

PLPP 2018/2



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 20/02/2025 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 10/03/2025
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

PLAN ESPECIAL DE EDIFICIO DE VIVIENDAS Y BAJO COMERCIAL EN PLAZA DEL REY 17 DE CARTAGENA.

Refundido-3 31/10/2024



Plan Especial	De Edificio de viviendas y bajo comercial, en Plaza del Rey n.º 17 Cartagena.
Situación	Plaza del Rey n.º 17, Cartagena, Murcia.
Promotor	GRUPO ATALAYA 2009 S.L.

Arquitecto Antonio García del Amor S.L.P.

Refundido-3 Fecha 31 de octubre de 2024

ÍNDICE

1.- DISPOSICIONES GENERALES

1.1.- Naturaleza y ámbito

1.2.- Objeto

1.3.- Efectos

2.- MEMORIA

2.1.- Antecedentes

2.2.- Información urbanística

2.2.1.- Situación y características generales

2.2.2.- Descripción del Proyecto de Edificación.

2.2.3.- Planeamiento vigente y afecciones.

2.3.- Régimen de Evaluación Ambiental.

2.4.- Necesidad y oportunidad del Plan Especial

2.5.- Propuesta de Ordenación

2.5.1.- Objetivos y Criterios de la Ordenación.

2.5.2.- Ordenación propuesta

2.6.- Cuantificaciones.

3.- PLANOS

4.- NORMAS URBANISTICAS

5.- PLAN DE ACTUACIÓN

6.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

ANEXOS

Ficha Catastral

Ficha Catalogo PEOPCH Cartagena



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 20/02/2025 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 10/03/2025
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente



Plan Especial De Edificio de viviendas y bajo comercial en Plaza del Rey

Situación Plaza del Rey n.º 17, Cartagena, Murcia.

Promotor GRUPO ATALAYA 2009 S.L.



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 20/02/2025 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 14/03/2025
Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

Arquitecto Antonio García del Amor S.L.P.

Refundido-3 Fecha 31 de octubre de 2024

1.- DISPOSICIONES GENERALES.

Antecedentes:

Se redacta el presente REFUNDIDO del Plan Especial de edificio de viviendas y bajo comercial sito en la Plaza del Rey 17 de Cartagena. Debido a una comunicación, con n.º de registro interno 2020/109 de fecha 01/07/2020 en referencia al expediente: PLPP 2018/000002. En la que se insta a completar la documentación presentada.

Previo a esta comunicación, se instó a la propiedad a que aportase junto con la solicitud de inicio de trámite ambiental, el DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO, firmado por técnico cualificado.

A tal fin se realizó dicha solicitud aportando nuevo documento ambiental estratégico, siendo este aprobado en sesión ordinaria 06.20 de 02/03/2020 y publicada en el BORM n.º 63 de Lunes, 16 de marzo de 2020 pagina 6357, Anuncio 1633. Expediente PLAM 2019/8.

Agentes:

Promotor

GRUPO ATALAYA 2009 S.L.

CIF/NIF: B-30.841.118

Representante legal: Antonio Carmelo Gil Cánovas CIF/NIF: 22.967.309-S

Domicio a efectos de notificaciones

Calle del Aire n.º 36 3º, 30201 Cartagena (Murcia)

Técnico

Antonio García del Amor S.L.P.

CIF/NIF: B-73159972

Calle Emeterio Cuadrado nº11 2º - 30170 Mula (Murcia)

Teléfono: 968661545 Fax: 968661545 info@delmaorarquitecto.com

Representante legal: Antonio García del Amor CIF/NIF: 52.809.025-J

Calle Emeterio Cuadrado nº11 2º - 30170 Mula (Murcia)

Teléfono: 968661545 Fax: 968661545

Arquitecto colegiado n.º 1098 del Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia

1.1.- NATURALEZA Y ÁMBITO

El presente proyecto tiene la consideración de Plan Especial para la ordenación de la edificación situada en la Plaza del Rey n.º 17, en Cartagena, conforme a las condiciones establecidas en el Plan Especial de Ordenación y Protección del Casco Antiguo de Cartagena (PEOP), cuya aprobación se realizó de manera parcial mediante acuerdo plenario de fecha 3 de marzo de 2005 de aprobación definitiva parcial y acuerdo plenario de 7 de noviembre de 2005 de aprobación definitiva, habiéndose realizado la Toma de Conocimiento del Texto Refundido del Plan mediante Derecho del Vicepresidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Concejal de Urbanismo de 08 de mayo de 2005, así como a las determinaciones resultantes de sus modificaciones. Su contenido es el que se determina en la presente memoria y en consecuencia con lo que se establece en el artículo 125 y ss. de la Ley de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia y en el artículo 76 y ss. del Reglamento de Planeamiento.

El ámbito de la edificación corresponde a la parcela 17 de la manzana 78362, del Casco Antiguo de Cartagena, situada en Plaza del Rey Nº17, según se refleja en los planos adjuntos.



Plan Especial De Edificio de viviendas y bajo comercial en Plaza del Rey n.º 17 Cartagena.
Situación Plaza del Rey n.º 17, Cartagena, Murcia.
Promotor GRUPO ATALAYA 2009 S.L.

Arquitecto Antonio García del Amor S.L.P.

Refundido-3 Fecha 31 de octubre de 2024

1.2 OBJETO

El objeto del presente Plan Especial de Edificio de Viviendas y bajo comercial en Plaza del Rey n.º 17 es la definición de las condiciones volumétricas y de presencia e imagen urbana que han de regir la edificación de la parcela, como consecuencia concreta de la construcción permitida de un nivel sobre la construcción existente, catalogada con un grado de protección 3: Ambiental (ver ficha PEOCH Cartagena; adjunta ref. Catastral 78362-20).

Así, el objeto del Plan Especial se ciñe exclusivamente a la fijación de las condiciones específicas para la ejecución de una planta de ático sobre la edificación existente, que, debido a la geometría de la parcela, su ubicación y al estar sobre una edificación protegida ambientalmente en grado 3, requiere un estudio especial de su volumen y criterios de diseño de fachada.

El promotor de la actuación es Grupo Atalaya 2009 S.L., con NIF.- B-30.841.118, actuando como representante autorizado D. Antonio Carmelo Gil Cánovas con DNI 22.967.309-S, y domicilio a efectos de notificaciones en Calle del Aire nº.36 3º. 30201. Cartagena.

1.3. EFECTOS

La aprobación definitiva del presente Plan Especial le confiere los efectos que se determinan en la Ley de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

El Plan Especial propuesto es del tipo definido en el art. 127 e) de la LOTURM sobre ordenación y protección de conjuntos históricos, sitios históricos, zonas arqueológicas o áreas declaradas Bien de Interés Cultural.

2.- MEMORIA.

2.1.- ANTECEDENTES

La propiedad de la edificación existente objeto del presente Plan Especial, considera la necesidad de rehabilitar y recuperar la misma dado el estado de deterioro en el que se encuentra actualmente.

Añadido a lo anterior, se plantea la conveniencia de resolver adecuadamente las posibilidades edificatorias asignadas por el planeamiento vigente, con una altura de 5 plantas, junto con el mantenimiento y proyección ambiental que el mismo señala para el edificio, catalogado por el Plan Especial de protección con un Grado 3, Protección Ambiental.

De esta manera se recuperará la edificación para su uso abierto (comercial y compatibles en planta baja y uso residencial y compatibles en planta piso).

Por otra parte, el edificio se ubica en un lugar emblemático del Casco Antiguo de Cartagena y en una de las zonas más transitadas del mismo.

Del estudio de las condiciones legales y específicas del estudio a rehabilitar, así como de la dotación programática prevista (viviendas y local comercial), resulta una propuesta arquitectónica concreta para la ubicación de una nueva planta edificada sobre el edificio existente.

2.2.- INFORMACION URBANISTICA



Plan Especial De Edificio de viviendas y bajo comercial en Plaza del Rey n.º 17 Cartagena.
Situación Plaza del Rey n.º 17, Cartagena, Murcia.
Promotor GRUPO ATALAYA 2009 S.L.

Arquitecto Antonio García del Amor S.L.P.

Refundido-3 Fecha 31 de octubre de 2024

2.2.1.- Situación y características generales

La parcela objeto del Plan Especial está situada en la manzana catastral 78362, parcela 20, estando en la Plaza del Rey, por donde tiene el acceso actualmente.

La edificación posee una superficie en planta de 162,90 m², según medición actualizada, y en la actualidad se encuentra desocupada.

El edificio es colindante al sur con una edificación nueva de uso residencial de bajo + 4 plantas + ático retranqueado y al este con un edificio protegido de bajo+ 2 plantas. Como resultado de la diferencia de alturas con la edificación existente objeto de estudio, existen medianeras vistas, cuyo efecto negativo se pretende solucionar con la propuesta presentada. Estas características volumétricas, añadidas a la altura de la fachada protegida del edificio, condicionan la ordenación de la edificación.

2.2.2.- Descripción del Proyecto de Edificación

El proyecto pretende recuperar la edificación existente para el uso residencial, con mantenimiento y revalorización de la fachada protegida, aprovechamiento de las posibilidades edificatorias asignadas por el PEOP, y adecuación funcional de la edificación.

Para conseguir la rehabilitación del conjunto se propone el vaciado y sustitución de parte de la estructura existente y distribución interior del inmueble dada la obsolescencia estructural y constructiva que presenta y la inexistencia de elementos de interés en su interior.

