificios destinados a equipamientos (aparcamientos).

2.3.- RÉGIMEN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.

El trámite de Evaluación Ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico se rige por lo establecido en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas sobre el Medio Ambiente (BOE nº102 de 29.04.2006), y la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada (BORM nº116 de 22.05.2009).

A estos efectos se considera que:

- a) El Plan Especial proyectado no establece el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación ambiental, por tratarse de actuaciones edificatorias de uso residencial en suelo urbano consolidado, no incluido en los supuestos de los Anexos del RDL 1/2008 que aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.
- b) El Plan Especial proyectado no requiere evaluación conforme a la normativa reguladora de la red Natura 2000, al realizarse las actuaciones sobre suelo urbano consolidado, alejado de cualquier espacio de Red Natura.

Según el punto 4 del Anexo IV de la Ley 4/2009 sobre Aplicación del Régimen de Evaluación Ambiental a los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y cumpliendo los condicionantes anteriores, quedan excluidos de evaluación ambiental de planes y programas los planes especiales de ordenación y protección de conjuntos históricos en suelo urbano.

Por tanto el presente proyecto queda excluido del procedimiento de evaluación ambiental, con independencia de lo previsto en la Disposición Adicional Primera de la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada.

2.4.- NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL.

Tal y como se ha expuesto en el contenido previo, como consecuencia de las excavaciones arqueológicas realizadas en el solar, se ha constatado la existencia de restos arqueológicos que deben conservarse, lo que conlleva necesariamente el ajuste del proyecto original eliminando la ejecución de los dos sótanos inicialmente previstos para aparcamientos obligatorios de la edificación.

La normativa del PEOP establece la posibilidad de proponer una compensación volumétrica por la superficie de sótano perdida, para lo que se realiza la presente propuesta de ordenación, mediante la ejecución de un nuevo ático sobre la edificación inicialmente prevista.

Asimismo, con objeto de mantener en lo posible las plazas de aparcamiento obligatorio, y siempre dentro de la envolvente máxima autorizable, se propone la ejecución de un mayor número de plantas en una parte de la edificación esquina a C/Subida San Antonio y C/Morería Baja para el uso exclusivo de aparcamiento.

Se propone por tanto la aplicación de:

art. 154.4. de las Normas Urbanísticas Generales del PEOP, en su redacción final dada en la Modificación Puntual nº2 aprobada con fecha 18/05/09, según la cual:

"4. En el caso de que se decida que los restos no son trasladables ni visitables:

- a) *Se garantizará su conservación cubriéndolos con tela geotextil o similar y aterrándolos. El proyecto de edificación atenderá a las indicaciones que sobre la cimentación se realicen.*
- b) *En este caso se autoriza una edificabilidad excepcional como máximo equivalente a la superficie de sótano y/o planta baja que se pierde, condicionado a que se realice 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 tramitará un Plan Especial."*

art. 103.4. de las Normas Urbanísticas Generales del PEOP, en su redacción final dada en la Modificación Puntual nº2 aprobada con fecha 18/05/09, según la cual:

"4. En el caso de edificios cuyo uso característico sea el de aparcamientos, se permite superar el número máximo de plantas, siempre que no se rebase la altura total permitida de la edificación, y con cumplimiento de las condiciones estéticas del artículo 141."

art. 141.1, que permite la ejecución de un mayor número de plantas en edificios de aparcamientos sin superar la altura total de la edificación y respetando la altura libre mínima de plantas.

art. 117.4. excepciona de las condiciones estéticas de la norma general para edificios destinados a equipamientos (aparcamientos).

El objeto del Plan Especial es fijar las condiciones de protección de los restos arqueológicos existentes en el solar y las condiciones volumétricas y de uso que determinarán la construcción de la edificación sobre la parcela como consecuencia de lo anterior, de las compensaciones volumétricas previstas en el PEOP y de las condiciones específicas del entorno, con propuesta de aumento nº de plantas, dentro de una altura de cornisa concreta, para la parte de la edificación destinada a aparcamientos, según lo establecido en el PEOP del Casco Antiguo de Cartagena.

Conforme a ello procede la elaboración del presente Plan Especial con objeto de realizar una propuesta arquitectónica y volumétrica para la ubicación de la edificabilidad añadida por compensaciones arqueológicas en la edificación, y para el establecimiento de un mayor número de plantas sin sobrepasar la altura máxima de la edificación en parte de ella para el uso de aparcamiento, en atención a las condiciones específicas del solar, del entorno y sus afecciones.

El presente Documento recoge las condiciones del Acuerdo de Aprobación definitiva de 01 de Agosto de 2011.

2.5.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

2.5.1.- Objetivos y Criterios de la Ordenación.

El objeto del Plan Especial es fijar las condiciones de protección de los restos arqueológicos existentes en el solar y las condiciones volumétricas y de uso que determinarán la construcción de la edificación sobre la parcela como consecuencia de lo anterior, de las compensaciones volumétricas previstas en el PEOP y de las condiciones específicas del entorno, con propuesta de aumento nº de plantas, dentro de una altura de cornisa concreta, para la parte de la edificación destinada a aparcamientos, según lo establecido en el PEOP del Casco Antiguo de Cartagena.

El objeto del Plan Especial se ciñe exclusivamente a la fijación de las condiciones específicas para la ejecución de una planta de ático más sobre la altura prevista de la edificación, según el proyecto que obtuvo licencia, así como la ejecución de un mayor número de plantas dentro de esta altura de cornisa en la parte de la edificación que se destina al uso de aparcamientos.

Para la elaboración de la propuesta se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

- Proponer el nuevo ático por compensaciones volumétricas por aparición de restos arqueológicos, donde conformará en toda la edificación, un frente de fachada continuo.

- Diferenciar la nueva planta de ático propuesta como compensación volumétrica por aparición de restos arqueológicos respecto de la edificación restante, retranqueando la misma respecto al plano de alineación de fachada. Este retranqueo se considera el estrictamente indispensable para conseguir dicha diferenciación.
- Aprovechar, dentro de la altura máxima de cornisa fijada para el número de plantas final, la disposición de plantas de altura libre mínima para su uso como aparcamientos obligatorios de la edificación, sin alteración de la fachada aparente ajustada al número máximo de plantas residenciales.

2.5.2.- Ordenación propuesta.

Conforme a lo anterior, la ordenación propuesta supone la adición de una nueva planta de ático, sobre la edificación proyectada originalmente, consecuencia de las compensaciones arqueológicas permitidas por el planeamiento.

Esta disposición es coherente con las previsiones del planeamiento en el entorno. Cabe señalar que, tanto para el solar colindante en C/Morería Baja como para el resto de solares pertenecientes a la UO-1 del Area de Intervención del Molinete y que formarán el conjunto edificado final en este ámbito, se establece en el planeamiento una altura idéntica a la propuesta en el presente Plan Especial de PB + 3 + A. El retranqueo propuesto permite la discriminación entre la volumetría original histórica y la ampliación permitida por compensaciones arqueológicas. Los retranqueos también se disponen en el interior del Pasaje Conesa con la misma intención de separar las construcciones original y ampliada, y preservar las vistas de la primera, teniendo en cuenta las proporciones espaciales en relación a las visuales posibles.

En las Puertas de Murcia esta altura de cornisa se traduce en una altura de PB + 4 + A, que se corresponde con la altura de cornisa actual del edificio del Pasaje más el ático retranqueado propuesto por compensaciones arqueológicas. Esta altura afecta asimismo al frente a C/Subida San Antonio por aplicación de las normas sobre incidencia en esquina, formando una línea de cornisa continua en toda la edificación.

Asimismo, en la esquina entre C/Subida San Antonio y Morería Baja se dispone una parte del conjunto para ubicar plazas de aparcamiento obligatorias, habilitando un mayor número de plantas de menor altura libre cada una, dentro de la envolvente total definida. Esta disposición específica de la sección no se refleja en las fachadas las cuales mantienen la altura aparente del parcelario edificado.

2.6.- CUANTIFICACIONES.

Compensaciones por aparición de restos arqueológicos:

En este apartado se realiza la justificación de las superficies a compensar según la aplicación del apartado 154.4 de las Normas Urbanísticas del PEOP, y que se adicionan al proyecto original ajustado a las determinaciones del PEOP.

La aparición de restos arqueológicos en el solar, y su disposición, obligan a renunciar a la ejecución de sótanos, por lo que la superficie máxima a compensar es la superficie total del solar: 1641 m².

El Plan Especial propone la ejecución de un ático retranqueado sobre la altura total de la edificación inicialmente permitida. Este ático se separa tanto de las fachadas exteriores a viario público, como de la fachada interior del Pasaje Conesa. Su superficie máxima es:

Edificabilidad de la propuesta en ático:

Superficie Envolvente máxima Ático 1.230,05 m²

Luego:

Total superficie máxima compensada 1.230,05 m² << 1641,00 m²

Como puede comprobarse, la superficie del ático propuesta, es inferior a la superficie máxima a compensar por aparición de restos arqueológicos.

En todo caso la superficie construida última será menor al descontar los patios interiores necesarios para la distribución interior de las viviendas.

Aumento de número de plantas para edificación destinada a aparcamientos:

Conforme a lo indicado en el apartado anterior, se fija una altura máxima de cornisa para la edificación correspondiente al número de alturas final de PB + 3 + A.

Altura de cornisa $H = (3,3 \times N) + 2$

N = nº plantas

Altura máxima de cornisa para PB + 3 + 1 A = 5 plantas $(3,3 \times 5) + 2 = 18,5 \text{ m}$

Dentro de la envolvente máxima propuesta como consecuencia de lo establecido en el apartado anterior, para un número de plantas máximo de PB + 3 + 1 ático, y sin superar la altura máxima de la edificación, se propone la disposición de 7 plantas de aparcamiento:

Altura máxima de cornisa proyectada 18,50 m

Altura libre de planta para uso de aparcamientos 2,20 m

3.- PLANOS.

