



Concejalía de Urbanismo
Ayuntamiento de Cartagena

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 12.09.14 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento.
Cartagena, a 10/10/14 de 20__

LA DIRECTORA DE LA OFICINA
DE GOBIERNO MUNICIPAL

PLAN ESPECIAL DE EDIFICIO DE VIVIENDAS Y LOCAL EN PLAZA DEL REY Nº 1.
CARTAGENA



Concejalía de Urbanismo
Ayuntamiento de Cartagena

DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 27.01.15 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento.
Cartagena, a 18.02.15 de 20__

LA SECRETARÍA GENERAL
DEL PLENO

SITUACIÓN: PLAZA DEL REY,
CALLE SAN AGUSTÍN,
CALLE ARENA.
CARTAGENA

PROMOTOR: SARATOGA PROPERTIES

ARQUITECTO: Martín Lejarraga

FECHA: Junio 2014



Concejalía de Urbanismo
Ayuntamiento de Cartagena

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 2.09.14 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento. Cartagena, a 07.06.14 de 20__

LA DIRECTORA DE LA OFICINA
DE GOBIERNO MUNICIPAL



Concejalía de Urbanismo
Ayuntamiento de Cartagena

DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 27.04.15 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, a 18.02.15 de 20__

LA SECRETARÍA GENERAL
DEL PLENO

“Hay que haber empezado a perder la memoria, aunque sea sólo a retazos, para darse cuenta de que esta memoria es la que constituye toda nuestra vida. Una vida sin memoria no sería vida...Nuestra memoria es nuestra coherencia, nuestra razón, nuestra acción, nuestro sentimiento. Sin ella, no somos nada...

(Viene por fin la amnesia retrógrada, que puede borrar toda una vida, como le sucedió a mi madre...)

LUIS BUÑUEL

PLAN ESPECIAL DE EDIFICIO DE VIVIENDAS Y LOCAL EN PLAZA DEL REY. CARTAGENA

INDICE.-

1.- DISPOSICIONES GENERALES.

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

2.- MEMORIA

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

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

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

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

2.6.- Cuantificaciones.

3.- PLANOS.

4.- NORMAS URBANÍSTICAS.

5.- PLAN DE ACTUACIÓN.

6.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

7.- ANEXOS

- 7.1.1.- Fotomontajes - - Vistas del entorno

 **Concejalía de Urbanismo
Ayuntamiento de Cartagena**
DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 12.09.14 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **PROVISIONALMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento.
Cartagena, a 12.09.14 de 20__
LA DIRECTORA DE LA OFICINA DE GOBIERNO MUNICIPAL

 **Concejalía de Urbanismo
Ayuntamiento de Cartagena**
DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 07.01.15 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento.
Cartagena, a 08.02.15 de 20__
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO

1. DISPOSICIONES GENERALES.

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, esquina con la calle San Agustín y calle Arena, en Cartagena, conforme a las condiciones establecidas en el Plan Especial de Ordenación y Protección del Casco Antiguo de Cartagena (PEOPCH), cuya aprobación se realizó 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, así como a las determinaciones resultantes de sus modificaciones. Su contenido es el que se determina en la presente memoria y en consecuencia con lo que se establece en el artículo 107 y ss de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y en el artículo 76 y ss del Reglamento de Planeamiento.

El ámbito de la edificación corresponde a la parcela 06 de la manzana 77356, del Casco Antiguo de Cartagena, situada en la Plaza del Rey, esquina con la calle San Agustín y calle Arena, según se refleja en los planos adjuntos.

1.2. OBJETO.

El objeto del presente Plan Especial de Edificio de Viviendas y Local de la Plaza del Rey, calle San Agustín y calle Arena, 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 dos niveles sobre la edificación existente, catalogada con un Grado de protección 3: Ambiental (ver ficha PEOPCH Cartagena; adjunta ref. Catastral 80396-10)

Así, el objeto del Plan Especial se ciñe exclusivamente a la fijación de las condiciones específicas para la ejecución de dos plantas de ático sobre la edificación existente, que debido a las condiciones geométricas 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 la compañía mercantil SARATOGA PROPERTIES, con NIF B30885438 y domicilio social en Rambla-La Manga Club, 57, DP 30389 Cartagena, actuando como representante autorizado D. Jaime Pedreño Bernal con DNI 23047938Y, y domicilio a efectos de notificaciones C/ Jara 31, 5º, DP 30201 Cartagena.