La nueva ubicación del cuerpo de escalera y ascensor permitirá una mejor distribución de las plantas, tanto del bajo comercial como de las viviendas proyectadas en las plantas de piso, evitando que este elemento las divida funcionalmente.

La disposición en forma de ático (Planta Cuarta) de la planta permitida por el planeamiento sobre la edificación existente con fachada a mantener, se ajusta a la normativa de aplicación, a las características dimensionales de la parcela y edificación existente, y a la conveniencia de procurar una diferenciación volumétrica y constructiva con la fachada protegida.

La nueva envolvente de la ampliación también juega con la reinterpretación de lo existente. Los huecos de las plantas inferiores se repiten y recolocan buscando un nuevo lenguaje de la fachada que responda al momento actual.

A dicha fachada protegida se le eliminarán las piezas y elementos negativos, tal y como se especifican en la ficha del catálogo del edificio, procediendo a modificarlos, sustituirlos o adecuarlos según se especifica en la Normativa de protección.

2.2.3.- Planeamiento vigente y afecciones.

El ámbito de actuación se encuentra clasificado como suelo urbano consolidado, incluido en el ámbito del Casco Antiguo de Cartagena, siendo de aplicación las determinaciones del Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico, y sus modificaciones.

Según lo establecido en el PEOP, la edificación está incluida en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico con un grado 3 de protección en la correspondiente ficha de las Normas Urbanísticas Particulares del Patrimonio Arquitectónico Catalogado, referencia catastral 78362-20, ficha 100.

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

- Afectado por entorno BIC: NO
- Zona de Control Arqueológico: Zona B.

De aplicación lo establecido en los artículos 150 a 155 de las Normas urbanísticas Generales de protección del patrimonio arqueológico.



Plan Especial De Edificio de viviendas y bajo comercial en Plaza del Rey n.º 17 Cartagena.
Situación Plaza del Rey n.º 17, Cartagena, Murcia.
Promotor GRUPO ATALAYA 2009 S.L.

Arquitecto Antonio García del Amor S.L.P.

Refundido-3 Fecha 31 de octubre de 2024

En particular se propone la aplicación de:

Artículo 100.3 a) de las Normas urbanísticas generales: En fachadas de edificios con protección ambiental: Cuando la altura permitida en el tramo de calle donde se ubique sea superior en una planta a ésta, se permite la construcción de un ático retranqueado 3 metros. Si es más de una planta, el propietario podrá optar por hacer un ático retranqueado en las condiciones anteriores, o proponer completar el aprovechamiento mediante la tramitación de un Plan Especial.

2.3.- REGIMEN DE EVALUACION AMBIENTAL

El trámite de Evaluación Ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico se rige por lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (BOE n.º 296 de 11.12.2013), y la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada (BORM n.º 116 de 22.05.2009), teniendo en cuenta lo dispuesto en los artículos 3 y 4 del Decreto-Ley 2/2014, de 1 de agosto, de medidas tributarias, de simplificación administrativa y en materia de función pública de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia (BORM nº77 de 06.04.2015).

Según lo dispuesto en el artículo 6 punto 2 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, serán objeto de Evaluación Ambiental simplificada, los planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los requisitos mencionados en el apartado 1: que no sean proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental o que no requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000. También serán objeto de Evaluación Estratégica simplificada los planes que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

A estos efectos se considera que:

a) El Plan Especial proyectado no establece el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación ambiental, por tratarse de actuaciones edificatorias de uso residencial en suelo urbano consolidado, no incluido en los supuestos de los Anexos de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental.

b) El Plan Especial proyectado no requiere evaluación conforme a la normativa reguladora de la red Natura 2000, al realizarse las actuaciones sobre suelo urbano consolidado, alejado de cualquier espacio de Red Natura.

La Disposición Adicional Primera de la Ley 13/2015 de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia establece que, a los efectos previstos en la legislación básica estatal de evaluación ambiental estratégica, se entiende por planes que establecen el uso de zonas de reducido ámbito territorial aquellos cuyo ámbito de actuación no sea superior a 50 has.

Por ello, el Plan Especial propuesto deberá ser objeto de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico, conforme al procedimiento establecido en los artículos 29 y siguientes de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, y las reglas de tramitación de los Planes Especiales establecidas en el artículo 164 de la Ley 13/2015 de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

El trámite de Evaluación Ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico se rige por lo establecido en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas sobre el Medio Ambiente (BOE n.º 102 de 29.04.2006), y la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada (BORM n.º 116 de 22.05.2009).

A tal efecto se presentó solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada, en marzo de 2019, junto al DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO, Para la solicitud de inicio para la evaluación ambiental estratégica simplificada, en relación al Plan Especial de edificio de viviendas y bajo comercial sito en la Plaza del Rey 17 de Cartagena.

Que siendo este aprobado en sesión ordinaria 06.20 de 02/03/2020 y publicada en el BORM n.º 63 de lunes, 16 de marzo de 2020 pagina 6357, Anuncio 1633. Expediente PLAM 2019/8.

Mediante acuerdo de 02 de marzo de 2020 de la Junta de Gobierno Local, publicado en el BORM de 16 de marzo de 2020, se formula el Informe Ambiental Estratégico del Plan Especial de edificio sito en Plaza del Rey nº17, en el que se determina que el Plan Especial no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, aportando otras consideraciones de carácter ambiental recogidas de las aportaciones realizadas en la fase de consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas expuestas en el apartado 4 del Informe.



Plan Especial De Edificio de viviendas y bajo comercial en Plaza del Rey n.º 17 Cartagena.
Situación Plaza del Rey n.º 17, Cartagena, Murcia.
Promotor GRUPO ATALAYA 2009 S.L.

Arquitecto Antonio García del Amor S.L.P.

Refundido-3 Fecha 31 de octubre de 2024

2.4.- NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL

El Plan Especial de Ordenación y Protección del Casco Antiguo de Cartagena (PEOP), se aprueba de manera parcial mediante acuerdo plenario de fecha 3 de marzo de 2005 de aprobación definitiva parcial y de manera definitiva mediante acuerdo plenario de 7 de noviembre de 2005 de aprobación definitiva, habiéndose realizado la Toma de Conocimiento del Texto Refundido del Plan mediante Decreto del vicepresidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo y concejal de Urbanismo de 08 de mayo de 2006.

En el citado PEOP se fijan las condiciones urbanísticas y determinaciones específicas de aplicación en el ámbito del Casco Antiguo de Cartagena, con inclusión de un catálogo exhaustivo de edificios y elementos del Patrimonio Arquitectónico a proteger.

En concreto, según las Normas urbanísticas Particulares del Patrimonio Arquitectónico Catalogado del PEOP, la edificación sita en Plaza del Rey n.º 17 se encuentra catalogada con un grado de protección 3, el cual obliga al mantenimiento de la fachada existente como elemento configurador del espacio urbano, con las concreciones específicas estipuladas en su ficha particular.

Dado que la fachada actual del edificio tiene una altura de 4 plantas (baja + 3), y la ubicación en la que se sitúa, tiene asignada en normativa una altura máxima de 5 plantas en la Plaza del Rey, es de aplicación el contenido del artículo 100.3 de las Normas urbanísticas generales del PEOP según el cual, en edificios catalogados con más de una planta de diferencia sobre la altura del tramo de calle, se establece la posibilidad de completar el aprovechamiento mediante la tramitación de un Plan Especial que realice una propuesta arquitectónica completa y global, adecuadamente justificada del cumplimiento de los parámetros de ocupación, no condicionada por el criterio de retranqueo en plantas superiores, limitada en definitiva por las condiciones específicas del entorno, situación, edificios colindantes y en el tramo de calle.

Estos planes especiales tratarían de manera específica las condiciones particulares de ordenación de las edificaciones catalogadas que se encuentren en la situación anterior.

El artículo 117 de las Normas urbanísticas del PEOP en su apartado 3 permite proponer el Plan Especial.

"3. Excepcionalmente, en el caso de ámbitos o parcelas con uso característico residencial, cuando se plantee un proyecto de carácter especial o singular que precise condiciones edificatorias diferentes a las indicadas en esta norma particular deberá presentarse un Plan Especial. En todo caso, deberá ser visado y autorizado por la Comisión Técnica y la Dirección General de Cultura".

Como consecuencia de lo anterior, se presenta el proyecto de Plan Especial de la edificación sita en la Plaza del Rey nº17.

Son varias las circunstancias y condiciones a tener en cuenta:

- La fachada catalogada objeto del presente proyecto posee un carácter especial en el entorno debido a su situación particular en esquina.
- La diferencia de altura con las edificaciones colindantes en una o dos plantas a fachada y, como consecuencia de esto, la fuerte presencia de las medianeras que quedan vistas.
- La presencia de un sobreático retranqueado en la edificación colindante, lo cual condiciona fuertemente la nueva edificación.
- La altura máxima asignada por el planeamiento a la Plaza del Rey es de 5 plantas. Esto es lo que permite estudiar la posibilidad de edificar sobre la altura actual, condicionada a las circunstancias de la fachada a proteger y las circunstancias del edificio colindante.
- La necesaria puesta en valor de la fachada catalogada a proteger, justificando una propuesta que no desvirtúe la apreciación de la misma.