ÍNDICE

G1.	e 1:2000	SITUACIÓN. PEOP
G2.	e 1:1000	EMPLAZAMIENTO
G3.	e 1:150	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
AR1.	e 1:150	INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA
AR2.	e 1:200	PLANTA BAJA. INTEGRACIÓN DE LOS RESTOS ARQUEOLÓGICOS EN LA EDIFICACIÓN.
1	e 1:200	PLANTAS P.E.O.P. ALTURAS.
2	e 1:200	PLANTAS PLAN ESPECIAL. ALTURAS
3	e 1:200	PLANTA - SECCIONES PLAN ESPECIAL. USOS
4	e 1:200	ALZADOS. PLAN ESPECIAL.

4.- NORMAS URBANÍSTICAS.

El presente Plan Especial propone una ordenación urbanística en la que se ordena volumétricamente la edificabilidad por aplicación de la compensación por aparición de restos arqueológicos en el solar del edificio de Pasaje Conesa y colindantes, en la Manzana 77384, de Cartagena, así como la zona de la edificación destinada a aparcamientos.

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

Se respetarán los retranqueos fijados en los planos de ordenación.

El proyecto de edificación se ajustará a las alturas definidas en los planos de ordenación; asimismo la edificación se regirá por la propuesta de composición de las fachadas definidas en los planos.

Se estará a lo dispuesto por el Servicio de Patrimonio Histórico respecto a los restos arqueológicos documentados, según Informe de fecha 04 de octubre de 2010:

- Se garantizará la conservación del tramo de muralla de Felipe II, así como la de los restos del barrio artesanal de época romana.
- Se integrarán visibles los restos de la calzada romana documentada perteneciente a la época cesaria-augustea en la planta baja.

Se tendrá en cuenta en el proyecto de edificación lo siguiente:

- La altura de cornisa en C/Morería Baja se fija en un máximo de 18,50 m
- El número de plantas en C/Morería Baja se fija en PB + 3 + 1 ático.
- Para la zona de uso aparcamientos el número de plantas máximo será 7 sin superar la altura máxima de la edificación y respetando los retranqueos de ático.
- Las fachadas catalogadas se restaurarán recuperando su estado original.
- Serán retranqueadas todas las fachadas en planta ático.

5.- PLAN DE ACTUACIÓN.

Se estima un plazo de ejecución del conjunto de la edificación de 18 meses a contar desde la obtención de la oportuna licencia de obras.

6.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

El coste de la inversión total prevista se reduce al coste de la ejecución de la edificación resultante del presente Plan Especial.

Cartagena, septiembre de 2011
el arquitecto,
Martín Lejarraga



DILIGENCIA: Por Acuerdo de Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 01.08.11 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** PROYECTO DE PLANEAMIENTO, de cuyo expediente forma parte el documento en que se consigna la presente
Cartagena a, ____ de 17.10.11 de 20__
EL SECRETARIO



**ANEXO 1. INFORME EMITIDO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE BBAA
Y BIENES CULTURALES
(04 de octubre de 2010)**



Región de Murcia
Consejería de Cultura y Turismo
Dirección General de Bellas Artes
y Bienes Culturales

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE CARTAGENA
REGISTRO GENERAL

20 OCT 2010

Murcia, ENTI... 7 de octubre de 2010
UPT. 14830

Servicio de Patrimonio Histórico

Trámite por la Dependencia:

GENUC

CARTAGENA

19 OCT. 2010

EL ENCARGADO DEL REGISTRO

N/ref.:	CCT/DGBABC/SPH
N/expdte.:	0781/2009
Asunto:	Proyecto de construcción de viviendas unifamiliares en C/Puertas de Murcia (Pasaje Conesa), San Antonio y Morería Baja (Cartagena).-
Destinatario:	Ayuntamiento de Cartagena C/ Sor Francisca Armendáriz, 6 30202 Cartagena (Murcia)

S/ref.:

S/expte.:

S/fecha:

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

Con fecha 4 de octubre de 2010, el Ilmo. Sr. Director General de Bellas Artes y Bienes Culturales ha dictado la siguiente resolución:

"RESOLUCIÓN de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales por la que no se autoriza, desde el punto de vista arqueológico, el proyecto de construcción de viviendas unifamiliares en C/Puertas de Murcia (Pasaje Conesa), San Antonio y Morería Baja (Cartagena).

Vista la memoria de excavación arqueológica, presentada por Dña. Rocío López Hernández y Dña. Juana Mª Marín Muñoz, de fecha de entrada en la Consejería de Cultura y Turismo 24 de agosto de 2010, con motivo del Proyecto de construcción de viviendas unifamiliares en C/Puertas de Murcia (Pasaje Conesa), San Antonio y Morería Baja (Cartagena).

Visto el informe de fecha 1 de octubre de 2010, emitido por los Servicios Técnicos de Arqueología del Servicio de Patrimonio Histórico de esta Dirección General relativo a dicha memoria.

En virtud de las atribuciones que me confiere el Decreto 81/2005, de 8 de julio, del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, y en cumplimiento de la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y del Decreto 108/1987, de 26 de noviembre, de Normativa Reguladora de las Actuaciones Arqueológicas en la Región de Murcia

RESUELVO:

1.- No autorizar, desde el punto de vista arqueológico, el proyecto de construcción de viviendas unifamiliares en C/Puertas de Murcia (Pasaje Conesa), San Antonio y Morería Baja (Cartagena), dado que las necesidades de conservación de los restos arqueológicos documentados imposibilita la construcción de la planta sótano. El proyecto modificado deberá garantizar la conservación del tramo de muralla de Felipe II así como la de los restos del barrio artesanal de época romana registrado en la parcela. Asimismo deberá integrar visibles los restos de la calzada romana documentada. A tal fin el proyecto modificado deberá ser remitido a esta Dirección General para su autorización.

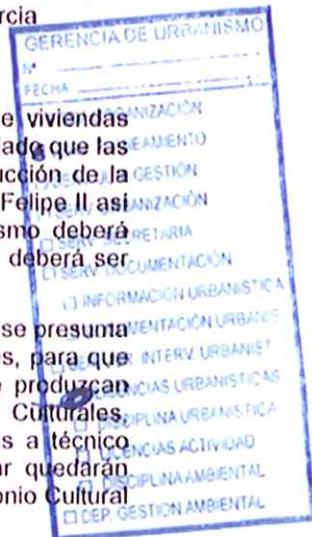
2.- Si durante las obras apareciesen elementos arquitectónicos o arqueológicos en los que se presuma algún valor, se dará inmediata cuenta a la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales, para que ésta pueda ordenar lo pertinente relativo a su conservación o traslado. Los hallazgos que se produzcan deberán comunicarse de forma inmediata a la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales, cuidando, entretanto, que los mismos no sufran deterioro y permitiendo el acceso a las obras a técnico debidamente autorizado. En cualquier caso, los objetos arqueológicos que se pudieran hallar quedarán sometidos al régimen que señalan los arts. 54.3 y 58 de la Ley 4/2007, de 16 de marzo de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

3.- Esta autorización va vinculada al cumplimiento del ordenamiento urbanístico vigente, y al cumplimiento de la aplicación de la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. La presente Resolución no exime de la obligación de obtener las licencias y permisos municipales que corresponda, y del cumplimiento de las condiciones de los mismos".

Contra la presente resolución se podrá interponer recurso de alzada ante el Excmo. Sr. Consejero de Cultura y Turismo, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente del recibo de esta notificación.

LA JEFA DE SERVICIO DE PATRIMONIO HISTÓRICO

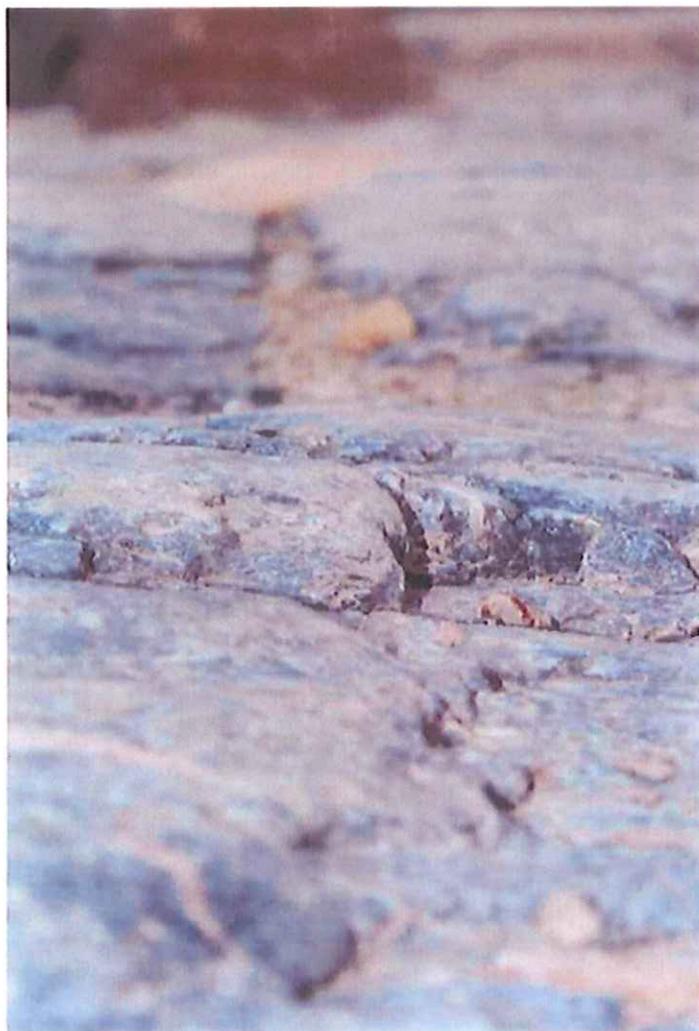
Fdo.: Ana Mª Fructuoso Sánchez



Consejería de Cultura y Turismo
Secretaría General
Fecha: 08/10/10 H.08-OCT-10 N.12288
REGISTRO GENERAL DE SALIDA

ANEXO 2. INFORME ARQUEOLÓGICO

**EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA EN EL SOLAR
“PASAJE CONESA”, CARTAGENA.
INFORME ARQUEOLÓGICO**



PROMOTOR: Sociedad Cooperativa Casco Histórico S.L. de Cartagena
ARQUITECTO: Martín Lejárraga Azcarreta
DIRECCIÓN ARQUEOLÓGICA: Rocío López Hernández y Juana M^a Marín Muñoz
COLABORA: M^a José Madrid Balanza
Cartagena, Agosto de 2010

4.- Valoración.

