

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Cartagena

4005 Aprobación definitiva del Plan Especial para edificación en Plaza San Agustín n.º 6 de Cartagena.

En la sesión celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día uno de agosto de dos mil once, se adoptó el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial para edificación en Plaza San Agustín n.º 6 de Cartagena, en el ámbito del PEOPCH, presentado por D. Juan Valverde Blaya, en representación de la mercantil Torres Los Belones SL.

INDICE

1.- Memoria

1.1.- Introducción

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.- Ámbito 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.

El presente Plan Especial pretende proponer una ordenación urbanística en la que se ordene volumétricamente el edificio sito en Pza. San Agustín n.º 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 PEOPCHC, así como lo dispuesto en su Modificación n.º 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 m²

Planta sexta 257, 47 m²

Planta séptima 253, 27 m²

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 VOLUMETRÍA, COMPOSICIÓN 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 a 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 la 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 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.

4.- Estudio económico-financiero.

5.- Conclusión.

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 gráfica

PLANOS

A01.- Situación y objeto del plan especial

Objeto del plan especial

Compensación por hallazgos de restos del claustro antiguo Convento San Agustín

A02.- Reportaje fotográfico 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 compensación

Envolvente vinculante propuesta ajustada al nuevo cómputo de edificabilidad

A05.- Planta sexta de compensación

Envolvente vinculante propuesta ajustada al nuevo cómputo de edificabilidad

A06.- Planta séptima de compensación

Envolvente vinculante propuesta ajustada al nuevo cómputo de edificabilidad

A07.- Planta baja aplicación directa PEOP CH

Distribución vinculante

A08.- Planta primera aplicación directa PEOP CH

Distribución no vinculante. Cómputo de escalera a efectos de superficie construida

A09.- Planta segunda aplicación directa PEOP CH

Distribución no vinculante. Cómputo de escalera a efectos de superficie construida

A10.- Planta tercera aplicación directa PEOP CH

Distribución no vinculante. Cómputo de escalera a efectos de superficie construida

- A11.- Planta cuarta aplicación directa peop ch
Distribución no vinculante. Cómputo de escalera a efectos de superficie construida
- A12.- Planta quinta compensación propuesta p. Especial
Distribución no vinculante
- A13.- Planta sexta compensación propuesta p. Especial
Distribución no vinculante
- A14.- Planta séptima compensación propuesta p. Especial
Distribución no vinculante
- A15.- Alzado vinculante propuesta de fachada con la volumetría fijada en el p. Especial por hallazgos de restos y relación con el entorno
- A16.- Sección transversal
- A17.- Resumen cuadro de superficies

Contra esta resolución podrá interponer Recurso de Reposición, previo al Contencioso-Administrativo, ante este Excmo. Ayuntamiento en el plazo de un mes, a partir de la publicación del presente, o bien interponer directamente, recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia.

Cartagena.22 de junio de 2020.—La Coordinadora de Urbanismo, Ángeles Lopez Cánovas.