Todos estos datos invitan a la necesaria reflexión arquitectónica y recomiendan la redacción de un Plan Especial que estudie la edificación en su conjunto y en su relación con el entorno edificado, resolviendo los condicionantes urbanos mencionados mediante una ordenación volumétrica propuesta edificatoria concreta, que asuma y resuelva de forma integrada todos ellos.



Plan Especial De Edificio de viviendas y bajo comercial en Plaza del Rey n.º 17 Cartagena.
Situación Plaza del Rey n.º 17, Cartagena, Murcia.
Promotor GRUPO ATALAYA 2009 S.L.

Arquitecto Antonio García del Amor S.L.P.

Refundido-3 Fecha 31 de octubre de 2024

2.5.- PROPUESTA DE ORDENACION

2.5.1.- Objetivos y Criterios de la Ordenación

El objeto del Plan Especial es la definición de las condiciones volumétricas y de presencia e imagen urbana que han de regir la edificación en la parcela.

Las condiciones estéticas detalladas se definirán en el proyecto de edificación, de acuerdo con las directrices marcadas en el presente Plan Especial y las del PEOP, sometiéndose en su momento a su aprobación por la Comisión Técnica del PEOP.

Dadas las condiciones dimensionales de la parcela, uno de los criterios que se tienen en cuenta a la hora de elaborar la propuesta es el de revalorizar la presencia de la fachada catalogada, en cuanto configuradora del remate de la manzana edificada. De esta manera, se propone diferenciar los nuevos volúmenes a edificar separándolos respecto de la fachada la dimensión mínima para conseguir dicha diferenciación, en orden a viabilizar la adecuación funcional de las distintas plantas edificadas.

La solución final de ático pretende definir los mismos desde un punto de vista coherente con el resto de la edificación, aceptando una solución fragmentada entre las diferentes alineaciones, siempre intencionadamente separadas de la fachada a conservar, pero condicionadas con las distintas situaciones de la medianera colindante y las necesidades funcionales de la planta.

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

- Revalorizar la fachada protegida mediante su restauración con eliminación de las piezas y elementos negativos, tal y como se especifican en la ficha del catálogo del edificio, procediendo a modificarlos, sustituirlos o adecuarlos según se especifica en la Normativa de protección.
- Diferenciar la nueva planta de ático permitida según la altura máxima asignada por el PEOP, retranqueando la misma respecto al plano de alineación a fachada.
- Configurar la altura de la planta de acuerdo con la disposición del edificio colindante y sus alturas.

2.5.2.- Ordenación propuesta.

Conforme a lo anterior, la ordenación propuesta configura la disposición en forma de ático de la planta permitida por el planeamiento sobre la edificación existente con fachada a mantener, proyectando un volumen fragmentado y retranqueado para mantener una diferenciación con dicha fachada.

Si bien el criterio habitual de retranqueo de 3 metros pretende evitar la vista del ático desde la vía pública, en el caso presente, dada la configuración del espacio urbano en el que se encuentra, no se puede conseguir este objetivo, lo que puede advertirse en la disposición del edificio medianero. Por ello los retranqueos propuestos se disponen con intención de separar las construcciones original y ampliada y preservar las condiciones de presencia urbana del edificio catalogado.

Las condiciones estéticas detalladas se definirán en el proyecto de edificación, de acuerdo con las directrices marcadas en el presente Plan Especial y las del PEOP, sometiéndose en su momento a su aprobación por la Comisión Técnica del PEOP.

A grandes rasgos, se propone lo siguiente:

- El tratamiento general en colores suaves del nuevo nivel construido por encima de la fachada existente. Estos colores, siendo compatibles con la fachada original, potenciarán la lectura prioritaria de la fachada catalogada.
- Fachada modulada resuelta con huecos verticales y planos ciegos configurada mediante una solución constructiva ligera de cerámica en color claro o incluso blanco.



Plan Especial De Edificio de viviendas y bajo comercial en Plaza del Rey n.º 17 Cartagena.
Situación Plaza del Rey n.º 17, Cartagena, Murcia.
Promotor GRUPO ATALAYA 2009 S.L.

Arquitecto Antonio García del Amor S.L.P.

Refundido-3 Fecha 31 de octubre de 2024

3.- PLANOS

INDICE

- PLANO 01.- SITUACION Y EMPLAZAMIENTO. ESCALA 1/1.000 - 1/500
- PLANO 02.- PLANTAS ESTADO ACTUAL. ESCALA 1/75
- PLANO 03.- ESTADO ACTUAL. SECCION. ESCALA 1/50
- PLANO 04.- ESTADO ACTUAL. ALZADO PRINCIPAL DEL EDIFICIO. ESCALA 1/50
- PLANO 05.- ESTADO ACTUAL. ALZADO LATERAL DEL EDIFICIO. ESCALA 1/50
- PLANO 06.- ENVOLVENTES MAXIMAS. PLANTAS. ESCALA 1/75
- PLANO 07.- ORDENACION VOLUMETRICA. ALZADO PRINCIPAL DEL EDIFICIO. ESCALA 1/50
- PLANO 08.- ORDENACION VOLUMETRICA. ALZADO LATERAL DEL EDIFICIO. ESCALA 1/50
- PLANO 09.- ORDENACION VOLUMETRICA. SECCION. ESCALA 1/50
- PLANO 10.- AVANCE DE EDIFICABILIDAD. ESCALA 1/75



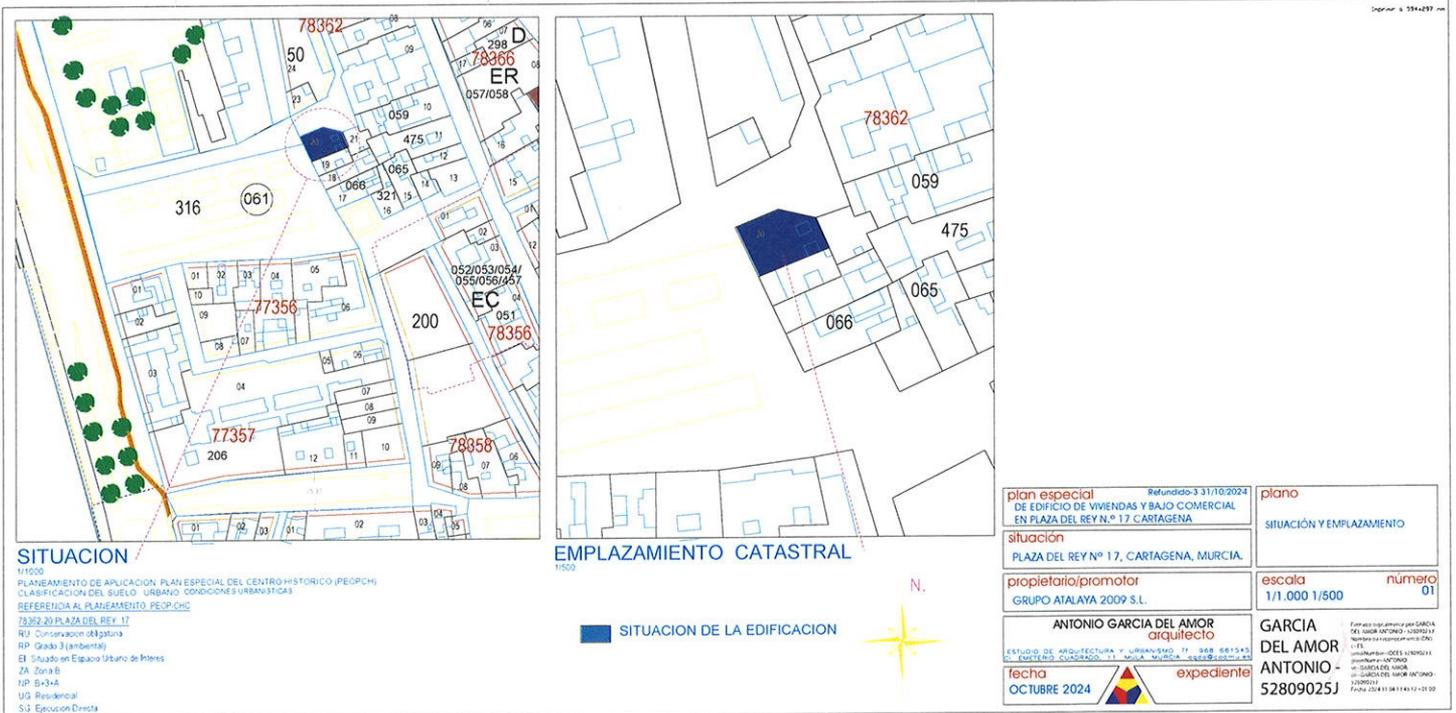
DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 20/02/2025 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 10/03/2025
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 20/02/2025 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 40/03/2025
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente



plan especial DE EDIFICIO DE VIVIENDAS Y BAJO COMERCIAL EN PLAZA DEL REY N.º 17 CARTAGENA	Refundido 3 31/10/2024	plano
SITUACION	PLAZA DEL REY N.º 17, CARTAGENA, MURCIA.	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
propietario/promotor GRUPO ATALAYA 2009 S.L.		escala 1/1.000
		número 01
ANTONIO GARCIA DEL AMOR arquitecto		GARCIA DEL AMOR ANTONIO - 52809025J
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO T.º 661543 C/ EMERENCIA CARRERON, 11.º 1.º BAJA. MURCIA. 30100	fecha OCTUBRE 2024	expediente

