



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 25.10.13 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planteamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento.
Cartagena, a..... de 29.11.13 de 20..
EL SECRETARIO DE GERENCIA

PLAN ESPECIAL DE EDIFICIO DE VIVIENDAS Y FARMACIA EN PLAZA SERRETA. CARTAGENA

SITUACIÓN: C/ FRANCISCO IRSINO 1
PLAZA SERRETA
CALLE SAN VICENTE.
CARTAGENA

PROMOTOR: SALVADOR SÁNCHEZ CARRASCOSA

ARQUITECTO: Martín Lejarraga

FECHA: Septiembre 2013

PLAN ESPECIAL DE EDIFICIO DE VIVIENDAS Y FARMACIA EN PLAZA SERRETA

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.

ANEXOS

Ficha Catastral

Ficha Catálogo PEOPCH Cartagena

Fotomontajes - - Vistas del entorno



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 25.10.13 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento. Cartagena, a..... de 29.11.13 de 20.. .
EL SECRETARIO DE GERENCIA

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 calle Francisco Irsino, esquina con Plaza de la Serreta y calle San Vicente, 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 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 10 de la manzana 80396, del Casco Antiguo de Cartagena, situada en Calle Francisco Irsino 1, esquina Plaza de la Serreta y Calle San Vicente, según se refleja en los planos adjuntos.

1.2. OBJETO.

El objeto del presente Plan Especial de Edificio de Viviendas y Farmacia de la Plaza de la Serreta, calle Francisco Irsino y calle San Vicente 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 Salvador Sánchez Carrascosa.

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 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 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 Farmacia en la planta baja, tal y como actualmente existe, manteniendo este equipamiento sanitario en la zona.

Por otra parte, el edificio se ubica en un lugar emblemático del Casco Antiguo de Cartagena, junto a la Iglesia de la Caridad, y en una de las calles más transitadas 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), 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 80396, parcela 10, dando a tres calles, la calle San Vicente en su lado Oeste, la Plaza Serreta en su fachada Este, y la Calle Francisco Irsino, por donde actualmente tiene su acceso.

La edificación posee una superficie en planta de 158,40 m², según medición actualizada, y en la actualidad se encuentra en utilización exclusivamente la planta baja, en la que se sitúa una oficina de Farmacia.

El edificio es colindante con una edificación nueva de uso residencial de 5 plantas de altura hacia la calle Serreta y 4 plantas + ático retranqueado hacia la calle San Vicente. Añadido a lo anterior, este edificio dispone de otro sobreático retranqueado por ambos lados, como consecuencia de las



compensaciones permitidas por la aparición de restos arqueológicos. 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 de la parcela.

Las infraestructuras existentes en la zona son las que dotan al centro histórico de las infraestructuras de servicios necesarias en suelo urbano consolidado.

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 la estructura 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 distribución de las plantas, tanto del bajo comercial donde se ubica la oficina de Farmacia, 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 en torno a la cúpula de la Iglesia de la Caridad, contribuyendo a una mejor percepción de la misma desde los diferentes frentes posibles.

(Ver sección por calle Francisco Irsino -plano PE 2-, y Fotomontajes desde diferentes puntos de vista en torno a la Iglesia, con especial enfoque hacia la cúpula).

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 PEOP, 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 80396-10, ficha 222.

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 de BIC: NO.
- Zona de Control Arqueológico: Zona A.

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 PEOP, se asigna a la Plaza de la Serreta una altura máxima de 5 plantas (B+4), mientras que la altura actual de la fachada catalogada es de 3 plantas (B+2), a lo que se suma un cuerpo de ático existente que se propone demoler. La incidencia de alturas de 5 plantas de la calle Serreta, genera una planta más retranqueada en la calle San Vicente, tal y como se refleja en la edificación colindante construida según las determinaciones del PEOP.

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 (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 calle Francisco Irsino 1 con esquinas a la Plaza de la Serreta y calle San Vicente 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 Plaza de la Serreta y 4 plantas en calle San Vicente, 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 de la Serreta, calle Francisco Irsino y calle San Vicente.

