



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 23/02/2018 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 13 de abril 2018
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente



DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 28/02/2019 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 25/03/2019
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

PLAN ESPECIAL DE EDIFICIO DE VIVIENDAS Y BAJO COMERCIAL EN C/ COMEDIAS 8 Y PLAZA DEL REY. CARTAGENA

SITUACIÓN: Calle Comedias / Plaza del Rey
Cartagena

PROMOTOR: Martinez Nieto S.A.

ARQUITECTO: Martín Lejarraga / Miguel Celdrán

FECHA: Diciembre 2016

PLAN ESPECIAL DE EDIFICIO DE VIVIENDAS Y BAJO COMERCIAL EN C/ COMEDIAS 8 Y PLAZA DEL REY. CARTAGENA

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 URBANÍSTICAS.

5.- PLAN DE ACTUACIÓN.

6.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

ANEXOS

- Ficha Catastral
- Ficha Catálogo PEOPCH Cartagena



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 23/02/2018 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 13 de abril 2018

El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente



DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 28/02/2019 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 25/03/2019

El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

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 Comedias, 8, esquina con Plaza del Rey, 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 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 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 16 de la manzana 78362, del Casco Antiguo de Cartagena, situada en Calle Comedias 8, esquina con Plaza del Rey, según se refleja en los planos adjuntos.

1.2. OBJETO.

El objeto del presente Plan Especial de Edificio de viviendas y bajo comercial en C/Comedias 8 y Plaza del Rey 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 78362-16)

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 Martinez Nieto S.A. con NIF A30603757, actuando como representante autorizado D. Roberto Martinez Moeckel con DNI 22985878-T, y domicilio a efectos de notificaciones en Avda. del Carbono, 96 Polígono Industrial Los Camachos – Sur 30369 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 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 su uso abierto (comercial y compatibles en planta baja y uso residencial y compatibles en plantas de piso).

Por otra parte, el edificio se ubica en un lugar emblemático del Casco Antigo de Cartagena y en una de las zonas 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 78362, parcela 16, dando a la Plaza del Rey, al oeste; y a la calle Comedias, al sur, por donde actualmente tiene los accesos.

La edificación posee una superficie en planta de 136,8 m², según medición actualizada, y en la actualidad se encuentra desocupada.

El edificio es colindante al este con una edificación nueva de uso residencial de 4 plantas + ático retranqueado y al norte con un edificio de 5 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 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 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 Tercera) y sobreático (Planta Cuarta) de las dos plantas permitidas 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.

A dicha fachada 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 78362-16, 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 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.

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 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (BOE nº296 de 11.12.2013), y la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada (BORM nº116 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 nº177 de 02.08.2014), así como las Disposiciones Adicional Primera y Derogatoria única de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística 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 ss 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.

A tales efectos, al presente documento de Avance de Plan Especial se acompaña el Documento Ambiental Estratégico que contiene la información prevista en el artículo 29 de la Ley 21/2013, con objeto de solicitar el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

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).

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 Comedias 8 con esquina a la Plaza del Rey 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 4 plantas en Calle Comedias y 5 plantas en 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.

Como consecuencia de lo anterior, se presenta el proyecto de Plan Especial de la edificación sita en la Calle Comedias.

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 y el cambio de alineación y retranqueo en la calle Comedias.
- La diferencia de altura con las edificaciones colindantes en 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 los tramos de calle, establecida en 5 plantas a Plaza del Rey, y cuya incidencia de alturas en esquina a la calle Comedias afecta al total de la edificación. Ello 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 y propuesta edificatoria concreta, que asuma y resuelva de forma integrada 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, 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, sin necesidad de plantear un retranqueo importante en la calle Comedias. 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 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, pero condicionadas con las distintas situaciones de la medianera colindante y las necesidades funcionales de cada 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 las nuevas plantas de ático y sobreático permitidas según la altura máxima asignada por el PEOP al tramo de calle, retranqueando las mismas respecto al plano de alineación de fachada.
- Configurar las alturas de las plantas 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 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 de 3 metros pretende evitar la vista de los áticos 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 y sus áticos, claramente apreciables desde las calles y plaza adyacentes. 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 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 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. El plano 0.31 de título "Ordenación general de la edificación" recoge las alturas propuestas para cada parcela.

Para el solar objeto de estudio será:

- Calle Comedias 4 plantas (B+3)
- Plaza del Rey 5 plantas (B+4)

Según lo dispuesto en las Normas Generales Art. 101 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 podrá construir con la mayor altura hacia la calle de menor altura, en una longitud de fachada de 17 metros, al no superar el frente de menor altura los 17 metros.

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 del Rey a la Calle Comedias alcanza hasta 17 metros. Esta volumetría se indica en el Plano PE 5 "CÓMPUTO EDIFICABILIDAD".

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

5 plantas x 136,8 m ² =	684 m ²
Total	684 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 136,8 m ² = 410,4 m ²
Planta ático (tercera):	1 planta x 107,5 m ² = 107,5 m ²
Planta sobreático (cuarta):	1 planta x 106,1 m ² = 106,1 m ²
Total	624 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 18,50 m

3.- PLANOS.

ÍNDICE

GENERALES

G1	s.e.	SITUACIÓN
G2	e 1:500	EMPLAZAMIENTO

ESTADO ACTUAL

EA 1	e 1:150	ESTADO ACTUAL. PLANTAS
EA 2	e 1:100	ESTADO ACTUAL. ALZADOS
EA 3	e 1:100	ESTADO ACTUAL. SECCIÓN LONGITUDINAL

ARQUITECTURA

PE 1	e 1:150	ENVOLVENTES MÁXIMAS. PLANTAS
PE 2	e 1:100	ORDENACIÓN VOLUMETRICA. ALZADOS
PE 3	e 1:100	ORDENACION VOLUMETRICA. SECCIÓN LONGITUDINAL
PE 4	e 1:150	AVANCE EDIFICABILIDAD

4.- NORMAS URBANÍSTICAS.

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 calle Comedias esquina a Plaza del Rey, parcela catastral 78362-16, 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 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, diciembre 2016

Los arquitectos,

Martín Lejarraga

Miguel Celdrán



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 23/02/2018 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 13 de abril 2018
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente



DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 23/02/2019 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 25/03/2019
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

ANEXOS

Ficha Catastral

Ficha Catálogo PEOCH Cartagena



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
7836216XG7673N0001SF

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL COMEDIAS 8 Es:1 Pl:00 Pt:01 e/p/p/ 1/00/01

30201 CARTAGENA [CARTAGENA] [MURCIA]

USO LOCAL PRINCIPAL

Comercial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1920

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

32,659000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

127

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

CL COMEDIAS 8

CARTAGENA [CARTAGENA] [MURCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

389

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

128

TIPO DE FINCA

[division horizontal]

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.

