



# PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DE LA ZONA ARQUEOLÓGICA DEL ARRABAL DE LA ARRIXACA NUEVA

DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN ESPECIAL



## ÍNDICE

<b>I. MEMORIA INFORMATIVA .....</b>	<b>5</b>
Conveniencia y oportunidad del Plan Especial.....	5
Objeto del Plan Especial.....	5
Delimitación del ámbito.....	6
Siglas utilizadas .....	6
Fundamentos legales y tramitación .....	7
Exigencias legales .....	7
Descripción del ámbito.....	14
Estructura de la propiedad.....	15
Información histórica y arqueológica.....	16
<b>II. MEMORIA JUSTIFICATIVA .....</b>	<b>23</b>
Diagnóstico de la problemática .....	23
Desde el punto de vista urbanístico .....	23
Desde el punto de vista arqueológico.....	23
Principales valores a preservar.....	24
Como jardín.....	24
Como zona arqueológica .....	24
Determinaciones del planeamiento vigente .....	24
Planos de información .....	26
Situación. Estructura general del territorio.....	26
Situación y emplazamiento .....	26
Superposición con el Plan General.....	26
Estado actual .....	26
Topográfico estado actual.....	26
Catastral .....	26
Final de excavación .....	26
Conjunto de actividades.....	26
Planta arqueológica.....	26
Propuesta urbanística .....	27
Propuesta de intervención .....	29
Fases de intervención .....	31
Medidas de conservación y protección de la ZASE.....	32
Normas de intervención arqueológica .....	36
Planos de ordenación.....	37
Ordenación bajo rasante .....	37
Ordenación sobre rasante.....	37

III. CATÁLOGO DE BIENES A PROTEGER .....	39
IV. NORMAS URBANÍSTICAS.....	41
NORMAS GENERALES .....	41
NORMAS SOBRE RASANTE .....	42
NORMAS BAJO RASANTE .....	43
NORMAS DE PROTECCIÓN.....	45
V. SISTEMA DE GESTIÓN .....	47
VI. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....	47
VII. EVALUACIÓN AMBIENTAL .....	49
VIII. CONCLUSIÓN.....	50
ANEXOS .....	
FICHA URBANÍSTICA .....	
DECLARACIÓN DE BIC .....	
FICHAS DE CATALOGACIÓN DEL PECHM.....	
PLANOS DE INFORMACIÓN .....	
PLANOS DE ORDENACIÓN .....	
CATÁLOGO DE BIENES A PROTEGER.....	
CATÁLOGO DE ELEMENTOS DISTORSIONANTES .....	
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO .....	



## I. MEMORIA INFORMATIVA

### Conveniencia y oportunidad del Plan Especial

Conforme al artículo 44.1 de la Ley 4/2007 de 16 de marzo de Patrimonio Cultural de la Región de Murcia, la declaración de una **zona arqueológica** determinará la **obligación para el ayuntamiento** en que se encuentre de redactar un Plan Especial u otro instrumento de planeamiento de protección del área afectada, que deberá ser aprobado en el plazo de dos años desde la declaración.

Los restos arqueológicos del Arrabal de la Arrixaca Nueva ubicados en San Esteban, fueron declarados bien de interés cultural, con categoría de zona arqueológica, a través del decreto 12/2011, de 17 de febrero.

Ahora, con la redacción del Plan Director del Conjunto de San Esteban, en Murcia, se procede a redactar el Plan Especial requerido en el punto 9.1.1 del Pliego de Prescripciones Técnicas.

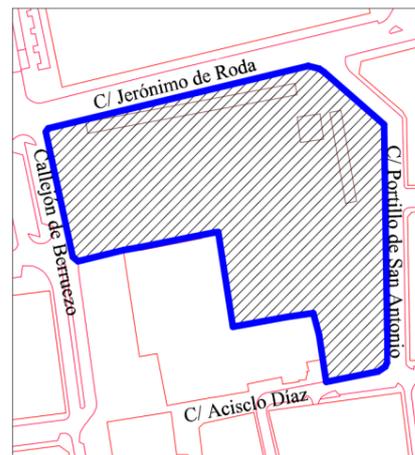
### Objeto del Plan Especial

El objeto del presente Plan Especial es definir los criterios de actuación y protección de los restos arqueológicos del Arrabal de la Arrixaca Nueva, declarados bien de interés cultural, con la categoría de zona arqueológica, ubicados en San Esteban.

## Delimitación del ámbito

La delimitación del PE se corresponde con la marcada en la declaración de BIC, con categoría de Zona Arqueológica, por Decreto 12/2011, de 17 de diciembre:

*La delimitación abarca a toda la zona excavada, delimitada por las calles Callejón de Burruezo, Jerónimo de Roda, y Portillo de San Antonio, desde aquí, por la calle Acisclo Díaz hasta la cabecera de la iglesia de San Esteban, continúa bordeando la iglesia y actual Palacio de San Esteban hasta alcanzar de nuevo el Callejón de Burruezo.*



El área delimitada por el Plan General de Ordenación Urbana de Murcia en base a la citada delimitación es de 13.045 m<sup>2</sup>.

## Siglas utilizadas

- CSE: Conjunto de San Esteban
- ZASE: Zona Arqueológica San Esteban
- BIC: Bien de Interés Cultural
- PD: Plan Director
- PE: Plan Especial
- PE ZASE: Plan Especial de ordenación y protección de la Zona Arqueológica San Esteban
- LPHE: Ley de Patrimonio Histórico Español
- LOTURM: Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia
- LPCRM: Ley de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia
- LPAI: Ley de Protección Ambiental Integrada
- PGOUM: Plan General de Ordenación Urbana de Murcia
- PECHM: Plan Especial del Conjunto Histórico de Murcia
- DGBC: Dirección General de Bienes Culturales
- NNUU: Normas Urbanísticas

## Fundamentos legales y tramitación

Para la redacción de este Plan Especial se tiene en cuenta la siguiente legislación:

### Legislación estatal básica

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. (LPHE)
- Reglamentos de planeamiento, gestión y disciplina de 1978.

### Legislación autonómica

- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia. (LOTURM)
- Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada. (LPAI)
- Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. (LPCRM)
- Decreto n.º 12/2011, de 17 de febrero, por el que se declara bien de interés cultural, con categoría de zona arqueológica, a favor de los restos arqueológicos del Arrabal de la Arrixaca Nueva ubicados en San Esteban, en Murcia.

### Legislación municipal

- Plan General de Ordenación Urbana de Murcia (PGOUM)
- Plan Especial del Conjunto Histórico de Murcia (PECHM)

La **tramitación** de los Planes Especiales se sujetará a las reglas señaladas el artículo 164 de la LOTURM.

## Exigencias legales

El artículo 20 de la LPHE, el 44.1 de la LPCRM y el 10.2.1 del PGOUM, determinan la obligación de redactar un **Plan Especial de Protección** del área declarada zona arqueológica. Los documentos legales señalados inciden en la redacción del PE ZASE en los siguientes aspectos fundamentales:

### Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español

La ley define como **Zona Arqueológica** al lugar o paraje natural donde existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie, en el subsuelo o bajo las aguas territoriales españolas (Art. 15 LPHE).

Un inmueble declarado bien de interés cultural es **inseparable de su entorno**. **No se podrá proceder a su desplazamiento o remoción**, salvo que resulte imprescindible por causa de fuerza mayor o de interés social (Art. 18 LPHE). El artículo 22 prohíbe la colocación de cualquier clase de publicidad comercial, así como de cables, antenas y conducciones aparentes en las Zonas Arqueológicas

**Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia**

El artículo 133 señala sobre los **Planes Especiales de ordenación y protección de** conjuntos históricos, sitios históricos o **zonas arqueológicas** declaradas bien de interés cultural lo siguiente:

1. De conformidad con lo previsto en la legislación de patrimonio histórico, se formularán planes especiales para la protección de las distintas áreas o elementos declarados bien de interés cultural, que contendrán las determinaciones legalmente establecidas.
2. También podrán elaborarse para la ordenación y protección de aquellos conjuntos y áreas que sean merecedoras de un tratamiento urbanístico especial, para su posible declaración.
3. Estos planes especiales podrán cumplir asimismo otras finalidades, con objeto de lograr la revitalización física, económica y social y la preservación y puesta en valor de sus elementos históricos representativos.
4. Deberán contener, en todo caso, una información exhaustiva sobre aquellos aspectos que permitan formular un diagnóstico claro de su problemática, así como un catálogo de todos los elementos a proteger, propuestas de intervención, medidas de conservación y modo de gestión y financiación.

Respecto a la documentación y los **contenidos generales de un Plan Especial**, además de los señalados en el párrafo anterior, el artículo 128 de la LOTURM y el 143 señalan:

**Artículo 128. Contenidos generales.**

1. Los Planes Especiales se elaborarán con el grado de precisión correspondiente a los Planes Parciales en lo que se refiere a las determinaciones que constituyen sus fines e incorporarán la previsión de obras a realizar, la determinación del sistema de actuación, cuando la naturaleza de la obra requiera su ejecución, y la delimitación, en tal caso, de unidades de actuación.
2. Las determinaciones específicas serán las que dimanen de su naturaleza, del Plan General o de la aplicación de la legislación sectorial.
3. Los Planes Especiales señalarán el carácter indicativo de aquellas determinaciones que puedan ajustarse o alterarse mediante los instrumentos de gestión o ejecución, sin precisar de modificación.

**Artículo 143. Documentos de los Planes Especiales.**

Los Planes Especiales deberán contener los documentos necesarios para recoger las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, con el grado de precisión adecuado a sus fines, siendo de aplicación lo señalado en el artículo anterior para los planes parciales, con las siguientes particularidades:

- a) La Memoria deberá justificar específicamente la conveniencia y oportunidad del Plan Especial, en relación a su objeto y finalidad.

b) Se acompañarán los estudios complementarios que resulten adecuados y deberán incorporar el estudio de impacto territorial en los supuestos previstos en esta ley y en el plan general.

En particular, cuando el Plan Especial ordene suelo no urbanizable o urbanizable sin sectorizar, deberá incluir Estudio de Impacto Territorial, acompañado de estudio de movilidad y Estudio de Paisaje.

El Plan incluirá también la documentación exigida en cada caso para su evaluación ambiental.

c) El Informe de sostenibilidad económica será exigible en aquellos casos en los que se lleven a cabo actuaciones de urbanización, de reforma o renovación urbana o de dotación. En el caso de que el plan general ya contenga el informe de sostenibilidad económica referido al ámbito de actuación, solo será precisa su actualización.

Respecto a los usos, el artículo 126 señala:

#### **Artículo 126. Finalidad.**

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento general municipal, los Planes Especiales podrán tener por finalidad la ordenación sectorial de un territorio, la realización de actuaciones urbanísticas específicas o el establecimiento de determinadas medidas de protección, según proceda de acuerdo con su objeto.

2. Los Planes Especiales no podrán sustituir a los Planes Generales en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que, en ningún caso, podrán clasificar suelo, aunque sí introducir modificaciones y limitaciones a los usos previstos.

Los Planes Especiales podrán ser elaborados por los ayuntamientos, particulares y demás organismos competentes en el orden urbanístico así como por los organismos que tengan competencias en virtud de las distintas legislaciones sectoriales. En todos los casos, la aprobación definitiva corresponderá a los ayuntamientos competentes (Art. 146 LOTURM).

#### **Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia**

Del artículo 34 al 46, la ley determina el régimen especial de protección de los bienes inmuebles de interés cultural. Son todos ellos artículos a tener en cuenta en la redacción de este PE. De especial relevancia son el artículo 37, que señala que "los regímenes específicos de protección derivados de la declaración de un bien de interés cultural prevalecerán sobre el planeamiento urbanístico vigente" y el 45 el que especifica el **contenido** del Plan. Tanto el PE como cualquier otra figura de planeamiento que incida sobre la zona arqueológica precisará informe favorable de la DGBC.

**Artículo 45.** Contenido de los planes especiales de protección de conjuntos históricos, sitios históricos, zonas arqueológicas, zonas paleontológicas y lugares de interés etnográfico.

1. El plan especial a que se refiere el artículo anterior contendrá una relación de los valores a preservar y de todos los bienes a proteger de acuerdo con las categorías a que se refiere el artículo 2 de la presente Ley, las medidas de conservación de los mismos, la determinación de los usos adecuados de los bienes y, en su caso, las propuestas de intervención.



- **UH: Suelo Urbano, afectado por ordenanza especial del Conjunto Histórico Artístico de Murcia**

Se trata de un Suelo Urbano afecto por un planeamiento anterior: **PECHM**.

- **YA-45: Yacimientos arqueológicos**

El Plan General incluye en su apartado 10.2 las normas para la protección del patrimonio histórico-cultural. Por sus características, la ZASE tiene un **grado de protección A: Zonas de intervención arqueológica**.

**Artículo 10.2.4. Actuaciones en las zonas con grado de protección A: Zonas de intervención arqueológica.**

*No se permite ningún tipo de obra, salvo las encaminadas al descubrimiento, protección y acondicionamiento de los restos arqueológicos y/o monumentales.*

**Artículo 10.2.8. Formas de conservación de restos arqueológicos inmuebles.**

*Respecto a los restos arqueológicos que hayan de conservarse, podrá adoptarse alguna de las formas siguientes de conservación.*

- a) Cubrición de los restos tras la toma de sus datos.*
- b) Integración en las construcciones, en solución arquitectónica que no menoscabe los restos.*
- c) Integración en espacios abiertos, en solución urbanística que garantice la puesta en valor del monumento y la calidad y funcionalidad del espacio resultante.*

- **GE: Sistemas Generales, suelo de elementos existentes, afectado por ordenanza especial del Conjunto Histórico Artístico**

El PGOUM, en su Título 8, señala que el suelo de los **Sistemas Generales** comprende los terrenos sobre los que se asientan o proyectan las actividades o instalaciones fundamentales de la estructura general y orgánica del término municipal, que prestan servicios tanto al nivel del municipio como a subsistemas del mismo o a ámbitos territoriales más amplios.

Con la letra G indica que es un elemento que ya existe y que el plan quiere mantener como tal en su ordenación. En particular como **GE** señala **las zonas de normativa especial del PECHM**.