Son varias las circunstancias y condiciones a tener en cuenta:

- La existencia de un ático sobre la edificación 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 PEOP.
- La actual falta de contextualización de una fachada catalogada que se sitúa colindante con un edificio nuevo de una longitud de fachada mucho mayor.
- La 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 sobreático en la edificación colindante, lo cual agudiza la diferencia de alturas entre las edificaciones.

- La presencia singular del edificio de la Iglesia de la Caridad en su entorno inmediato, aunque no sea directamente colindante.
- La altura máxima asignada por el planeamiento a los tramos de calle, establecida en 5 plantas en calle Serreta y 4 plantas + ático en calle San Vicente, 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 de la ya mencionada Iglesia de la Caridad.
- 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 y propuesta edificatoria concreta, que asuma y resuelva integradoramente 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 PEOP, sometiéndose en su momento a su aprobación por la Comisión Técnica del PEOP.

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, y la liberación de espacio de percepción de la cúpula de la Iglesia de la Caridad, planteando un retranqueo en la calle Francisco Irsino que garantice, al tratarse de una calle muy estrecha, la visual despejada de la fachada existente.

De esta manera, se propone diferenciar los nuevos volúmenes a edificar separándolos respecto de la fachada la dimensión indispensable 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.

Para las fachadas a Plaza Serreta y calle San Vicente se opta por una configuración similar a la existente en el edificio contiguo, mediante dos retranqueos sucesivos que minimicen la presencia de las dos plantas de ático, respecto de la fachada a mantener.

La solución final de ático y sobreático 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.

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 las nuevas plantas de ático y sobreático permitidas según la altura máxima asignada por el PEOP al tramo de calle, retranqueando las misma respecto al plano de alineación de fachada en todos sus frentes. Este retranqueo, en la fachada a calle Francisco Irsino, se considera el necesario para aumentar el espacio visual de la calle y del entorno de la Iglesia de la Caridad.
- Configurar las alturas de las plantas, ajustándolas hasta acordar con la disposición del edificio colindante y sus alturas.

Además se propone el tratamiento de las medianeras como fachadas en sus zonas a la vista, para minimizar el impacto visual de las mismas tal y como se perciben en la actualidad.

Para ello se les aplicará un tratamiento de revestimiento continuo superficial sobre las mismas (pintura especial de exteriores, mortero monocapa, etc. a definir con el resto de tratamientos de fachada) que produzca el efecto de cierre del volumen colindante.

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 Iglesia de la Caridad, especialmente en la zona de la cúpula.

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.

2.6.- CUANTIFICACIONES.

Envolvente máxima edificable según normativa del PEOP

El PEOP 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 de la Serreta 5 plantas (B+4)
- Calle Francisco Irsino 4 plantas (B+3)
- Calle San Vicente 4 plantas (B+3)

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 altura de edificación, se admite la incidencia de la altura mayor en una longitud de hasta 17 metros, por lo que la incidencia de 5 plantas de la Plaza de la Serreta alcanza hasta 17 metros de la fachada de la calle Francisco Irsino. Esta volumetría se indica en el Plano PE 5 "CÓMPUTO EDIFICABILIDAD".

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

4 plantas x 158,40 m² = 633,60

1 planta x 105,73 m² = 105,73

Total 739,33 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, la superficie edificable máxima será de:

Planta baja, primera y segunda: 3 plantas x 158,40 m² = 475,20

Planta ático (tercera): 1 planta x 83,74 m² = 83,74

Planta sobreático (cuarta): 1 planta x 68,43 m² = 68,43

Total 627,37 m²

(Vuelos permitidos no considerados en el cómputo)

Altura máxima de la edificación

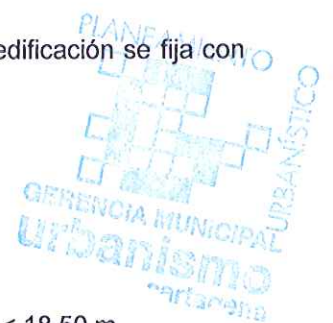
Conforme a lo establecido en la normativa del PEOP, la altura máxima de la edificación se fija con carácter general en:

$$H = (3,3 \times N) + 2$$

Luego,

$$H = (3,3 \times 5) + 2 = 18,50 \text{ metros}$$

La altura máxima de la edificación propuesta en el Plan Especial es de 16,70 m < 18,50 m



3.- PLANOS.