Una vez completada la descripción de todas las estructuras y secuencia estratigráfica documentada en la excavación del solar del Pasaje Conesa y colindantes, podemos apuntar algunas conclusiones relativas a la evolución del urbanismo en este sector de la ciudad.

Así pues, una vez retirados todos los restos de cimentaciones e infraestructuras asociadas a la ocupación de este solar en los siglos XIX-XX, pudimos obtener algunos datos relativos a la ciudad de los siglos XV al XVIII. Asociado a este último, hemos documentado dos canalizaciones, la primera de ellas (UUEE: 1002-1003) localizada en la terraza superior del sector A y la segunda (UE: 2116), en la parte alta del Sector B; ambas pertenecían al alcantarillado de dos calles que debían recoger las aguas procedentes de la ladera occidental del Molinete. Al siglo XVII parece asociarse el complejo con los tinajones localizado en el Sector C, cuya funcionalidad ha de estar relacionado con el abastecimiento de la ciudad, quizás para el aprovisionamiento y almacenaje de cereales, de ahí su ubicación junto a la Puerta de Murcia.

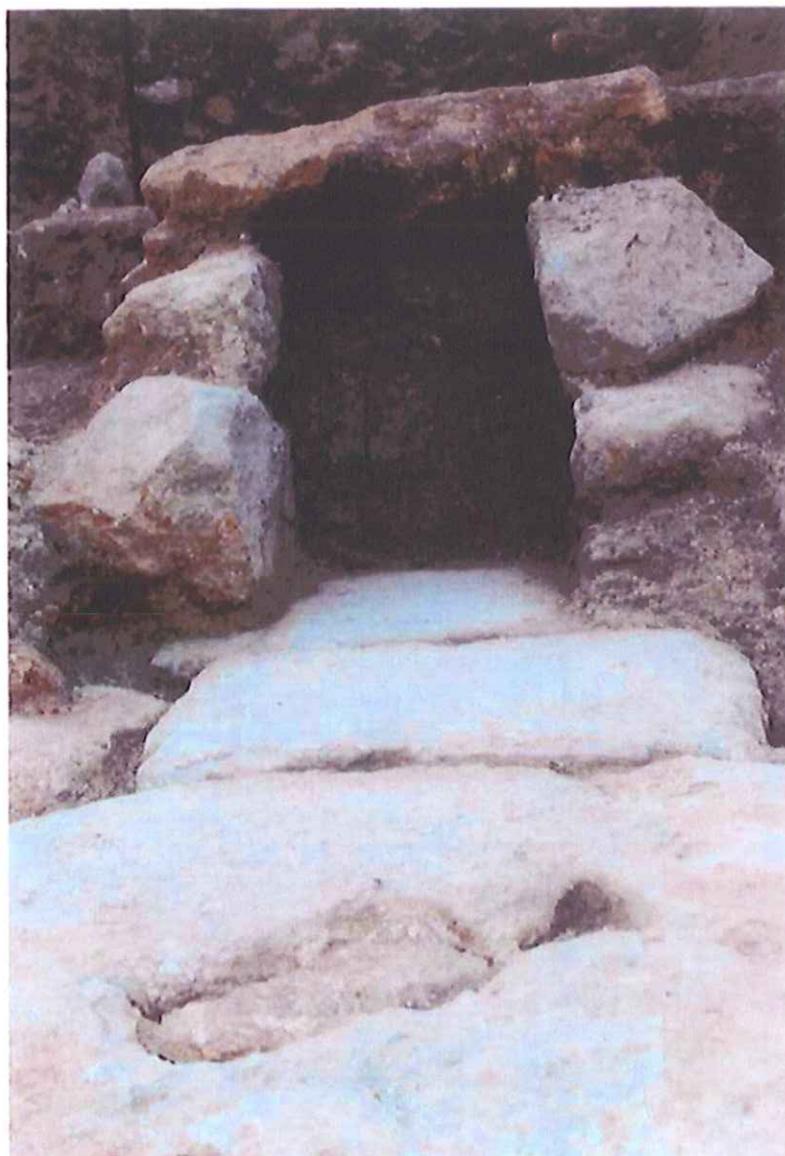


Lámina 40.- Vista frontal atarjea.

Al **siglo XVI** corresponde el muro interpretado como la Muralla de Felipe II (UE: 3100), más concretamente, nos encontramos ante un tramo de la cortina existente entre el baluarte del Águila o del Molinete y la Puerta de Murcia, en cuyo flanco septentrional nos encontramos. Asociado a este muro, hemos localizado un foso que completa la estructura anterior. En este caso, el foso es de menores dimensiones al localizado en otros puntos de la ciudad dado que la proximidad a la Rambla de Santa Florentina, minimizaría la función del mismo, lo que explica que en este punto, sus dimensiones sean mucho más reducidas.

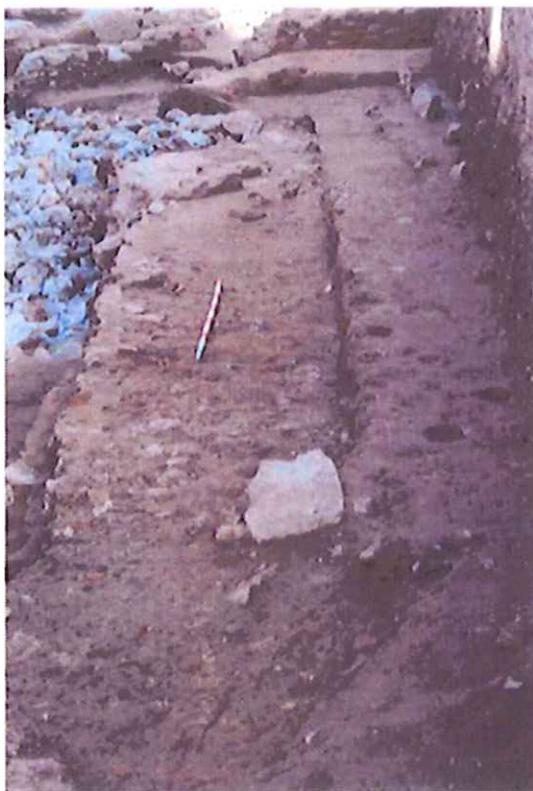


Lámina 41.- Vista aparición de la Muralla.

Ligeramente anteriores, hacia **finales del siglo XV-inicios del XVI**, parecen corresponder los dos hornos cerámicos localizados, uno de ellos en el sector A (UE, 1011G), donde los materiales arqueológicos recuperados en el interior determinan que se amortizó en el siglo XVII. El segundo de ellos en el sector C (UE: 3140), destruido al construir la muralla antes citada, lo que nos aporta una fecha muy precisa al respecto, 1575-1576. Pensamos que ambas estructuras pudieron funcionar de forma contemporánea, ubicándose en el extrarradio de la ciudad y quedando amortizadas tras la transformación urbana que supuso la construcción del nuevo cerco murario.



Lámina 42.- Vista en planta de los hornos modernos.

En **época bajoimperial**, en torno al siglo IV, se observa cierta actividad en esta zona que se encuentra en las inmediaciones de la posible zona portuaria y a escasa distancia de la laguna o estero que bordea la ciudad por su lado septentrional. Se trata del suelo localizado en el sector C (UE: 3145), que reutiliza el muro de fachada del Edificio altoimperial nº 2 y con el que también se asocia la pileta (UE: 3119) localizada a escasa distancia. A este mismo período cronológico podrían corresponder un buen número de fosas con planta de tendencia oval y sección en “U” orientadas una en sentido norte-sur y otras este-oeste que podrían haber contenido alguna inhumación, de las cuales, sólo se ha conservado una de ellas (UE: 2237) cortando el muro medianero entre las habitaciones 1 y 2 del Edificio 1. Inhumaciones infantiles de esta misma cronología, aunque en ánfora, asociadas a un área de enterramiento residual, se localizaron en la anterior intervención realizada en el PERI CA-2²⁸.



Lámina 43.- Suelo S.IV.

En cualquier caso, la mayoría de las estructuras conservadas corresponden a **época altoimperial**, identificando un tramo de calzada porticada de dirección NO-SE que parece ser continuación de la identificada en los años 50 por P. San Martín en la calle Morería Baja²⁹. Las grandes dimensiones de la calle, junto con su forma de tendencia triangular, nos llevan a plantear que podríamos encontrarnos ante el punto de unión de esta vía con la documentada por Egea en el solar anexo, en el marco de actuación del PERI CA-2³⁰. La existencia de una canalización junto al perfil norte del área de trabajo y paralelo a esta, además de la interrupción del pórtico que flanquea la calzada que nos ocupa por su lado oriental, nos lleva a plantear que nos encontramos

²⁸ EGEA et alii, 2006, 37 ss

²⁹ SAN MARTÍN MORO, 1956-1961, 193 ss

³⁰ EGEA et alii, 2002, 19 ss.

ante la atarjea del *cardine* identificado por Egea en el área 6. Así pues, todo parece indicar que nos encontramos ante la intersección de tres calzadas, dos de ellas bordeando la ladera occidental del cerro del Molinete y una tercera, perpendicular a las anteriores.



Lámina 44.- Vista general de la calzada en el momento de su limpieza.

La calzada que nos ocupa está delimitada por dos pórticos; el más oriental podría ser continuación del documentado por P. San Martín en los años 50 en la Morería Baja, mientras que el segundo podría estar relacionado con el que flanquea la calzada del área 4.5 del PERI CA-2, a pesar de que la orientación es sensiblemente diferente. Ambos protegen una zona peatonal, muy mal conservada, que precedería la fachada de los edificios colindantes. En cuanto al edificio que flanquea la calzada por su lado oriental, pensamos que se trata de las estructuras identificadas por Egea como 6.5 y 6.2, respecto a las cuales, en nuestra intervención no se ha podido obtener más información, que la tubería de bronce con nudo asociada al abastecimiento hídrico del mismo y que nos fue sustraída de forma ilícita, durante el proceso de excavación, respecto a lo cual, presentamos la denuncia correspondiente ante la Policía Nacional.