677,720 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes, 20 de Septiembre de 2016



SITUACIÓN ACTUAL

ELEMENTOS DE INTERÉS

TIPO	ELEMENTO	UBICACIÓN
• ELEMENTO	CERRAJERÍA	FACHADA: P1 Y P2
• ELEMENTO	MIRADORES	FACHADA: P1 Y P2
• ELEMENTO	PUERTA DE ACCESO	FACHADA: PB

DATOS GENERALES

DENOMINACIÓN.....	CASA
SUPERFICIE DEL SOLAR.....	133.0
SUPERFICIE CONSTRUIDA.....	389.0
PROPIEDAD.....	P.G.O.U.
NORMATIVA VIGENTE.....	

USO Y VOLUMETRÍA

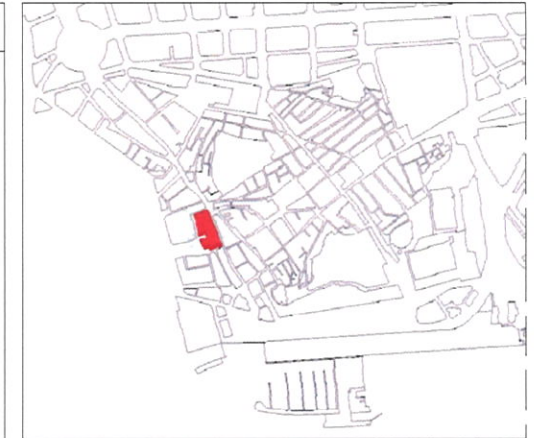
SÓTANO.....	NO
ALTURA EN FACHADA.....	B+2
ALTURA DOMINANTE (SEGÚN CATASTRO).....	03
USOS EN PLANTA BAJA.....	HOSTELERÍA Y RESTAURACIÓN
USOS EN PLANTAS SUPERIORES.....	VIVIENDA

PATRIMONIO Y PROTECCIÓN

NÚMERO DE CATÁLOGO DEL PGMO.....	16.321
GRADO DE PROTECCIÓN DEL PGMO.....	GRADO P
CALIFICACIÓN SINGULAR.....	RESIDENCIAL HISTÓRICA BURGUESA. PARCELA EN ESQUINA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.....	XX
ÉPOCA.....	ECLÉCTICO
ESTILO.....	BUENO
GRADO DE CONSERVACIÓN.....	-
AÑO DE EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA.....	-
PROFUNDIDAD DE LA EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA.....	-
CRONOLOGÍA DE LOS RESTOS ARQUEOLÓGICOS.....	-
RESTOS ARQUEOLÓGICOS VISITABLES.....	NO

COMENTARIOS

Edificio de viviendas en esquina estructurado en dos ejes en cada fachada. Balcón exento con cerrajería de hierro. Fachada de ladrillo cara vista pintado en rojo. Tajado a cuatro aguas.



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



PROPUESTA DE ACTUACIÓN

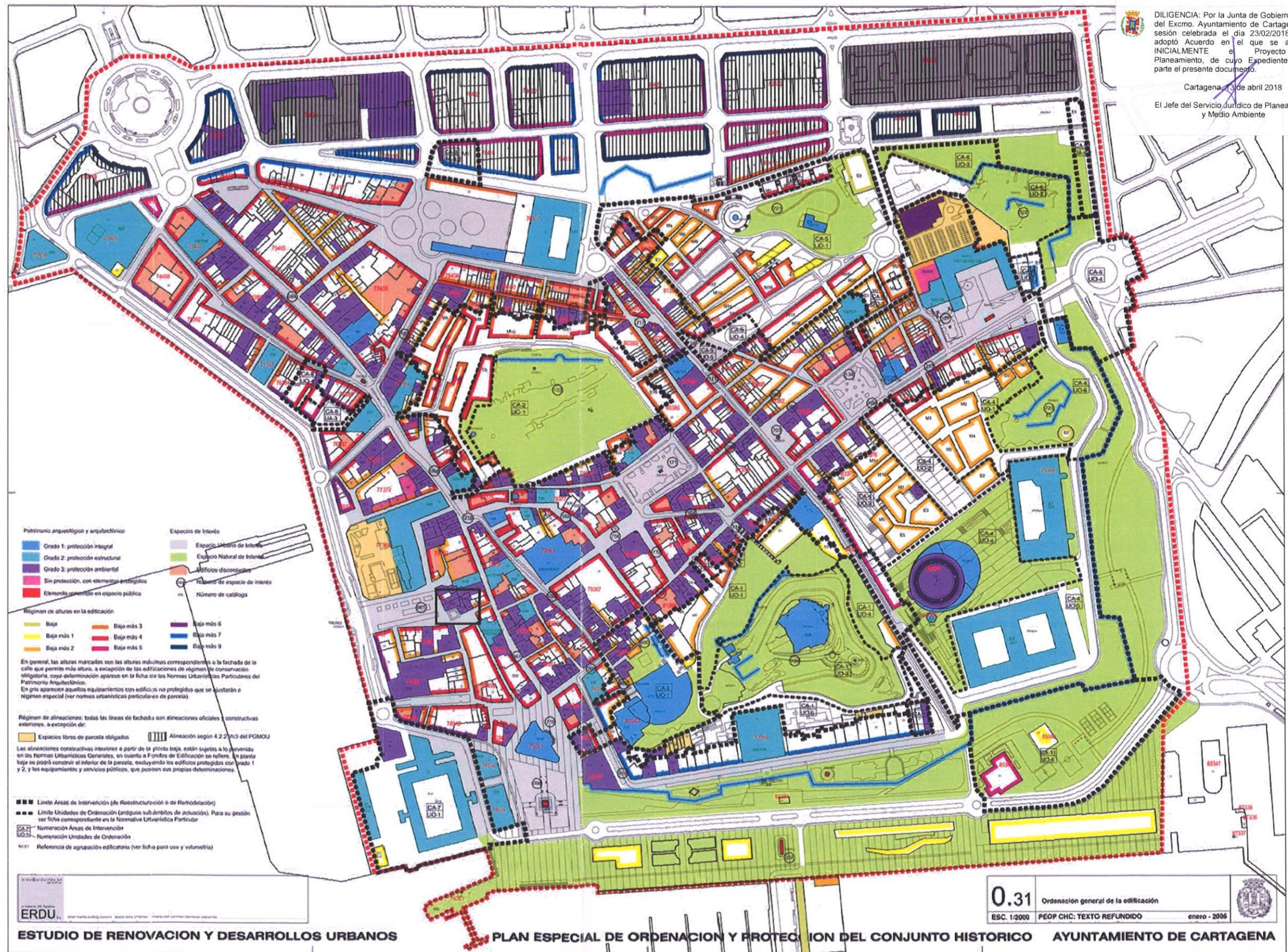
DETERMINACIONES

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+2
NÚMERO DE PLANTAS TOTAL PERMITIDAS.....	B+2+A
USO CARACTERÍSTICO.....	RESIDENCIAL
GESTIÓN.....	EJECUCIÓN DIRECTA