ÍNDICE

GENERALES

G1.	e 1:2000	SITUACIÓN – PEOPCH CARTAGENA
G2.	e 1:300	EMPLAZAMIENTO

ESTADO ACTUAL

EA 1	e 1:150	PLANTAS-FOTOGRAFÍAS
EA 2	e 1:100	ALZADOS PLAZA SERRETA Y CALLE SAN VICENTE
EA 3	e 1:100	ALZADO CALLE FRANCISCO IRSINO
EA 4	e 1:100	SECCIÓN LONGITUDINAL

ARQUITECTURA

PE 1	e 1:150	PLANTAS – ORDENACIÓN VOLÚMENES S/ PLAN ESPECIAL
PE 2	e 1:100	SECCIÓN-ALZADO CALLE FRANCISCO IRSINO - PLAZA SERRETA
PE 3	e 1:100	SECCIÓN-ALZADO CALLE SAN VICENTE
PE 4	e 1:100	ALZADO CALLE FRANCISCO IRSINO
PE 5	e 1:100	SECCIÓN LONGITUDINAL
PE 6	e 1:150	CÓMPUTO EDIFICABILIDAD

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 Francisco Irsino esquina a Plaza de la Serreta y calle San Vicente, parcela catastral 80396-10, 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 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.

Cartagena, septiembre 2013
el arquitecto,
Martín Lejarriaga


GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 25.10.13 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo expediente forma parte el presente documento. Cartagena, a 29.11.13 de 20..

EL SECRETARIO DE GERENCIA



ANEXOS

Ficha Catastral

Ficha Catálogo PEOPECH Cartagena

Fotomontajes - - Vistas del entorno



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de CARTAGENA Provincia de MURCIA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

8039610XG7683N0001BK

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL FRANCISCO IRSINO 10 Es:1 Pt:03 Pt:01

30201 CARTAGENA [CARTAGENA] [MURCIA]

USO LOCAL PRINCIPAL

Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1885

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

556

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

CL FRANCISCO IRSINO 10

CARTAGENA [CARTAGENA] [MURCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

556

SUPERFICIE SUELO [m²]

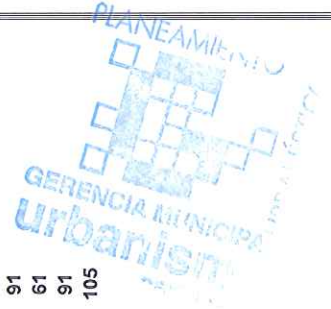
147

TIPO DE FINCA

[division horizontal]

