



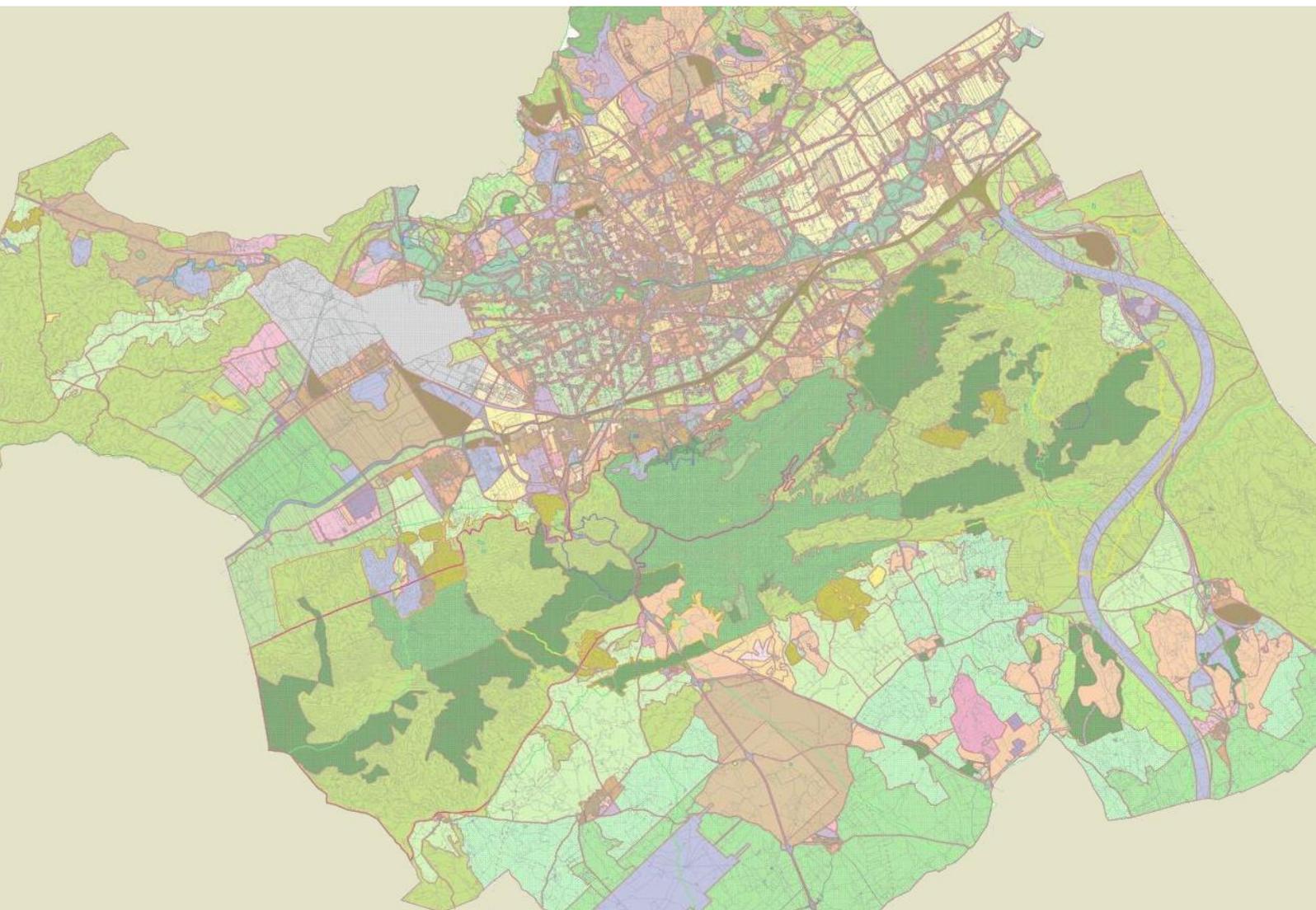
## 11. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE NORMATIVAS Y PLANEAMIENTO