SITUACION

1/1500
PLANEAMIENTO DE APLICACION PLAN ESPECIAL DEL CENTRO HISTORICO (PEOPCH)
CLASIFICACION DEL SUELO URBANO: CONDICIONES URBANISTICAS
REFERENCIA AL PLANEAMIENTO: PEOP-CHC
78362-20 PLAZA DEL REY, 17
R1 Conservacion de Cartagena
RP Grado 3 (ambiente)
E1 Situado en Espacio Urbano de Interés
ZA Zona B
NP B-3+A
UG Residencial
S3 Ejecucion Directa

EMPLAZAMIENTO CATASTRAL

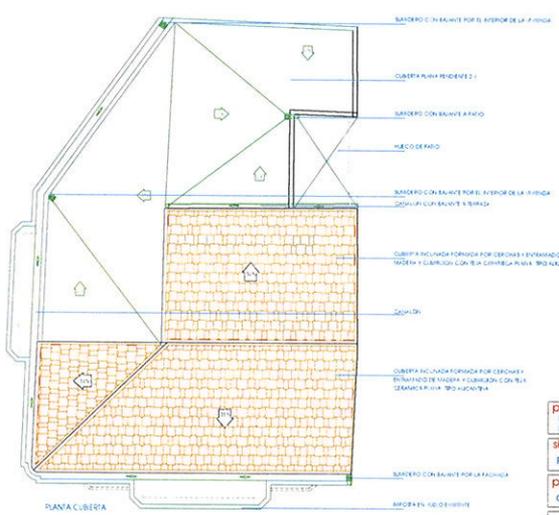
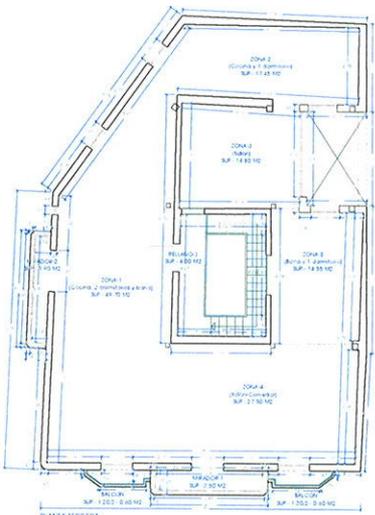
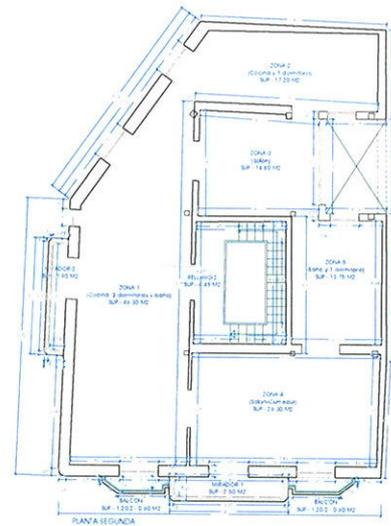
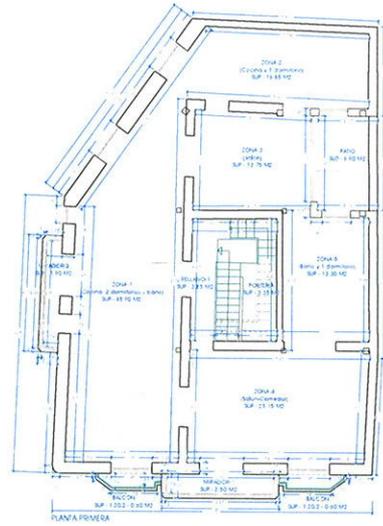
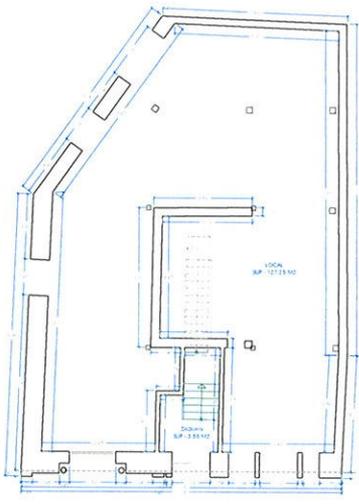
1/1500
SITUACION DE LA EDIFICACION





DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 20/02/2025, se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 10/03/2025
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente



		SUPERFICIE ÚTIL	SUP. CONSTRUIDA
PLANTA BAJA	LOCAL	121,25 m ²	153,25 m ²
	ZONA COMUN	8,55 m ²	8,55 m ²
PLANTA PRIMERA	VIVIENDA	120,55 m ²	148,90 m ²
	ZONA COMUN	7,20 m ²	18,85 m ²
PLANTA SEGUNDA	VIVIENDA	123,55 m ²	148,90 m ²
	ZONA COMUN	8,45 m ²	18,85 m ²
PLANTA TERCERA	VIVIENDA	128,40 m ²	161,75 m ²
	ZONA COMUN	8,50 m ²	18,85 m ²
TOTAL		520,55 m ²	648,15 m ²

plan especial de viviendas y bajo comercial en plaza del Rey nº 17, Cartagena, Murcia. Revisado 3/31/10/2024

situación: PLANTAS ESTADO ACTUAL

plaza del Rey nº 17, CARTAGENA, MURCIA.

propietario/promotor: GRUPO ATALAYA 2009 S.L.

escala: 1/75

numero: 02

ANTONIO GARCIA DEL AMOR arquitecto

GARCIA DEL AMOR ANTONIO - 52809025J

fecha: OCTUBRE 2024

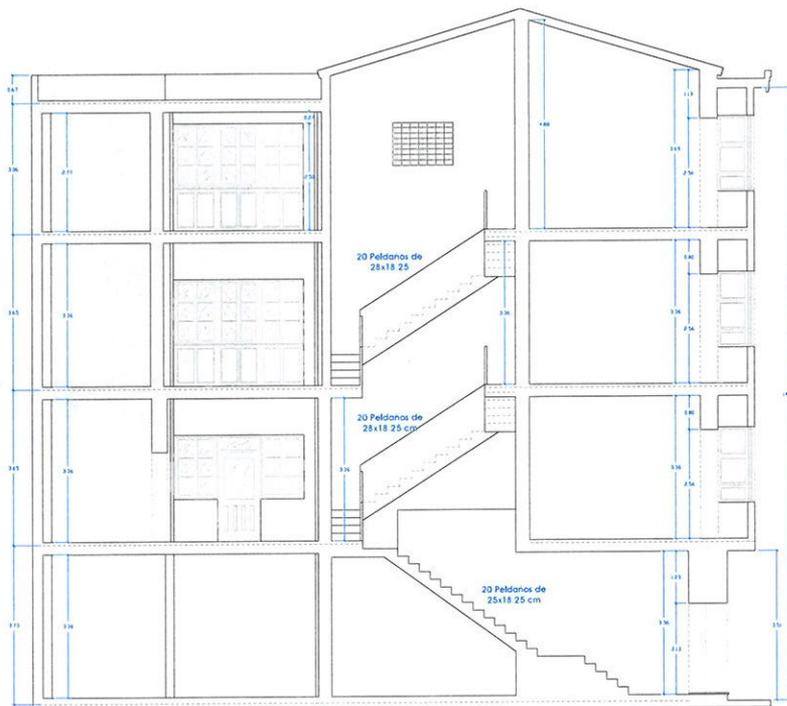
expediente



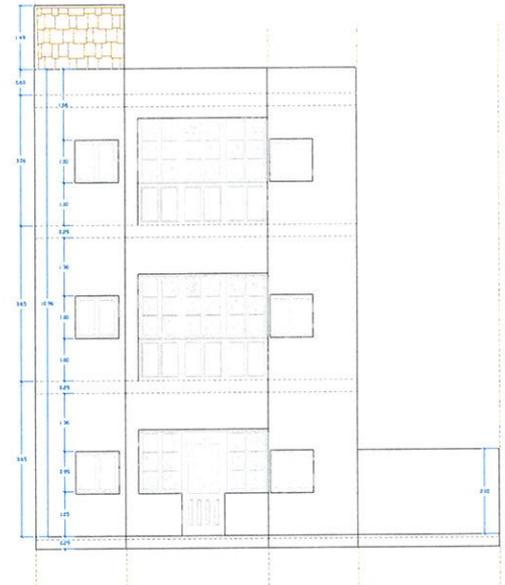
DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 20/02/2025 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 10/03/2025
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