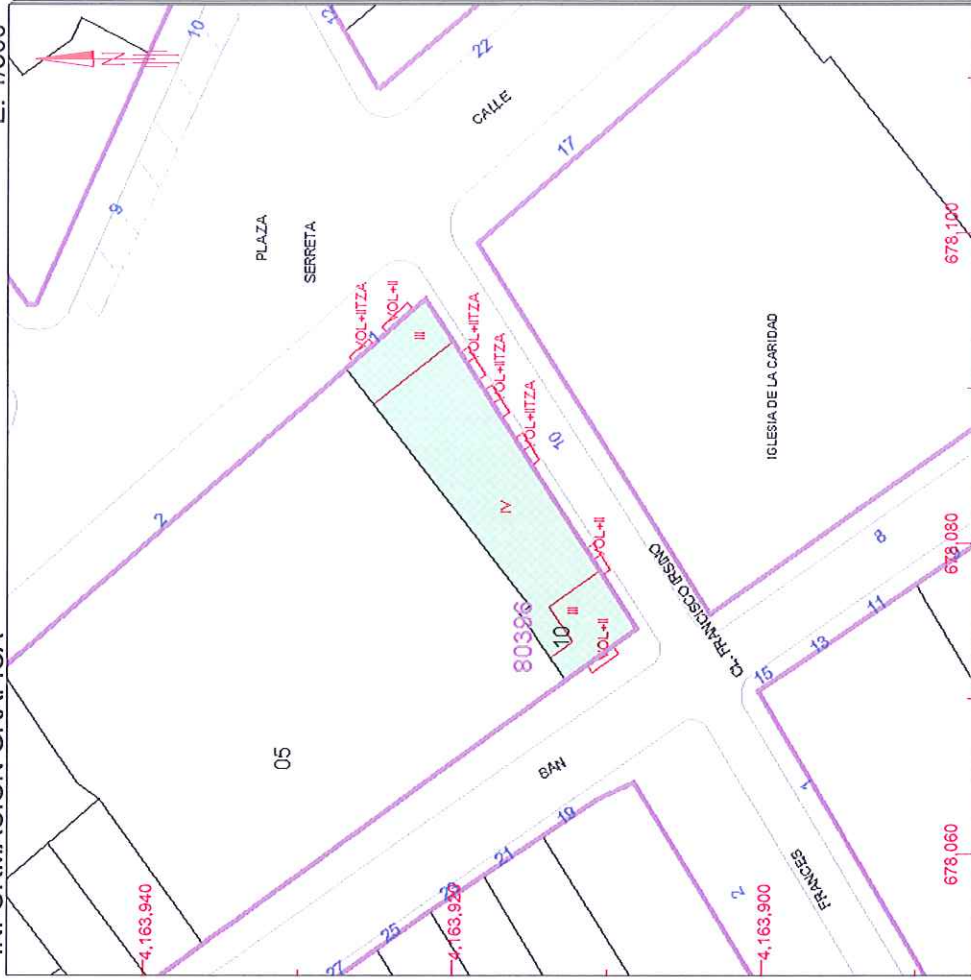
ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Puerta	Superficie m ²
COMERCIO	1	DR	60
ALMACEN	1	IZ	87
VIVIENDA	1	IZ	61
VIVIENDA	1	DR	91
VIVIENDA	1	IZ	61
VIVIENDA	1	DR	91
VIVIENDA	1	01	105



INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



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.

678,100 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ED50

- 678,100 Límite de Manzana
- 678,080 Límite de Parcela
- 678,060 Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hydrografia

Viernes, 22 de Febrero de 2013

SITUACIÓN ACTUAL

DATOS GENERALES
 DENOMINACIÓN.....
 SUPERFICIE DEL SOLAR.....
 SUPERFICIE CONSTRUIDA.....
 PROPIEDAD.....
 NORMATIVA VIGENTE.....
 P.G.O.U.

USO Y VOLUMETRÍA
 SÓTANO.....
 ALTURA EN FACHADA.....
 ALTURA DOMINANTE (SEGUN CATASTRO).....
 USOS EN PLANTA BAJA.....
 USOS EN PLANTAS SUPERIORES.....
 COMERCIO DIARIO
 VIVIENDA

PATRIMONIO Y PROTECCIÓN
 NÚMERO DE CATALOGO DEL PGMO.....
 GRADO DE PROTECCIÓN DEL PGMO.....
 CALIFICACIÓN SINGULAR.....
 TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.....
 ÉPOCA.....
 ESTILO.....
 GRADO DE CONSERVACIÓN.....
 AÑO DE EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA.....
 PROFUNDIDAD DE LA EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA.....
 CRONOLOGÍA DE LOS RESTOS ARQUEOLÓGICOS.....
 RESTOS ARQUEOLÓGICOS VISIBLES.....
 RESIDENCIAL HISTÓRICA BURGUESA. PARCELA EN ESQUINA XIX-XX
 ECLÉCTICO
 BUENO