INDICE

1. ESTUDIO Y DESCRIPCIÓN DE LAS NORMATIVAS DE CARÁCTER URBANÍSTICO QUE SERÍA CONVENIENTE MODIFICAR PARA LA MEJOR CONSERVACIÓN Y REVALORIZACIÓN DE LOS BIENES CULTURALES Y SU ENTORNO .....	5
2. GESTIÓN URBANÍSTICA Y DEL PATRIMONIO .....	8
GESTIÓN URBANÍSTICA.....	8
GESTIÓN DEL PATRIMONIO .....	9





## 1. ESTUDIO Y DESCRIPCIÓN DE LAS NORMATIVAS DE CARÁCTER URBANÍSTICO QUE SERÍA CONVENIENTE MODIFICAR PARA LA MEJOR CONSERVACIÓN Y REVALORIZACIÓN DE LOS BIENES CULTURALES Y SU ENTORNO

La finalidad del PD CSE es la protección y puesta en valor del yacimiento arqueológico del arrabal de la "Arrixaca Nueva" a la par que la recuperación del Jardín o Plaza de San Esteban.

**Ante la necesidad de preservar los restos no es preciso modificar ninguna norma urbanística.** En términos generales, para conservar los restos, estos podrán ser cubiertos tras la toma de sus datos, podrán integrarse en construcciones que no menoscaben los restos o integrarse en espacios abiertos siempre que garantice la puesta en valor del monumento y la calidad y funcionalidad del espacio resultante. Además, la declaración de Zona Arqueológica determina la obligación de redactar un Plan Especial de Protección

Arqueológica, específico para el área, que garantice la puesta en valor del monumento y la calidad y funcionalidad del espacio resultante.

Sin embargo, sí es preciso modificar los usos que la normativa en vigor establece para la parcela en la que se sitúa la ZASE. El Jardín de San Esteban, según establece el PGOUM, tiene una calificación de Parque de distrito o pedanía (VD). En los espacios así calificados, solo se admiten pequeñas construcciones de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa o autorización, como kioscos de periódicos y revistas, golosinas y bebidas no alcohólicas y similares.

No es posible conseguir revalorizar los bienes culturales de San Esteban y su entorno exclusivamente con estos usos. Es necesario regular y ordenar las actuaciones y usos futuros que hagan posible la revitalización física, económica y social del área. **Es imprescindible, por tanto, hacer compatible el uso cultural con el de parque.**

Además, el PD debe buscar la adecuada integración y tratamiento del espacio urbano del CSE. La Portada del Manicomio en un elemento urbano localizado en la esquina sureste de la manzana en la que se ubica el Conjunto BIC. Es un elemento que, a pesar de no ser el más importante del enclave, no debe ser ignorado en la propuesta. Lo idóneo sería que la propuesta incluyera en su diseño la Portada, y que lo hiciera además manteniéndola en su ubicación original sin pérdida o daño de las características que motivaron su protección. Esto supone un gran reto a la hora de dar con la solución urbanística del ámbito, sumado al de compatibilizar la recuperación del JSE con la conservación y protección de la ZASE. Por eso, **sería conveniente modificar la prohibición de desplazar de su ubicación original el elemento urbano "Portada del Manicomio"**. La supresión de esta prohibición no es un capricho, sino la previsión de un posible contratiempo. Por ello, antes que el desplazamiento del elemento se recomendará conservarlo en su localización original. Solo de manera justificada, y con la autorización y bajo la supervisión de la DGBC, se permitirá reubicar la Portada del Manicomio.

**En lo que se refiere al resto del ámbito, no será preciso ni añadir ni prohibir uso alguno para alcanzar los fines del PD CSE.**

Dado que la declaración de Zona Arqueológica determina la obligación de redactar un Plan Especial de Protección, y que los PE pueden introducir modificaciones y limitaciones a los usos previstos sin que sea preciso modificar el planeamiento de orden superior, no será preciso modificar ninguna norma urbanística vigente y menos aún el planeamiento general, ya que la propuesta no afecta en absoluto a la estructura general y orgánica del territorio, tan solo será preciso aprobar el requerido PE ZASE.

El ámbito del Plan Especial debe coincidir con el espacio declarado bien de interés cultural y zona arqueológica (BORM, 12/2011, de 17 de febrero), coincidiendo con el área en la que es oportuna la compatibilización de usos, aun cuando el ámbito del Plan Director del CSE sea más amplio. No será preciso proponer ninguna otra modificación normativa.