Frente a este pórtico, encontramos otro, que delimita una zona peatonal que a su vez precede al denominado **Edificio 1**, del que hemos documentado, de forma muy parcial, dos estancias de planta rectangular, aparentemente muy alargadas. La primera de estas habitaciones cuenta con un umbral de puerta corredera (UE: 1205-1206); el acceso a la segunda está tapiado en un momento posterior. Al momento original de la habitación 2 parece corresponder el *rudus* de preparación del pavimento (UE: 2230), no conservado, y posiblemente, el derrumbe de pintura mural (UUEE: 2226, 2157) asociado a los muros norte y sur de la estancia. Atendiendo a los datos expuestos, sin obviar que en cualquier caso son muy parciales y teniendo en cuenta que nos encontramos en una zona artesanal, muy próxima al área portuaria, tal y como evidencia no sólo esta excavación, sino también las realizadas en los solares próximos, podemos plantear que nos encontramos ante un edificio cuyo uso podría estar relacionado con el puerto, ya sea para almacenaje *-Horrea-* o bien comercial, por lo que nos encontraríamos simplemente, ante un edificio dotado con al menos, una *taberna* (habitación 1), con un espacio anexo de trabajo y/o artesanado (habitación 2).



Lámina 45.- Vista parcial del Edificio 1.

A continuación, un pequeño callejón permite el acceso a un espacio abierto, entendido como una zona comunitaria relacionada con los trabajos de artesanado e industriales realizados en el entorno. A este respecto, hemos de tener en cuenta que nos encontramos en uno de los puntos más bajos de la ciudad, de ahí, la presencia de tantas canalizaciones que permitirían la evacuación de aguas hacia el área portuaria directamente o bien, a los grandes colectores que verterían las mismas en el puerto.

En cuanto al **Edificio 2**, poco podemos aportar respecto a su funcionalidad, dado que los datos obtenidos son muy parciales. Las grandes dimensiones de las dos habitaciones documentadas nos llevan a plantear que pudieran tener un uso artesanal, aunque tampoco descartamos su funcionalidad doméstica pues la ausencia de datos precisos, nos hace ser cautos al respecto.



Lámina 46.- Edificio 2

Aunque la excavación de los rellenos constructivos ha sido poco concluyente, pensamos que estas calzadas se proyectaron y construyeron, al igual que sucede en el resto de la ciudad, hacia época cesariana-augustea, por lo que los edificios colindantes se construirían hacia el cambio de era. En el siglo II se observan algunas transformaciones que quedan patentes en algunas reparaciones sobre el enlosado de la calzada y fundamentalmente en el **Edificio 1**, con la reconstrucción de la fachada meridional (UE: 2114) y la construcción del muro que cierra el acceso a la habitación 2 (UE: 2114), donde incluso se advierte un posible cambio de funcionalidad con la presencia de un hogar (UE: 2193) sobre el suelo de tierra apisonada. Del mismo modo, en el **callejón** que separa ambos edificios también se observa una remodelación al introducir el desagüe de decantación (UUEE: 2136-2146) junto al Edificio 1. En cualquier caso, a lo largo del siglo II y puntualmente, en el siglo III, este sector urbano se abandona, quedando las calzadas colmatadas y reducidas a estrechas sendas de difícil circulación.

La fase altoimperial que nos ocupa, se asienta sobre los niveles de ocupación de época **tardorrepública**. Esto se ha visto especialmente claro en la excavación del **Edificio 2**, donde se ha podido comprobar que las orientaciones de los muros del siglo I

coinciden con las del siglo II a.C., donde la delimitación de espacios coincidía perfectamente. La excavación del Edificio 1 también nos ha permitido identificar algunos restos de paramentos que nos permiten aproximarnos a la planta del mismo en el siglo II a.C., donde se observan algunas compartimentaciones interiores (UE: 2232). En lo que respecta al callejón que queda entre ambos edificios y el patio anexo al nº 2, observamos que su traza ya estaba definida en este momento, con la presencia de una canalización de gran porte para la recogida de aguas. En cualquier caso, las dimensiones del patio serían bastante menores ya que contaría con una pequeña dependencia delimitada por un muro, posteriormente amortizado por una atarjea del siglo I. En cuanto al callejón, la presencia de varios hornos (UUEE: 2198, 2199, 2200, 2201, 2202 y 2203), posiblemente metalúrgicos, nos permite apuntar que el carácter artesanal de la zona ya estaba definido en este momento, tal y como ya se planteó en las intervenciones realizadas en el entorno³¹.

En cuanto a la fase de **ocupación púnica**, los datos obtenidos son muy parciales, aunque la presencia de varios muros de adobe con enlucido de cal en la zona del callejón y el patio anexo, asociado a suelos muy arcillosos de barro, amortizados por contextos cerámicos del siglo III a.C., nos lleva a plantear que esta zona, como parecía obvio dada su proximidad al área portuaria, estaba ocupada en época bárquida.



Lámina 47.- Estructuras de adobe en el callejón.

³¹ Egea et alii, 2006, 11 ss

Los datos expuestos hasta ahora evidencian que la excavación de esta parcela ha supuesto la documentación de una interesante serie de restos arqueológicos que en buena medida, permanecen ocultos por los perfiles de excavación dejados como zona de seguridad en torno a las fachadas y parte del inmueble conservado. Algunas de estas estructuras, fundamentalmente los muros, presentan escaso alzado y desarrollo planimétrico puesto que suelen estar seccionadas por un buen número de intrusismos, por lo que en muchas ocasiones no conservan los niveles de uso asociados. Este conjunto de elementos ponen de manifiesto la evolución del trazado urbano y con ello, el devenir histórico de este sector de la ciudad, que parece que desde época antigua a moderna, se configura como un barrio artesanal, relacionado con actividades portuarias ya que nos encontramos a escasa distancia del mismo.

En Cartagena, a 6 de agosto de 2010



Fdo.: Juana Mª Marín Muñoz

Fdo.: Rocío López Hernández
Directoras Excavación Arqueológica



Fdo.: Mª José Madrid Balanza
Colaboradora



<p>INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA PREVENTIVA EN EL PASAJE CONESA (CARTAGENA, MURCIA)</p>
<p>PROMOTOR: SOCIEDAD COOPERATIVA CENTRO HISTÓRICO S.L.</p>
<p>COORDINACIÓN: M. JOSE MADRID BALANZA</p>
<p>DIRECCIÓN TÉCNICA: ROCÍO LÓPEZ HERNÁNDEZ JUANA M. MARIN MUÑOZ</p>
<p>TECNICO ARQUEÓLOGO: DAVID QUIÑONERO MORALES</p>
<p>DIBUJO TÉCNICO: ROCÍO LÓPEZ HERNÁNDEZ DAVID QUIÑONERO MORALES</p>
<p>LEYENDA: PLANTA SECTORES</p>

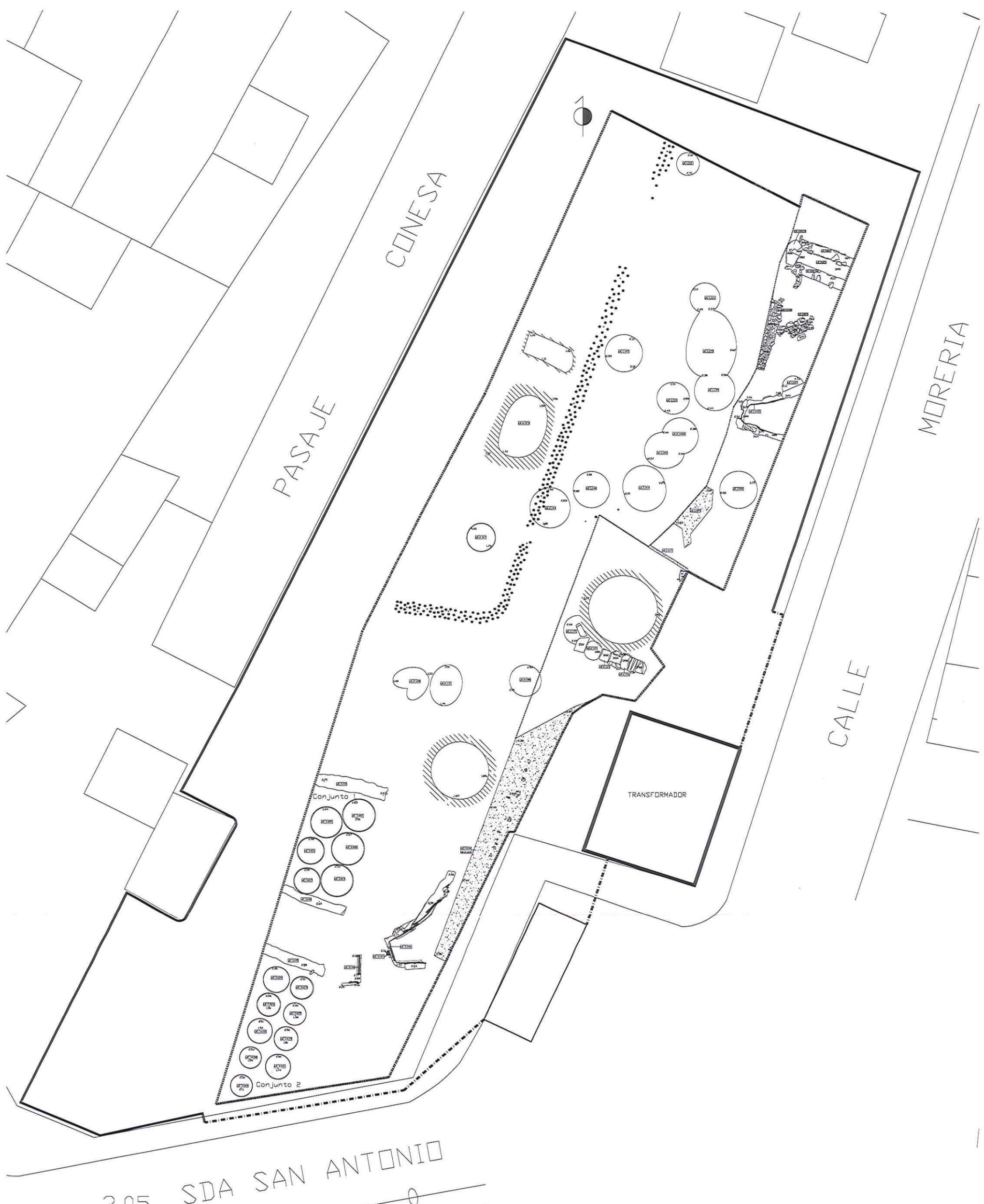


3.05 SDA SAN ANTONIO

INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA PREVENTIVA EN
 EL PASAJE CONESA (CARTAGENA, MURCIA)