ELEMENTOS DE INTERÉS

TIPO	ELEMENTO	UBICACIÓN
• ELEMENTO	CERRAJERÍA	FACHADA: P1 Y P2
• ELEMENTO	COMPOSICIÓN	FACHADA
• ELEMENTO	JAMBAS DE HUECOS Y REMATES	FACHADA: P1 Y P2
• ELEMENTO	LOSAS Y MENSULAS	FACHADA: P1 Y P2
• ELEMENTO	MIRADORES	FACHADA: P1 Y P2

COMENTARIOS
 Edificio en esquina con tres fachadas. Hasta la calle Serrate se estructura en dos ejes, con miradores en el trazo y balcones y jambas con remates y cerrojería de hierro en el derecho. Hasta la calle Francisco Irsino seis ejes con miradores en el quinto y balcones resueltos de la misma forma que en el anterior. Destaca el cerraje de los huecos de los ejes extremos. Hasta la calle San Vicente un solo eje con balcones. La fachada es de ladrillo pintado en dos colores: gris azulado y rojo.



plano de situación de la manzana

Protección del patrimonio

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



PROPUESTA DE ACTUACIÓN

DETERMINACIONES
 RÉGIMEN URBANÍSTICO.....
 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN.....
 AFECCIÓN POR ENTORNO BIC.....
 ZONA DE CONTROL ARQUEOLÓGICO.....
 RÉGIMEN DE LOS ELEMENTOS DE INTERÉS.....
 NÚMERO DE PLANTAS EN FACHADA.....
 NÚMERO DE PLANTAS TOTAL PERMITIDAS.....
 USO CARACTERÍSTICO.....
 GESTIÓN.....

PIEZAS Y ELEMENTOS NEGATIVOS

TIPO	ELEMENTO	UBICACIÓN	RÉGIMEN
• ELEMENTO	APARATO DE ALARMA	FACHADA: PB	INCONVENIENTE
• P. EDIFICADA	ÁTICO	ÁTICO	INCONVENIENTE
• ELEMENTO	BAJANTES	FACHADA	INCONVENIENTE
• ELEMENTO	CABLES Y/O CAJAS DE INSTALACIONES	FACHADA: PB	INCONVENIENTE
• ELEMENTO	CARPINTERÍA	FACHADA: PB	DISCONFORME
• ELEMENTO	COMPOSICIÓN Y ACABADO	FACHADA: PB	DISCONFORME
• ELEMENTO	FAROLA	FACHADA: P1	IMPROPIO
• ELEMENTO	FAROLAS	FACHADA: P1 Y P2	DISCONFORME
• ELEMENTO	HUECOS CEGADOS	FACHADA: PB	DISCONFORME
• ELEMENTO	MATERIAL (APLACADO)	FACHADA: PB	INCONVENIENTE
• ELEMENTO	PERSIANA METÁLICA OPACA	FACHADA: PB	INCONVENIENTE
• ELEMENTO	ROTULOS PERPENDICULARES A FACHADA	FACHADA: P1	IMPROPIO
• ELEMENTO	SALIDA/AIRE ACONDICIONADO	FACHADA: P1	INCONVENIENTE

PRECISIONES NORMATIVAS
 La fachada hacia la calle San Vicente estará a lo que dicamine la Comisión Técnica en cuanto a su protección. La adecuación del ático exige el retranqueo de este 3 metros de la línea de fachada y el retranqueo de los paramentos verticales desde el espacio público con una anchura mínima de 1,50 metros. La adecuación de los huecos cerrados exige la instalación de balcones de las mismas características que los existentes.