Se plantea la delimitación de un ámbito coincidente con el BIC-Yacimiento Arqueológico, con nomenclatura propia de Plan Especial en Suelo Urbano «PY», Plan Especial del Yacimiento Arqueológico de San Esteban. Las ordenanzas para suelo calificado como PY contarán con unas normas específicas para lo que esté situado sobre cota cero o rasante y otras para lo que esté situado bajo la misma. De esta forma es posible hacer una diferenciación de usos, medidas de protección y demás determinaciones en base a las distintas necesidades que presenta el ámbito.

Las normas para los dos ámbitos señalados contendrán al menos las siguientes especificaciones:

### **1. ZASE: Zona Arqueológica de San Esteban (Bajo cota cero)**

La zona arqueológica está protegida por ser bien de interés cultural. En ella se podrán permitir sólo las actividades que sean compatibles con el descubrimiento, estudio, protección, acondicionamiento y exposición de los restos.

El uso principal de la ZASE será el cultural, consagrado a actividades de investigación, conservación, estudio, recreación, y transmisión de los restos arqueológicos. Como compatibles, los usos divulgativos, educativos, de promoción turística y todos los necesarios para el correcto funcionamiento del yacimiento y su estudio.

### **2. JSE: Jardín de San Esteban (Sobre cota cero)**

El jardín de San Esteban mantiene la calificación VD, espacio libre público necesario para la ciudad, tal como figura en el planeamiento en vigor, haciendo posible la recuperación del parque. Sin embargo, el hallazgo bajo el mismo y la necesidad de la ciudad de poner en valor los restos arqueológicos, hace que resulte necesario ampliar este uso haciéndolo compatible con el uso cultural y demás usos necesarios para el buen desarrollo de la ZASE.

La justificación de esta ampliación de usos reside en que el nuevo uso bajo rasante es cultural y que, al tratarse de un uso subterráneo, es necesario generar conexiones en superficie, por lo que es preciso que se autorice este uso sobre rasante, al menos en un porcentaje que asegure el correcto funcionamiento de la zona arqueológica. Esta ampliación de usos será además una herramienta para la revitalización física, económica y social del área.

El Plan Especial mantendrá el uso global y la calificación zonal de Parque de Distrito "VD", efectuando una pormenorización y adaptación del uso cultural demandado por la ZASE de la siguiente forma:

- La suma de la superficie arbolada y la superficie despejada, destinada a la contemplación del Yacimiento, será como mínimo del 80%.
- Los usos vinculados al espacio cultural-museístico se albergarán en todo caso en pequeñas construcciones, hasta una ocupación máxima del 5% de la superficie del Parque.
- Cualquier construcción que se prevea tendrá la altura limitada a 4,5 metros.

El uso específico de las pequeñas construcciones permitidas y señaladas anteriormente, estará vinculado al destino investigador, museístico, expositivo, recreativo y de uso por los ciudadanos de la ZASE, como son acceso al yacimiento, cafetería, zona administrativa y de control, sala de exposiciones, dependencias necesarias para el acopio del mantenimiento y excavación de los restos, etc. La ordenación de estas construcciones deberá definirse mediante proyecto, tratando de maximizar las oportunidades del soporte físico y del entorno, siguiendo las indicaciones que al respecto pueda hacer este Plan Director.

A través de las Normas Urbanísticas del PE ZASE se permitirá el desplazamiento de los elementos urbanos catalogados por el PECHM siempre que se justifique la necesidad de emplazamiento alternativo. Se realizará siempre con la autorización de la DGBC y bajo su supervisión.



## GESTIÓN DEL PATRIMONIO

Como consecuencia del *Estudio jurídico sobre la propiedad y servidumbres*, se detectan discordancias entre la descripción catastral y la realidad inmobiliaria así como falta de actualización en el Inventario de Bienes y Derechos de la Corporación municipal.