1.3. EFECTOS.

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

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

2.- MEMORIA

2.1.- ANTECEDENTES.

La propiedad de la edificación existente objeto del presente Plan Especial considera la necesidad de rehabilitar y recuperar la misma llevando a cabo una profunda renovación estructural y constructiva dado el estado de deterioro en el que se encuentra actualmente, declarada en estado de RUINA TÉCNICA por el Ayuntamiento de Cartagena en fecha veintiuno de enero de 2013. En correspondencia con lo anterior se plantea la pertinencia de resolver adecuadamente las posibilidades edificatorias asignadas por el planeamiento vigente, con una altura de 5 plantas, junto con el mantenimiento y protección 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 el uso residencial, compaginado con el mantenimiento del uso de Local en la planta baja, tal y como actualmente existe.

Por otra parte, el edificio se ubica en un lugar emblemático del Casco Antiguo de Cartagena, en una de las esquinas de la Plaza del Rey, en una zona muy transitada y activa del mismo.

Del estudio de las condiciones legales y específicas del edificio a rehabilitar, así como de la dotación programática prevista (viviendas y local comercial, con la correspondiente previsión de la dotación de plazas de aparcamiento), resulta una propuesta arquitectónica concreta para la ubicación de dos nuevas plantas edificadas sobre el edificio existente.

2.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.2.1.- Situación y características generales.

La parcela objeto del Plan Especial está situada en la manzana catastral 77356, parcela 06, dando a tres calles, la calle San Agustín en su lado Este, la Plaza del Rey al Norte, y la Calle Arena en su fachada sur, con acceso desde todas ellas.

La edificación posee una superficie en planta de 620,70 m², según medición actualizada, y en la actualidad se encuentra desocupada y cerrada.

El edificio es colindante con una edificación nueva de uso residencial con Bajo + 5 plantas + Ático. Como resultado de la diferencia de altura con la edificación existente objeto de estudio, existe una



medianera vista, 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 general de la propuesta.

2.2.2.- Descripción del Proyecto de Edificación.

El Proyecto pretende recuperar la edificación existente para el uso residencial, con la conservación, recuperación y puesta en valor de la fachada existente (catalogada y protegida), y combinar la actuación con el aprovechamiento de las posibilidades edificatorias asignadas por el PEOPCH, y la necesaria adecuación funcional de la edificación.

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

La nueva distribución de las plantas, tanto del local en planta baja, como de las viviendas proyectadas en las plantas de piso, optimiza la geometría irregular de la parcela.

La disposición en forma de ático (Planta Tercera) y sobreático (Planta Cuarta) de las dos plantas permitidas por el planeamiento sobre la edificación existente con fachada a mantener, se ajusta a las condiciones específicas de borde del edificio colindante, a las características dimensionales de la parcela y a la conveniencia de retranquearse en todos los frentes a las tres calles para mantener una diferenciación con dicha fachada protegida.

Asimismo el retranqueo del volumen proyectado libera espacio visual, contribuyendo a una percepción limpia del entorno histórico de la Plaza del Rey.

A la 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 PEOCH, la edificación está incluida en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico con un grado 3 de protección o Protección Ambiental, quedando definidos los elementos particulares objeto de protección en la correspondiente ficha de las normas Urbanísticas Particulares del Patrimonio Arquitectónico Catalogado, referencia catastral 77356-06.

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

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

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

Asimismo, conforme a lo establecido en el PEOCH, se asigna a la zona una altura máxima de 5 plantas (B+4) por la Plaza del Rey, 4 plantas (B+3) por la C/San Agustín, y 3 plantas (B+2) por la C/Arena, mientras que la altura actual de la fachada catalogada es de 3 plantas (B+2), a lo que se suma un cuerpo de ático retranqueado existente que se propone demoler. La incidencia de alturas de 5 plantas, genera una planta más retranqueada en la calle San Agustín, e igualmente de la calle San Agustín a la calle Arena, tal y como se refleja en la edificación vecina construida según las determinaciones del PEOCH. La ficha correspondiente de las Normas Urbanísticas Particulares de Patrimonio Arquitectónico Catalogado resume el número de plantas posible en B+2+2 A.

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.- RÉGIMEN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.