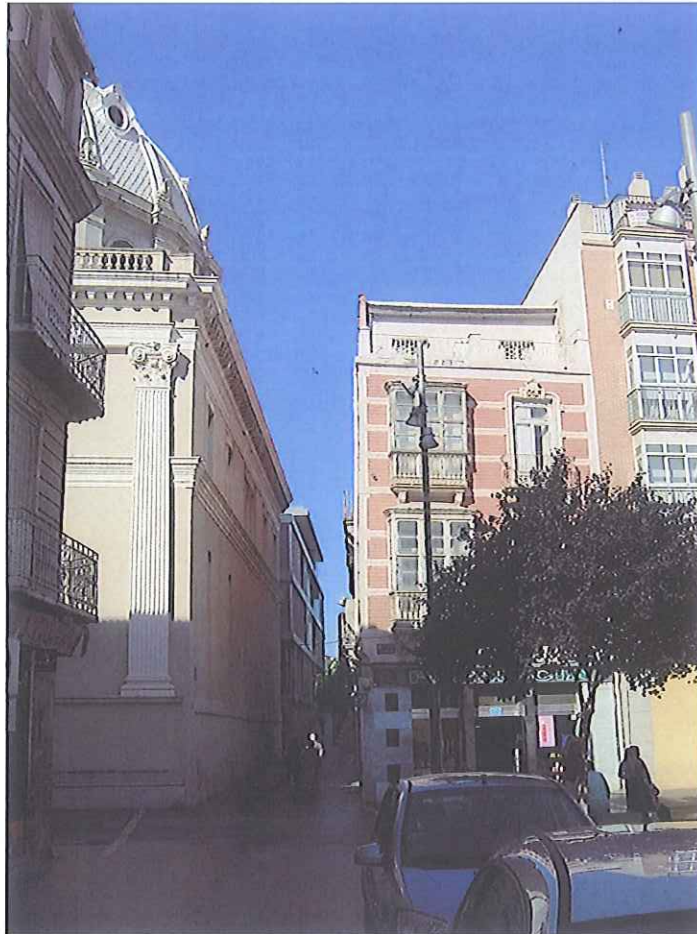
plano de situación de la parcela y protección propuesta