A los efectos de la concordancia entre la descripción catastral y la realidad inmobiliaria sería recomendable que por parte del Excmo. Ayuntamiento de Murcia se declarase ante el Catastro Inmobiliario que la aparición de restos arqueológicos motiva la baja catastral de la antigua pérgola y el alta catastral de la zona arqueológica objeto de especial protección a través de instrumento de planeamiento urbanístico. En cualquier caso esta parcela estará exenta, previa solicitud, del Impuesto de Bienes Inmuebles. La representación sobre la cartografía catastral deberá delimitar este perímetro, diferenciando dentro de este ámbito la parcela afecta por la declaración de Bien de Interés Cultural del resto del jardín.

Por otra parte, la escritura pública de segregación y cesión gratuita otorgada ante el Notario de Murcia Don Cesar Carlos Pascual De la Parte el día 13 de mayo de 2005 comporta la segregación del Jardín del Palacio e Iglesia de San Esteban, en una finca registral independiente, desafectada del dominio público, que se cede y transmite al Excmo. Ayuntamiento de Murcia. Ésta operación que sigue siendo necesaria.

Señalar que no han concurrido las causas de resolución previstas para revertir la propiedad del Jardín a la Comunidad Autónoma. Sin embargo, a la vista del interés cultural y social del yacimiento descubierto y de la normativa de aplicación, se modifica el destino de la cesión, manteniendo la misma a favor del Ayuntamiento. Cabe por tanto una novación de la escritura pública de cesión de 2005 que adecue las condiciones de la misma a estos términos que resultan del acuerdo del Consejo de Gobierno de 4 de abril de 2017 y que son previamente aceptados por el Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en acuerdo de Junta de Gobierno de 10 de marzo de 2017.

Igualmente sería recomendable modificar, por parte del Ayuntamiento, el asiento 692 del Inventario de Bienes y Derechos de la Corporación sustituyendo el uso previsto de "aparcamiento" por el de "puesta en valor de la zona arqueológica del arrabal de la Arrixaca Nueva".

Finalmente parece conveniente adecuar la publicidad registral de la finca nº 22.206 del Registro de la Propiedad de Murcia nº 4 a la realidad de la cesión surgida del referido acuerdo del Consejo de Gobierno, suprimiendo de la inscripción registral las cargas relativas a la construcción del aparcamiento y al contrato de concesión administrativa.

Tras desarrollar los puntos citados en el índice, se da por concluida la redacción de este documento.

En Murcia, marzo de 2018.

El equipo redactor:

**Juan Carlos Cartagena Sevilla**  
Arquitecto y coordinador



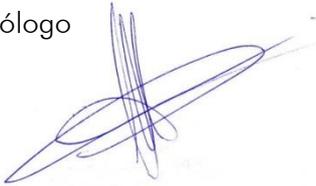
**Luis Clavel Sainz**  
Arquitecto



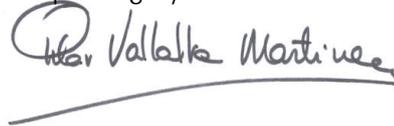
**Manuel Jódar Casanova**  
Ingeniero Caminos Canales y Puertos



**Mario García Ruiz**  
Arqueólogo



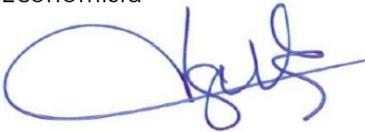
**Pilar Vallalta Martínez**  
Arqueóloga y Restauradora



**Olga María Briones Jiménez**  
Restauradora



**Ignacio Cascales Guillamón**  
Economista



**Alberto Riquelme García**  
Diplomado en Turismo



Colaboradores:

Juan Jódar Martínez, Ingeniero Caminos Canales y Puertos

Ignacio Villanueva Fenoll, Ingeniero Caminos Canales y Puertos

Antonio López Espinazo, Ingeniero Caminos Canales y Puertos

Juana Moreno Franco, Delineante

Manuel Clavel Rojo, Arquitecto

David Miguel Escobar, Arquitecto

Blanca Masdeu López-Cerón, Arquitecto

Juan Antonio Ramírez Águila, Arqueólogo

Tomás Ruíz Planes, Historiador del arte

Pablo Pineda Fernández, Licenciado en Historia, dibujante arqueológico e Ilustrador

Francisco Javier García Ruiz, Graduado en Administración y Dirección de Empresas