Aunque se explicará detalladamente más adelante, señalar aquí que el **PECHM** afecta al ámbito en lo que se refiere a las medidas de protección de los bienes catalogados. El Jardín de San Esteban tiene un grado de protección 4, **protección ambiental**, por estar en el entorno de BIC. Cualquier propuesta o actuación que se realice en él debe hacerse conforme a lo establecido en los artículos 40-47 del PECHM y con la autorización de la DGBC.

La regulación de los usos en el Sistema General queda determinada por los códigos VD y EV en el Título 3 del PGOUM.

- **VD: Parques de distrito o pedanía**

Con el código VD el planeamiento le asigna un uso pormenorizado al Espacio Libre: Parques de distrito o pedanía. Son zonas ajardinadas y arboladas que complementan a los Parques Metropolitanos en las funciones dotacionales con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad del término municipal, constituyendo conjuntamente con aquellos la **base del Sistema General de Espacios Libres Públicos** y Zonas Verdes contabilizable a los efectos de la dotación reglamentaria de 5 metros cuadrados por habitante.

**Artículo 3.7.3. Condiciones particulares de los Parques de distrito o pedanía (VD).**

a) *Se vinculan a un área central o un barrio de Murcia Ciudad, a una pedanía, a una gran urbanización o conjunto de urbanizaciones, o a un gran ámbito de equipamientos. Su ordenación, definida mediante proyecto, tratará de maximizar las oportunidades del soporte físico y del entorno, estableciendo ejes de paseo arbolado en parques de forma acusadamente lineal, miradores despejados en parques ubicados sobre cabezos, o jardines de carácter acentuadamente urbano en parques definidos a modo de gran plaza central.*

b) *Tanto la superficie arbolada existente o prevista como la superficie despejada ocuparán como mínimo el 30% de la superficie total del Parque, sin perjuicio de respetar y valorar al máximo el arbolado existente. En caso de estar en contacto con arterias de tráfico importantes, se establecerán las barreras vegetales adecuadas.*

c) *Admitirán usos públicos deportivos, en instalaciones descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10 % de la superficie del Parque, así como 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; si la superficie del Parque es mayor de 30.000 m<sup>2</sup> admitirán construcciones con los mismos usos y parámetros definidos para los Parques Metropolitanos, pero limitando la altura a 4,5 metros.*

- **EV: Zonas verdes**

Con el código EV, Zonas Verdes, el Plan señala los espacios libres públicos enclavados en áreas de uso dominante residencial, industrial o de servicios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de ajardinamiento y mobiliario urbano. Están básicamente destinadas a resolver las necesidades primarias de estancia y esparcimiento al aire libre de la población residente en un entorno próximo o frecuentemente usuaria del mismo.

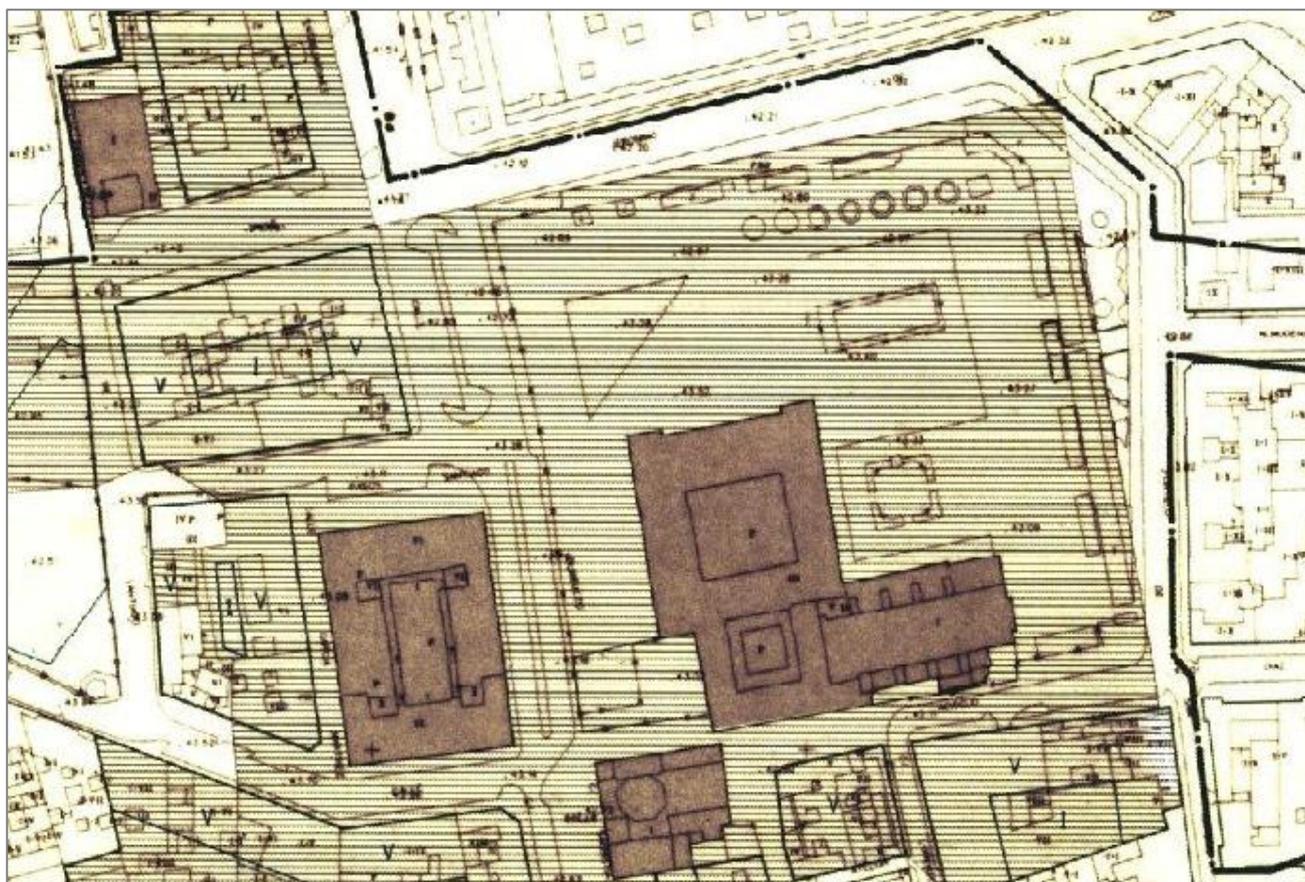
Según se indica en el artículo 3.7.1., algunos espacios libres públicos con menos de 12.000 m<sup>2</sup> se califican como Zonas Verdes (**EV**) pero incluidos en el Sistema General de Espacios Libres como resultado de cesiones expresas al mismo en el proceso de gestión urbanística.

### Plan Especial del Conjunto Histórico de Murcia

En PECHM no considera la presencia del yacimiento arqueológico sino el jardín que existía sobre el mismo. La forma geométrica del PGOUM para la zona UH del Jardín de San Esteban coincide con la de *entorno de BIC* delimitada por el PECHM. Por tanto, según establece el artículo 14.6., cualquier obra nueva que se realice en ese entorno estará afectada de protección ambiental, por lo que la solución arquitectónica adoptada en fachada deberá de adecuarse y ser respetuoso con el estilo de las fachadas colindantes, según el alcance del artículo 8. En los artículos 40-47 del PECHM quedan recogidas las normas de protección ambiental. Se adjunta la ficha "1ED-001 Iglesia y Colegio de S Esteban", BIC en cuyo entorno se localiza la ZASE.

En el ámbito del PE ZASE se localiza un elemento urbano catalogado cuya ficha se adjunta: "1EL-P/005 *Portada del Manicomio*". Su protección queda definida en los artículos 66 y 67 del PECHM: Se consideran obras preferentes las de conservación, restauración y consolidación, siempre que no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron su Protección; y quedan expresamente prohibidas todas las actuaciones que supongan el desplazamiento de su ubicación original.

La protección arqueológica de los restos hallados será la que determina el PGOUM.



PROYECTO:		<b>PLAN ESPECIAL CONJUNTO HISTORICO DE MURCIA</b> <small>REVISADO 1998 REVISADO 1996. Adaptado a la Orden Rectificatoria de 23 de enero de 1995</small>
Nº PLANO	DENOMINACION	
P-5A	ALINEACIONES Y ZONAS DE NORMATIVA ESPECIAL	<small>FIGURA ABRIL 1996 EL ARQUITECTO</small>
ESCALA		
1:1.000		

	B.I.C. (BIENES DE INTERES CULTURAL)
	ZONA DE NORMATIVA ESPECIAL (ENTORNO DE B.I.C.)
	EDIFICIOS CATALOGADOS

## Descripción del ámbito

La zona arqueológica se localiza en pleno centro de la capital murciana, entre las calles Jerónimo de Roda, Portillo de San Antonio, Acisclo Díaz y Callejón de Burruezo. Ocupa la mayor parte de la manzana limitada por estas calles. El resto de la superficie queda ocupada por la Iglesia y el Palacio de San Esteban, teniendo ambos la consideración de bien de interés cultural por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2007 de 16 de marzo, del Patrimonio Cultural de la Región de Murcia. El Palacio es actualmente la sede de la Presidencia de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.



*Ortofoto de la zona arqueológica y su entorno. Fuente GOOLZOOM*

Estos tres elementos, Zona Arqueológica, Palacio e Iglesia de San Esteban, se entienden como una única entidad desde el punto de vista del patrimonio histórico arqueológico bajo el nombre de Conjunto San Esteban.

Los restos arqueológicos exhumados abarcan una extensión<sup>1</sup> de más de 10.000 m<sup>2</sup>, aunque el área de protección arqueológica YA-45 delimitada por el PGOUM tiene una superficie<sup>2</sup> de 13.000 m<sup>2</sup>. Se trata del antiguo arrabal de la medina de Murcia, denominado para este sector como Arrixaca Nueva, de finales del siglo XI, que alcanzó su máximo esplendor a mediados del siglo XIII. Su gran amplitud, ha permitido documentar aspectos, hasta entonces desconocidos, del urbanismo de la Medina, y de los modelos constructivos característicos, considerándose una trama urbana andalusí fósil, única en Europa.

<sup>1</sup> 10.574 m<sup>2</sup> según MEMORIA (enero-abril de 2011) A. Robles Fernández y J. A. Sánchez Pravia pg 33

<sup>2</sup> 13.044,85 m<sup>2</sup> medidos en el plano 16-14 en DWG del PGOUM

Antes de ser documentados los restos arqueológicos, en el solar se emplazaba un gran jardín público, el Jardín de San Esteban, de unos 13.650 m<sup>2</sup> de superficie<sup>3</sup>. Tras la excavación, ese espacio antes libre pero no vacío, se ha convertido en una gran oquedad en medio de una zona de alta densidad dentro del área urbana de la ciudad de Murcia.

El entorno de la ZASE lo constituyen el espacio que la rodea y los elementos en él comprendidos, cuya alteración pueda afectar a los valores propios del bien, a su contemplación o a su estudio. Se trata de una zona de calles irregulares, gran parte de ellas estrechas, que convergen en el CSE. Los edificios del entorno, con alturas comprendidas entre 4 y 10 plantas, potencian la sensación de vacío que genera la excavación.

El ámbito se localiza en zona céntrica, residencial y comercial, junto a la Gran Vía de Murcia, en la que se encuentran varios edificios de interés patrimonial: la Iglesia San Miguel, la Casa Nueve Pisos, con la portada y el claustro del colegio de la Anunciata, la Capilla del Vía Crucis, la ermita Pasos de Santiago y la Delegación de Hacienda. A excepción de la Capilla del Vía Crucis, todos estos edificios del patrimonio murciano están en uso, contribuyendo en gran medida a la dinamización del ámbito.

Dentro del espacio delimitado como Zona Arqueológica pero en un lugar sin excavar, se encuentra la Portada del Manicomio, elemento urbano catalogado que es preciso conservar. Se trata de la portada neoclásica del Manicomio Provincial proyectado por el arquitecto Justo Millán en 1866. Es lo único que se conserva del edificio tras su demolición.

## Estructura de la propiedad

El denominado Jardín de San Esteban integrado en el "Conjunto de San Esteban" es una parcela urbana, sita en Murcia, lindando con Calle Jerónimo de Roda (Norte), Calle Portillo de San Antonio (Este), Calle Acisclo Díaz (Sur), Callejón Burruezo (Oeste) y resto de finca matriz de la que se segrega, que pertenece en pleno dominio al Excmo Ayuntamiento de Murcia por título público de segregación y cesión gratuita otorgado a su favor por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, según acuerdo de Consejo de Gobierno de 22 de abril de 2005, ante el Notario de Murcia Don Cesar Carlos Pascual De la Parte el día 13 de mayo de 2005 bajo el número 1.045 de su protocolo.

Está inscrito en el Tomo 3049, Libro 390, Sección 1ª, folio 22, inscripción 1, finca número 22.206 del Registro de la Propiedad Cuatro de los de Murcia; y figura en el Inventario de Bienes y Derechos de la Corporación municipal con el número de asiento 692.

Tiene una extensión superficial de 11.331 m<sup>2</sup>, si bien en el citado Inventario municipal consta con una cabida de 13.651 m<sup>2</sup>, al agregarse una parcela de 2.320 m<sup>2</sup> con origen en el Expediente de Gestión Urbanística nº 283/83 del Excmo. Ayuntamiento de Murcia.

La naturaleza jurídica es la de **bien patrimonial de la administración**, desafectado del dominio público para el fin de interés social a que se acuerda destinar.

El descubrimiento del yacimiento arqueológico en el Arrabal de la Arrixaca Nueva, declarado bien de interés cultural con la categoría de zona arqueológica por Decreto del Consejo de Gobierno nº 12/2011

---

<sup>3</sup> 13.651 m<sup>2</sup> según Inventario de bienes y derechos de la corporación, Ep. 1º, asiento 692

de 17 de febrero (BORM nº 42, de 21 de febrero), obliga la reordenación jurídico patrimonial de este espacio, deviniendo imposible la construcción mediante concesión administrativa de un aparcamiento subterráneo público y otro reservado al uso exclusivo de la Comunidad Autónoma.

El **destino de esta cesión** es ahora por acuerdo del Consejo de Gobierno de 4 de abril de 2017, previamente aceptado por el Excmo. Ayuntamiento de Murcia en Junta de Gobierno de 10 de marzo de 2017, la ejecución y la puesta en valor del yacimiento arqueológico del arrabal de la "Arrixaca Nueva" y la recuperación del Jardín o Plaza de San Esteban.