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

A estos efectos se considera que:

a) El Plan Especial proyectado no establece el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación ambiental, por tratarse de actuaciones edificatorias de uso residencial en suelo urbano consolidado, no incluido en los supuestos de los Anexos del RDL 1/2008 que aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.

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

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

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

2.4.- NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL.

El Plan Especial de Ordenación y Protección del Casco Antiguo de Cartagena (PEOPCH), 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 PEOPCH 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 la Plaza del Rey, esquina con la calle San Agustín y calle Arena, 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 3 plantas (B+2), y los tramos de calle en los que se sitúa tienen asignada en normativa una altura máxima edificable de 5 plantas en la Plaza del Rey y 4 plantas en calle San Agustín, y 3 plantas en la calle Arena, 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.

Este Plan Especial trataría de manera específica las condiciones particulares de ordenación de la edificación catalogada - que se encuentra en la situación anteriormente descrita -, realizando una propuesta arquitectónica completa y global, adecuadamente justificada, y ajustada en definitiva a las condiciones específicas del entorno urbano, situación, tramo de calle y edificios colindantes.

Como consecuencia de lo anterior, se presenta el proyecto de Plan Especial de la edificación sita en la Plaza del Rey, calle San Agustín y calle Arena.

Son varias las circunstancias y condiciones a tener en cuenta:

- La existencia de un ático sobre la edificación original en situación de total discordancia con la composición arquitectónica de la fachada a mantener y considerado como pieza edificada inconveniente en la ficha correspondiente del catálogo del PEOPCH.
- La actual falta de contextualización de la fachada catalogada colindante con un edificio nuevo de una longitud de fachada mucho mayor.
- La gran diferencia de altura con esta edificación colindante en dos plantas a fachada, y la presencia que, como consecuencia de lo anterior, se produce en la medianera que queda vista.



- La presencia de un ático en la edificación colindante, lo cual agudiza la diferencia de alturas entre las edificaciones.
- La actual falta de integración de la fachada en el entorno urbano singular de la Plaza del Rey, donde es uno de los pocos elementos históricos reseñables.
- La altura máxima asignada por el planeamiento a los tramos de calle, establecida en 5 plantas en Plaza del Rey y 4 plantas en calle San Agustín, y 3 en la calle Arena, lo que permite estudiar la posibilidad de edificar sobre la altura actual, condicionada a las circunstancias de la fachada a proteger, las circunstancias del edificio colindante y el entorno urbano de la zona próxima.
- La necesaria puesta en valor de la fachada catalogada a proteger, que justifica una propuesta que apunte específicamente a no desvirtuar 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 y propuesta edificatoria concreta, que asuma y resuelva de manera integradora todos ellos.

2.5.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

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 PEOCH, sometiéndose en su momento a su aprobación por la Comisión Técnica del PEOCH.

Dadas las condiciones dimensionales de la parcela, 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, el respeto al espacio de percepción de la configuración arquitectónica original, planteando los retranqueos necesarios que garanticen, desde todos los frentes, la visual despejada de la fachada original.



De esta manera, se propone diferenciar los nuevos volúmenes a edificar separándolos respecto de la fachada la dimensión necesaria para conseguir dicha diferenciación, en orden a viabilizar la adecuación funcional de las distintas plantas edificadas. Esta separación se justifica y materializa desde las visiones anteriormente citadas.

Se opta por una configuración mediante dos retranqueos sucesivos que minimicen la presencia de las dos plantas de ático respecto de la fachada a mantener.

Al mismo tiempo, la solución final de estos áticos busca definirlos como un elemento coherente con el resto de la edificación, siempre intencionadamente separados de la fachada a conservar, pero recogiendo ciertas características valiosas y propias de la arquitectura a la que complementa, como las alturas de planta o las proporciones de sus huecos de fachada.

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

- Puesta en valor de 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.
- Diferenciación de las nuevas plantas de ático y sobreático permitidas según la altura máxima asignada por el PEOPCH al tramo de calle, retranqueando las misma respecto al plano de alineación de fachada en todos sus frentes. Estos retranqueos se consideran los necesarios en cada caso para aumentar el espacio visual desde el entorno de la Plaza y calles colindantes.
- Configuración de las alturas de las plantas considerando el contacto con la disposición del edificio colindante y sus alturas, de manera que se establecen las alturas de las plantas para que den continuidad a las del edificio original y aprovechen esa característica para compensar la enorme diferencia con el edificio colindante, dando una escala apropiada a las medianeras resultantes que enmarcarán el ámbito doméstico en ático y sobreático. Esta decisión reducirá el impacto visual de las mismas que se percibe en la actualidad.