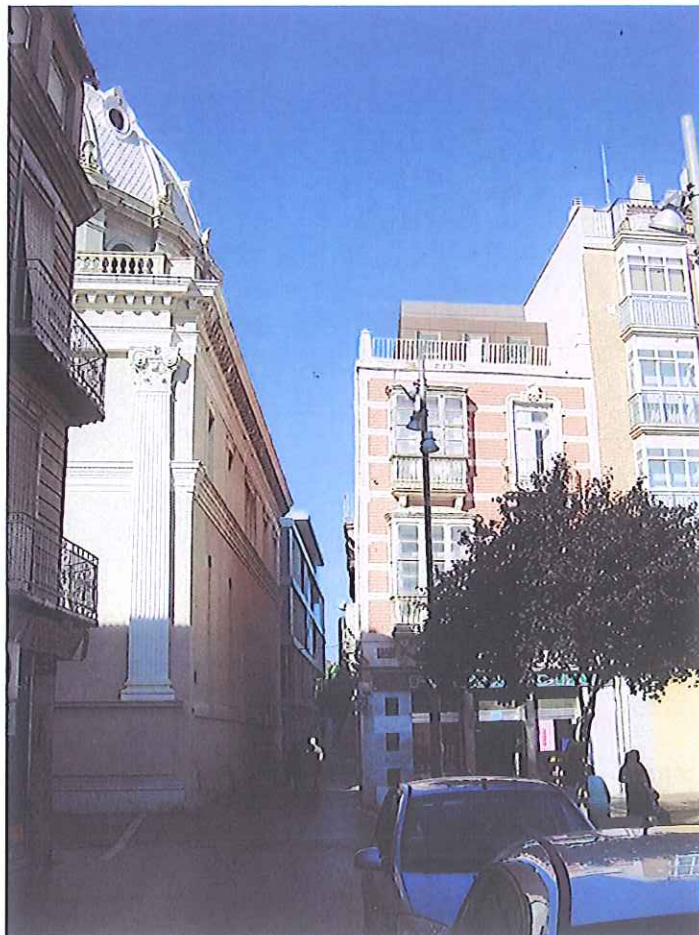
actual



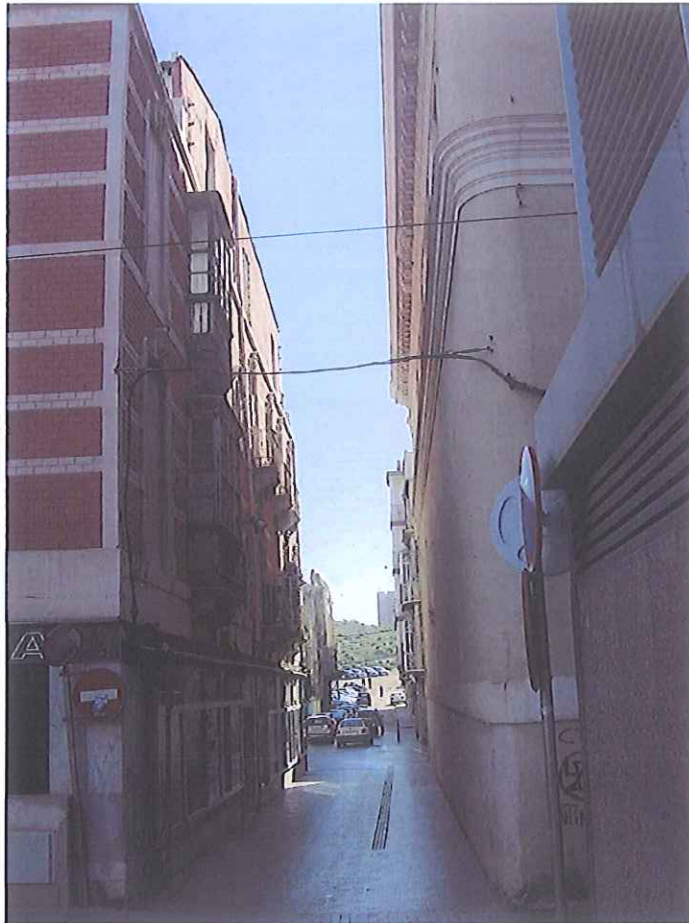
propuesta



actual



propuesta



actual

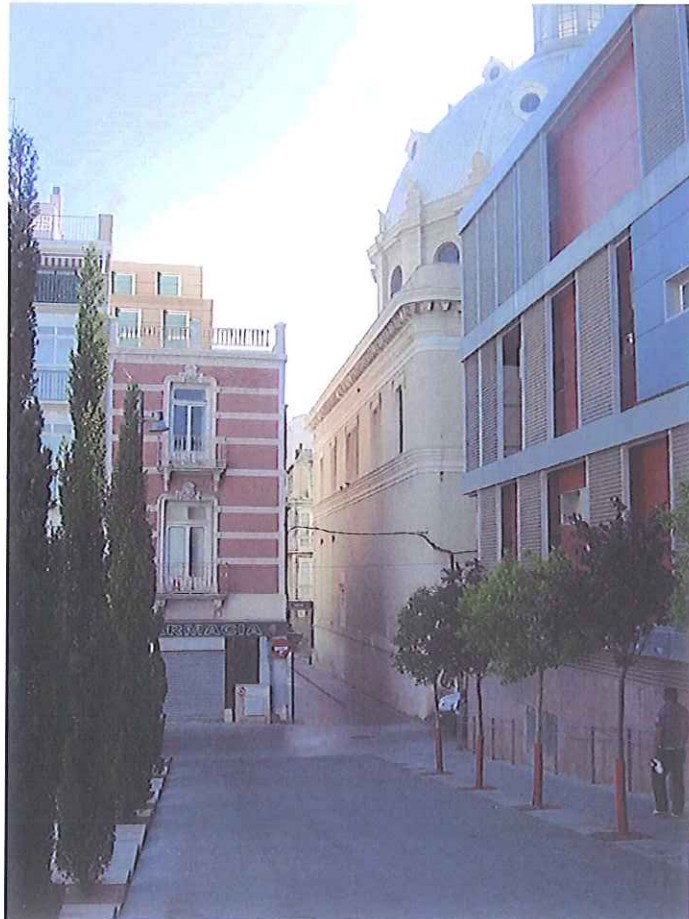


PLANEAMIENTO
URBANÍSTICO
GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagení

propuesta



actual



PLANEAMIENTO
URBANO
GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
participativo

propuesta