No existen más **servidumbres** sobre esta parcela que las que resulten de los instrumentos urbanísticos que definitivamente se aprueben según el Plan Especial del Conjunto Histórico Artístico (PECHM) de Murcia y que permitan la integración del callejero andalusí y del jardín público de San Esteban.

Las **cargas** de esta parcela son las condiciones de la cesión: cumplimiento del destino impuesto en un plazo de cinco años, debiendo mantenerse a lo largo de los treinta años posteriores a la ejecución, así como la prohibición de realizar actos de disposición o gravamen sobre esta parcela.

El incumplimiento de estas condiciones determina la automática reversión del inmueble cedido al patrimonio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, con todas sus pertenencias y accesiones, sin derecho del Ayuntamiento a indemnización alguna.

## Información histórica y arqueológica

### Antecedentes

Ante la evidente necesidad de la ciudad de Murcia de más espacio de aparcamiento, tema que desde hace décadas forma parte del debate ciudadano, el Ayuntamiento de Murcia aprobó en el año 2005 la construcción de dos aparcamientos subterráneos: uno en la Avda. de la Libertad y otro en el subsuelo del Jardín San Esteban de Murcia.

El Jardín de San Esteban se localiza en un sector del casco histórico de la ciudad de Murcia, en zona con protección arqueológica de Grado 2 AR y en el entorno de la Iglesia de San Esteban que tiene consideración de BIC por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2007 de 16 de marzo, del Patrimonio Cultural de la Región de Murcia.

La futura construcción de un aparcamiento subterráneo en ese lugar motivó a la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales a requerir un informe arqueológico que permitiera localizar o desestimar la presencia del recinto del arrabal de la Arrixaca y delimitar, en su caso, los sectores susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica.

Los sondeos geofísicos y geotécnicos, efectuados ya en 2008, confirmaron la existencia de restos con una secuencia que abarcaría desde el S. XI/XII hasta época moderna y contemporánea. La extensión de los restos, conservables a la práctica totalidad del área afectada por el aparcamiento, llevó finalmente al Gobierno Regional a descartar la construcción prevista del aparcamiento. El jardín se desmontó en el transcurso de las excavaciones arqueológicas desarrolladas durante 2009, ya que respondía a un diseño muy reciente, sin interés desde el punto de vista patrimonial-cultural.

Buscando mantener en las mejores condiciones los restos del barrio andalusí, en el año 2010 se llevó a cabo un proyecto de ejecución de medidas de conservación y protección preventiva temporal del yacimiento arqueológico en el que se utilizaron materiales afines a los originales y de fácil reversibilidad.

El 17 febrero de 2011, el yacimiento fue declarado por el Consejo de Gobierno, bien de interés cultural (BIC) con categoría de zona arqueológica, contando con los informes favorables de la Real Academia de Bellas Artes Santa María de la Arrixaca, de la Real Academia Alfonso X el Sabio y del Colegio de Arquitectos.

Ante la significación de los restos arqueológicos hallados, la Consejería de Cultura y Turismo, en junio de ese mismo año, convocó un concurso de ideas (Expte. SG/CA/12/2011) que definieran las mejores soluciones en relación a los aspectos urbanísticos, arquitectónicos, arqueológicos, de restauración y de musealización en el marco de un Centro de Interpretación de la Murcia Medieval.

Como objetivos del concurso, la conservación y puesta en valor de los restos arqueológicos armonizada con el uso público del lugar en el que se encuentran, el antiguo jardín de San Esteban, bajo el que aparecieron. No se llegó a desarrollar ninguna de las seis propuestas ganadoras del concurso, que coincidió con la gran crisis económica del momento.

En diciembre de 2012 la arqueóloga municipal y el restaurador de la DGBC redactaron un informe sobre la necesidad de realizar nuevas actuaciones de protección de los restos. Ese informe enumeraba los daños y patologías que mostraban las estructuras arqueológicas y el deterioro de parte de las protecciones del proyecto del 2010. A partir de ese informe el ayuntamiento redactó dos proyectos de actuaciones puntuales de conservación y protección temporal. En febrero de 2013 el Servicio de Disciplina Urbanística elaboró el "Pliego de prescripciones técnicas para la adopción de nuevas medidas puntuales de conservación y protección temporal de los restos arqueológicos del Jardín de San Esteban", que se ejecutó en el mes de junio del mismo año. En marzo de 2014 se redactó el segundo pliego de "Adopción de nuevas medidas de conservación y protección de los restos arqueológicos del Jardín de San Esteban". Entre esos proyectos de conservación el Ayuntamiento ha llevado un mantenimiento cada dos meses aproximadamente, realizando limpieza, fumigación con herbicidas y retirada de plantas.

En 2015, el Ayuntamiento y la Comunidad Autónoma anunciaron la redacción de un Plan Director que permita poner en valor el yacimiento arqueológico, en el que se pretende seguir excavando; crear una plaza pública, recuperando para uso público parte del antiguo Jardín de San Esteban; abrir la Iglesia y el Palacio de San Esteban; y ordenar las calles aledañas con nuevos espacios peatonales que pacifiquen el tráfico del entorno del yacimiento. El Plan Director salió a concurso en abril de 2016 y se adjudicó a la UTE SAN ESTEBAN en enero de 2017.

Durante la redacción del Plan Director, el Ayuntamiento llevó a cabo una actuación de conservación, finalizada en verano de 2017, como parte de las "Medidas de conservación y protección temporal de los restos arqueológicos del Jardín de San Esteban". Fruto de esas actuaciones se redactaron dos memorias: "Memoria del proyecto de renovación de las medidas de conservación y protección para los restos arqueológicos del Jardín de San Esteban, Murcia (BIC con categoría de zona arqueológica). Marzo-julio 2017." y "Memoria del servicio complementario al del proyecto de renovación de las medidas de conservación y protección para los restos arqueológicos del Jardín de San Esteban, Murcia (BIC con categoría de zona arqueológica). Agosto 2017."

## La Zona Arqueológica y el Jardín de San Esteban

Las fases iniciales de excavación arqueológica en el área del Jardín de San Esteban sacaron a la luz y documentaron una secuencia que podemos resumir, en orden cronológicamente inverso, en la siguiente:<sup>4</sup>

1. Jardín de San Esteban.
2. Fase de propiedad pública tras la expulsión de los jesuitas (1767) durante la que el antiguo colegio se convierte en establecimiento sanitario y de beneficencia, ubicándose el orfanato (Casa de Misericordia) y el manicomio que levantará Justo Millán a finales del siglo XIX.
3. Colegio teológico de San Esteban y convento de los jesuitas. La zona está ocupada por el huerto y dependencias auxiliares. Tras un periodo de abandono en la segunda mitad del siglo XVI, la zona se ocupa con el patrocinio del Obispo Esteban de Almeida que funda uno de los primeros colegios de la Compañía de Jesús en España. Arqueológicamente se detecta como en el siglo XVI a partir del núcleo central del actual palacio de San Esteban se van incorporando y anexando nuevas propiedades.
4. Despoblamiento del arrabal en época medieval cristiana, con importantes riadas que afectan al sector (1424 y 1452).
5. Los restos de mayor interés histórico y arqueológico corresponden a la fase de hábitat islámico (siglos XII y XIII). Los restos de época islámica evidencian una ocupación del espacio a partir del siglo XII o finales del siglo XI. Por un lado, la propia medina, cuya muralla de cierre corre por la calle Santa Teresa. La presión demográfica que muestra la ciudad de Murcia a lo largo de esta centuria condiciona el crecimiento del área urbana en este espacio extramuros, denominado Arrixaca Nueva (o del Norte).

## Evolución histórica de San Esteban

El arrabal objeto de este estudio no podría entenderse sin la medina de la que dependía. En este caso, debemos remontarnos a los orígenes de la propia ciudad que se funda por orden expresa del emir de Córdoba, 'Abd al-Rahmān II, en el año 825 d.C. en la orilla izquierda del río Segura, la ciudad conoció un crecimiento urbano extremadamente lento desde su núcleo fundacional, pues no sería hasta el siglo XI cuando el desarrollo urbano suscita la eclosión del arrabal de la Arrixaca, abrazando la medina por sus lados occidental y septentrional.

La primera mención al arrabal la encontramos en la obra del célebre al-Idrīsī a principios del siglo XII, donde hace una breve descripción del mismo, atravesado por dos corrientes de agua, y de la medina. Ese arrabal sin nombre no puede ser otro que el de la Arrixaca, cuyo nombre conocemos por documentación posterior pero que no ofrece dudas, atravesado por dos corrientes de agua que son las acequias de Aljufía y Caravija.

No sería hasta el siglo XIII cuando el poeta cartagenero al-Qarṭāyannī, lo menciona de forma expresa al referirse al arrabal como el de las blancas casas de la Arrixaca.

---

<sup>4</sup> Memoria Final. Intervención Arqueológica Jardín de San Esteban (Murcia). Año 2010.

Se trataba por tanto de un lugar muy bello, lleno de casas blancas entre huertos y zonas de cultivo urbanas, bellas construcciones comunicadas por paseos con palmeras y parcelas plantadas de frutales o dedicadas a cultivos hortícolas.

Los restos actualmente conservados corresponden a la ocupación del antiguo arrabal murado de la Arrixaca, que ocupaba el sector norte y occidental de la ciudad medieval de Murcia. La parte occidental recibió la denominación de Arrixaca Vieja, mientras que la parte septentrional era la Arrixaca Nueva. El conjunto excavado en San Esteban se encuentra en esta última parte del arrabal, cuyos restos abarcan desde finales del siglo XI hasta el siglo XIII, en que alcanza su mayor desarrollo. Su gran amplitud, ha permitido conocer mejor el urbanismo de las ciudades medievales y los modelos constructivos característicos, considerándose una trama urbana andalusí, única en Europa. Se observa una trama urbana muy abigarrada compuesta por residencias de diversa índole cuya cronología, en general, abarca la primera mitad del siglo XII, todo el siglo XIII y las primeras décadas del XIV.

Hasta el momento han sido identificadas 86 viviendas del arrabal y un complejo residencial compuesto por 4 recintos interconectados por una red viaria de gran amplitud y de trazado ortogonal. La trama urbana del barrio se organiza en manzanas a las que se accede a través de calles de 3 y 2 m de anchura o azucaques de 1,20/1,40 m de anchura. En las calles excavadas se ha puesto al descubierto un sistema de evacuación de aguas residuales por gravedad que se inicia en las letrinas de las viviendas, continúa por los adarves y alcanza los albolones de las calles principales.

Se ha documentado el característico esquema arborescente en el viario andalusí con calles principales con eje este-oeste y función comercial, calles secundarias que favorecían la comunicación del barrio sobre todo en el sector y adarves que daban acceso a las viviendas.

En cuanto a las viviendas identificadas, reproducen en planta la típica distribución en crujías alrededor de un patio central. El ingreso se realiza desde calles o adarves, cuentan con un angosto zaguán en codo y una letrina, un patio a cielo abierto pavimentado de cal o solado de ladrillo que puede disponer o no de arriate y amplias salas laterales que en ocasiones disponen de alcobas en los extremos marcadas por atajos o frentes de alcoba con calentadores.

En las viviendas que se encontraban en un buen estado de conservación se han definido las estancias y las pavimentaciones de su fase de fundación a fines del siglo XI o inicios del siglo XII, y de su fase de abandono en la primera mitad del siglo XIII.

Muchas de las viviendas sólo han sido documentadas parcialmente dado que sus estancias se sitúan bajo los perfiles adyacentes. El resto de las casas aparecen agrupadas en conjuntos de 2 ó 4 que comparten medianeras y forman una manzana rodeada de adarves y calles que permitan el tránsito de sus moradores. Asimismo, han sido documentada una crujía subdividida por tabiques de ladrillo en tres espacios, al sur del testero meridional de la denominada como vivienda nº2, sin comunicación con esta pero si abierta a una calle principal, interpretadas como posibles tiendas.

Los recintos más amplios, por su parte, debieron de agruparse alrededor de un palacio principal más antiguo de época almorávide emplazado bajo el patio norte del actual edificio de San Esteban. Aparte de las considerables dimensiones del complejo de recintos, cuyas propiedades superan con creces la superficie de las viviendas conocidas en sus inmediaciones, llama la atención su organización a partir de una traza ortogonal de amplios ejes viales.

Los recintos documentados en San Esteban están organizados siguiendo un mismo patrón arquitectónico. Sus plantas se configuran en torno a patios rectangulares (eje norte-sur) junto a los cuales se desarrollan tres o cuatro crujías alargadas de anchura cercana a los 3 m, con alcobas en los extremos separadas por arcos apoyados en pilastras de ladrillo trabado. Los tres recintos mejor conocidos cuentan con pórtico en el frente norte del patio, tripartito en el caso del denominado como Recinto I y con dos grandes pilares que sostendrían galerías (Recintos II y VII). Los espacios ajardinados carecen de piletas enfrentadas en el jardín. Hay varios ejemplos de patio con un andén central que divide el jardín en dos arriates, y un ejemplo de un solo arriate. Es llamativa la ausencia de patios de crucero.

Finalmente, esta zona del arrabal contó con un espacio religioso dedicado al enterramiento de los difuntos de la aljama. La maqbara se sitúa en el sector noroeste de la zona de excavación. Está formado por una serie de enterramientos descubiertos bajo un potente nivel de limos.

Su excavación quedó inconclusa, lo que impidió delimitar con precisión los límites del mismo, formados por una tapia de tierra reforzada con pilares de ladrillo cada cierto tramo, con acceso desde una de las calles principales.

El área cementerial estaba libre de construcciones en tres de sus flancos, el norte, el sur y el oeste, ya que sus testeros se abrían a otras tantas calles nominadas con las letras Ñ, U y T. El único flanco cuyo testero linda con una residencia es el oriental, donde se inició también la excavación inconclusa de dos viviendas (Casas 83 y 84).

En el cementerio se han definido varias estructuras de ladrillo que eran la fosas que acogían los cuerpos inhumados con la característica disposición según el rito malikí (decúbito lateral derecho orientado de E a W y cabeza a levante), siendo probable la existencia de varios niveles de tumbas, puesto que debió de estar en uso durante un tiempo prolongado, hasta época mudéjar.