2.5.2.- Ordenación propuesta.

Conforme a lo anterior, la ordenación propuesta configura la disposición en forma de ático y sobreático de las dos plantas permitidas 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 es de 3 metros, dada la dimensión e irregularidad de la edificación existente se ajusta dicha dimensión hasta el mínimo necesario para preservar la vista de los áticos desde la vía pública, al tiempo que se consigue liberar espacio visual en el entorno de la plaza del Rey.

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 PEOPCH, sometiéndose en su momento a su aprobación por la Comisión Técnica del PEOPCH.

A grandes rasgos, se propone lo siguiente:

- El tratamiento general en colores cálidos y suaves de los nuevos niveles construidos 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 transventilada.

2.6.- CUANTIFICACIONES.

Envolvente máxima edificable según normativa del PEOPCH

El PEOPCH establece que la edificabilidad máxima resultante será el resultado de aplicar el fondo máximo edificable y el número máximo de plantas permitido en cada calle.

Para el solar objeto de estudio será:

- Plaza del Rey 5 plantas (B+4)
- Calle San Agustín 4 plantas (B+3)
- Calle Arena 3 plantas (B+2)

Según lo dispuesto para Incidencia de las Plantas, en el caso de edificios en esquina hacia dos o más calles a los que corresponda diferentes alturas de edificación, se admite la incidencia de la altura mayor en una longitud de hasta 14 metros, por lo que la incidencia de 5 plantas de la Plaza del Rey alcanza hasta 14 metros de la fachada de la calle San Agustín, e idénticamente la incidencia de 4 plantas de la calle San Agustín alcanza hasta 14 metros de la fachada de la calle Arena. Estas condiciones se explican gráficamente en el Plano PE6 "EDIFICABILIDAD SEGÚN NORMATIVA VIGENTE".

Conforme a lo anterior la edificabilidad máxima asignada por el PEOPCH es:

Total 2.358,05 m2
(Vuelos permitidos no considerados en el cómputo)

Envolvente máxima edificable según propuesta del Plan Especial

De acuerdo con la volumetría propuesta en el presente Plan Especial, el avance de la edificabilidad propuesta máxima será de:

Planta baja: 1 planta x 620,70 m2 = 620,70 m2
Plantas primera y segunda: 2 plantas x 615,70 m2 = 1.231,40 m2
Planta ático (tercera): 1 planta x 336,64 m2 = 336,64 m2
Planta sobreático (cuarta): 1 planta x 169,46 m2 = 169,46 m2

Total 2.358,05 m2
(Vuelos permitidos no considerados en el cómputo)

Altura máxima de la edificación

Conforme a lo establecido en la normativa del PEOCH, la altura máxima de la edificación se fija, con carácter general, en: $H = (3,3 \times N) + 2$

De esta manera, en general $H = (3,3 \times 5) + 2 = 18,50$ m.

No obstante, la edificación catalogada existente, cuya fachada se conserva, presenta una altura edificada muy superior a la que hoy en día es habitual.

Como consecuencia de la puesta en valor de estas características arquitectónicas heredadas del edificio original, la altura máxima de la edificación propuesta en este Plan Especial para la revalorización del Edificio en Plaza del Rey, es de 20,30 m.

Esta decisión permite adecuar el nuevo conjunto a la escala actual de su entorno directo y dotarlo de la entidad arquitectónica que históricamente le corresponde, perpetuando además unas condiciones arquitectónicas valiosas, propias de las edificaciones del casco histórico y que son hoy en día poco frecuentes, sin perder nunca de vista la exigencia normativa y la intención última de preservar la imagen de los edificios históricos mediante la liberación de los ejes visuales y la explícita diferenciación de volúmenes diacrónicos construidos.

(Ver ANEXO. PRESENCIA URBANA DE LA PROPUESTA)

3.- PLANOS.