paper 1 10x151



SECCIÓN POR LA ESCALERA



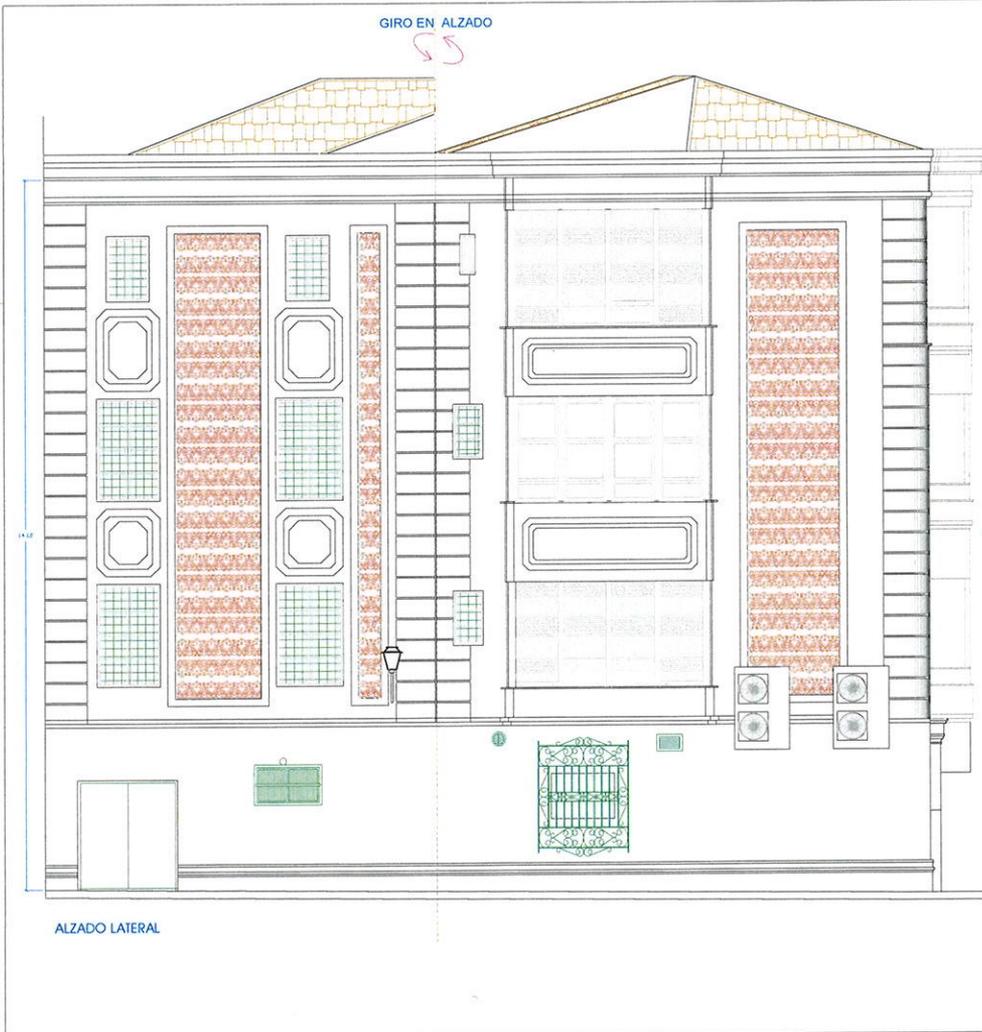
ALZADO ABATIDO A PATIO

plan especial DE EDIFICIO DE VIVIENDAS Y BAJO COMERCIAL EN PLAZA DEL REY Nº 17, CARTAGENA, MURCIA.	Revisión: 3 31/10/2024	plano ESTADO ACTUAL SECCIÓN
situación PLAZA DEL REY Nº 17, CARTAGENA, MURCIA.		
propietario/promotor GRUPO ATALAYA 2009 S.L.		escala 1/50
ANTONIO GARCIA DEL AMOR arquitecto		numero 03
ESTUDIO DE ARQUITECTURA "UNION" S.L. RES. RES. 1414 C/ ALCAZAR DE SAN JUAN, 11. 30001 CARTAGENA (MURCIA)		GARCIA DEL AMOR ANTONIO - 52809025J
fecha OCTUBRE 2024	expediente	FORMA DE PRESENTACIÓN CON ANEXO 1º PLAN DE ORDENACIÓN DE LA ZONA DE INTERVENCIÓN PLAN DE ORDENACIÓN DE LA ZONA DE INTERVENCIÓN



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 20/02/2025 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 10/03/2025
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente



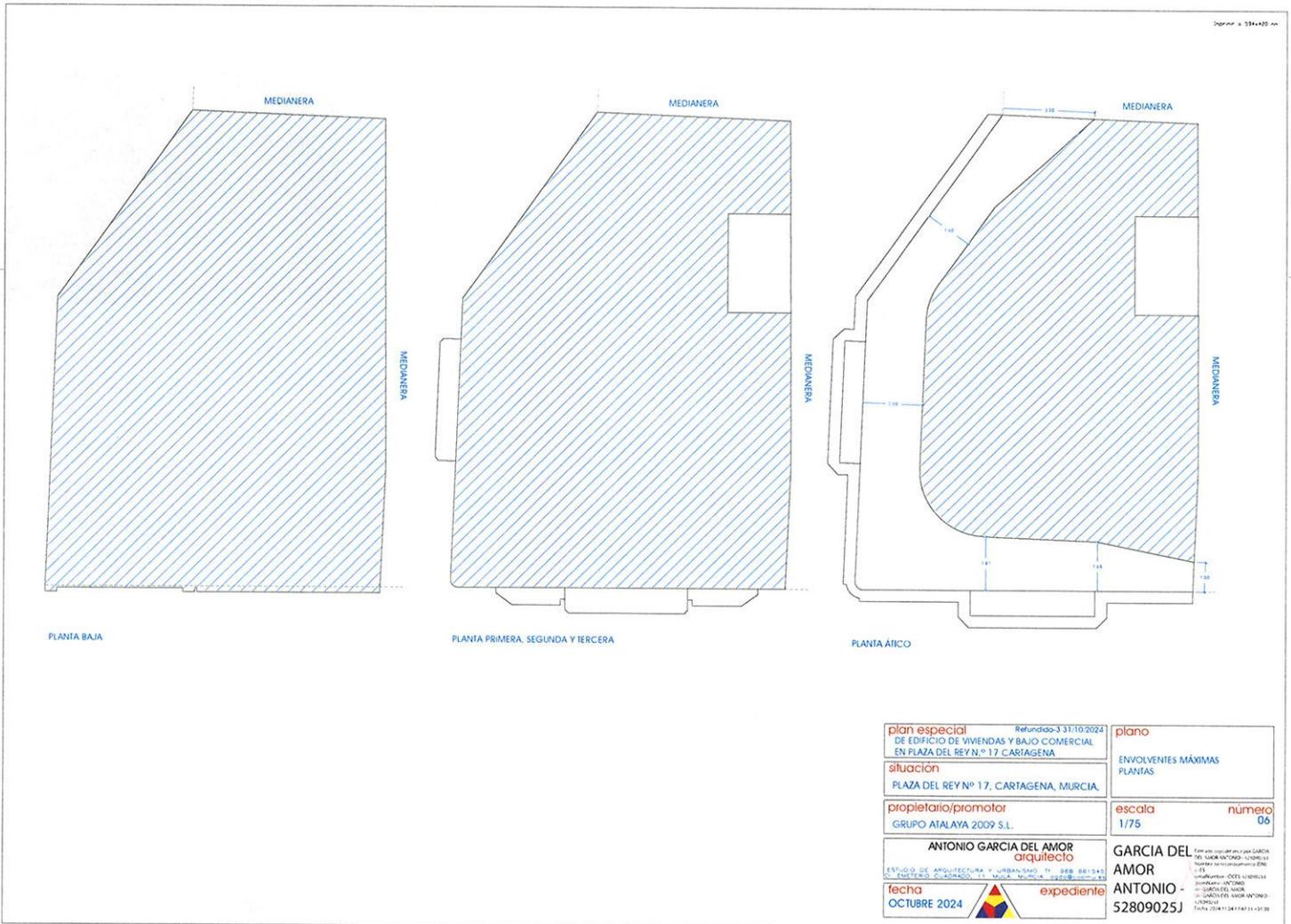
FOTOGRAFÍAS ALZADO LATERAL

plan especial DE EDIFICIO DE VIVIENDAS Y BAJO COMERCIAL EN PLAZA DEL REY N.º 17 CARTAGENA	Refundido-3.31/10/2024	plano ESTADO ACTUAL ALZADO LATERAL DEL EDIFICIO
situación PLAZA DEL REY N.º 17, CARTAGENA, MURCIA.		
propietario/promotor GRUPO ATALAYA 2009 S.L.		escala 1/50
		número 05
ANTONIO GARCIA DEL AMOR arquitecto ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO. T. 968.961544 C/ ANTONIO GARCIA DEL AMOR, 11. 30100 - MURCIA. 0610@telefonos.net		GARCIA DEL AMOR ANTONIO - 52809025J <small>Formado y autorizado por GARCIA DEL AMOR ANTONIO - 52809025J. Número de inscripción (EN): 1-15. Colección: 025-12809025J. Expediente: 052809025J. Fecha: 2024-11-24 11:47:09 - 01:00</small>
fecha OCTUBRE 2024	expediente	



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 20/02/2025 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 10/03/2025
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente



plan especial	Refundido-3/31/10/2024	plano	
DE EDIFICIO DE VIVENDAS Y BAJO COMERCIAL EN PLAZA DEL REYN.º 17 CARTAGENA		ENVOLVENTES MÁXIMAS PLANTAS	
situación	PLAZA DEL REYN.º 17, CARTAGENA, MURCIA.	escala	
propietario/promotor	GRUPO ATALAYA 2009 S.L.	número	
ANTONIO GARCIA DEL AMOR arquitecto		1/75	06
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO T.º 968 061540 C.º FUENTES, 20, 2º B.º, 30014, MURCIA. ggg@amora.es		GARCIA DEL AMOR	
fecha	OCTUBRE 2024	expediente	ANTONIO - 52809025J



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 20/02/2025 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 10/03/2025
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

Impresión a 294x594 mm



LAS CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN NO SON VINCULANTES Y SE DETERMINARÁN DEFINITIVAMENTE EN EL PROYECTO DE EDIFICACIÓN QUE SE SOMETA A LICENCIA URBANÍSTICA.