La llegada de los cristianos supone un fuerte freno al desarrollo urbano que estaba experimentando tanto la medina como el arrabal. En un primer momento, la capitulación firmada en Alcaraz en 1243, donde se debían respetar por parte de los cristianos las propiedades y las creencias de los musulmanes, permitió aventurar una situación de transición bastante favorable para los moradores de la antigua medina andalusí, pero las continuas violaciones del pacto, llevaron a los pobladores de la zona a sublevarse en 1264. La revuelta sería sofocada en 1266, en este caso de manera violenta, por lo que la inexistencia de un pacto de capitulación, dio tabla rasa a los vencedores cristianos.

La derrota de los mudéjares murcianos será obra de Jaime I de Aragón, que acudió en apoyo de su yerno Alfonso X, Será él quien ordene la división de la ciudad mediante un muro, lo que dio lugar a la actual calle de la Trajería con su característico trazado rectilíneo. Asimismo, supuso también el inicio de una emigración masiva de los mudéjares murcianos hacia Granada y el norte de África que disminuyó considerablemente la población de la ciudad.

Pero, tan pronto como Alfonso X llegó a Murcia cambió las disposiciones de su suegro, y ya en ese mismo año 1266 estableció el traslado de los mudéjares al arrabal murado de la Arrixaca, y que los cristianos se establecieran dentro de las murallas de la ciudad. Es en este momento cuando debemos situar la construcción del oratorio documentado en el arrabal.

Es un edificio que se articula a partir de una estancia cubierta de reducidas dimensiones. La superficie del oratorio queda delimitada por cuatro lienzos levantados con una técnica constructiva que poco tiene que ver con la arquitectura residencial. Cuenta con una estructura cuadrangular identificada como el alminar. La obra del oratorio se encuentra sobre los enterramientos de la maqbara y no podemos descartar que coexistan ambos espacios en el tiempo.

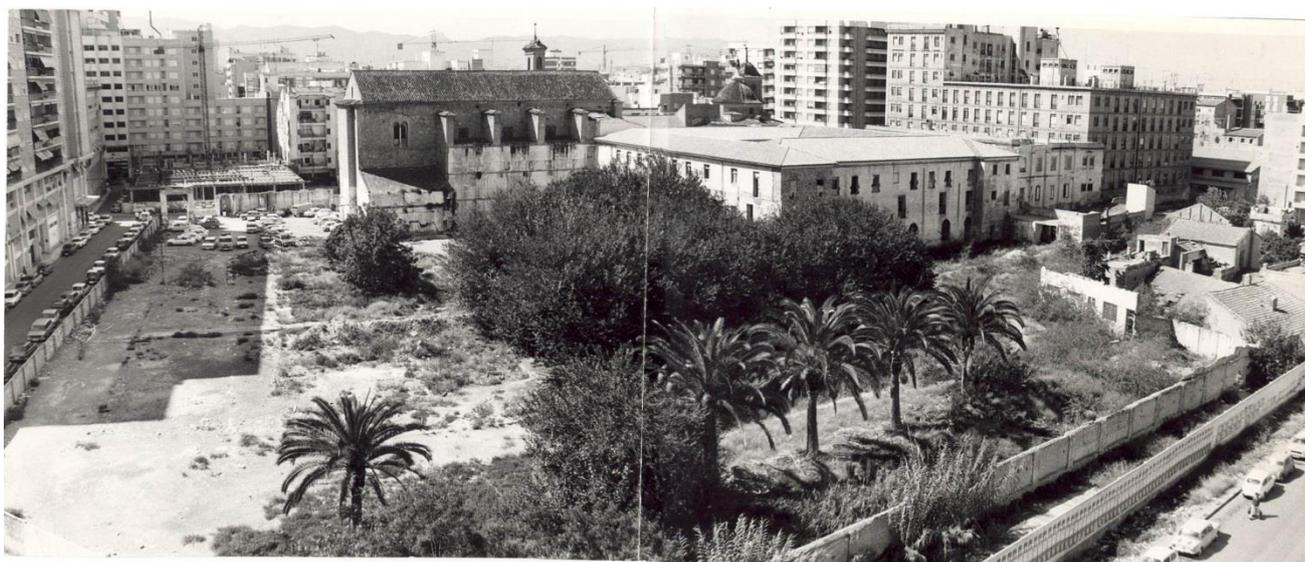
Desde finales del siglo XIII hasta finalizar la Edad Media, el proceso de despoblación del arrabal es acuciante, documentado tanto desde la arqueología, pues en antiguos espacios urbanizados, son practicadas grandes fosas con el fin de recuperar arcillas para ser llevadas a los alfares, como desde las fuentes escritas, que nos hablan de manzanas y calles enteras del arrabal vendidas para recuperar sus materiales constructivos o grandes zonas son cercadas y puestas en cultivo.

Por tanto, podemos decir sin temor a equivocarnos, que se va produciendo un avance de la huerta sobre zonas antes urbanas del arrabal por la consiguiente despoblación.

La intervención arqueológica realizada ha permitido conocer más sobre la evolución urbana de este sector del arrabal a partir del siglo XVI. En este sentido, sabemos que a partir de dicho siglo comienza una recuperación urbana con la construcción de algunas viviendas asociadas a zonas de huerta. Pero el mayor empuje lo experimenta con la fundación del primer colegio de religiosos jesuitas fundado en 1555, bajo la iniciativa del obispo Esteban de Almeida, que poseía unas casas solariegas de cierta entidad en esa zona, frente a la parroquia de San Miguel.

La zona de lo que fue el Jardín de San Esteban la ocuparon unos extensos huertos y zonas ajardinadas pertenecientes a la orden, por donde discurría la acequia de Caravija que irrigaba sus tierras. Documentada toda su evolución por la intervención arqueológica practicada en el año 2009.

La expulsión de los jesuitas en 1767 de España supuso que el edificio del colegio se instalara el Real Hospital de la Misericordia y que sus huertos y jardines fueran abandonados y dejados en desuso. Es notable cómo la zona periurbana comenzó a languidecer con dicha expulsión, pues la huerta volvía a ocupar espacios anteriormente urbanizados.



*Fotografía aérea del CSE de 1975.*

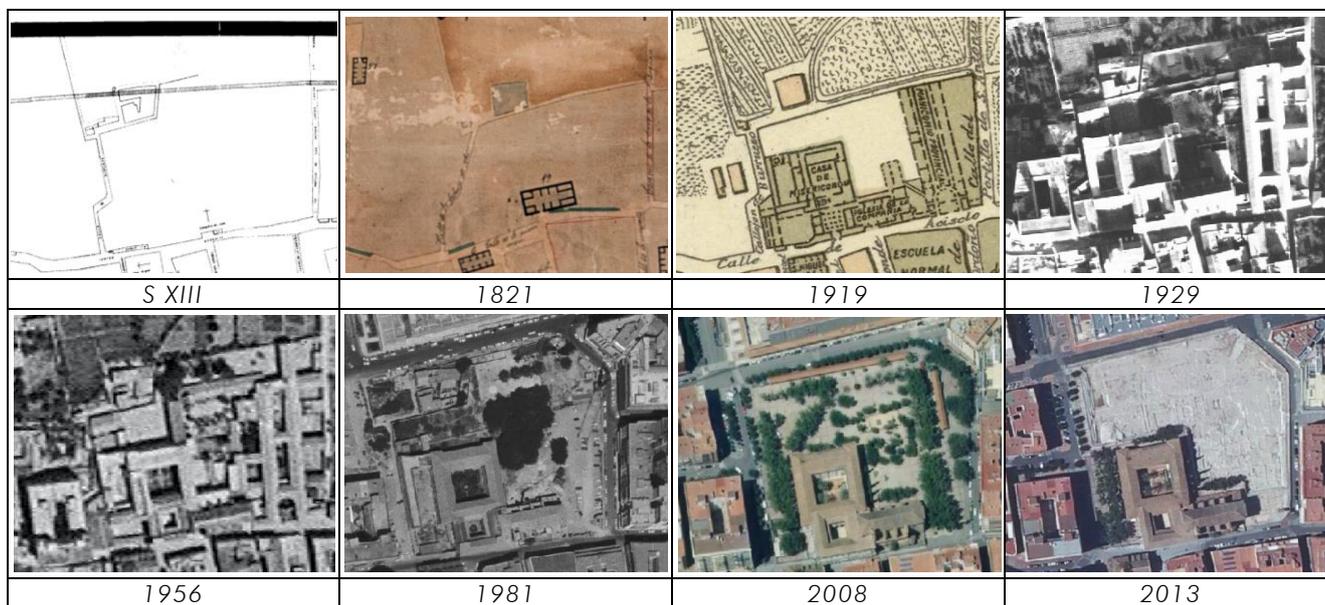
No sería hasta finales del siglo XIX cuando esta zona del antiguo jardín y huerto de la Compañía volviera a ser ocupada con la instalación y construcción del Manicomio Provincial, obra promovida por el arquitecto provincial Don Justo Millán y Don Juan de la Cierva Peñafiel. El edificio fue erigido en el lado oriental del antiguo Jardín de san Esteban, por lo tanto sólo pudo ser documentado el sector occidental del mismo.

En las postrimerías de mediados del siglo XX, tras finalizar la Guerra Civil, en el Real Hospital de la Misericordia, antiguo colegio de la Compañía, se instala por las autoridades la Casa José Antonio (Hogar Provincial del Niño) institución dependiente de la FET.

En la superficie que nos interesa, sabemos que se llevaron a cabo varias obras con el fin de adecuar los antiguos espacios ajardinados existentes entre el testero oriental del Palacio de San Esteban y la tapia occidental del Manicomio Provincial para una nueva función de carácter recreativo. En torno a una amplia piscina se levantan varios pabellones cuyo perímetro lógicamente tuvo que adaptarse a las edificaciones preexistentes, esto es, a la esquina noreste del actual Palacio de San Esteban, a la tapia norte que cerraba la propiedad a la tapia oeste y propiedad desagregada en la última década del siglo XIX para levantar el Manicomio Provincial.

Finalmente, con la declaración del estatuto de Autonomía de la Región de Murcia en 1982, donde se instala la sede presidencial en el antiguo colegio jesuita de San Esteban, supone el acondicionamiento como zona ajardinada de los espacios al norte y al este del edificio e Iglesia, lugar donde se practicó la excavación arqueológica que permitió documentar la evolución de esta parcela urbana, al menos, hasta el siglo XI.

### Evolución urbana de San Esteban



## II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### Diagnóstico de la problemática

#### *Desde el punto de vista urbanístico*

El PGOUM califica el ámbito del PE ZASE como Parque de Distrito (VD), perteneciente al Sistema General de Espacios Libres. Se trata de una zona ajardinada y arbolada fundamental en la estructura general y orgánica del término municipal.

El hallazgo y exhumación de los restos andalusíes hizo necesaria la excavación total del parque, por lo que este ha desaparecido temporalmente. La declaración BIC de los mismos hace necesaria la protección del enclave y la definición de los criterios de actuación en el mismo.

Para el municipio, tan importante es la protección y puesta en valor del yacimiento arqueológico del arrabal de la "Arrixaca Nueva" como la recuperación del Jardín de San Esteban. Es imprescindible, por tanto, hacer compatibles estos usos, empezando por compatibilizarlos desde el punto de vista urbanístico. El planeamiento debe posibilitar soluciones que permitan hacer del enclave un "hito", un polo de atracción turístico-cultural.

#### *Desde el punto de vista arqueológico*

Los restos arqueológicos están compuestos principalmente por tapiales de barro, resultando ser un material de difícil y mala conservación. Urge, por tanto, la protección definitiva del yacimiento de los factores medioambientales que pueden deteriorarlo.

La necesidad de recuperar y mantener en funcionamiento el jardín público antes existente sobre los restos arqueológicos a la vez que se permite la protección, estudio y exposición de los mismos supone un reto a la hora de establecer los criterios de actuación y protección del callejero andalusí.

Las normas de protección definidas en este PE deben hacer compatibles la cobertura del yacimiento para recuperar el jardín, dejando a su vez accesibles y visitables los restos bajo el mismo, con la consiguiente protección, conservación, puesta en valor, utilización pública y promoción turística del yacimiento. A la hora de decidir el sistema de protección de los restos, primará la protección y conservación de los mismos a pesar de que la puesta en valor y uso de la ZASE sean también objetivos de este Plan Especial de Protección Arqueológica.



*Vista de pájaro del antiguo Jardín de SE*



*Vista de pájaro de la zona arqueológica de SE*

## Principales valores a preservar

### Como jardín

---

Este espacio libre se sitúa en la periferia del casco histórico-artístico de la ciudad de Murcia. La alta densidad de los cascos urbanos hace necesaria la existencia de zonas amplias de espacio libre. Actualmente se ubica en el centro de la ciudad tras el rápido crecimiento de la misma a partir de finales del S.XX. Se trata de un espacio libre del que Murcia no puede prescindir.

### Como zona arqueológica

---

*“El interés de conjunto del área excavada, tanto por su gran extensión y por la fácil lectura de las viviendas documentadas, así como disponer de un amplio sector de la trama urbana del arrabal medieval justifica la declaración como bien de interés cultural con la categoría de zona arqueológica.”<sup>5</sup>*

Su extensión permite comprender cómo se articulaba el espacio urbano andalusí en el conjunto de la Murcia medieval y su evolución desde el S. XI hasta nuestros días. El alto nivel alcanzado por las infraestructuras urbanas que contaban con sistemas de evacuación de pluviales y de aguas sucias en una red jerarquizada es otro de los valores a preservar y mostrar del enclave.

Los restos arqueológicos permiten la aproximación a la vivienda islámica de patio central como heredera de la vivienda mediterránea tradicional, y su sentido de espacio privado abierto a la naturaleza a través del patio, y ordenado con cocinas, letrinas y salas donde destacan la sala norte como espacio principal.

La lectura de la evolución un espacio urbano que desde época andalusí sigue habitado es seña de identidad de la actual sociedad murciana. Toda la ciudad de Murcia es un gran yacimiento vivo, por lo que no es sencillo mostrar este valor a preservar. Esta amplia zona arqueológica sí lo permite. Además, permite recuperar y descubrir parte del trazado de corrientes de agua, las acequias de Aljufía y Caravija, que determinaron la estructura urbana de esta zona de la ciudad desde antes del S.XI.