PRECISIONES NORMATIVAS

PIEZAS Y ELEMENTOS NEGATIVOS

TIPO	ELEMENTO	UBICACIÓN	RÉGIMEN
• ELEMENTO	BAJANTE	FACHADA	INCONVENIENTE
• ELEMENTO	CABLES Y/O CAJAS DE INSTALACIONES	FACHADA	INCONVENIENTE
• ELEMENTO	CARPINTERÍA	FACHADA: P1 Y P2	DEFECTUOSO
• ELEMENTO	CARPINTERÍA	FACHADA: P1	DISCONFORME
• ELEMENTO	COMPOSICIÓN Y ACABADO	FACHADA: PB	DISCONFORME
• ELEMENTO	HIERROS Y OTROS ELEMENTOS	FACHADA	IMPROPIO
• ELEMENTO	MATERIAL	FACHADA	DEFECTUOSO
• ELEMENTO	TEJADILLO	FACHADA: PB	IMPROPIO
• ELEMENTO	TOLDOS	FACHADA: P1	INCORRECTO



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 23/02/2018 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 13 de abril 2018

El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 28/02/2019 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 25/03/2019

El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

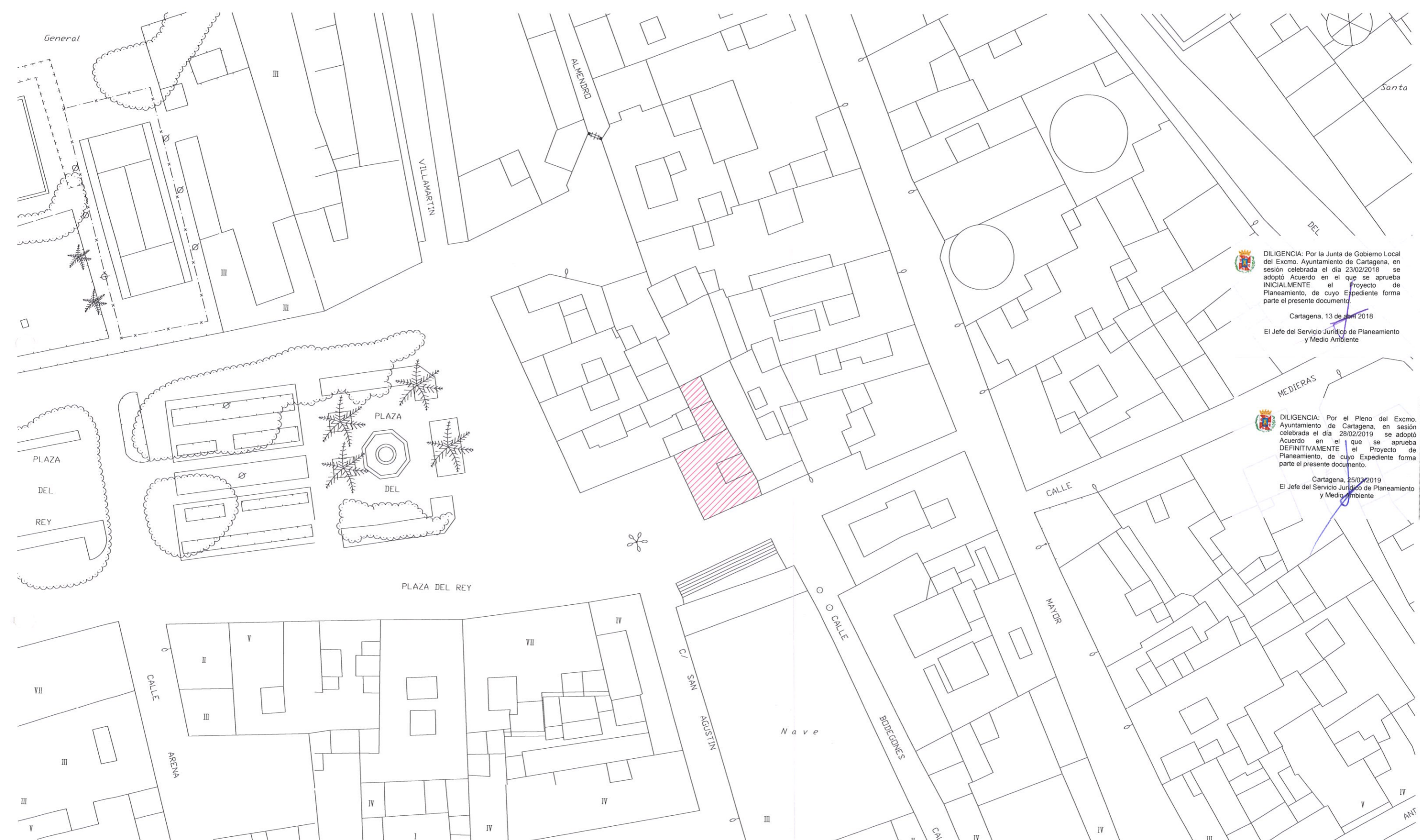
PLAN ESPECIAL DE EDIFICIO DE VIVIENDAS Y BAJO COMERCIAL EN CALLE COMEDIAS


PARA: MARTINEZ NIETO S.A.
 FECHA: DICIEMBRE 2016
 EMPLAZAMIENTO: CALLE COMEDIAS 8 - PLAZA DEL REY CARTAGENA


MARTIN LEJARRAGA/MIGUEL CELDRAN ARQUITECTOS
 MURALLA DEL MAR 1 BAJO CARTAGENA
 tlf 968 52 06 37 fax 968 32 07 31
 estudio@lejarraga.com

PLANO: SITUACION
 ESCALA: S.E.