PROMOTOR: SOCIEDAD COOPERATIVA CENTRO HISTÓRICO S.L.
 COORDINACIÓN: M. JOSÉ MADRID BALANZA
 DIRECCIÓN TÉCNICA: ROCÍO LÓPEZ HERNÁNDEZ
 JUANA M. MARIN MUÑOZ
 TÉCNICO ARQUEÓLOGO: DAVID QUIÑONERO MORALES
 DIBUJO TÉCNICO: ROCÍO LÓPEZ HERNÁNDEZ
 DAVID QUIÑONERO MORALES

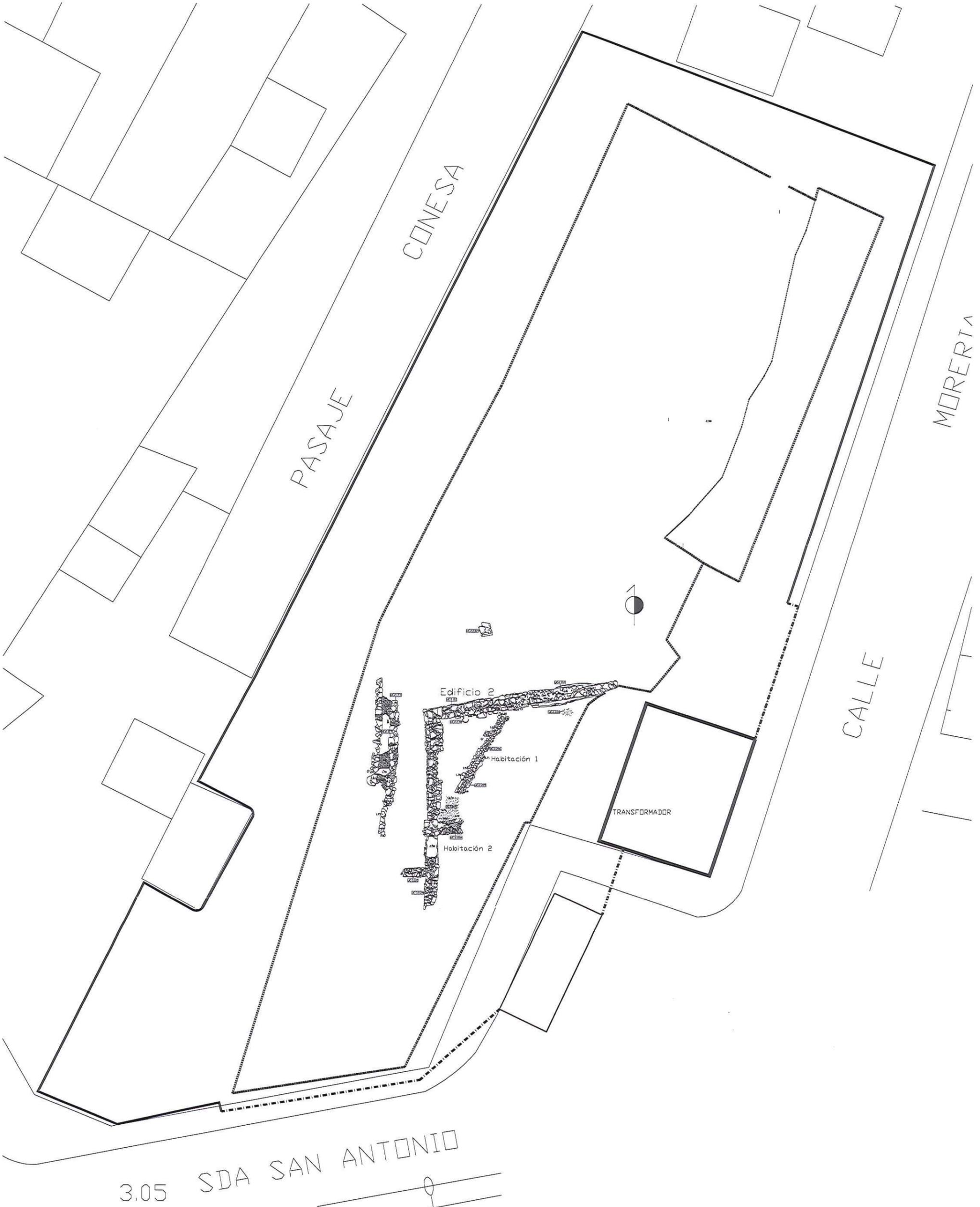
LEYENDA: PLANTA ACTUAL



3.05 SDA SAN ANTONIO

<p>INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA PREVENTIVA EN EL PASAJE CONESA (CARTAGENA, MURCIA)</p>
<p>PROMOTOR: SOCIEDAD COOPERATIVA CENTRO HISTÓRICO S.L.</p>
<p>COORDINACIÓN: M. JOSÉ MADRID BALANZA DIRECCIÓN TÉCNICA: ROCÍO LÓPEZ HERNÁNDEZ JUANA M. MARIN MUÑOZ</p>
<p>TECNICO ARQUEÓLOGO: DAVID QUIÑONERO MORALES DIBUJO TÉCNICO: ROCÍO LÓPEZ HERNÁNDEZ DAVID QUIÑONERO MORALES</p>
<p>LEYENDA: FASE MODERNA Y CONTEMPORÁNEA</p>





3.05 SDA SAN ANTONIO

INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA PREVENTIVA EN EL PASAJE CONESA (CARTAGENA, MURCIA)
PROMOTOR: SOCIEDAD COOPERATIVA CENTRO HISTÓRICO S.L. COORDINACIÓN: M. JOSÉ MADRID BALANZA DIRECCIÓN TÉCNICA: ROCÍO LÓPEZ HERNÁNDEZ JUANA M. MARIN MUÑOZ TECNICO ARQUEÓLOGO: DAVID QUIÑONERO MORALES DIBUJO TÉCNICO: ROCÍO LÓPEZ HERNÁNDEZ DAVID QUIÑONERO MORALES
LEYENDA: FASE REPUBLICANA



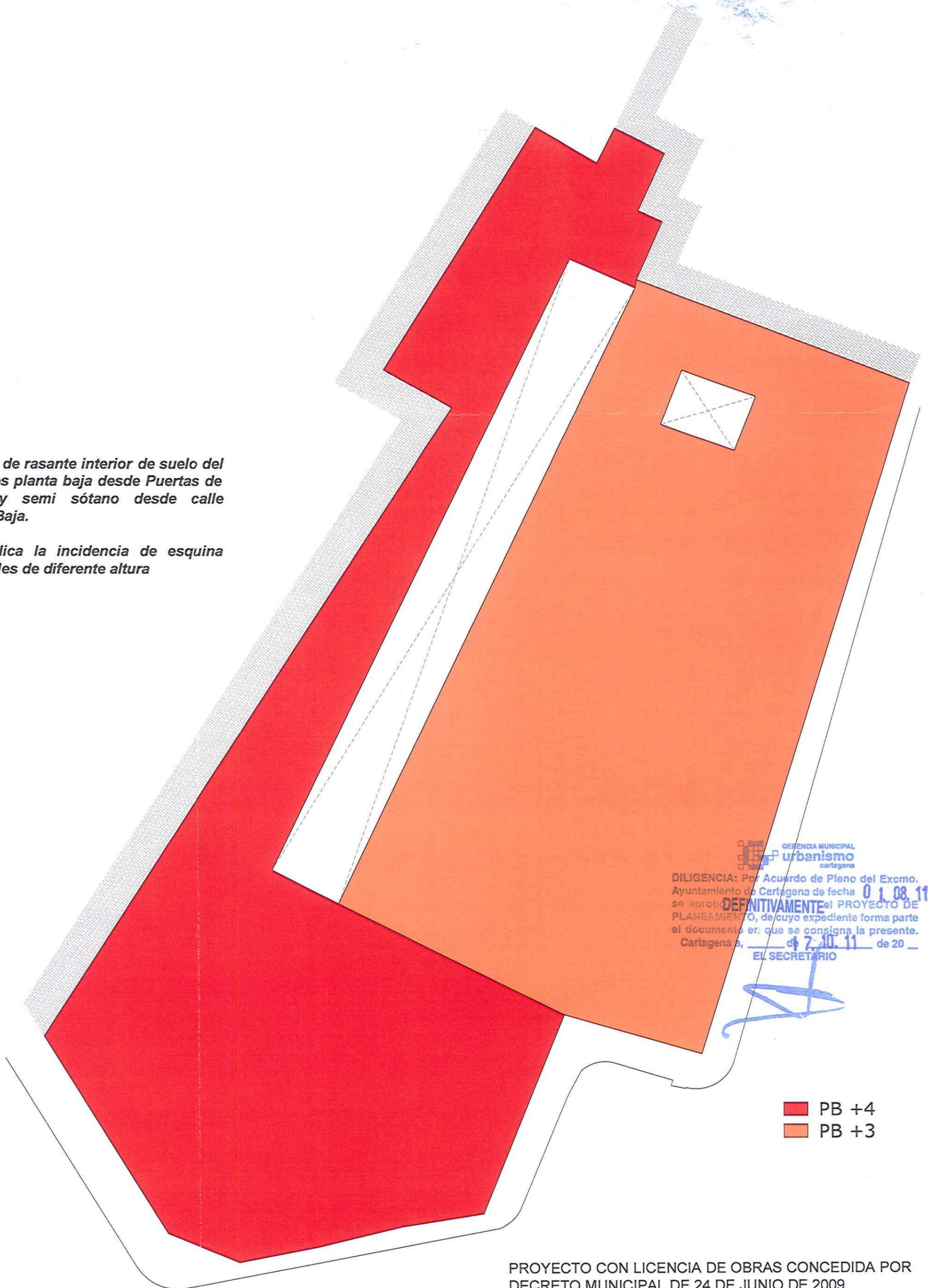
3.05 SDA SAN ANTONIO

INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA PREVENTIVA EN EL PASAJE CONESA (CARTAGENA, MURCIA)
PROMOTOR: SOCIEDAD COOPERATIVA CENTRO HISTÓRICO S.L. COORDINACIÓN: M. JOSÉ MADRID BALANZA DIRECCIÓN TÉCNICA: ROCÍO LÓPEZ HERNÁNDEZ JUANA M. MARIN MUÑOZ TÉCNICO ARQUEÓLOGO: DAVID QUIÑONERO MORALES DIBUJO TÉCNICO: ROCÍO LÓPEZ HERNÁNDEZ DAVID QUIÑONERO MORALES
LEYENDA: FASE IMPERIAL

NOTAS:

* La cota de rasante interior de suelo del pasaje, es planta baja desde Puertas de Murcia y semi sótano desde calle Morería Baja.