## Determinaciones del planeamiento vigente

Del estudio de la normativa urbanística vigente que afecta al ámbito de actuación del PE expuesto anteriormente se concluye lo siguiente:

- La declaración de zona arqueológica determina la **obligación de redactar un Plan Especial de Protección del área**. Dentro del área afectada, hasta la aprobación definitiva de dicho Plan, se autorizarán únicamente obras de conservación. (Art. 44.1 LPCRM y 133.1 LOTURM)

El Plan Especial de Protección podrá introducir modificaciones y limitaciones a los usos previstos sin que sea preciso modificar el planeamiento de orden superior. La finalidad de la modificación puede ser tanto la preservación y puesta en valor de sus elementos históricos representativos como la revitalización física, económica y social del área. (Art. 128 y 133 LOTURM)

---

<sup>5</sup> Declaración de BIC de la ZASE (Decreto n.º 12/2011, de 17 de febrero, BORM)

- Por sus características, la ZASE tiene un **grado de protección A**: *Zonas de intervención arqueológica*. (Art. 10.2.3 PGOUM)
- 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. (Art. 10.2.8 PGOUM)
- El Jardín de San Esteban tiene una calificación de parque de distrito o pedanía (VD) y cuenta con dos pequeñas zonas verdes (EV). Tanto la zona VD como EV, forma parte del **Sistema General de Espacios Libres** de la ciudad.
- Condiciones establecidas por el PGOUM para el JSE (Art. 3.7.3 PGOUM):
  - La suma de la superficie arbolada y la superficie despejada será como mínimo el 30% de la superficie total del Parque.
  - Admitirá usos públicos deportivos, en instalaciones descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10 % de la superficie del Parque.
  - 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.
  - Cualquier construcción que se admita tendrá la altura limitada a 4,5 metros.
- El Jardín de San Esteban tiene un grado de protección 4, **protección ambiental**, por estar en el entorno de BIC del *Colegio e Iglesia de San Esteban* (se adjunta la ficha de catalogación del PECHM). Cualquier propuesta o actuación que se realice en él debe hacerse conforme a lo establecido en los artículos 40-47 del PECHM y con la autorización de la DGBC.
- La **Portada del Manicomio**, elemento urbano catalogado, debe conservarse en su ubicación original, tal como indican los artículo 66-67 del PECHM, manteniendo las características generales del elemento y sin olvidar que se sitúa en entorno de BIC (se adjunta ficha de catalogación).

## Planos de información

Los planos de información adjuntos al final del documento son los siguientes:

1/50.000	I-01	Situación. Estructura general del territorio
1/10.000	I-02	Situación y emplazamiento
1/2.000	I-03	Superposición con el Plan General
1/600	I-04	Estado actual
1/600	I-05	Topográfico estado actual
1/1.000	I-06	Catastral
1/600	I-07	Final de excavación
1/600	I-08	Conjunto de actividades
1/600	I-09	Planta arqueológica

## Propuesta urbanística

La finalidad del presente PE 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**. Se desea hacer de este espacio un lugar de utilización pública de aspecto renovado mediante su puesta en valor cultural y social, compatibilizándolo con usos divulgativos, educativos y de promoción turística. Es imprescindible, por tanto, hacer compatibles estos usos, empezando por compatibilizarlos urbanísticamente hablando.

La declaración de zona arqueológica determina la obligación de redactar un Plan Especial de Protección del área (Art. 10.2.1 PGOUM, art. 44.1 LPCRM y art. 20 LPHE). El ámbito del Plan Especial será coincidente con el espacio declarado bien de interés cultural y zona arqueológica (BORM, 12/2011, de 17 de febrero), aun cuando el ámbito del Plan Director del CSE sea más amplio en atención a su diversa finalidad.

De conformidad con lo previsto en el art. 126.2 LOTURM, los Planes Especiales no podrán sustituir a los Planes Generales en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que, en ningún caso, podrán clasificar suelo, aunque sí introducir modificaciones y limitaciones a los usos previstos.

El Plan General del municipio de Murcia califica el ámbito del Plan Especial de Protección Arqueológica como Parque de distrito o pedanía (VD), perteneciente al Sistema General de Espacios Libres.

**Se propone la ordenación pormenorizada del espacio**, en cuanto a las finalidades específicas de protección y puesta en valor mencionadas, y la asignación de usos, en el marco de la calificación zonal VD y, por consiguiente, **la propuesta de este PE en absoluto afecta a la “estructura general y orgánica del territorio”**. Por ello no existe necesidad de modificar el planeamiento general.

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.

### Determinación de los usos

Dadas las diferencias existentes entre el jardín y los restos arqueológicos, se establecen dos ámbitos o zonas que permitan hacer una diferenciación de usos, medidas de protección y demás determinaciones.

#### 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 presente Plan Especial, haciendo uso de lo indicado en el art. 126.2 LOTURM, en función de las finalidades que le son propias según lo dispuesto en el art. 127 e) y 133 de la misma Ley, en cumplimiento de la Ley Regional 4/2007, mantiene 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 (art 3.7.3 PGOUM), siguiendo las indicaciones que al respecto pueda hacer el Plan Director del Conjunto de San Esteban.

## Propuesta de intervención

En base al diagnóstico de la problemática y a los principales valores a preservar, se propone la protección de la ZASE a través de elementos estructurales que soporten el jardín **dejando visitables los restos bajo el mismo**, mediante materiales de relleno, o con una combinación de ambos sistemas, siempre que **permita la recuperación del espacio de uso público del Jardín de San Esteban**.

De esta forma, los restos podrán ser musealizados y visitados por el público en las partes en las que se hayan finalizado los trabajos de excavación y conservación. Mientras tanto, el resto del yacimiento, al estar bajo una cobertura de protección, podrá ser estudiado, y podrán realizarse labores de excavación y conservación en las zonas que así lo requieran. Con ello, la población disfrutará del jardín y además podrá contemplar en su interior las diversas intervenciones que se realicen en el enclave, de forma que visiten un yacimiento vivo, con una parte en fase de estudio y excavación y otra musealizada, que se podrá ir ampliando según se finalicen estos trabajos.

Se considera idóneo que las actuaciones de puesta en valor de la ZASE y la recuperación del JSE estén vinculadas, desarrollándose en paralelo, en función del valor e importancia de los restos arqueológicos y del espacio generado sobre ellos.

Para conseguir que la ZASE sea visitable y esté abierta al estudio y exposición de los restos arqueológicos, se propone la presentación de los mismos en un **espacio musealizado**, dotado del máximo valor didáctico y cultural. Para facilitar la percepción visual del espacio, se podrá hacer uso de fórmulas de **recreación de elementos y ambientes** que permitan al visitante percibir el valor y el significado del conjunto y su importancia en la historia de la ciudad.

Para mostrar la unidad del Conjunto BIC de San Esteban, y aprovechando la desacralización de la ISE para su uso expositivo, se plantea la posible conexión bajo cota cero de ambos espacios expositivos, el de la Iglesia y el del yacimiento.

La **estructura de protección** que se proponga debe contar con las siguientes prestaciones:

- Que soporte la carga del jardín que gravita sobre ella, considerando las sobrecargas de uso de un espacio libre de estas dimensiones, acogiendo ferias y eventos varios que requieran construcciones efímeras o temporales y el paso de camiones cargados, etc.
- Que el diseño de la estructura de protección solvete los problemas relacionados con las alturas libres del espacio interior, permitiendo un espacio expositivo y museístico con la altura libre suficiente para el uso al que está destinado. Las pendientes y planos inclinados que pudieran generarse en el jardín deberán realizarse según la normativa vigente de accesibilidad universal en los recorridos peatonales y en los accesos al propio jardín.
- Que permita observar la zona arqueológica desde determinados puntos del jardín, a través de huecos que a su vez posibiliten la ventilación, el paso de luz al interior o el acceso a la misma, desde donde se considere oportuno al plantear la musealización del hallazgo. Puesto que la extensión del conjunto es uno de los motivos que justifica su declaración como BIC, se procurará conseguir un punto de vista elevado que permita la observación del conjunto. Siempre que el diseño y ubicación de estos huecos o pasos no afecten negativamente a los restos.

- Que la estructura de soporte se integre con el caserío del yacimiento, de forma que la solución arquitectónica no menoscabe los restos ni altere su valor histórico. Se cuidará la ubicación y estética de los elementos que compongan la estructura, por ser esta visible desde el yacimiento.
- Que los componentes de la estructura se introduzcan en el enclave con el máximo respeto posible a los restos arqueológicos, teniendo en cuenta su trazado, importancia y calidad. La actuación debe resolverse de forma que la cobertura no impida o dificulte la comprensión del espacio histórico que muestra el callejero andalusí.
- Que tenga unas buenas condiciones de ventilación y de iluminación. Para evitar problemas de humedad y condensación en el yacimiento es preferible emplear soluciones de diseño arquitectónico que permitan controlar el ambiente, por resultar más sostenibles y económicas, pero se podrá contar con el apoyo de sistemas de control mecánico.
- Que la materialización de la propuesta posibilite, tras el periodo inicial de realización de las obras y una vez abierto al público, la continuidad de las excavaciones arqueológicas, incorporando sucesivamente al conjunto los nuevos hallazgos.
- Que el conjunto pueda tener valor como espacio de formación, como espacio de investigación y como espacio de muestra, constituyendo una institución abierta a públicos diversos y con un alto grado de conexión con las inquietudes de sus potenciales visitantes.
- Que la solución arquitectónica adoptada tenga en cuenta la relación con el conjunto del Palacio y la Iglesia de San Esteban, declarado bien de interés cultural, con un planteamiento que minimice el impacto visual de la nueva actuación y potencie la integración de todos los elementos en el conjunto.

## Fases de intervención

La intervención constará de tres fases: Fase previa, Fase de actuación y Fase de mantenimiento y conservación. De esta forma se determina el orden de las actuaciones que procede realizar, asignándoles un tiempo aproximado de ejecución. Cada fase precisará de unas medidas de protección y conservación concretas que quedan explicadas en su correspondiente apartado de ésta la memoria.

### 1. Fase previa

En esta primera fase se realizará un mantenimiento preventivo y temporal de los restos arqueológicos mientras que se procede a la formalización del sistema de gestión y financiación de la ZASE, a la redacción y aprobación del proyecto que definitivamente se decida ejecutar en el complejo andalusí, y a la contratación de las obras.

Se estima un periodo de hasta 2 años de duración desde la aprobación definitiva de este PE.

### 2. Fases de intervención

Debido a la extensión de la ZASE, en caso de que no fuera factible abordar el proyecto en una única fase, se podrían plantear varias fases de intervención. En todas ellas, deberán contemplarse actuaciones que, en la medida que resulte viable y oportuno, puedan hacerse efectivas las finalidades primordiales de esta actuación: la puesta en valor de la ZASE y la recuperación progresiva del JSE.

En cada fase, la materialización del proyecto se ejecutará manteniendo la protección preventiva temporal realizada en la fase previa. La cubrición provisional de los restos arqueológicos se irá retirando de manera progresiva y planificada en las zonas puntuales donde se actúe para asegurar la protección y conservación de los mismos. Para ello, se contará con la intervención de los equipos de arqueología y restauración, que llevarán a cabo la excavación y seguimiento arqueológico y de conservación necesario para el correcto desarrollo de las obras.

Esta segunda fase incluirá el desarrollo de las actividades de excavación arqueológica que se hayan planteado en proyecto. De manera paralela se procederá a realizar los trabajos de conservación y restauración pertinentes.

Dado que la propuesta incluye la integración de los restos arqueológicos en un **espacio musealizado** que los presente con el máximo valor didáctico en un espacio cultural y de ocio, la musealización deberá incluirse en las fases de actuación.

La duración de cada fase y la separación entre ellas deberán determinarse en proyecto en función de los medios disponibles.

### 3. Fase de mantenimiento y conservación

Cada fase de actuación irá seguida de su propia fase de mantenimiento y conservación. En función de las especificidades de los restos tratados en cada fase se establecerán unas medidas de mantenimiento y conservación apropiadas.

## Medidas de conservación y protección de la ZASE

Tras la excavación arqueológica del Jardín de San Esteban se efectuó una actuación general de conservación y protección preventiva temporal del yacimiento en 2010, realizando una cubrición protectora temporal con geotextil y gravas tras las labores de consolidación, y otras puntuales en 2013, 2014 y 2017 para sustituir los materiales deteriorados de la cubierta protectora temporal, además de consolidaciones puntuales de los materiales constructivos afectados y de un tratamiento biocida y herbicida para eliminar el desarrollo de microvegetales y plantas superiores.

### 1. Durante la fase previa

La protección preventiva temporal no será retirada hasta que se cubra definitivamente la ZASE. De modo excepcional, con la autorización de la DGBC y bajo su supervisión, se podrá retirar para llevar a cabo trabajos de investigación o para la exposición temporal de áreas puntuales. En cualquier caso, las estructuras arqueológicas no deben quedar en ningún caso expuestas a agentes externos (atmosféricos o vandálicos) sin una protección adecuada.

Como mejora de la protección actual del yacimiento, se deberá reforzar el sistema de drenaje y bombeo, y se deberá crear una red perimetral provisional de recogida de aguas pluviales hasta que se realice la cobertura de protección definitiva.

Durante el tiempo que exista esta protección preventiva temporal, será necesario realizar labores de conservación y mantenimiento de la misma, ya que los procesos medioambientales producen un paulatino deterioro de las medidas preventivas. Las medidas de conservación y protección han de ser siempre acciones reconocibles, reversibles y con criterios unificados para todo el conjunto arqueológico. Incluso se procederá a mejorar dichas medidas de protección con más aporte de grava, para proteger más ampliamente las estructuras arqueológicas.

Estas actuaciones o labores de conservación y mantenimiento tienen un carácter temporal, más aún cuando los materiales de conservación y protección están a la intemperie, viéndose directamente afectados por las inclemencias medioambientales, con una vida útil limitada. El deterioro puntual de estos materiales de protección pueden dejar al aire libre las estructuras arqueológicas, que mayoritariamente están construidas con tapial de tierra, lo que puede generar importantes daños en ellas, por lo que los materiales protectores deteriorados (fundamentalmente el geotextil que puede sufrir debilitamiento, desgastes y roturas con el paso del tiempo) deben ser reemplazados por otros nuevos para asegurar la estabilidad física de los diferentes restos arqueológicos.

Antes de iniciar cualquier actuación de conservación, será necesario redactar un proyecto de intervención para la obtención de los permisos, autorizaciones y/o licencias necesarias, donde se especifique el estado de conservación inicial y se justifiquen adecuadamente las medidas de conservación y protección y los criterios técnicos adoptados, detallando y valorando los tratamientos y materiales necesarios.