ACTUACIONES EN FACHADA PROTEGIDA:

- Reparación de esgrafiado y su posterior acabado con revoca a la cal decorativa.
- Carpintería exterior de viviendas en madera de altas prestaciones, respetando su composición original, lacada en blanco.
- Tonalidades de colores y acabados de fachada de planta baja, iguales al resto de fachada.
- Carpintería de planta baja, metálica lacada en color negro.
- EN LA REPOSICIÓN DEL REVESTIMIENTO FINAL SE RESPETARÁ LA TONALIDAD ORIGINAL DEL EDIFICIO.

LEYENDA ACTUACIONES:

- 1.- BARANDILLA DE FORJA SOBRE IMPOSTA EXISTENTE.
- 2.- IMPOSTA PERIMETRAL EN ALERO DE TERRAZA.
- 3.- ESGRAFIADO DE MORTERO DE CAL EN DOS TONOS.
- 4.- TABLEÓN DE MORTERO DE CAL EN TONO OCRE.
- 5.- CARPINTERÍA DE MADERA.
- 6.- REJA DE FORJA DE CUADRADILLO PERFORADO.
- 7.- BARANDILLA DE FORJA.
- 8.- CARPINTERÍA METÁLICA Y VIDRIO 6+6.
- 9.- PUERTA EDIFICIO DE CARPINTERÍA METÁLICA Y VIDRIO 6+6.
- 10.- PUERTA GABAJE.
- 11.- CARPINTERÍA EXTERIOR EN ALUMINIO GRIS DE ALTAS PRESTACIONES, CRISTAL COLOR NEUTRO.
- 12.- FACHADA DE ÁTICO CON REVESTIMIENTO CERÁMICO DE GRAN FORMATO, COLOR BLANCO.
- 13.- MEDIANERAS VISTAS DE EDIFICIO OBJETO DE ACTUACIÓN Y COLINDANTES, TRATADAS COMO FACHADAS COLOR Nº 20, MUNSELL TONO 10 YR 9/1. [Con una altura de 2 metros por encima del último forjado, ocultando las medianeras que pudieran quedar vistas de ambos edificios.]

plan especial DE EDIFICIO DE VIVIENDAS Y BAJO COMERCIAL EN PLAZA DEL REY N.º 17, CARTAGENA.	Refundado-3 31/10/2024	plano	
situación PLAZA DEL REY N.º 17, CARTAGENA, MURCIA.		ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ALZADO PRINCIPAL DEL EDIFICIO	
propietario/promotor GRUPO ATALAYA 2009 S.L.		escala 1/50	número 07
ANTONIO GARCIA DEL AMOR arquitecto		GARCIA DEL AMOR ANTONIO -	52809025J
fecha OCTUBRE 2024	expediente	<small>Para más información por GARCIA DEL AMOR ANTONIO - 52809025J Número de expediente: 52809025J I.C.T.E. Colección: 0005 - 00050004 Elaborado por: GARCIA DEL AMOR ANTONIO - 52809025J Fecha: 20/11/2024 14:13:33</small>	

ALZADO PRINCIPAL

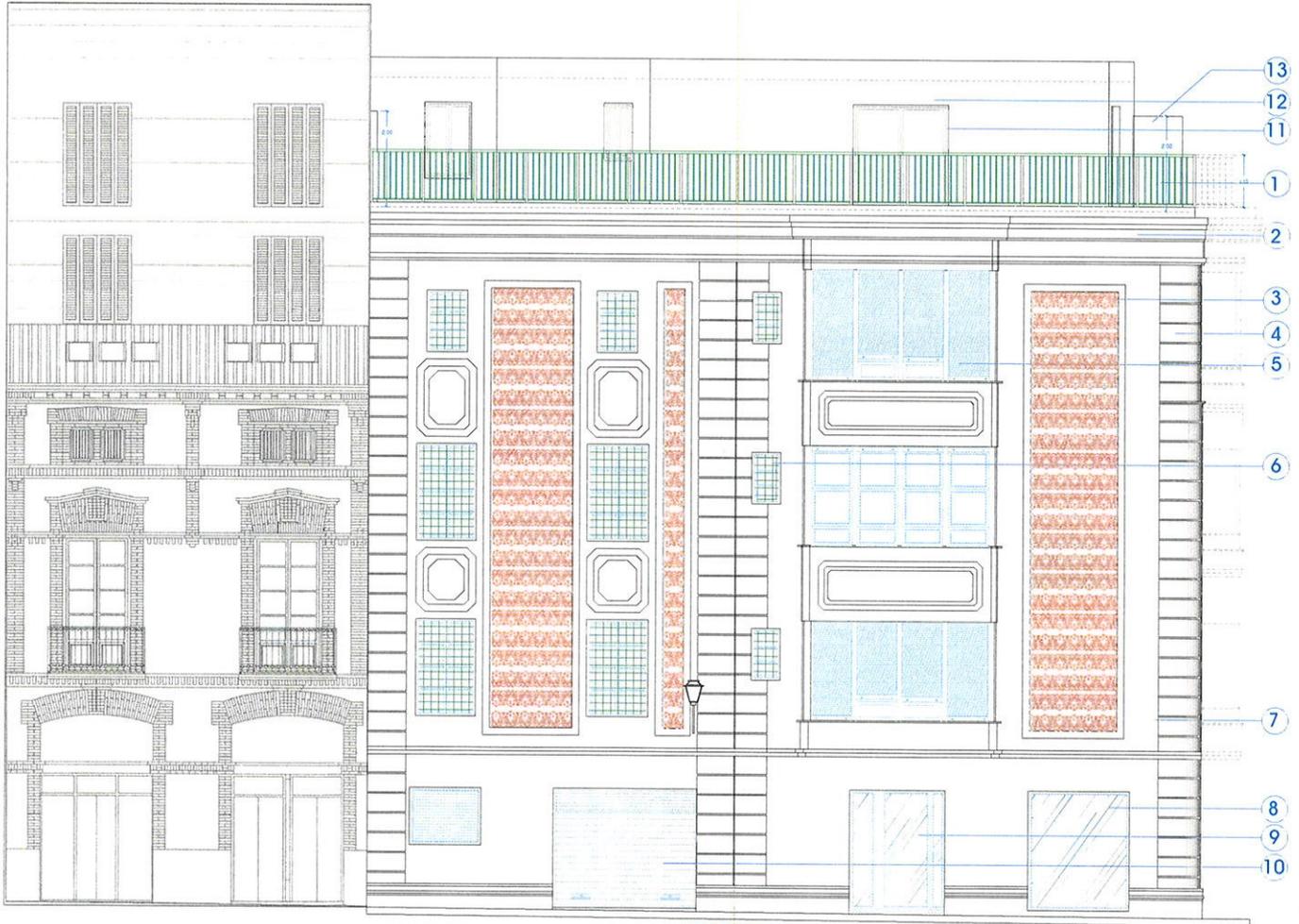
Edificio colindante
Plaza del Rey n.º 18



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 20/02/2025 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 10/03/2025
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

PLAN ESPECIAL APROBADO. 18 DE MAYO DE 2009



LEYENDA ACTUACIONES:

- 1.- BARANDILLA DE FORJA SOBRE IMPOSTA EXISTENTE.
- 2.- IMPOSTA PERIMETRAL EN ALERO DE TERRAZA.
- 3.- ESGRAFIADO DE MORTERO DE CAL EN DOS TONOS.
- 4.- TABLETÓN DE MORTERO DE CAL EN TONO OCRE.
- 5.- CARPINTERÍA DE MADERA.
- 6.- REJA DE FORJA DE CUADRADILLO PERFORADO.
- 7.- BARANDILLA DE FORJA.
- 8.- CARPINTERÍA METÁLICA Y VIDRIO 6+6.
- 9.- PUERTA EDIFICIO DE CARPINTERÍA METÁLICA Y VIDRIO 6+6.
- 10.- PUERTA GARAJE.
- 11.- CARPINTERÍA EXTERIOR EN ALUMINIO GRIS DE ALTAS PRESTACIONES. CRISTAL COLOR NEUTRO.
- 12.- FACHADA DE ÁTICO CON REVESTIMIENTO CERÁMICO DE GRAN FORMATO. COLOR BLANCO.
- 13.- MEDIANERAS VISTAS DE EDIFICIO OBJETO DE ACTUACIÓN Y COLINDANTES, TRATADAS COMO FACHADAS COLOR Nº 20, MUNSELL TONO 10 YR 9/1. (Con una altura de 2 metros por encima del último forjado, ocultando las medianeras que pudieran quedar vistas de ambos edificios.)

ALZADO LATERAL

GIRO EN ALZADO

LAS CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN NO SON VINCULANTES Y SE DETERMINARÁN DEFINITIVAMENTE EN EL PROYECTO DE EDIFICACIÓN QUE SE SOMETA A LICENCIA URBANÍSTICA.

ACTUACIONES EN FACHADA PROTEGIDA:

- Reposición de esgrafiado y su posterior acabado con revoco a la cal decorativo.
- Carpintería exterior de viviendas en madera de altas prestaciones, respetando su composición original, lacada en blanco.
- Tonalidades de colores y acabados de fachada de planta baja, iguales al resto de fachada.
- Carpintería de planta baja, metálica lacada en color negro.
- EN LA REPOSICIÓN DEL REVESTIMIENTO FINAL SE RESPETARÁ LA TONALIDAD ORIGINAL DEL EDIFICIO.

plan especial Reformado-3/31/10/2024
DE EDIFICIO DE VIVIENDAS Y BAJO COMERCIAL
EN PLAZA DEL REY Nº 17 CARTAGENA

situación
PLAZA DEL REY Nº 17, CARTAGENA, MURCIA.

propietario/promotor
GRUPO ATALAYA 2009 S.L.