* Se aplica la incidencia de esquina entre calles de diferente altura



GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena

DILIGENCIA: Por Acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 01.08.11 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el PROYECTO DE PLANEAMIENTO, de cuyo expediente forma parte el documento en que se consigna la presente. Cartagena, 7.10.11 de 20__
EL SECRETARIO

■ PB +4
■ PB +3

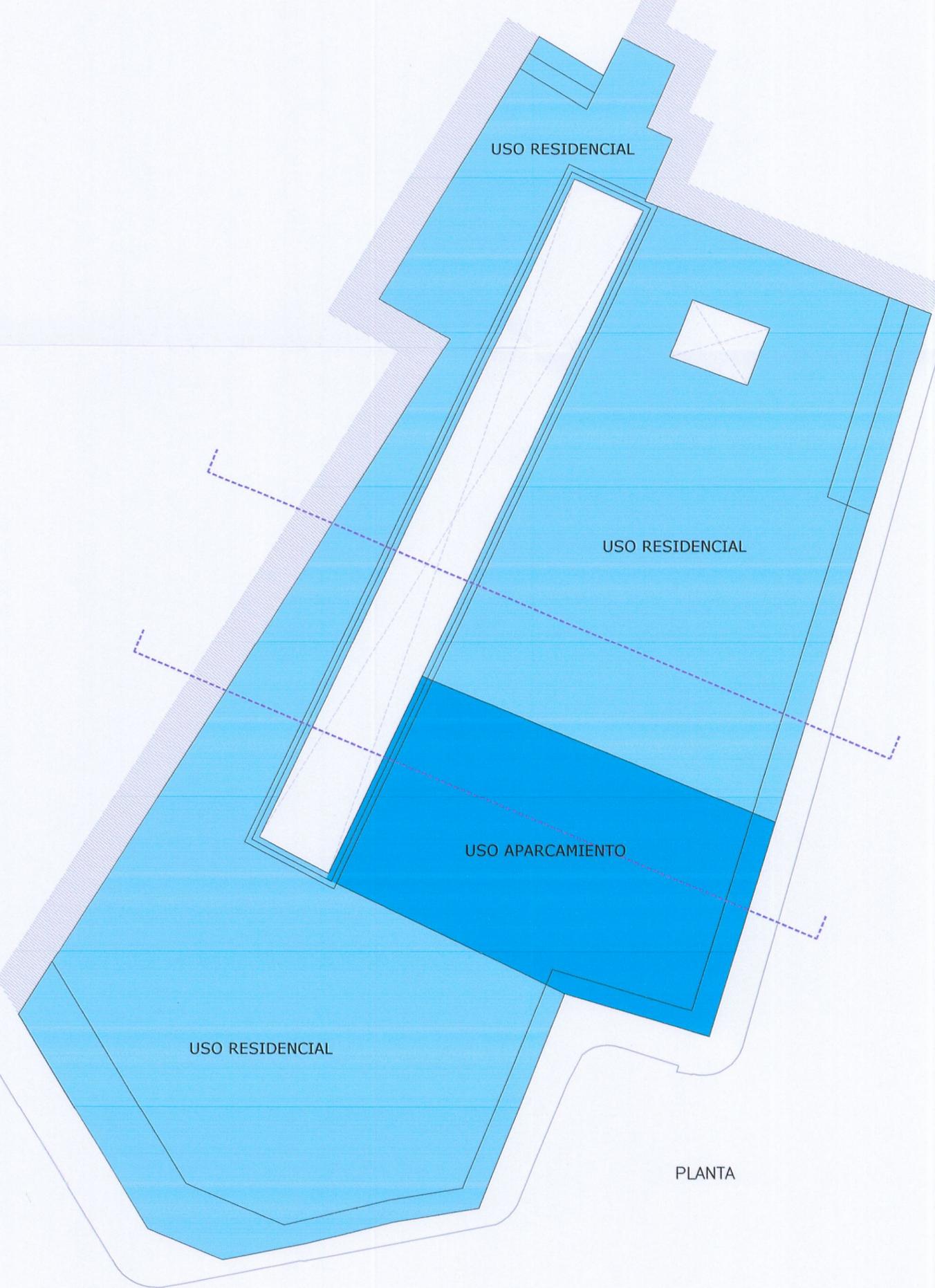
PROYECTO CON LICENCIA DE OBRAS CONCEDIDA POR DECRETO MUNICIPAL DE 24 DE JUNIO DE 2009

TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE EDIFICIO DE PASAJE CONESA Y COLINDANTES, EN MANZANA 77384. CARTAGENA

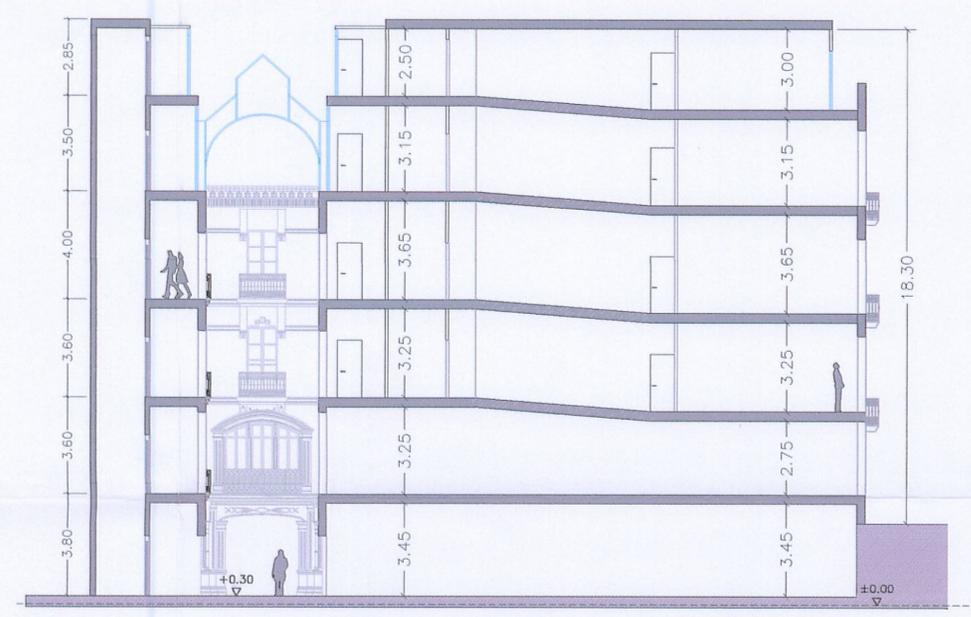
PARA: SOCIEDAD COOPERATIVA LIMITADA DE VIVIENDAS 'CENTRO HISTÓRICO'
FECHA: SEPTIEMBRE 2011
EMPLAZAMIENTO: CALLES PUERTA DE MURCIA-MORERÍA BAJA 11
SUBIDA SAN ANTONIO 1, 3, 5, 7; MORERÍA BAJA 5, 7, 9
CARTAGENA.

1 PLANO: PLANTAS P.E.O.P. ALTURAS
ESCALA: 1:200

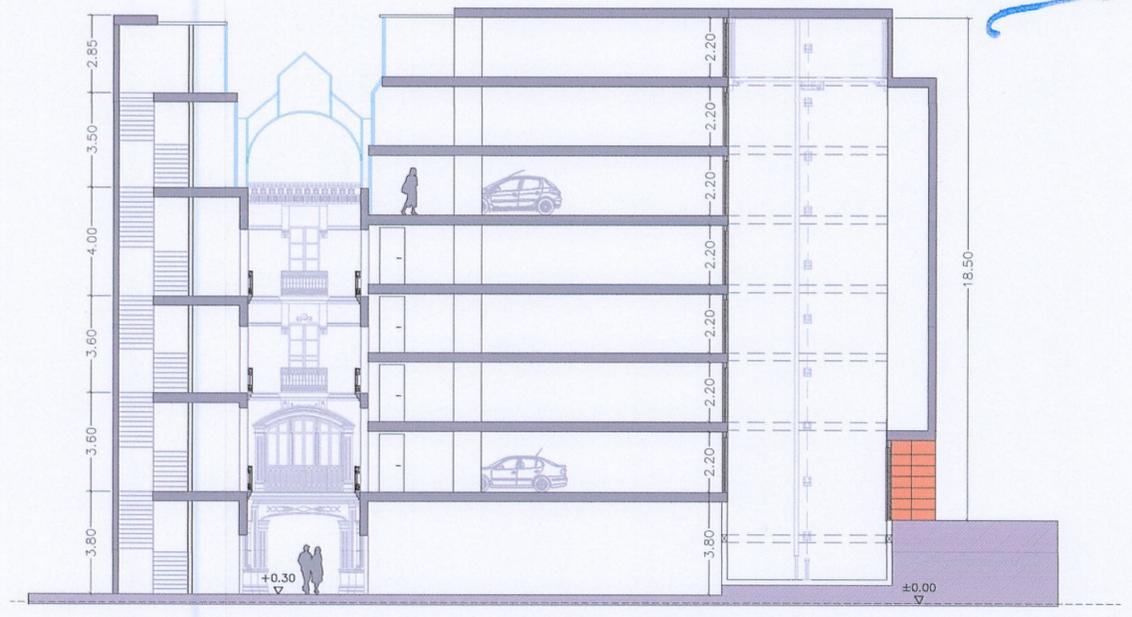
MARTIN LEJARRAGA ARQUITECTO
MURALLA DEL MAR 1 BAJO CARTAGENA
tlf 968 52 06 37 fax 968 32 07 31
martin@lejarraga.com