Del mismo modo, antes de comenzar cualquier intervención de conservación y protección de la zona arqueológica de San Esteban, así como durante los diferentes procesos de trabajo, se debe realizar un seguimiento fotográfico de los distintos elementos a intervenir y de sus detalles, prestando especial atención a aspectos técnicos y patologías, el estado de conservación previo, las incidencias del proceso de conservación y protección, así como del resultado obtenido una vez finalizada la intervención.

Las principales medidas de conservación y protección a tener en cuenta deben ser:

**1º. Limpieza general y eliminación de vegetación intrusiva:** Se debe realizar de forma periódica una limpieza general y eliminación de la vegetación intrusiva del espacio arqueológico de forma manual para eliminar la suciedad acumulada, tanto de origen orgánico (hojas secas procedentes de la arboleda cercana) como inorgánico (bolsas, latas, etc.), procediendo además a la eliminación por medios manuales de la capa de vegetación desarrollada, eliminando las plantas con raíz en las zonas sin peligro de dañar las estructuras (por ejemplo, en el perímetro superior del yacimiento) y cortando a nivel superficial las plantas localizadas en zonas sensibles del conjunto arqueológico.

**2º. Eliminación de acumulaciones de agua de lluvia:** mediante el mantenimiento de las bombas de extracción de agua instaladas en pozos de hormigón prefabricado y con el empleo puntual de otras bombas manuales de extracción.

**3º. Fumigación: aplicación de herbicida y biocida.** La humedad conlleva la aparición de factores biológicos, existiendo una constante proliferación de plantas, cuyas raíces pueden provocar movimientos, desplazamientos y desprendimientos en los materiales constructivos. Además, en las zonas de escorrentía de agua de lluvia o estancamiento de agua pueden aparecer manchas provocadas por colonias de líquenes y musgos. Por este motivo se deben adoptar medidas de fumigación cíclica adecuada a las necesidades propias del terreno donde se halla ubicado el conjunto arqueológico.

Para evitar un nuevo desarrollo de vegetación intrusiva y el rebrote de la vegetación eliminada, se debe aplicar un tratamiento herbicida sobre el 100% de la superficie del espacio arqueológico mediante la fumigación de un herbicida no selectivo de amplio espectro y sin efectos adversos para personas o para el medio ambiente. Del mismo modo se debe proceder a la eliminación de microvegetales y hongos (líquenes, musgos, etc.) mediante la aplicación de un agente activo biocida.

**4º. Consolidación química de las estructuras.** La consolidación química, consistente en devolver la cohesión interna a los materiales degradados, se debe realizar mediante la aplicación de productos consolidantes en las zonas que hayan perdido su resistencia estructural, con objeto de reforzarlas, sin peligro para su integridad. Para ello se tendrá en cuenta la compatibilidad de los nuevos materiales con los originales, es decir, se utilizarán productos con la mayor afinidad química y mecánica para no producir alteraciones negativas en la evolución material de las estructuras.

**5º. Consolidación física de las estructuras.** También se debe plantear la reposición de materiales constructivos desprendidos parcialmente que puedan afectar a zonas puntuales de las estructuras arqueológicas, para aportarles de nuevo su unidad estructural y formal. Esta actuación siempre irá encaminada a la recuperación de su unidad potencial y formal para asegurar su estabilidad estructural. Para ello se aplicarán técnicas diferenciadoras, es decir, se favorecerá la contemplación global pero en una observación más detenida y atenta se apreciarán las zonas repuestas claramente distinguidas del original, mediante la colocación de malla de fibra de vidrio entre ellas y los materiales empleados deben ser afines a los originales.

**6º. Colocación de cubierta protectora con geotextil.** Las cubiertas protectoras de geotextil que sufran excesivos desgastes, roturas y pérdidas deben ser sustituidas por otras nuevas para garantizar la protección temporal de las estructuras arqueológicas.

**7º. Colocación de cubierta protectora con gravas.** Posteriormente se debe volver a cubrir la coronación y la parte inferior de los muros con las gravas retiradas provisionalmente para realizar la colocación de la nueva cubierta protectora con geotextil, añadiendo gravas nuevas de similares características si fueran necesarias. También serán recolocadas las cubiertas de gravas que hayan sufrido algún desplazamiento en las estructuras arqueológicas horizontales. Es aconsejable aumentar el volumen y potencia de la capa de gravas con el fin de proteger mejor las estructuras.

**8º. Apeo de estructuras.** También se debe revisar periódicamente el apeo de estructuras existente, comprobando la correcta sujeción y tensión. Al existir estructuras con un alzado considerable que sufren presiones del terreno circundante, se debe valorar constantemente la colocación de nuevos apeos empleando puntales metálicos (sujetos al terreno mediante el empleo de gavillas metálicas) y tableros de encofrado (tableros de madera revestidos con una película fenólica que resisten la intemperie).

Una vez finalizadas las medidas de conservación y protección de la ZASE, se deben recoger en una memoria que contenga toda la documentación gráfica, fotográfica y planimétrica necesaria, en la que se refleje tanto el estado de conservación inicial, como los distintos procesos de conservación y protección realizados, especificando pormenorizadamente la metodología y justificación de los criterios tomados, así como el resultado final obtenido.

## 2. Durante la fase de intervención

Durante las fases de intervención en la ZASE, la protección preventiva temporal a base de lámina de geotextil y grava no será retirada hasta que se lleve a cabo la protección definitiva de los restos arqueológicos, tras su oportuna excavación en caso necesario. Únicamente se retirará o eliminará la protección temporal en aquellas zonas donde se proyecten sistemas de cimentación, con su consiguiente seguimiento arqueológico y actividades de conservación preventiva necesarias.

El proyecto de intervención deberá contener las medidas de protección necesarias para que los trabajos de cimentación afecten lo menos posible a los bienes arqueológicos. Como mínimo debe determinar:

- El tipo de cimentación a emplear será el que afecte a la menor superficie del yacimiento, por lo que se opta por una cimentación profunda, realizada mediante pilotes y preferiblemente micro-pilotes por su menor sección.
- La localización de los distintos puntos de la cimentación se realizará de forma que afecte lo menos posible al conocimiento del espacio y su mejor comprensión por los visitantes.
- El diseño de cimentación deberá posibilitar continuar con la excavación hasta la cota necesaria.
- El proyecto contemplará las medidas de protección del yacimiento ante los movimientos de tierra, recorridos y desplazamientos de la maquinaria empleada hasta los puntos de cimentación, procurando que el espacio arqueológico sobre el que vaya a pasar cuenta con las protecciones necesarias y sea el menor posible.
- De igual modo el proyecto contemplará la gestión del agua de obra, evitando que humedad que pueda acumularse en el yacimiento.
- Se tomarán medidas de protección de las estructuras murarias arqueológicas ante los posibles efectos producidos por las vibraciones de las obras.

### 3. Durante la fase de mantenimiento y conservación

Una vez finalizada cada fase de actuación, el mantenimiento de las estructuras arqueológicas es una parte esencial de la preservación del patrimonio, por lo que es de especial importancia definir el criterio y la política a desarrollar para poder garantizar la protección y el mantenimiento continuado y periódico de los restos conservados *in situ*.

Se debe establecer un programa de mantenimiento donde quede definido y cerrado un plan global de conservación y presentación del conjunto patrimonial. En él deberá puntualizarse cada uno de los cometidos y su periodicidad, de modo que garanticen la aplicación de los procesos de conservación para la óptima difusión del yacimiento de San Esteban como parte del Patrimonio Histórico de nuestra región.

El programa de mantenimiento de la ZASE incluirá labores de conservación continuadas debido a la propia naturaleza de las estructuras arqueológicas y a la dinámica de su exhibición aunque se encuentren bajo condiciones medioambientales controladas. Además, debe existir un programa de seguimiento del comportamiento de los materiales tras la intervención, especialmente cuando se hayan aplicado productos de tratamiento, dado que la vida útil de éstos es limitada. De este modo, además de la resolución de las incidencias que puedan observarse de un modo cotidiano, debe establecerse un calendario de revisión con la periodicidad que se estime más adecuada.

Estas revisiones se basarán fundamentalmente en inspecciones periódicas del conjunto arqueológico por personal especializado, que permitan:

- Limpieza periódica de los depósitos de suciedad medioambiental formados en el interior del espacio arqueológico.
- Control rutinario de temperatura y humedad relativa.
- Evaluar el estado de los materiales tratados, por ejemplo, en las zonas consolidadas para valorar la posible pérdida de propiedades mecánicas, que requiera nuevas actuaciones de consolidación.
- Control rutinario para comprobar la actuación de los herbicidas y biocidas, adoptando medidas de fumigación cíclica adecuada a las necesidades.
- Realizar actuaciones puntuales de conservación-restauración en zonas deterioradas.
- Intervenciones de conservación-restauración relacionadas directamente con nuevas actuaciones que se realicen en las zonas no musealizadas y cuya excavación se finalice.

## Normas de intervención arqueológica

Se establecen tres áreas de actuación en las que se intervendrá de manera diferenciada: Reserva Arqueológica, Reserva Expositiva y Zona de Exposición. La delimitación de las mismas deberá definirse en el PD CSE.

La Reserva Arqueológica se corresponderá con la superficie incluida en la delimitación del BIC que se encuentre fuera del perímetro de la ZASE. Se considera que este espacio presenta una relación muy directa con los restos arqueológicos documentados, por lo que el depósito arqueológico debe ser preservado, para en un futuro ser excavado y puesto en valor si se estima oportuno. La Reserva Arqueológica no debe condicionar de ningún modo las soluciones urbanísticas que se acometan sobre su propia cota cero, aunque si condicionará cualquier alteración del depósito arqueológico que se encuentre relacionado de forma directa con los restos arqueológicos del arrabal. En este sentido, la posible ejecución de contenedores soterrados no deberá ser considerada como una agresión directa a dicho depósito, pues la profundidad de estas infraestructuras no afecta a los restos arqueológicos, al encontrarse a mayor profundidad.

La Reserva Expositiva se corresponderá con la superficie de los restos arqueológicos de la ZASE que, pese a encontrarse parcialmente excavados, no van a ser exhumados ni puestos en valor a medio o largo plazo. La Reserva Expositiva queda supeditada a la puesta en valor de otras zonas con mayor disposición expositiva, por lo que será en las zonas señaladas como tal en las que se instalen dependencias vinculadas al funcionamiento del espacio musealizado y los accesos.

La Zona de Exposición se corresponderá con los restos arqueológicos que vayan a ser excavados y puestos en valor desde un periodo inicial y a corto plazo. La intervención contará con dos etapas: la primera sería la excavación y puesta en valor de determinados espacios, que por su carácter singular deben ser incorporados a un recorrido desde la inauguración de la Zona Expositiva. El segundo sería la excavación y puesta en valor de manera gradual del resto de espacios pertenecientes a la Zona de Exposición.

Las intervenciones arqueológicas en la ZASE se realizarán conforme a la Ley 4/2007 de Patrimonio de la Región de Murcia, en concreto conforme al Capítulo I, *“régimen especial de protección de los bienes de interés cultural”*, tanto en la sección primera *“régimen especial de protección de los bienes inmuebles de interés cultural”* (art. 34-40); como en la subsección segunda, *“régimen especial de los conjuntos históricos, sitios históricos, zonas arqueológicas, zonas paleontológicas y lugares de interés etnográfico”* (art. 43-46).

Se deben tener en consideración las particularidades que el BIC a proteger presenta, pues se trata de un yacimiento arqueológico que debe acoger actuaciones bajo metodología arqueológica. Dado que los artículos 34, 35 y 36 de la ley se entienden como artículos más enfocados a monumentos y edificios sobre rasante, deberán ser adaptados a las necesidades de las intervenciones arqueológicas con su metodología.

## Planos de ordenación

Los planos de ordenación adjuntos al final del documento son los siguientes:

1/600		O-01	Ordenación bajo rasante
1/600		O-02	Ordenación sobre rasante



### III. CATÁLOGO DE BIENES A PROTEGER

Al final del documento se adjunta, como anexo, el catálogo de bienes a proteger de la ZASE. El catálogo coincide con el inventario realizado para el Plan Director del Conjunto San Esteban, que incluye la zona arqueológica objeto de este Plan Especial. Se remite al citado PD en lo que a metodología y bibliografía se refiere.



## IV. NORMAS URBANÍSTICAS

### NORMAS GENERALES

#### Ámbito de aplicación

Las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación en el BIC con categoría de zona arqueológica del arrabal de la Arrixaca Nueva ubicados en San Esteban, en Murcia.

Según el decreto 12/2011, de 17 de febrero, de declaración de BIC, la delimitación abarca a toda la zona excavada, delimitada por las calles Callejón de Burruezo, Jerónimo de Roda, y Portillo de San Antonio, desde aquí, por la calle Acisclo Díaz hasta la cabecera de la iglesia de San Esteban, continúa bordeando la iglesia y actual Palacio de San Esteban hasta alcanzar de nuevo el Callejón de Burruezo.

#### Vigencia

La vigencia de estas NNUU se iniciará el día de la publicación de su aprobación definitiva, y mantendrá su vigencia indefinidamente, salvo posterior revisión, modificación o sustitución.

#### Objetivo

Los principales objetivos de las presentes ordenanzas son establecer de las bases urbanísticas para posibilitar la coexistencia del Jardín de San Esteban con la protección de los restos arqueológicos y definir los criterios de protección y puesta en valor de los restos arqueológicos.

#### Relación con el planeamiento vigente

Se propone 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 modificaciones y limitaciones a los usos previstos que introduce el PE ZASE no precisan modificar el planeamiento de orden superior, pues no afectan a la estructura general y orgánica del territorio.

Las determinaciones específicas del Plan Especial de Protección Arqueológica prevalecerán sobre el planeamiento urbanístico vigente cuando se opongan al mismo.

En todos los aspectos no regulados específicamente por las determinaciones del presente Plan Especial, serán de aplicación las Normas del Plan General, Ordenanzas Municipales sobre la edificación y uso del suelo y planeamiento de desarrollo que corresponda.

En cuanto a conceptos y normas fundamentales, se remite al PGOUM.

#### Otorgamiento de licencias/autorizaciones

Dado que el ámbito está afectado por entorno de BIC y el yacimiento es un BIC por sí mismo, el otorgamiento de licencias/autorizaciones precisará resolución favorable de la Dirección General de Bienes Culturales.