G1




DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 23/02/2018 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.
 Cartagena, 13 de abril 2018
 El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente


DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 28/02/2019 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.
 Cartagena, 25/03/2019
 El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

PLAN ESPECIAL DE EDIFICIO DE VIVIENDAS Y BAJO COMERCIAL EN CALLE COMEDIAS

PARA: MARTINEZ NIETO S.A.
 FECHA: DICIEMBRE 2016
 EMPLAZAMIENTO: CALLE COMEDIAS 8 – PLAZA DEL REY
 CARTAGENA

MARTIN LEJARRAGA/MIGUEL CELDRÁN ARQUITECTOS
 MURALLA DEL MAR 1 BAJO CARTAGENA
 tlf 968 52 06 37 fax 968 32 07 31
 estudio@lejarraga.com

G2

PLANO: EMPLAZAMIENTO
 ESCALA: 1/500



DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 28/02/2019 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

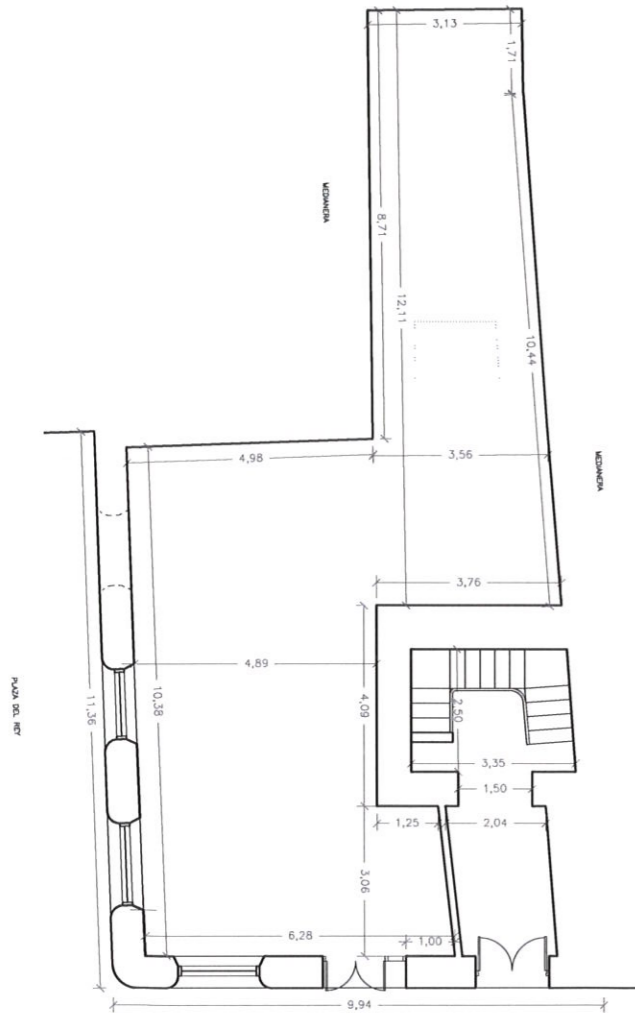
Cartagena, 25/03/2019
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente



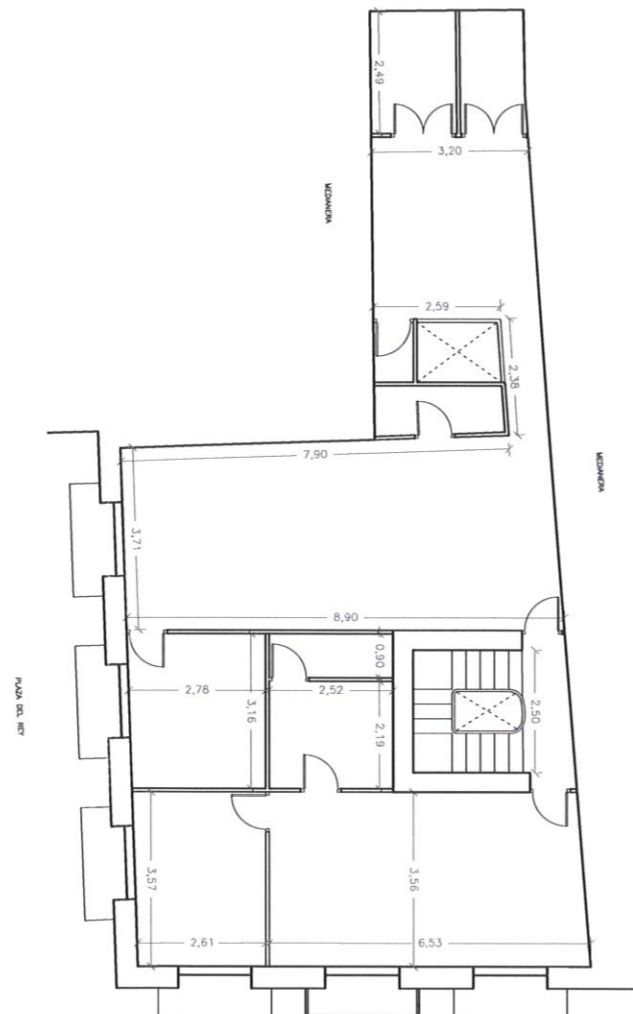
DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 23/02/2018 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 13 de abril 2018

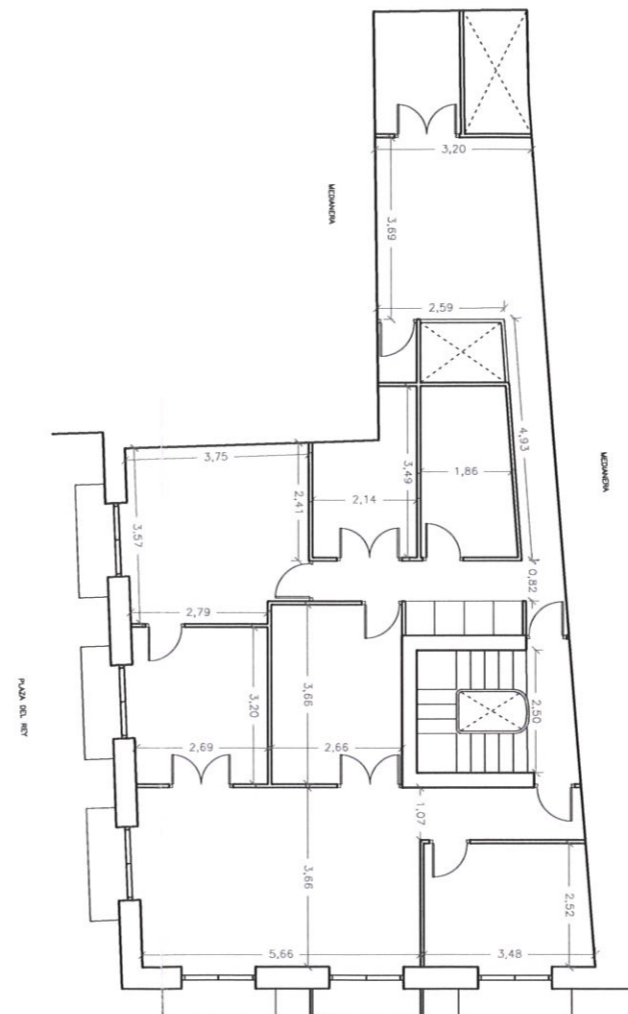
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente



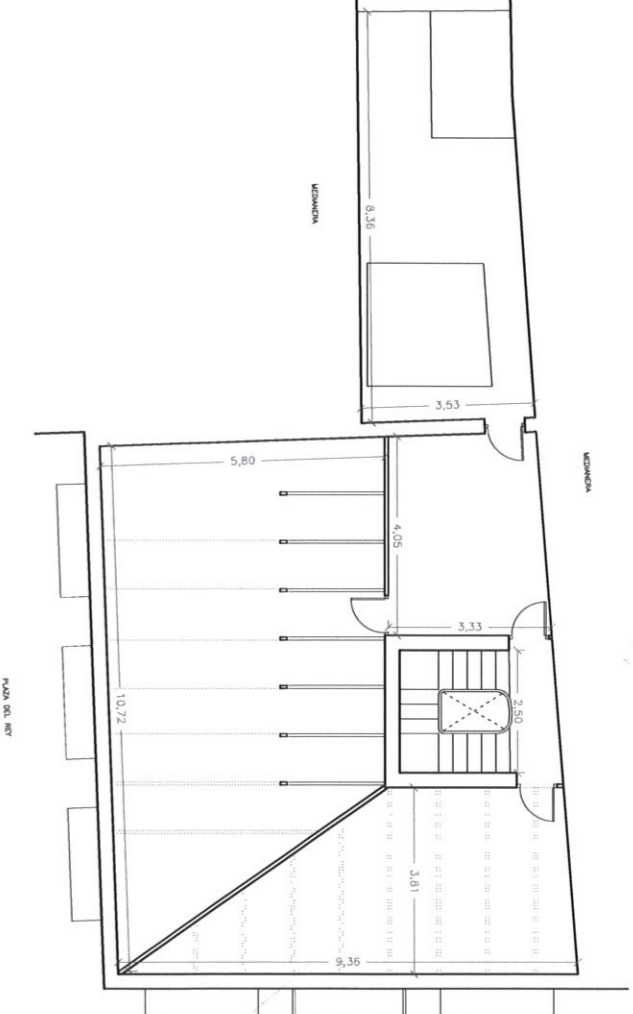
PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA



PLANTA ÁTICO

PLAN ESPECIAL DE EDIFICIO DE VIVIENDAS Y BAJO COMERCIAL EN CALLE COMEDIAS

PARA: MARTINEZ NIETO S.A.
FECHA: DICIEMBRE 2016
EMPLAZAMIENTO: CALLE COMEDIAS 8 - PLAZA DEL REY
CARTAGENA

MARTIN LEJARRAGA/MIGUEL CELDRÁN ARQUITECTOS
MURALLA DEL MAR 1 BAJO CARTAGENA
tlf 968 52 06 37 fax 968 32 07 31
estudio@lejarraga.com

EA1

PLANO: ESTADO ACTUAL. PLANTAS
ESCALA: 1/150



PLAZA DEL REY



CALLE COMEDIAS

DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 28/02/2019 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 25/03/2019
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 23/02/2018 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 13 de abril 2018
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

PLAN ESPECIAL DE EDIFICIO DE VIVIENDAS Y BAJO COMERCIAL EN CALLE COMEDIAS

PARA: MARTINEZ NIETO S.A.
FECHA: DICIEMBRE 2016
EMPLAZAMIENTO: CALLE COMEDIAS 8 - PLAZA DEL REY
CARTAGENA

MARTIN LEJARRAGA/MIGUEL CELDRAN ARQUITECTOS
MURALLA DEL MAR 1 BAJO CARTAGENA
tlf 968 52 06 37 fax 968 32 07 31
estudio@lejarraga.com

EA2

PLANO: ESTADO ACTUAL. ALZADOS
ESCALA: 1/100



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 23/02/2018 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 13 de abril 2018

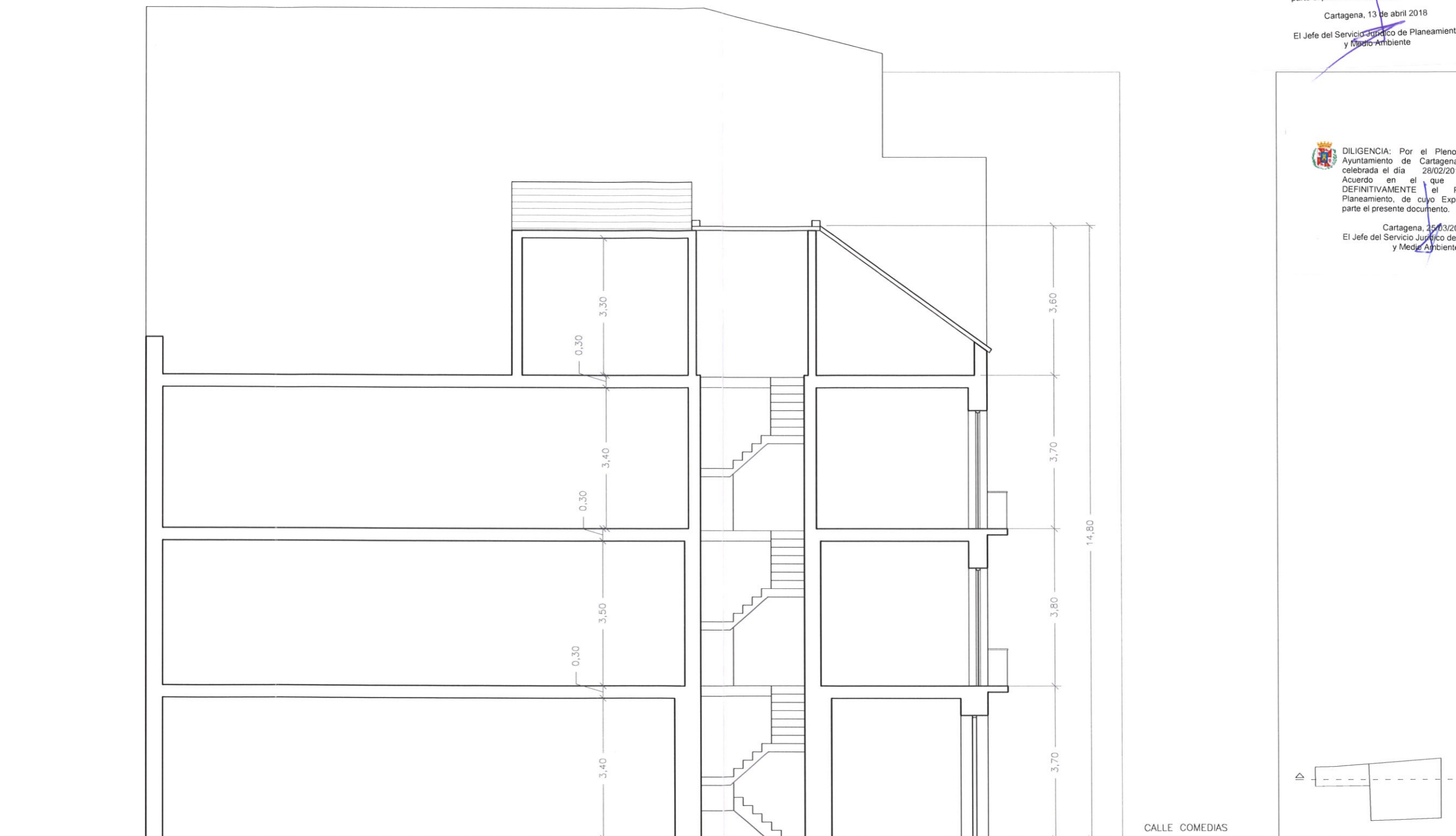
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente



DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 28/02/2019 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 25/03/2019

El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente




PLAN ESPECIAL DE EDIFICIO DE VIVIENDAS Y BAJO COMERCIAL EN CALLE COMEDIAS

PARA: MARTINEZ NIETO S.A.
 FECHA: DICIEMBRE 2016
 EMPLAZAMIENTO: CALLE COMEDIAS 8 - PLAZA DEL REY
 CARTAGENA


MARTIN LEJARRAGA/MIGUEL CELDRÁN ARQUITECTOS
 MURALLA DEL MAR 1 BAJO CARTAGENA
 tlf 968 52 06 37 fax 968 32 07 31
 estudio@lejarraga.com

EA3

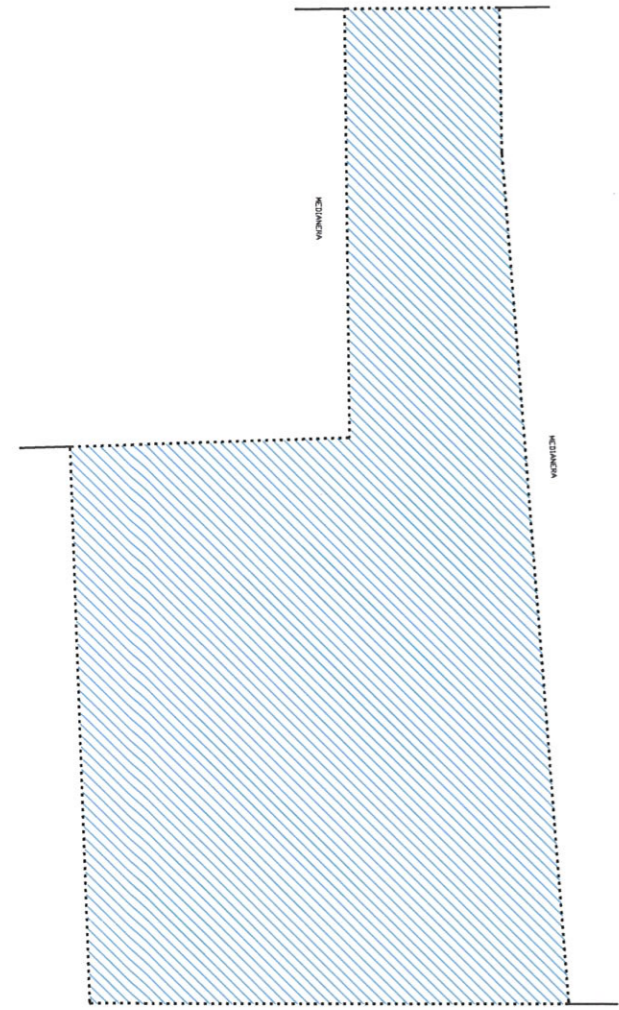
PLANO: ESTADO ACTUAL. SECCION LONGITUDINAL
 ESCALA: 1/100


DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 28/02/2019 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

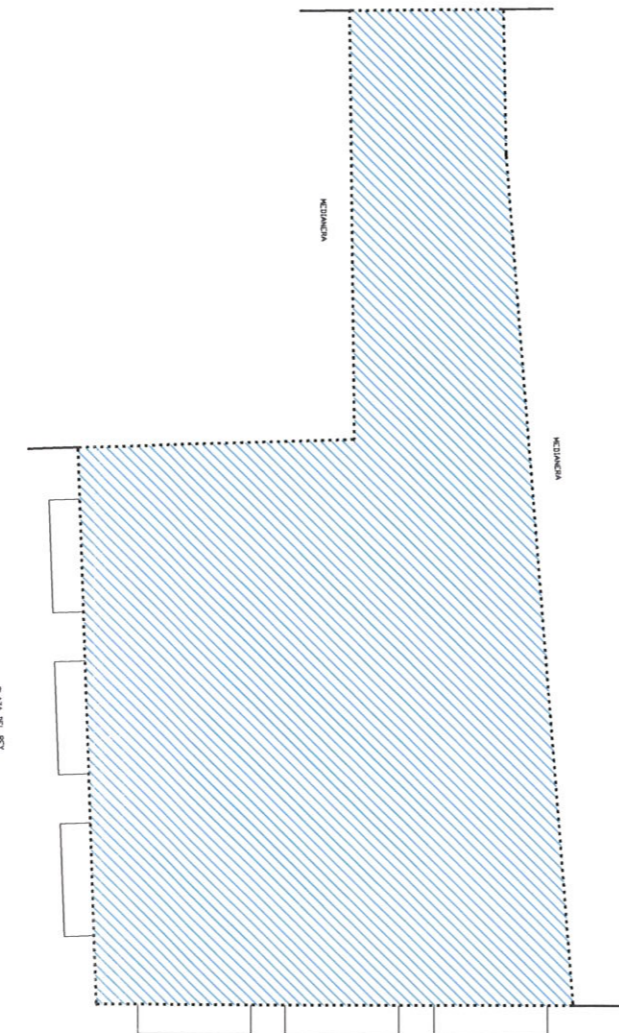
Cartagena, 25/03/2019
 El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente


DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 23/02/2018 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