ÍNDICE

CONDICIONES URBANAS GENERALES

G1.	SIN ESCALA	FICHA PEOPCH CARTAGENA
G2.	e 1:1000	SITUACIÓN GENERAL
G3.	e 1:500	EMPLAZAMIENTO

ESTADO ACTUAL

EA 1	e 1:100	ALZADO PLAZA DEL REY
EA 2	e 1:100	ALZADO CALLE SAN AGUSTÍN
EA 3	e 1:100	ALZADO CALLE ARENA
EA 4	e 1:200	CONTEXTO URBANO COLINDANTE. PLAZA DEL REY Y CALLE SAN AGUSTÍN
EA 5	e 1:200	CONTEXTO URBANO COLINDANTE. CALLE ARENA SECCION LONGITUDINAL
EA6	e 1:200	PLANTA BAJA
EA7	e 1:200	PLANTAS 1 y 2
EA8	e 1:200	PLANTA SOBRECUBIERTA. ÁTICOS

PROPUESTA

PE 1	e 1:300	ENVOLVENTES MÁXIMAS DE LA PROPUESTA. PLANTAS
PE 2	e 1:150	ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA. ALZADO PLAZA DEL REY. VISUALES
PE 3	e 1:150	ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA. ALZADO CALLE SAN AGUSTÍN. VISUALES
PE 4	e 1:150	ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA. ALZADO CALLE ARENA. VISUALES
PE 5	e 1:1000	ENVOLVENTES MÁXIMAS. AVANCE DE SUPERFICIES
PE 6	e 1:150	EDIFICABILIDAD SEGÚN NORMATIVA VIGENTE

4.- NORMAS URBANÍSTICAS.

El presente Plan Especial propone una ordenación urbanística en la que se ordena volumétricamente la edificabilidad disponible en aplicación de la volumetría máxima permitida por el PEOP en la parcela situada en calle San Agustín esquina a Plaza del Rey y calle Arena, parcela catastral 77356-06, 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.

Se respetarán los retranqueos fijados en los planos de ordenación.

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

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.

5.- PLAN DE ACTUACIÓN.

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

6.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

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

Cartagena, junio 2014
el arquitecto,
Martín Lejarraga



Concejalía de Urbanismo
Ayuntamiento de Cartagena

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 12.09.14 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento. Cartagena, a 02.10.14

LA DIRECTORA DE LA OFICINA
DE GOBIERNO MUNICIPAL



Concejalía de Urbanismo
Ayuntamiento de Cartagena

DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 27.01.15 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento. Cartagena, a 18.02.15 de 20

LA SECRETARÍA GENERAL
DEL PLENO

ANEXOS

Fotomontajes - - Vistas del entorno



VISTA DE LA PROPUESTA DESDE LA PLAZA DEL REY.
IMAGEN EXTRAÍDA DE LA FICHA DEL PEOPCH.

Como se aprecia en la imagen superior, desde este punto de vista el volumen propuesto no modifica el perfil del edificio original.



ANEXO. PRESENCIA URBANA DE LA PROPUESTA

El nuevo volumen propuesto solo es visible desde el extremo de la Plaza del Rey, pasando desapercibido desde cualquier otro punto del entorno próximo.



VISTA DEL ESTADO ACTUAL



VISTA PARCIAL DE LA PROPUESTA

PLANEAMIENTO
URBANIÍSTICO
urbanismo
cartagena

ANEXO. PRESENCIA URBANA DE LA PROPUESTA

El nuevo volumen propuesto solo es visible desde el extremo de la Plaza del Rey, pasando desapercibido desde cualquier otro punto del entorno próximo.



VISTA DE LA PROPUESTA DESDE LA CALLE ARENA.

Como se aprecia en la imagen superior, desde este punto de vista el volumen propuesto no modifica el perfil del edificio original.



ANEXO. PRESENCIA URBANA DE LA PROPUESTA

El nuevo volumen propuesto solo es visible desde el extremo de la Plaza del Rey, pasando desapercibido desde cualquier otro punto del entorno próximo.



VISTA DE LA PROPUESTA DESDE LA CALLE SAN AGUSTÍN.

Como se aprecia en la imagen superior, desde este punto de vista el volumen propuesto no modifica el perfil del edificio original.



ANEXO. PRESENCIA URBANA DE LA PROPUESTA

El nuevo volumen propuesto solo es visible desde el extremo de la Plaza del Rey, pasando desapercibido desde cualquier otro punto del entorno próximo.