### Ámbitos de protección

Dadas las diferencias de cota existentes entre el jardín y los restos arqueológicos, se establecen dos ámbitos de protección que permitan hacer una diferenciación entre normas:

1. Jardín de San Esteban: El JSE está protegido por ser un Sistema General de Espacios Libres de Murcia. Para este ámbito se establecerán NORMAS SOBRE RASANTE.
2. Zona Arqueológica de San Esteban: La ZASE está protegida por ser bien de interés cultural. Para este ámbito se establecerán NORMAS BAJO RASANTE.

## NORMAS SOBRE RASANTE

### Delimitación

Las normas sobre rasante se aplicarán en el Jardín de San Esteban, conforme al área delimitada en los planos de ordenación, correspondientes a la ZASE. La rasante será variable adaptando los accesos a las distintas cotas de los viales que rodean el Conjunto de San Esteban, mientras que tanto en el perímetro como en el interior del Jardín, la rasante se podrá modificar, permitiendo y facilitando de esta forma el uso contemplado bajo la misma; siempre y cuando se mantenga la accesibilidad general mediante itinerarios peatonales adaptados en el Jardín, según la normativa vigente. Por ello, y en este mismo sentido, se podrán practicar huecos y perforaciones que permitan la iluminación y ventilación del yacimiento.

### Condiciones de uso

El Jardín de San Esteban tiene una calificación zonal de Parque de distrito o pedanía (VD) formando parte del Sistema General de Espacios Libres de la ciudad.

- Uso global: Parque de distrito o pedanía (VD)
- Usos compatibles: Cultural
- Usos prohibidos: El resto de los no mencionados

Se consideran como usos complementarios al uso cultural todos aquellos que sean necesarios para la conservación, puesta en valor y uso de la ZASE.

### Condiciones de edificación

La separación mínima a los linderos será de 10 m. No será necesaria esta separación a viario público.

La ocupación total máxima permitida será del 5% de la superficie del ámbito.

Cualquier construcción que albergue un uso sobre rasante tendrá la altura limitada a 4,5 metros. Podrá sobrepasarse la altura de 4,5 metros para permitir que la ZASE sea visible desde el parque o si la musealización de los restos arqueológicos lo precisa. En tal caso, deberá justificarse debidamente.

### Condiciones estéticas

Será de aplicación la normativa estética definida en el PECHM.

### Plazas de aparcamiento y superficie de carga y descarga

Dado que el uso global es de espacio libre, los nuevos edificios de uso exclusivo no dispondrán de plazas de aparcamiento ni para automóviles ni para motocicletas.

Se permitirá la instalación de vados y accesos de vehículos a la cota bajo rasante, siempre de manera justificada, para poder trabajar en el yacimiento.

### Condiciones de elementos urbanos

Se permitirá el desplazamiento de los elementos urbanos catalogados por el PECHM siempre que se justifique la necesidad de emplazamiento alternativo, a fin de preservar y poner en valor la ZASE o de revitalizar física, económica y socialmente el área. Se realizará siempre con la autorización de la DGBC y bajo su supervisión.

## NORMAS BAJO RASANTE

### Delimitación

Las normas bajo rasante se aplicarán en la zona arqueológica de San Esteban, conforme al área delimitada en los planos de ordenación. La rasante será variable adaptándose a las distintas cotas de los viales que rodean el Conjunto de San Esteban.

Respecto del Art. 26 *“Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios”* de del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, *hay que señalar que no se considera necesaria la creación o disposición de complejo inmobiliario alguno, por cuanto la titularidad íntegra del espacio corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Murcia, con carácter demanial.*

### Condiciones de uso

- Uso global: Cultural
- Usos prohibidos: El resto de los no mencionados

Se consideran como usos complementarios al uso cultural todos aquellos que sean necesarios para la conservación, puesta en valor y uso de la ZASE, como pueden ser actividades de investigación, estudio, divulgación, recreación, de promoción turística, etc.

### Condiciones de edificación

Los restos arqueológicos se protegerán de los agentes atmosféricos con la construcción de una cobertura que soporte la carga de un jardín público. La construcción en la que se integren los restos hallados debe garantizar la puesta en valor del yacimiento, asegurando la calidad y funcionalidad del espacio resultante.

La dimensión de los soportes de la estructura de protección deberá ser la mínima posible, teniendo en cuenta que las luces a salvar estarán marcadas por los restos arqueológicos.

Podrán localizarse juntos varios soportes cuando las cargas del jardín que sustente así lo exijan. Se recomienda el uso de secciones circulares para evitar la direccionalidad de la estructura, porque mejora la estética aportando uniformidad a una estructura no reticular y porque se adaptan mejor a las estructuras murarias irregulares de la ZASE.

No podrán instalarse elementos estructurales en aquellos lugares en los que su presencia implique una modificación de la percepción del espacio del arrabal de la Arrixaca. Se prohíbe, por tanto, la instalación de pilares en espacios abiertos, como calles o adarves, en medio de crujías o espacios de habitación y en los espacios identificados como patios.

La ubicación idónea de los soportes estructurales serán los ángulos rectos que configuran los muros, es decir, las esquinas. En este sentido, las localizaciones más aceptables y con menor afección visual son las crujías o espacios interiores de los conjuntos de actividades. No se entenderá por espacio interior, los patios, que deberán quedar desprovistos de elementos estructurales para no afectar a la visual abierta que tenían estos espacios. Se procurará que la afección sobre los pavimentos documentados sea la mínima posible, evitando colocar los soportes sobre solerías cerámicas siempre que sea posible. En todo caso la ubicación final de los elementos de apoyo contará con el correspondiente seguimiento y aprobación arqueológica.

La planta arqueológica de la ZASE traza un urbanismo cuasi ortogonal, por lo que deberá tenerse en cuenta dicha tendencia cuadrangular a la hora de situar los soportes, siempre respetando los condicionantes expuestos anteriormente. La disposición de los ejes deberá permitir trazar superficies cuadrangulares artificiales que pueden ser cimentadas de manera modular.

La solución arquitectónica puede ser tanto abierta como cerrada, pero en cualquier caso, los restos deberán contar con un apropiado sistema de ventilación, natural o artificial, que debe ser justificado en proyecto.

La altura libre de paso en aquellas zonas del enclave que se prevea vayan a ser visitables será como mínimo de 3,00 m. En la zonas de estudio, la altura libre podrá ser variable o incluso no existir.

Los edificios BIC que lindan con la ZASE serán susceptibles de unirse a la misma bajo rasante si con ello se consigue mejorar la comprensión del yacimiento y su evolución histórica así como completar la musealización.

### **Condiciones de cimentación**

La contención del terreno se realizará teniendo en cuenta que la dimensión del conjunto arqueológico es superior a la del ámbito delimitado y por tanto, que en un futuro puede ser necesaria la ampliación del mismo. Por este motivo, el muro perimetral de la ZASE deberá ser una construcción reversible, con el fin de poder ser retirado en el hipotético caso de que se quisiera ampliar el área arqueológica.

El sistema de cimentación de la estructura de protección definitiva debe ser el que ocasione menos afección a los restos arqueológicos, compuestos por estructuras, pavimentos y depósitos estratigráficos. Se recomienda la cimentación profunda mediante pilotes o micropilotes.

La cimentación debe permitir continuar con la investigación arqueológica por lo que, junto a cualquier proyecto de cimentación debe presentarse un estudio arqueológico que justifique la profundidad de la misma.

### **Condiciones estéticas**

Se procurará que la percepción visual de los elementos estructurales que se levanten sobre el callejero andalusí sea la mínima posible. Para ello, deben emplearse colores que no confundan los elementos

introducidos en el yacimiento con los restos existentes, a la par que no destaquen más que los mismos, quitándoles el protagonismo.

También debe ajustar el dimensionado de los soportes de forma que estos no llamen excesivamente la atención ni por su gran dimensión, salvado grandes luces, ni por la infinidad de su número, consiguiendo secciones pequeñas pero generando el efecto “bosque de pilares”.

### **Plazas de aparcamiento**

Los nuevos edificios de uso exclusivo no dispondrán de plazas de aparcamiento ni para automóviles ni para motocicletas.

## **NORMAS DE PROTECCIÓN**

Mientras no se proceda a ejecutar la cobertura de protección de los restos arqueológicos, estos se protegerán de manera preventiva y temporal a base de láminas de geotextil y grava, y se reforzará el sistema de drenaje y bombeo, y se creará una red perimetral provisional de recogida de aguas pluviales. Se realizará un mantenimiento de estos materiales de protección.

De modo excepcional, con la autorización de la DGBC y bajo su supervisión, se podrá retirar para llevar a cabo trabajos de investigación o para la exposición temporal de áreas puntuales. En todo momento las estructuras arqueológicas contarán con la protección adecuada, que variará según las circunstancias.

Debido a la extensión de la ZASE, en caso de que no fuera factible abordar el proyecto en una única fase, se podrán plantear varias fases de intervención. En cada fase, la materialización del proyecto se ejecutará manteniendo la protección preventiva temporal.

Durante la ejecución de las obras, la cubrición provisional de los restos arqueológicos se retirará de manera planificada exclusivamente en aquellos puntos en los que se vaya a realizar la cimentación de la estructura. Para ello, se contará con la intervención de los equipos de arqueología y restauración, que llevarán a cabo el seguimiento y excavación arqueológica y de conservación necesario para el correcto desarrollo de las obras.

Los bienes arqueológicos más cercanos al punto de cimentación se protegerán de los daños que los movimientos de tierra, los procesos de vibrado o al agua empleada en obra puedan ocasionarles. Antes de iniciar cualquier cimentación, un técnico competente debe comprobar que los restos están suficientemente protegidos como para no ser dañados por la maquinaria empleada para tal fin. Las medidas de protección que deban tomarse serán siempre de carácter reversible.

Tras la finalización de trabajos de intervención deberá elaborarse una memoria que contenga una descripción detallada y pormenorizada en la que se reflejen todos los tratamientos y actuaciones realizadas en la intervención.

Todo bien mueble arqueológico aparecido será depositado donde establezca la Dirección General de Cultura en el permiso de Actuación o en la Resolución de final de la actuación.



## V. SISTEMA DE GESTIÓN

El presente plan especial no delimita ni establece ámbito alguno sujeto a redistribución dominical, normalización de fincas o equidistribución de cargas o beneficios. Se trata, por consiguiente de una actuación asistemática derivada estrictamente de las previsiones establecidas en el art. 44 de la Ley Regional 4/2007, al determinar que la finalidad del Plan Especial es, exclusivamente, la de establecer las medidas de protección del área afectada.

Del mismo modo, no se precisa Plan de Actuación, relativo a la gestión del plan, plazos y fases de edificación y urbanización, etc. (Art 128 y 143 LOTURM). Se estará a lo que determine el PD CSE para llevar a cabo la protección definitiva de la ZASE.

Tal como refleja el estudio de la estructura de la propiedad de la zona arqueológica, la totalidad del terreno es de propiedad pública municipal por lo que no se precisa Programa de Actuación. (Art 198 LOTURM)

## VI. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El Informe de Sostenibilidad Económica será exigible a aquellos Planes Especiales en los que se lleven a cabo actuaciones de urbanización, de reforma o renovación urbana o de dotación. (Art 143 LOTURM). Dado el carácter indicativo de este Plan Especial, la aprobación del mismo no conlleva la realización de ninguna obra de edificación o urbanización.

El presente Plan Especial de Protección se redacta como parte de la Fase I, Avance-Estudio Inicial; del Plan Director del Conjunto San Esteban. El Plan Especial se emplea como instrumento de protección de los restos arqueológicos declarados BIC y como instrumento del planeamiento que permita tal protección.

El PE ZASE dicta unas medidas de protección, tanto materiales como urbanísticas, pero no son lo suficientemente concretas como para poder realizar una evaluación económica de las mismas. Se cuenta con que, a la par que se redacta este PE, se está elaborando el PD, que sí pueda llegar a tales concreciones.

Por lo tanto, en lo referente a la estimación económica de la protección definitiva de la ZASE, se estará a lo que determine el PD CSE en su documento definitivo. Ahora sólo puede estimarse el precio de las medidas de protección durante la fase previa, de mantenimiento preventivo y temporal de los restos arqueológicos, mientras que se procede a la formalización del sistema de gestión y financiación de la ZASE.

En cuanto a las necesidades de conservación y mantenimiento que precisa la ZASE anualmente son las siguientes:

1. Limpieza semanal de basuras y plantas sobre todo insistiendo en las zonas cercanas al vallado nuevo.			
Mano de obra	Medición	Precio	Importe
2 peones limpieza	5 h	20 € persona/h	<b>200,00 €</b>
2. Fumigación cada tres meses.			
Mano de obra	Medición	Precio	Importe
2 técnicos fumigación	6 h	25 € persona/h	<b>300,00 €</b>
3. Tratamiento de mantenimiento de las medidas de protección			
Descripción	Medición	Precio	Importe
M2 Limpieza y consolidación estructuras	170,00 m <sup>2</sup>	45,00 €/m <sup>2</sup>	7.650,00 €
M2 Reintegración estructuras	50,00 m <sup>2</sup>	50,00 €/m <sup>2</sup>	2.500,00 €
ML Apeo estructuras	30,00 m <sup>2</sup>	70,00 €/m <sup>2</sup>	2.100,00 €
M2 Revestimiento lámina geotextil	500,00 m <sup>2</sup>	08,00 €/m <sup>2</sup>	4.000,00 €
M3 Revisión, aporte de grava	50,00 m <sup>2</sup>	35,00 €/m <sup>2</sup>	1.750,00 €
M3 Revisión sistema drenaje	06,00 m <sup>2</sup>	100,00 €/m <sup>2</sup>	600,00 €
Dirección técnica de un mes de restauración			2.500,00 €
Redacción Memoria			800,00 €
			<b>21.900,00 €</b>

El resumen del gasto anual es el siguiente:

CONCEPTO	PERIODICIDAD	PRECIO	Ud. año	IMPORTE
Limpieza de basuras y plantas	Semanal	200,00 €	52	10.400,00 €
Fumigación	Trimensual	300,00 €	04	1.200,00 €
Tratamiento mantenimiento protección	Anual	21.900,00 €	01	21.900,00 €
<b>COSTE ANUAL</b>				<b>33.500,00 €</b>

Estos precios deberán ser revisados y actualizados. El presupuesto no incluye los porcentajes de IVA, ni de gastos generales y beneficio industrial. Tampoco se han considerado las medidas de seguridad técnica.