PLANTA



SECCIÓN POR RESIDENCIAL



SECCIÓN POR APARCAMIENTO


DILIGENCIA: Por Acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 01.08.11 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el **PROYECTO DE PLANEAMIENTO**, de cuyo expediente forma parte el documento en que se consigna la presente. Cartagena a, 12.10.11 de 20__
 EL SECRETARIO

TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE EDIFICIO DE PASAJE CONESA Y COLINDANTES, EN MANZANA 77384. CARTAGENA

PARA: SOCIEDAD COOPERATIVA LIMITADA DE VIVIENDAS 'CENTRO HISTÓRICO'
 FECHA: SEPTIEMBRE 2011
 EMPLAZAMIENTO: CALLES PUERTA DE MURCIA-MORERIA BAJA 11 SUBIDA SAN ANTONIO 1, 3, 5, 7; MORERIA BAJA 5, 7, 9 CARTAGENA.

MARTIN LEJARRAGA MURALLA DEL MAR 1 BAJO ARQUITECTO CARTAGENA
 tlf 968 52 06 37 fax 968 32 07 31 martin@lejarraga.com



A
alzados
C/ PUERTAS DE MURCIA

B C
alzados
C/ SUBIDA SAN ANTONIO

D E F
alzados
C/ MORERÍA BAJA

G H
medianeras
SOLARES CONTIGUOS

I
alzados
C/ CANTARERÍAS

MUESTRARIO TERREAL



PROPUESTA DE MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

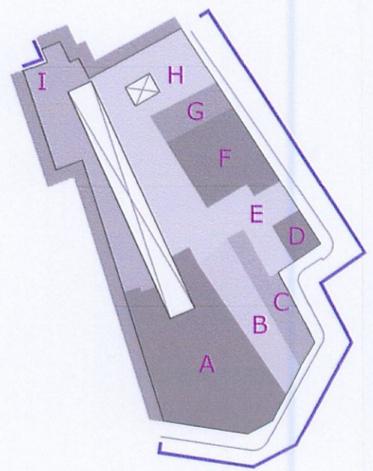
SE PROPONE UNA VOLUMETRIA CONTINUA; TODO ELLA DEL MISMO MATERIAL Y SISTEMA CONSTRUCTIVO. FACHADA LIGERA VENTILADA DE CERÁMICA. LOS COLORES DEL EDIFICIO SE TRATARÁN EN SEIS TONALIDADES DIFERENTES.

COLORES SISTEMA TERREAL

- CHAMPÁN
- OCRE
- GRIS
- ROSA TRAVEL
- ROJO ANARANJADO
- ROJO

CORRESPONDENCIA COLORES PEOP

- 9/4 SISTEMA MUNSELL FAMILIA 7.5 YR
- 6/8 SISTEMA MUNSELL FAMILIA 7.5 YR
- 7/2 SISTEMA MUNSELL FAMILIA 7.5 YR
- 7/6 SISTEMA MUNSELL FAMILIA 7.5 YR
- 7/8 SISTEMA MUNSELL FAMILIA 7.5 YR
- 6/6 SISTEMA MUNSELL FAMILIA 7.5 YR



GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena

DILIGENCIA: Por Acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 01.08.11 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** PROYECTO DE PLANEAMIENTO, de cuyo expediente forma parte el documento en que se otorga la presente. Cartagena a, 17.10.11 de 20__

EL SECRETARIO

TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE EDIFICIO DE PASAJE CONESA Y COLINDANTES, EN MANZANA 77384. CARTAGENA

PARA: SOCIEDAD COOPERATIVA LIMITADA DE VIVIENDAS 'CENTRO HISTÓRICO'
FECHA: SEPTIEMBRE 2011
EMPLAZAMIENTO: CALLES PUERTA DE MURCIA-MORERÍA BAJA 11
SUBIDA SAN ANTONIO 1, 3, 5, 7; MORERÍA BAJA 5, 7, 9
CARTAGENA.
PLANO: ALZADOS. PLAN ESPECIAL.
ESCALA: 1:200

MARTIN LEJARRAGA ARQUITECTO
MURALLA DEL MAR 1 BAJO CARTAGENA
tlf 968 52 06 37 fax 968 32 07 31
martin@lejarraga.com



SANTA 2.79

CALLE

P.3

BAJA

PASAJE CONESA

MORERIA

P.6

CALLE

TRANSFORMADOR

GERENCIA MUNICIPAL urbanismo Cartagena
 DILIGENCIA: Por Acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 01.08.11 se aprobó DEFINITIVAMENTE el PROYECTO DE PLANEAMIENTO, de cuyo expediente forma parte el documento en que se consigna la presente. Cartagena a 27.10.11 de 20
 EL SECRETARIO

NOTA

* La conservación de los restos arqueológicos hallados imposibilitan la ejecución del sótano proyectado (dos niveles).

* La superficie a compensar será igual a la superficie de parcela = 1.641,00m²

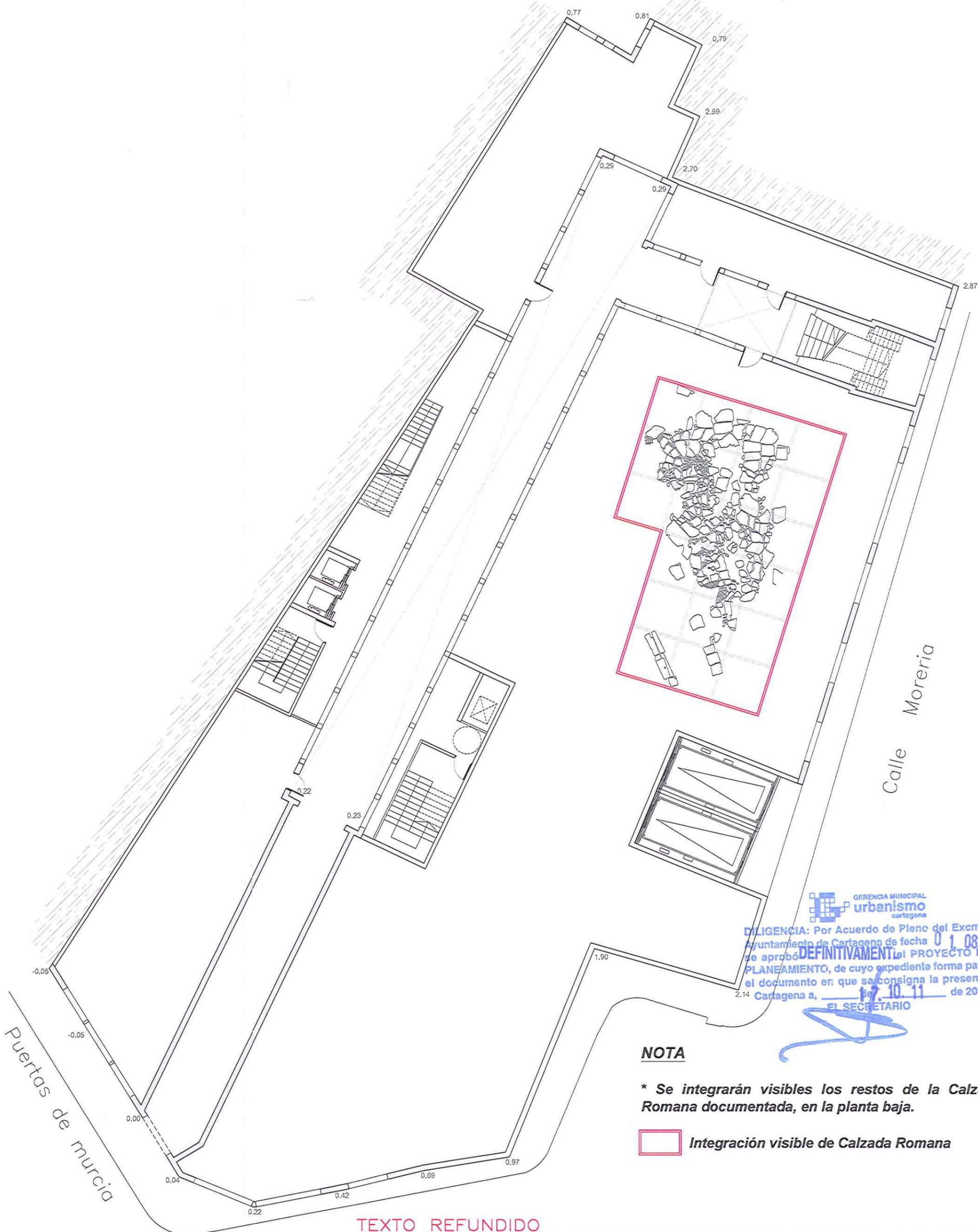
TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE EDIFICIO DE PASAJE CONESA Y COLINDANTES, EN MANZANA 77384. CARTAGENA

PARA: SOCIEDAD COOPERATIVA LIMITADA DE VIVIENDAS 'CENTRO HISTÓRICO'
 FECHA: SEPTIEMBRE 2011
 EMPLAZAMIENTO: CALLES PUERTA DE MURCIA-MORERÍA BAJA 11 SUBIDA SAN ANTONIO 1, 3, 5, 7; MORERÍA BAJA 5, 7, 9 CARTAGENA.
 AR1 PLANO: INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA ESCALA: 1:150

MARTIN LEJARRAGA ARCHITECTO MURALLA DEL MAR 1 BAJO CARTAGENA tlf 968 52 06 37 fax 968 32 07 31 martin@lejarraga.com

3.03 PUERTAS

3.05 SDA SAN ANTONIO




GERENCIA MUNICIPAL urbanismo cartagena
DILIGENCIA: Por Acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 01.08.11 se aprobó **DEFINITIVAMENTE** el PROYECTO DE PLANEAMIENTO, de cuyo expediente forma parte el documento en que se consigna la presente. Cartagena a, 17.10.11 de 20__
 EL SECRETARIO

NOTA

* Se integrarán visibles los restos de la Calzada Romana documentada, en la planta baja.