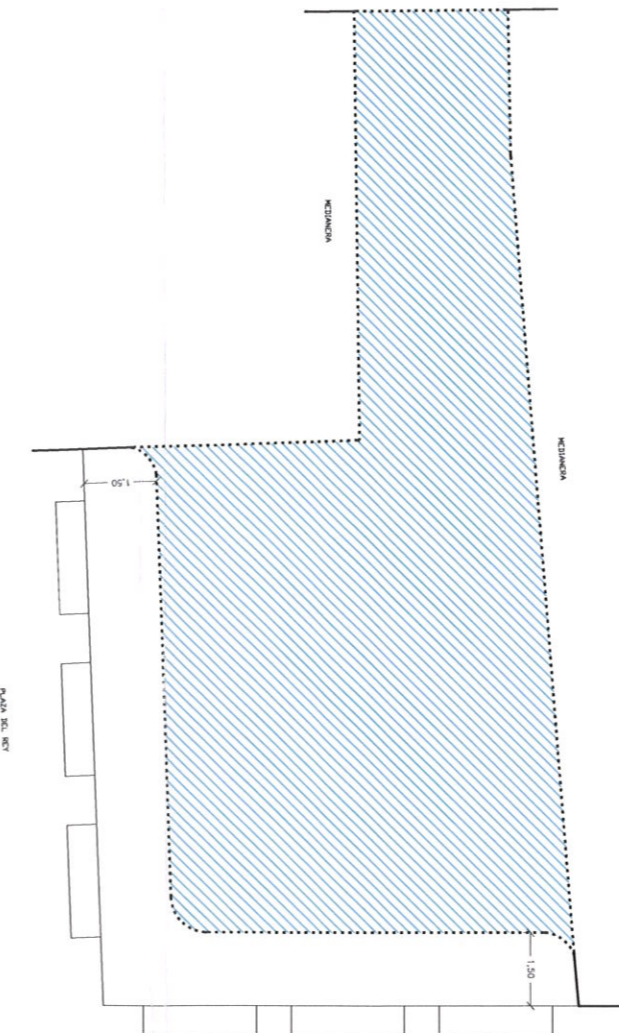
Cartagena, 13 de abril 2018
 El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente



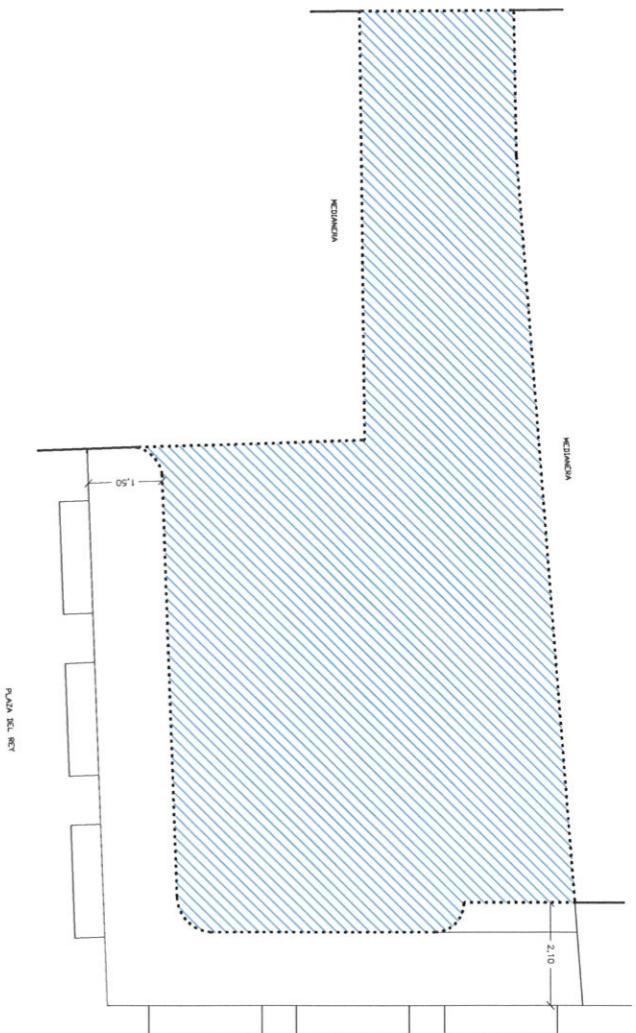
C/ COMEDIAS
PLANTA BAJA



C/ COMEDIAS
PLANTA PRIMERA / SEGUNDA



C/ COMEDIAS
PLANTA ÁTICO



C/ COMEDIAS
PLANTA SOBREÁTICO

PLAN ESPECIAL DE EDIFICIO DE VIVIENDAS Y BAJO COMERCIAL EN CALLE COMEDIAS

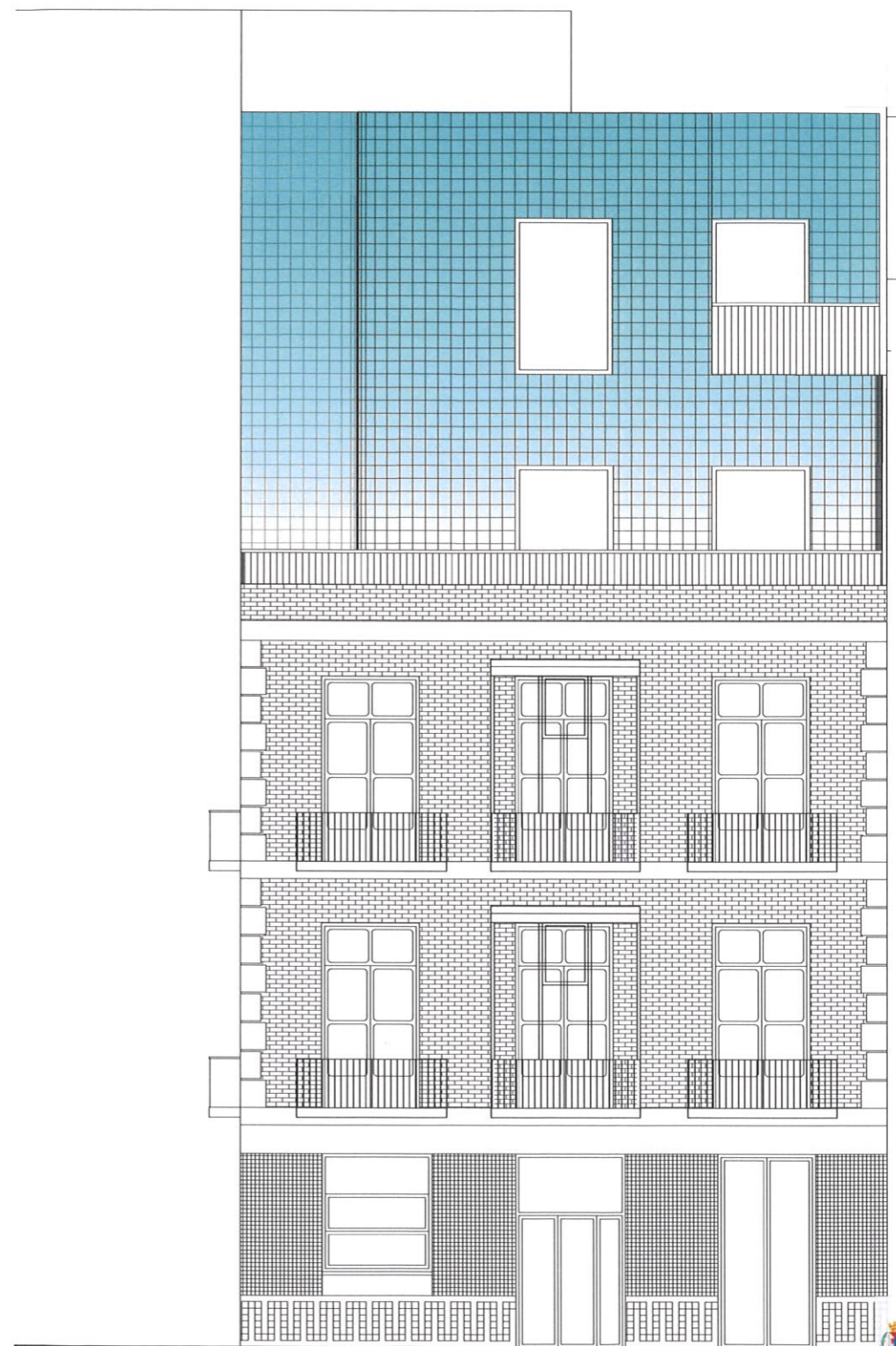
PARA:	MARTINEZ NIETO S.A.	MARTIN LEJARRAGA/MIGUEL CELDRÁN ARQUITECTOS
FECHA:	DICIEMBRE 2016	MURALLA DEL MAR 1 BAJO CARTAGENA
EMPLAZAMIENTO:	CALLE COMEDIAS 8 - PLAZA DEL REY CARTAGENA	tif 968 52 06 37 fax 968 32 07 31 estudio@lejarraga.com