Dada la escasa cuantía del gasto que la protección temporal está suponiendo y supondrá en las Haciendas Públicas afectadas, no se requiere de informe de sostenibilidad económica.

## VII. EVALUACIÓN AMBIENTAL

El Plan debe incluir la documentación exigida en cada caso para su evaluación ambiental (Art 143 LOTURM).

La Ley 4/2009, de 14 de mayo, de protección ambiental integrada de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en su artículo 101, remite a la legislación básica estatal de evaluación ambiental para determinar los planes y programas sometidos a evaluación ambiental estratégica.

El artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, define el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica. Según este artículo, *“los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior”* serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada.

El PE ZASE autoriza el uso Cultural como nuevo uso compatible con el ya existente, sin alterar la estructura general y orgánica del territorio. Ningún proyecto autorizable bajo este uso, y con esta superficie, está sometido a evaluación ambiental según los anexos I y II de la citada ley. Por lo tanto, este PE es objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Se adjunta, como anexo, el documento ambiental estratégico necesario para iniciar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico.

## VIII. CONCLUSIÓN

El presente Plan Especial de ordenación y protección de la zona arqueológica del Arrabal de la Arrixaca, ubicada en San Esteban, Murcia, y declarada bien de interés cultural en febrero de 2011, cumple con las exigencias que al efecto establece el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Murcia y la legislación vigente aplicable.

Con la redacción de los documentos citados en el índice se da por concluida su redacción.

En Murcia, a 12 de diciembre de 2017

El equipo redactor:

**Juan Carlos Cartagena Sevilla**  
Arquitecto y coordinador



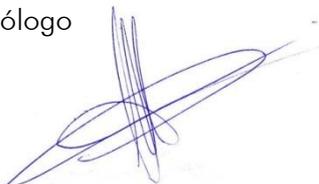
**Luis Clavel Sainz**  
Arquitecto



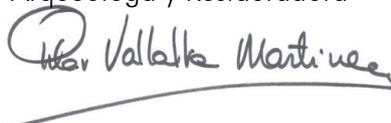
**Manuel Jódar Casanova**  
Ingeniero Caminos Canales y Puertos



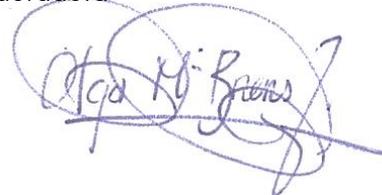
**Mario García Ruiz**  
Arqueólogo



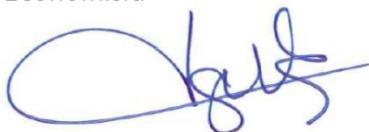
**Pilar Vallalta Martínez**  
Arqueóloga y Restauradora



**Olga María Briones Jiménez**  
Restauradora



**Ignacio Cascales Guillamón**  
Economista



**Alberto Riquelme García**  
Diplomado en Turismo



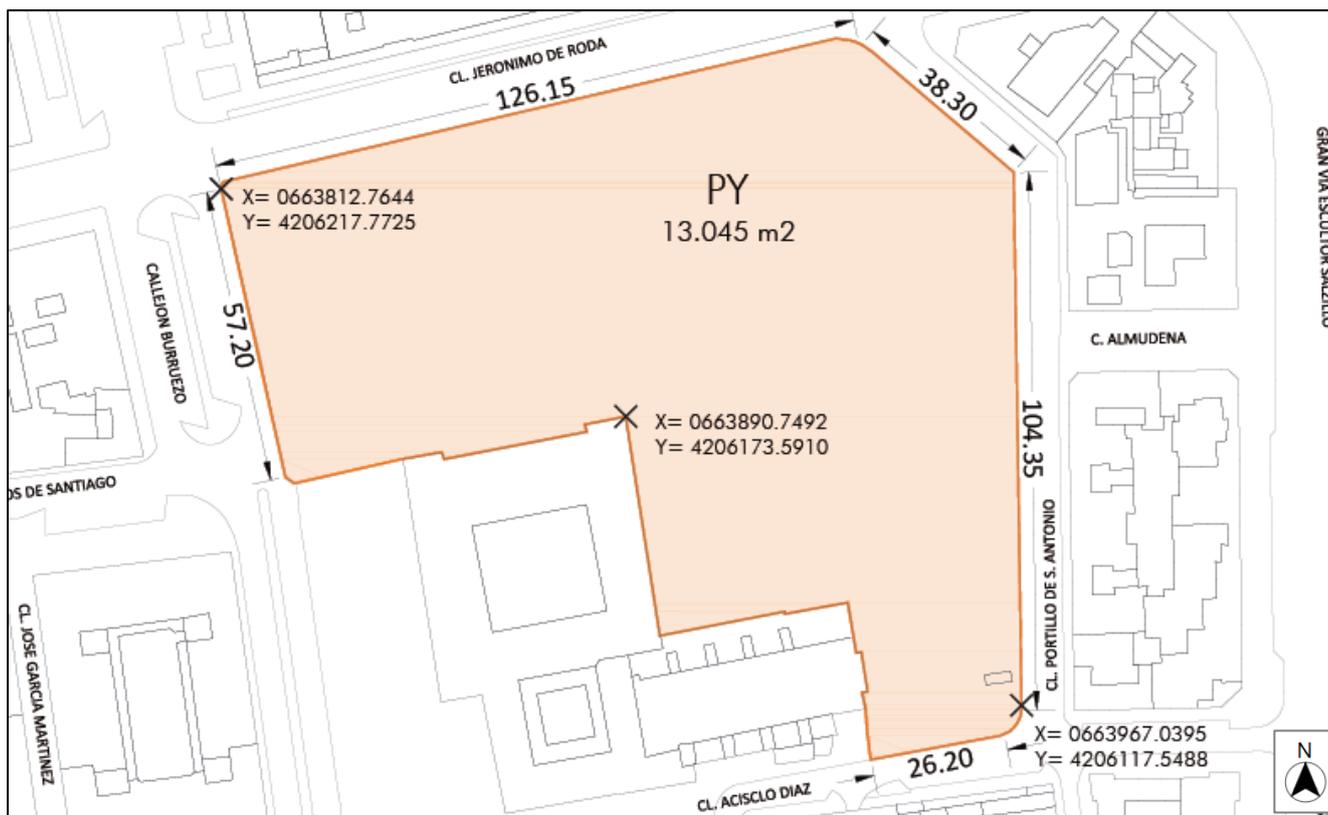
## ANEXOS



## FICHA URBANÍSTICA



## FICHA URBANÍSTICA



Designación del ámbito	Zona Arqueológica de San Esteban	
Superficie del ámbito	13.045 m <sup>2</sup>	
Ordenanzas de aplicación	PY: Plan Especial del Yacimiento Arqueológico de San Esteban	
Linderos	Norte	Jerónimo de Roda
	Sur	Acisclo Díaz, Iglesia y Palacio de San Esteban
	Este	Portillo de San Antonio
	Oeste	Callejón de Burruezo

Normas sobre rasante	
Usos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Uso global: Parque de distrito o pedanía (VD).</li> <li>- Usos compatibles: Cultural.</li> <li>- Usos prohibidos: El resto de los no mencionados.</li> </ul>
Separación a linderos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 10 m.</li> <li>- No será necesaria esta separación a viario público.</li> </ul>
Ocupación	5% de la superficie del ámbito.
Altura máxima	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cualquier construcción que albergue un uso sobre rasante tendrá la altura limitada a 4,5 m.</li> <li>- Podrá sobrepasarse la altura de 4,5 metros para permitir que la ZASE sea visible desde el parque o si la musealización de los restos arqueológicos lo precisa. En tal caso, deberá justificarse debidamente.</li> </ul>
Rasante	La rasante será variable adaptándose los accesos a las distintas cotas de los viales que rodean el Conjunto de San Esteban, mientras que tanto en el perímetro como en el en el interior del Jardín, la rasante se podrá modificar, permitiendo y facilitando de esta forma el uso contemplado bajo la misma; siempre y cuando se mantenga la accesibilidad general mediante itinerarios peatonales adaptados en el Jardín, según la

	normativa vigente. Por ello, y en este mismo sentido, se podrán practicar huecos y perforaciones que permitan la iluminación y ventilación del Yacimiento
Condiciones estéticas	Será de aplicación la normativa estética definida en el PECHM.
Aparcamiento	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los nuevos edificios de uso exclusivo no dispondrán de plazas de aparcamiento ni para automóviles ni para motocicletas.</li> <li>- Se permitirá la instalación de vados y accesos de vehículos a la cota bajo rasante, siempre de manera justificada, para poder trabajar en el yacimiento.</li> </ul>
Elementos Urbanos	- Se permitirá el desplazamiento de los elementos urbanos catalogados por el PECHM, justificando la necesidad de emplazamiento alternativo, y siempre con la autorización de la DGBC y bajo su supervisión.
<b>Normas bajo rasante</b>	
Usos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Uso global: Cultural</li> <li>- Usos prohibidos: El resto de los no mencionados</li> </ul>
Condiciones de edificación	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los restos arqueológicos se protegerán de los agentes atmosféricos con la construcción de una cobertura que soporte la carga de un jardín público. La construcción en la que se integren los restos hallados debe garantizar la puesta en valor del yacimiento, asegurando la calidad y funcionalidad del espacio resultante.</li> <li>- La dimensión de los soportes de la estructura de protección deberá ser la mínima posible, teniendo en cuenta que las luces a salvar estarán marcadas por los restos arqueológicos.</li> <li>- Podrán localizarse juntos varios soportes cuando las cargas del jardín que sustente así lo exijan. Se recomienda el uso de secciones circulares para evitar la direccionalidad de la estructura, porque mejora la estética aportando uniformidad a una estructura no reticular y porque se adaptan mejor a las estructuras murarias irregulares de la ZASE.</li> <li>- No podrán instalarse elementos estructurales en aquellos lugares en los que su presencia implique una modificación de la percepción del espacio del arrabal de la Arrixaca. Se prohíbe, por tanto, la instalación de pilares en espacios abiertos, como calles o adarves, en medio de crujeas o espacios de habitación y en los espacios identificados como patios.</li> <li>- La ubicación idónea de los soportes estructurales serán los ángulos rectos que configuran los muros, es decir, las esquinas. En este sentido, las localizaciones más aceptables y con menor afección visual son las crujeas o espacios interiores de los conjuntos de actividades. No se entenderá por espacio interior, los patios, que deberán quedar desprovistos de elementos estructurales para no afectar a la visual abierta que tenían estos espacios. Se procurará que la afección sobre los pavimentos documentados sea la mínima posible, evitando colocar los soportes sobre solerías cerámicas siempre que sea posible. En todo caso la ubicación final de los elementos de apoyo contará con el correspondiente seguimiento y aprobación arqueológica.</li> <li>- La planta arqueológica de la ZASE traza un urbanismo cuasi ortogonal, por lo que deberá tenerse en cuenta dicha tendencia cuadrangular a la hora de situar los soportes, siempre respetando los condicionantes expuestos anteriormente. La disposición de los ejes deberá permitir trazar superficies cuadrangulares artificiales que pueden ser cimentadas de manera modular.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La solución arquitectónica puede ser tanto abierta como cerrada, pero en cualquier caso, los restos deberán contar con un apropiado sistema de ventilación, natural o artificial, que debe ser justificado en proyecto.</li> <li>- La altura libre de paso en aquellas zonas del enclave que se prevea vayan a ser visitables será como mínimo de 3,00 m. En la zonas de estudio, la altura libre podrá ser variable o incluso no existir.</li> <li>- Los edificios BIC que lindan con la ZASE serán susceptibles de unirse a la misma bajo rasante si con ello se consigue mejorar la comprensión del yacimiento y su evolución histórica así como completar la musealización.</li> </ul>
Condiciones de cimentación	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La contención del terreno se realizará teniendo en cuenta que la dimensión del conjunto arqueológico es superior a la del ámbito delimitado y por tanto, que en un futuro puede ser necesaria la ampliación del mismo. Por este motivo, el muro perimetral de la ZASE deberá ser una construcción reversible, con el fin de poder ser retirado en el hipotético caso de que se quisiera ampliar el área arqueológica.</li> <li>- El sistema de cimentación de la estructura de protección definitiva debe ser el que ocasione menos afección a los restos arqueológicos, compuestos por estructuras, pavimentos y depósitos estratigráficos. Se recomienda la cimentación profunda mediante pilotes o micropilotes.</li> <li>- La cimentación debe permitir continuar con la investigación arqueológica por lo que, junto a cualquier proyecto de cimentación debe presentarse un estudio arqueológico que justifique la profundidad de la misma.</li> </ul>
Condiciones estéticas	<ul style="list-style-type: none"> <li>- No será de aplicación la normativa estética definida en el PECHM ya que, al desarrollarse bajo la cota del BIC, no afecta directamente a su entorno.</li> <li>- Se procurará que la percepción visual de los elementos estructurales que se levanten sobre el callejero andalusí sea la mínima posible. Para ello, deben emplearse colores que no confundan los elementos introducidos en el yacimiento con los restos existentes, a la par que no destaquen más que los mismos, quitándoles el protagonismo.</li> <li>- También debe ajustar el dimensionado de los soportes de forma que estos no llamen excesivamente la atención ni por su gran dimensión, salvado grandes luces, ni por la infinidad de su número, consiguiendo secciones pequeñas pero generando el efecto "bosque de pilares".</li> </ul>
Aparcamiento	Los nuevos edificios de uso exclusivo no dispondrán de plazas de aparcamiento ni para automóviles ni para motocicletas.



## DECLARACIÓN DE BIC



## FICHAS DE CATALOGACIÓN DEL PECHM

1ED-001 Iglesia y Colegio de San Esteban

1EL-P/005 Portada del Manicomio



## PLANOS DE INFORMACIÓN



## PLANOS DE ORDENACIÓN



## CATÁLOGO DE BIENES A PROTEGER



**BIENES MUEBLES DE LA ZONA ARQUEOLÓGICA DE SAN ESTEBAN**



**BIENES INMUEBLES DE LA ZONA ARQUEOLÓGICA DE SAN ESTEBAN**



## CATÁLOGO DE ELEMENTOS DISTORSIONANTES



## DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