ANTONIO GARCIA DEL AMOR
arquitecto

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO, T.F. 268 061345
C/INTERNO, 24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100
fecha
OCTUBRE 2024

plano
ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA
ALZADO LATERAL DEL EDIFICIO

escala
1/50

numero
08
GARCIA DEL AMOR
ANTONIO -
52809025J



Plan Especial De Edificio de viviendas y bajo comercial en Plaza del Rey n.º 17 Cartagena.
Situación Plaza del Rey n.º 17, Cartagena, Murcia.
Promotor GRUPO ATALAYA 2009 S.L.

Arquitecto Antonio García del Amor S.L.P.

Refundido-3 Fecha 31 de octubre de 2024

4.- NORMAS URBANISTICAS.

El presente Plan Especial propone una ordenación urbanística en la que se distribuye la edificabilidad disponible en aplicación de la volumetría máxima permitida por el PEOP en la parcela situada en La Plaza del Rey nº17, parcela catastral 78362-20, de acuerdo con las condiciones de catalogación del edificio existente.

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

El proyecto de edificación se ajustará a las alturas definidas en los planos de ordenación.

Las condiciones estéticas y de composición detalladas, se definirán en el proyecto de edificación, de acuerdo con las directrices marcadas en el presente Plan Especial y las del PEOP, sometiéndose en su momento a su aprobación por la comisión Técnica del PEOP.

No siendo estas condiciones estéticas y de composición vinculantes y determinándose definitivamente en el proyecto de edificación que se someta a licencia urbanística.

CONDICIONES SEÑALADAS EN EL APARTADO 4 DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO:

En este apartado se ponen de manifiesto otras consideraciones de carácter ambiental recogidas de las aportaciones realizadas en la fase de consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, al objeto de que sean tenidas en cuenta en la aprobación definitiva del Plan.

a) De carácter general.

Con carácter general, las nuevas infraestructuras, proyectos o actividades previstas que se deriven del desarrollo de este Plan Especial, deberán someterse, en función de su naturaleza y de la normativa vigente, al trámite ambiental que les corresponda.

b) Calidad del Aire

Diversas actividades previstas en la fase de construcción, pueden ser potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera al constituir una fuente de emisión de partículas al entorno. En consecuencia, se deben adoptar medidas correctoras para el cumplimiento de los valores límite de emisión de partículas PM10 y PM2,5 y cualquier otra sustancia contaminante, establecida en el RD 100/2011, de 28 de enero y relativo a la mejora de la calidad del aire. Se relacionan algunas medidas a adoptar para que seá tenidas en cuenta en la ejecución del Proyecto:

Medidas para la reducción de la Emisión de materia pulverulenta durante la Fase de construcción:

- Las actividades generadoras de polvo, como la carga y descarga de material pulverulento se interrumpirán en situaciones de fuerte viento.
- Se confinarán las superficies de la carga de los volquetes, por ejemplo, cubriendo con lonas las que queden en contacto con la atmósfera, con objeto de que el viento no incida directamente sobre ellas.
- La carga y descarga de material pulverulento debe realizarse a menos de 1 metro de altura desde el punto de descarga.
- Los acopios de material pulverulento se realizará en zonas protegidas que impidan su dispersión. Se utilizarán elementos para tal fin como: silos, tolvas, contenedores cerrados, cortavientos...etc. y estarán debidamente señalizados. Estas medidas se aplicarán especialmente en los trabajos de la fachada que por su altura y exposición pueden generar emisiones.
- En su caso, se deberán humedecer los materiales para la carga y descarga de productos dispersables y humectables, mediante técnicas de aspersión de aguas adecuadas con la previsión de recoger las aguas sobrantes para evitar su encharcamiento en la vía pública.



Plan Especial De Edificio de viviendas y bajo comercial en Plaza del Rey n.º 17 Cartagena.
Situación Plaza del Rey n.º 17, Cartagena, Murcia.
Promotor GRUPO ATALAYA 2009 S.L.

Arquitecto Antonio García del Amor S.L.P.

Refundido-3 Fecha 31 de octubre de 2024

- Se controlará la permanencia de material pulverulento en la obra de forma que se limiten las cantidades de estos materiales a lo estrictamente necesario, por lo que se realizarán acopios de estos materiales según se tenga prevista su utilización y los residuos generados permanecerán el menor tiempo posible en la obra.

c) Residuos

La actuación estaría enmarcada dentro del artículo 2, apartado c.1, del Real decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición. Además los excedentes que, en su caso, estén contaminados por sustancias peligrosas, serán objeto de aplicación de la normativa específica en materia de residuos. Se relacionan algunas medidas para la reducción de residuos de obra y construcción, y protección del suelo, a adoptar para que sean tenidas en cuenta en la ejecución del proyecto:

- Los residuos producidos durante los trabajos de construcción, así como los materiales que no puedan ser utilizados en la obra serán separados según su naturaleza y destinados a su adecuada gestión.
- Se habilitará un lugar o lugares debidamente aislados e impermeabilizados para los residuos y el acopio de maquinaria, combustibles, etc.
- Una vez finalizada la obra se procederá a la retirada de todas las instalaciones portátiles utilizadas, así como la adecuación del emplazamiento mediante eliminación o demolición de todos los restos fijos de las obras o cimentaciones.

d) Ruidos, contaminación acústica y vibraciones.

En general, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal, Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, así como de su normativa de desarrollo, entre otros, Real Decreto 1367/2007 y Real Decreto 1513/2005, y en la legislación autonómica vigente sobre ruido, Decreto 48/98, de 30 de julio, sobre protección del Medio Ambiente frente al Ruido en la Región de Murcia.

Finalmente se deberá atender a la Ordenanza Municipal de Protección del Medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones.

e) Medidas para reducir las emisiones con repercusiones sobre el Cambio climático.

A la vista de las recomendaciones y obligaciones legales sobre reducción de emisiones y a la vista de las tendencias en las variables climáticas se propone la incorporación a las Normas Urbanísticas del Plan Especial las siguientes preventivas:

- Se propone incorporar en las normas urbanísticas del Plan Especial la obligación de la Disposición Adicional segunda del Real Decreto 235/2013 a los edificios que se construyan antes de diciembre de 2020, aplicando el objetivo de "consumo de energía casi nulo" al edificio proyectado y aplicación del objetivo de utilizar materiales y métodos de construcción sostenibles y bajos en carbono. Para garantizar el cumplimiento de esta obligación las licencias de obra del edificio quedarían condicionadas a que el proyecto constructivo incluya los aspectos del diseño y demás elementos necesarios que permitan justificar que se cumplirá con el objetivo de consumo de energía casi nulo. De la misma forma el proyecto constructivo destinará un capítulo a demostrar que salvo inviabilidad técnica y/o económica se ha proyectado para utilizar materiales y métodos de construcción sostenibles y bajos en carbono. En la memoria del proyecto se incluirá la huella de carbono del proyecto constructivo propuesto, destacando la reducción en emisiones prevista respecto de diseños, materiales y métodos constructivos habituales.



Plan Especial De Edificio de viviendas y bajo comercial en Plaza del Rey n.º 17 Cartagena.
Situación Plaza del Rey n.º 17, Cartagena, Murcia.
Promotor GRUPO ATALAYA 2009 S.L.

Arquitecto Antonio García del Amor S.L.P.

Refundido-3 Fecha 31 de octubre de 2024

5.- PLAN DE ACTUACION

Se estima un plazo de ejecución del conjunto de la edificación de 12 meses a contar desde la obtención de la oportuna licencia de obras.

6.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

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

En Cartagena, a 31 de octubre de 2024

GARCIA DEL
AMOR
ANTONIO -
52809025J

Firmado digitalmente por GARCIA
DEL AMOR ANTONIO - 52809025J
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-52809025J,
givenName=ANTONIO, sn=GARCIA
DEL AMOR, cn=GARCIA DEL AMOR
ANTONIO - 52809025J
Fecha: 2024.11.04 13:50:39 +01'00'

Fdo.: Antonio García del Amor S.L.P.

Arquitecto



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 20/02/2025 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 10/03/2025
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente



Plan Especial De Edificio de viviendas y bajo comercial en Plaza del Rey n.º 17 Cartagena.
Situación Plaza del Rey n.º 17, Cartagena, Murcia.
Promotor GRUPO ATALAYA 2009 S.L.

Arquitecto Antonio García del Amor S.L.P.

Refundido-3 Fecha 31 de octubre de 2024

ANEXO

FICHA CATASTRAL

FICHA CATALOGO PEOPCH CARTAGENA.