 Integración visible de Calzada Romana

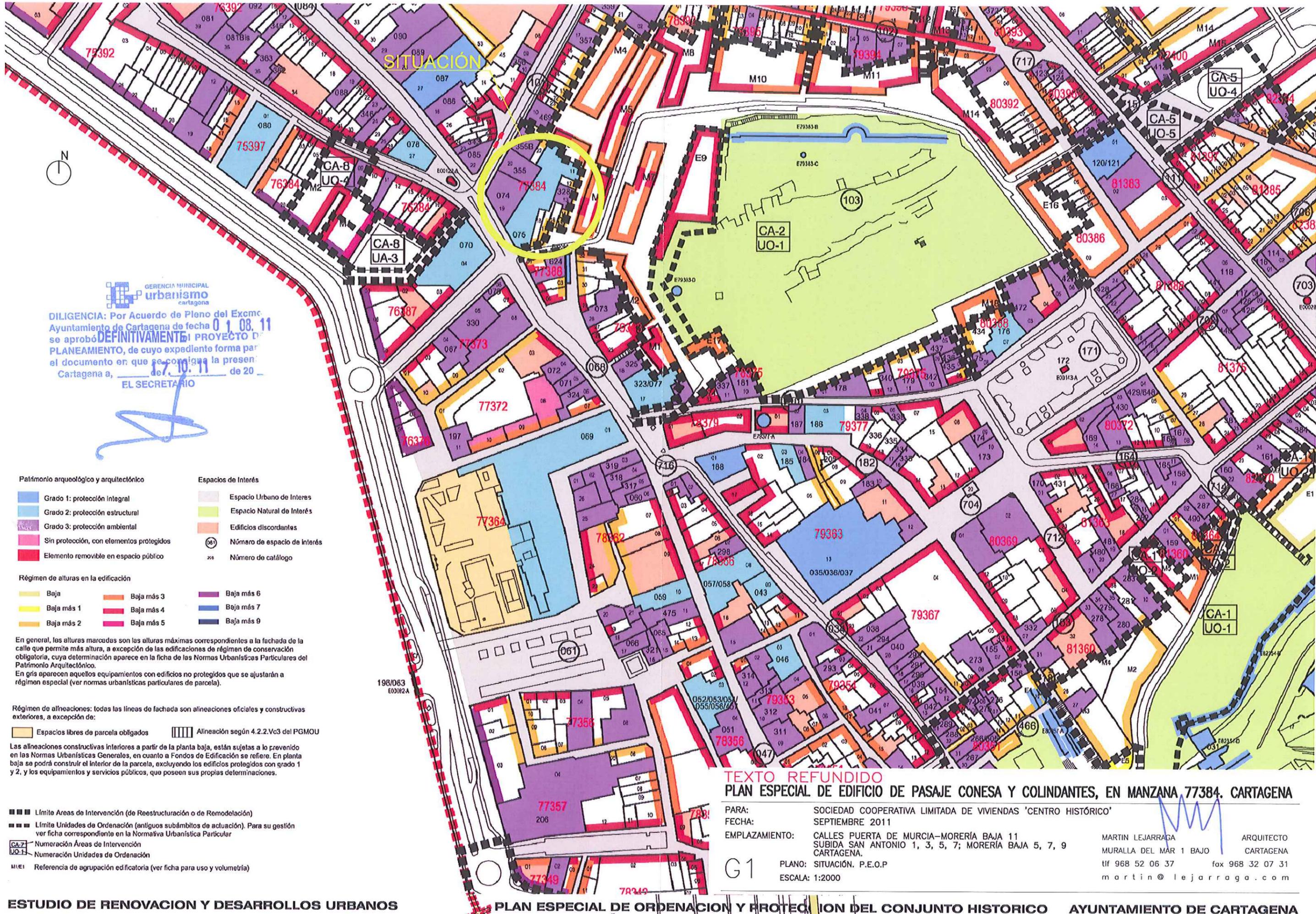
TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE EDIFICIO DE PASAJE CONESA Y COLINDANTES, EN MANZANA 77384. CARTAGENA

PARA: SOCIEDAD COOPERATIVA LIMITADA DE VIVIENDAS 'CENTRO HISTÓRICO'
 FECHA: SEPTIEMBRE 2011
 EMPLAZAMIENTO: CALLES PUERTA DE MURCIA-MORERÍA BAJA 11
 SUBIDA SAN ANTONIO 1, 3, 5, 7; MORERÍA BAJA 5, 7, 9
 CARTAGENA.
 PLANO: PLANTA BAJA. INTEGRACIÓN DE LOS RESTOS ARQUEOLÓGICOS EN LA EDIFICACIÓN
 ESCALA: 1:200

MARTIN LEJARRAGA
 MURALLA DEL MAR 1 BAJO
 tlf 968 52 06 37 fax 968 32 07 31
 martin@lejarraga.com

ARQUITECTO
 CARTAGENA

AR2



GERENCIA MUNICIPAL urbanismo cartagena

DILIGENCIA: Por Acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 01.08.11 se aprobó DEFINITIVAMENTE el PROYECTO DE PLANEAMIENTO, de cuyo expediente forma parte el documento en que se consigna la presente. Cartagena a, 17.10.11 de 20...

EL SECRETARIO

- Patrimonio arqueológico y arquitectónico**
- Grado 1: protección integral
 - Grado 2: protección estructural
 - Grado 3: protección ambiental
 - Sin protección, con elementos protegidos
 - Elemento removable en espacio público
- Espacios de Interés**
- Espacio Urbano de Interés
 - Espacio Natural de Interés
 - Edificios discordantes
 - Número de espacio de interés
 - Número de catálogo
- Régimen de alturas en la edificación**
- Baja
 - Baja más 1
 - Baja más 2
 - Baja más 3
 - Baja más 4
 - Baja más 5
 - Baja más 6
 - Baja más 7
 - Baja más 9

En general, las alturas marcadas son las alturas máximas correspondientes a la fachada de la calle que permite más altura, a excepción de las edificaciones de régimen de conservación obligatoria, cuya determinación aparece en la ficha de las Normas Urbanísticas Particulares del Patrimonio Arquitectónico.

En gris aparecen aquellos equipamientos con edificios no protegidos que se ajustarán a régimen especial (ver normas urbanísticas particulares de parcela).

Régimen de alineaciones: todas las líneas de fachada son alineaciones oficiales y constructivas exteriores, a excepción de:

- Espacios libres de parcela obligados
- Alineación según 4.2.2.Vc3 del PGMOU

Las alineaciones constructivas interiores a partir de la planta baja, están sujetas a lo prevenido en las Normas Urbanísticas Generales, en cuanto a Fondos de Edificación se refiere. En planta baja se podrá construir el interior de la parcela, excluyendo los edificios protegidos con grado 1 y 2, y los equipamientos y servicios públicos, que poseen sus propias determinaciones.

- Límite Áreas de Intervención (de Reestructuración o de Remodelación)
- Límite Unidades de Ordenación (antiguos subámbitos de actuación). Para su gestión ver ficha correspondiente en la Normativa Urbanística Particular
- Numeración Áreas de Intervención
- Numeración Unidades de Ordenación
- Referencia de agrupación edificatoria (ver ficha para uso y volumetría)

TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE EDIFICIO DE PASAJE CONESA Y COLINDANTES, EN MANZANA 77384. CARTAGENA

PARA: SOCIEDAD COOPERATIVA LIMITADA DE VIVIENDAS 'CENTRO HISTÓRICO'
 FECHA: SEPTIEMBRE 2011
 EMPLAZAMIENTO: CALLES PUERTA DE MURCIA-MORERÍA BAJA 11 SUBIDA SAN ANTONIO 1, 3, 5, 7; MORERÍA BAJA 5, 7, 9 CARTAGENA.

MARTIN LEJARRAGA ARQUITECTO
 MURALLA DEL MAR 1 BAJO CARTAGENA
 tlf 968 52 06 37 fax 968 32 07 31
 martin@lejarraga.com

G1 PLANO: SITUACIÓN. P.E.O.P
 ESCALA: 1:2000

Nota: Para Altimetria se ha partido del Punto "A" con Cota Ficticia 0,00

— Cotas nivel edificio
— Cotas nivel calle

C/ Puertas de Murcia

GERENCIA MUNICIPAL urbanismo cartagena
 DILIGENCIA: Por Acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 01.08.11 se aprobó DEFINITIVAMENTE el PROYECTO DE PLANEAMIENTO, de cuyo expediente forma parte el documento en que se presenta. Cartagena a, 17.10.11 de 20__
 EL SECRETARIO

TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL DE EDIFICIO DE PASAJE CONESA Y COLINDANTES, EN MANZANA 77384. CARTAGENA

PARA: SOCIEDAD COOPERATIVA LIMITADA DE VIVIENDAS 'CENTRO HISTÓRICO'
 FECHA: SEPTIEMBRE 2011
 EMPLAZAMIENTO: CALLES PUERTA DE MURCIA-MORERÍA BAJA 11
 SUBIDA SAN ANTONIO 1, 3, 5, 7; MORERÍA BAJA 5, 7, 9
 CARTAGENA.
 PLANO: LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
 ESCALA: 1:150

MARTIN LEJARRAGA ARCHITECTO
 MURALLA DEL MAR 1 BAJO CARTAGENA
 tlf 968 52 06 37 fax 968 32 07 31
 martin@lejarraga.com

G3