VISTA DEL ESTADO ACTUAL

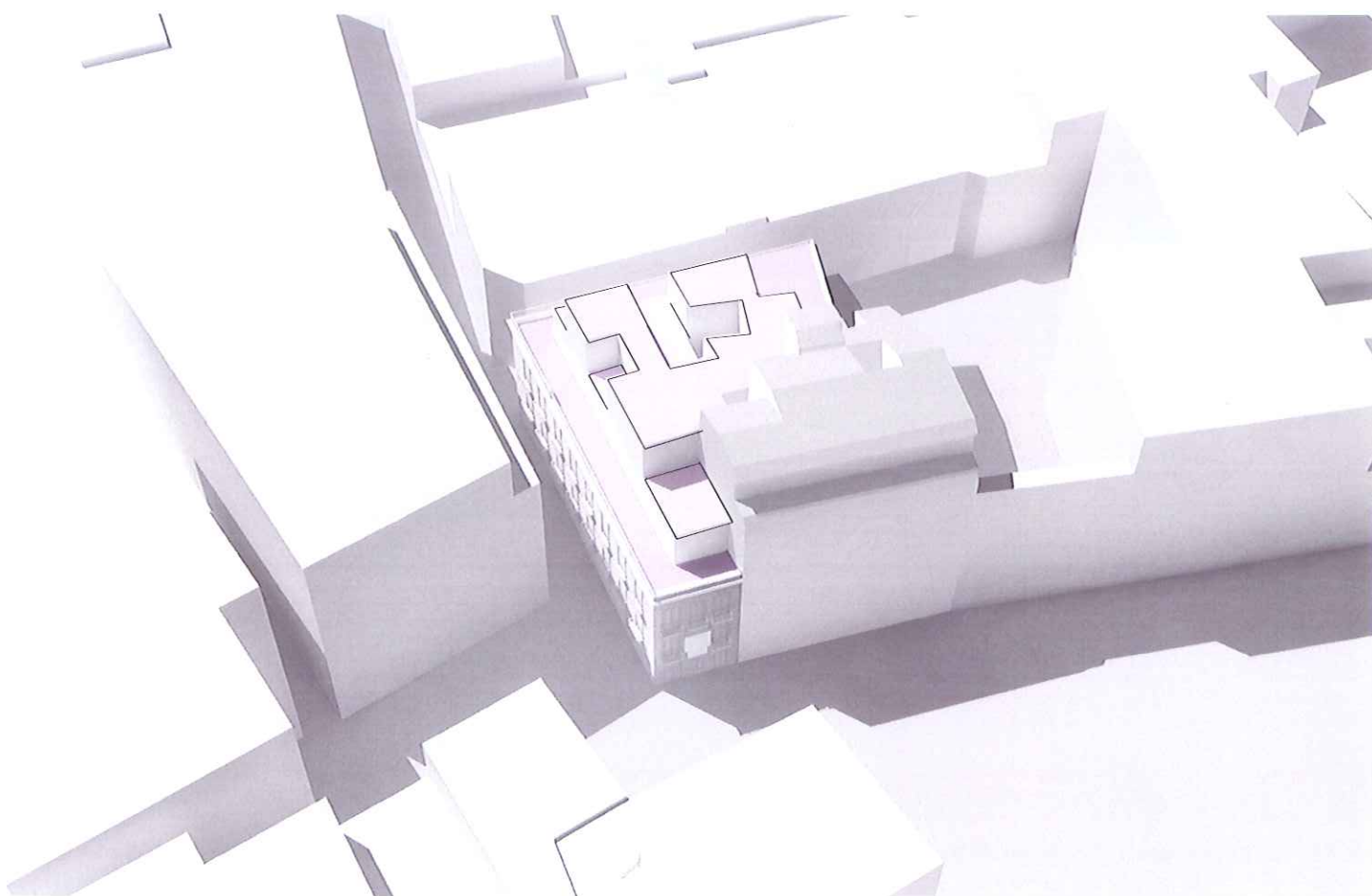


VISTA DE LA PROPUESTA



ANEXO. PRESENCIA URBANA DE LA PROPUESTA

El nuevo volumen propuesto solo es visible desde el extremo de la Plaza del Rey, pasando desapercibido desde cualquier otro punto del entorno próximo.



ANEXO. VISTA GENERAL DE LA PROPUESTA.

AJUSTE FEBRERO 2015