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7836220XG7673N0001ZF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

PZ REY, DEL 17 Es:1 Pl:00 Pt:IZ e/p/p/ 1/00/IZ

30201 CARTAGENA [CARTAGENA] [MURCIA]

USO PRINCIPAL

Comercial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1920

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

12,752000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

82

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

PZ REY, DEL 17

CARTAGENA [CARTAGENA] [MURCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

645

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

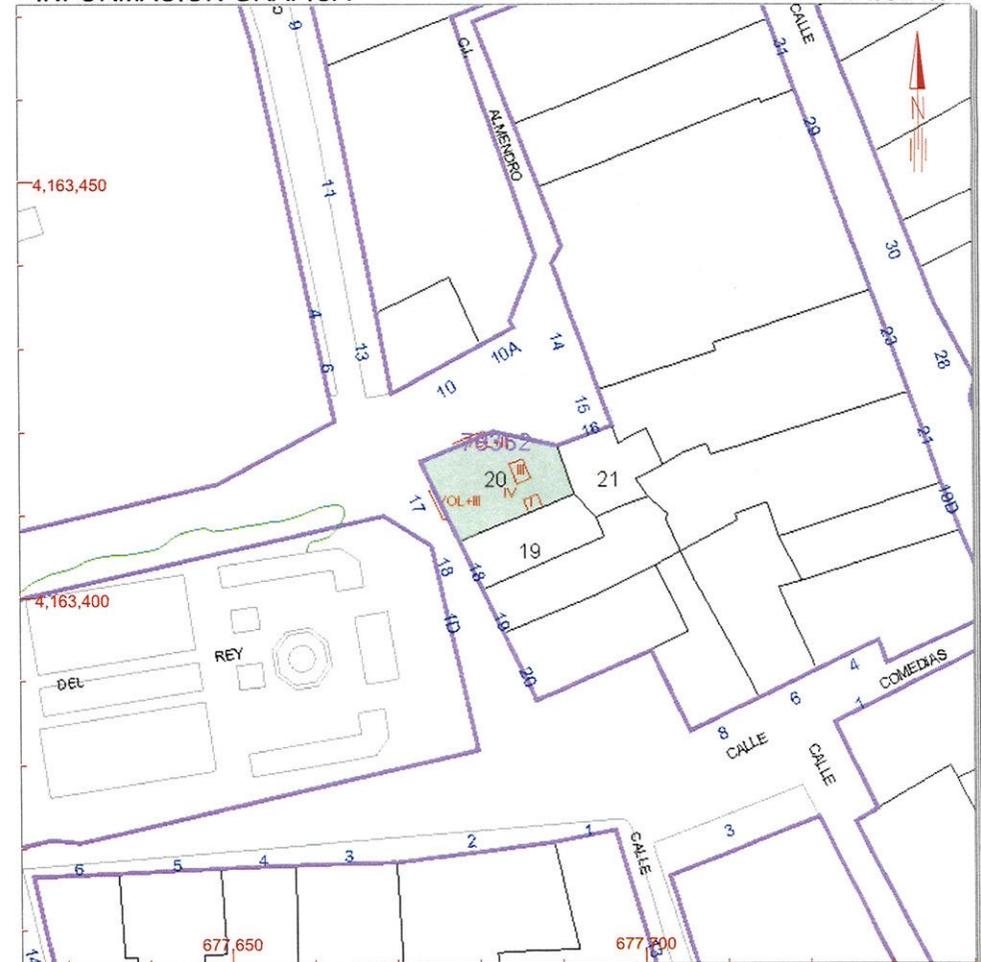
153

TIPO DE FINCA

[division horizontal]

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/924.5

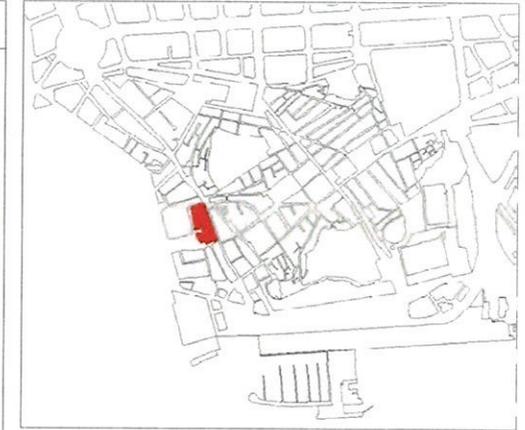


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 677.700 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Lunes, 4 de Diciembre de 2017

SITUACIÓN ACTUAL



plano de situación de la manzana

Protección del patrimonio

- Grado 1: protección integral
- Grado 2: protección estructural
- Grado 3: protección ambiental

plano de situación de la parcela y protección propuesta



ELEMENTOS DE INTERÉS

TIPO	ELEMENTO	UBICACIÓN
• ELEMENTO	COMPOSICIÓN	FACHADA

DATOS GENERALES

DENOMINACION.....	CASA
SUPERFICIE DEL SOLAR.....	154.0
SUPERFICIE CONSTRUIDA.....	645.0
PROPIEDAD.....	P.G.O.U.
NORMATIVA VIGENTE.....	

USO Y VOLUMETRÍA

SÓTANO.....	NO
ALTURA EN FACHADA.....	B+3
ALTURA DOMINANTE (SEGÚN CATASTRO).....	04
USOS EN PLANTA BAJA.....	HOSTELERÍA Y RESTAURACION
USOS EN PLANTAS SUPERIORES.....	VIVIENDA

PATRIMONIO Y PROTECCIÓN

NÚMERO DE CATALOGO DEL PGM.....	-
GRADO DE PROTECCIÓN DEL PGM.....	-
CALIFICACIÓN SINGULAR.....	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.....	RESIDENCIAL CONTEMPORÁNEA DIVERSA
EPOCA.....	XX
ESTILO.....	ECLÉCTICO
GRADO DE CONSERVACIÓN.....	REGULAR
AÑO DE EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA.....	
PROFUNDIDAD DE LA EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA.....	
CRONOLOGÍA DE LOS RESTOS ARQUEOLÓGICOS.....	
RESTOS ARQUEOLÓGICOS VISITABLES.....	NO

COMENTARIOS

PROPUESTA DE ACTUACIÓN

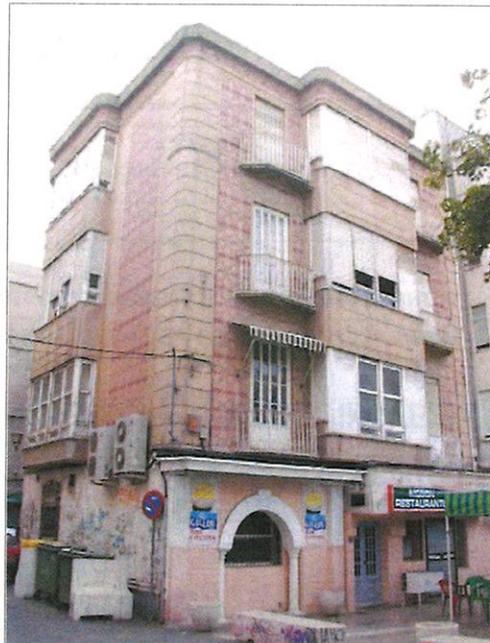
DETERMINACIONES

RÉGIMEN URBANÍSTICO.....	CONSERVACIÓN OBLIGATORIA
RÉGIMEN DE PROTECCIÓN.....	GRADO 3 (AMBIENTAL)
AFECCIÓN POR ENTORNO BIC.....	-
ZONA DE CONTROL ARQUEOLÓGICO.....	ZONA B
RÉGIMEN DE LOS ELEMENTOS DE INTERÉS.....	SE APLICARÁ LO ESPECIFICADO EN LAS NORMAS GENERALES
NÚMERO DE PLANTAS EN FACHADA.....	B+3
NÚMERO DE PLANTAS TOTAL PERMITIDAS.....	B+3+A
USO CARACTERÍSTICO.....	RESIDENCIAL
GESTIÓN.....	EJECUCIÓN DIRECTA

PRECISIONES NORMATIVAS

PIEZAS Y ELEMENTOS NEGATIVOS

TIPO	ELEMENTO	UBICACIÓN	RÉGIMEN
• ELEMENTO	COMPOSICIÓN Y ACABADO	FACHADA: PB	DISCONFORME
• ELEMENTO	CABLES Y/O CAJAS DE INSTALACIONES	FACHADA	INCONVENIENTE
• ELEMENTO	HIERROS Y OTROS ELEMENTOS	FACHADA	IMPROPIO
• ELEMENTO	APARATOS DE AIRE ACONDICIONADO	FACHADA: PB	INCONVENIENTE
• ELEMENTO	APARATO DE ALARMA	FACHADA: P1	INCONVENIENTE
• ELEMENTO	TOLDO	FACHADA: P1	IMPROPIO
• ELEMENTO	MARQUESINAS Y SALIENTES	FACHADA: PB	IMPROPIO
• ELEMENTO	ROTULOS DE COMERCIOS	FACHADA: PB	DISCONFORME
• ELEMENTO	PINTADAS	FACHADA: PB	DEFECTUOSO



PLAN ESPECIAL Plaza del Rey 17 Refundido3 31-10-24fd

Puede acceder a este documento en formato PDF - PAdES y comprobar su autenticidad en la Sede Electrónica usando el código CSV siguiente:



URL (dirección en Internet) de la Sede Electrónica: <https://cartagena.sedipualba.es/>

Código Seguro de Verificación (CSV): H2AA HD4E 2CKQ VCYE 2YFP

En dicha dirección puede obtener más información técnica sobre el proceso de firma, así como descargar las firmas y sellos en formato XAdES correspondientes.

Resumen de firmas y/o sellos electrónicos de este documento

Huella del documento para el firmante	Texto de la firma	Datos adicionales de la firma
	Registrado el 04/11/2024 a las 14:03 Nº de entrada 144679 / 2024	Sello electrónico - 04/11/2024 14:04 Sede Electrónica AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
	<i>El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.</i>	