PE1

PLANO: ENVOLVENTES MÁXIMAS. PLANTAS
 ESCALA: 1/150



PLAZA DEL REY





CALLE COMEDIAS

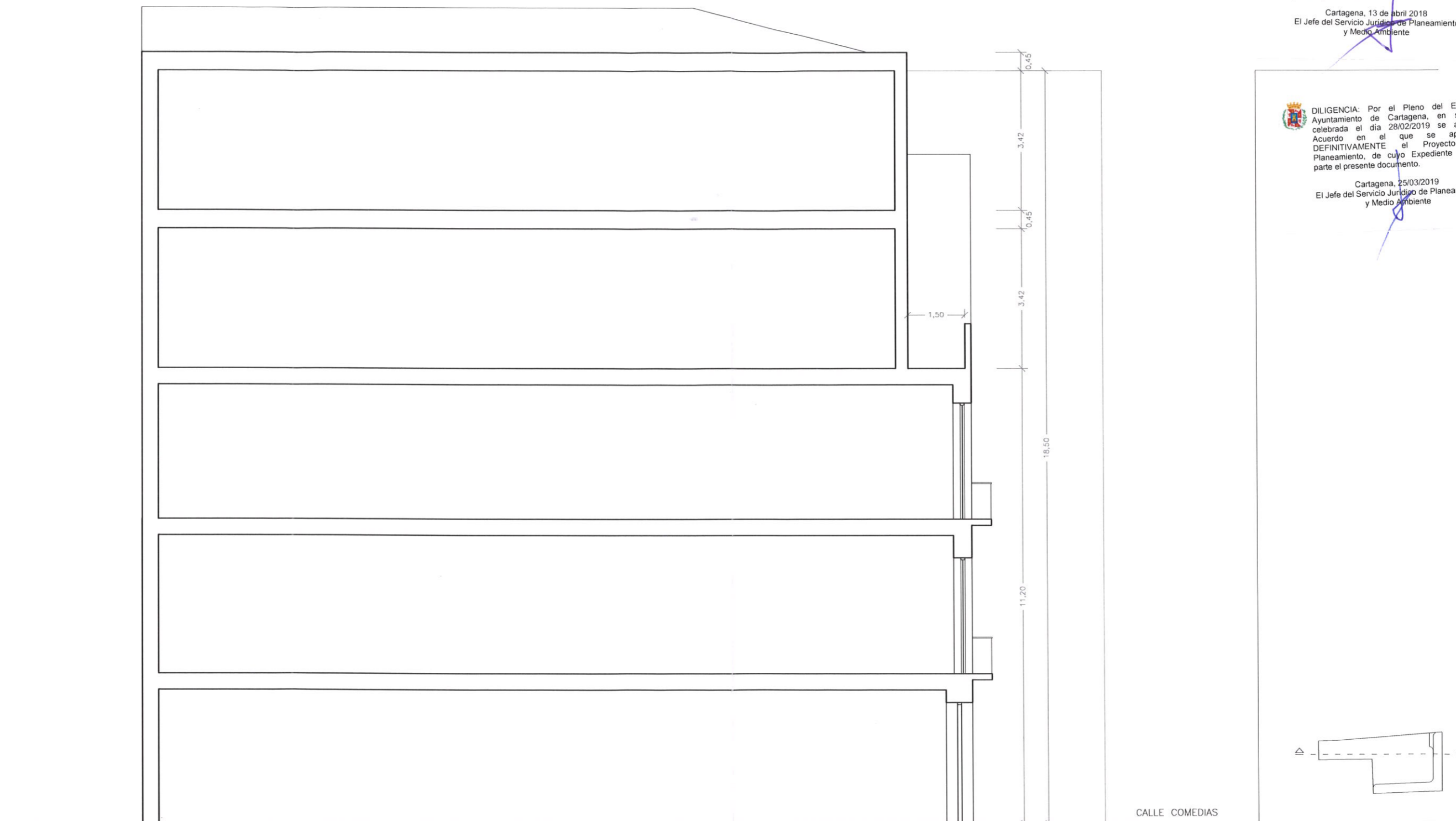
PLAN ESPECIAL DE EDIFICIO DE VIVIENDAS Y BAJO COMERCIAL EN CALLE COMEDIAS

PARA:	MARTINEZ NIETO S.A.	MARTIN LEJARRAGA/MIGUEL CELDRÁN ARQUITECTOS
FECHA:	DICIEMBRE 2016	MURALLA DEL MAR 1 BAJO CARTAGENA
EMPLAZAMIENTO:	CALLE COMEDIAS 8 - PLAZA DEL REY CARTAGENA	tif 968 52 06 37 fax 968 32 07 31 estudio@lejarraga.com
PLANO:	ORDENACION VOLUMETRICA. ALZADOS	
ESCALA:	1/100	

PE2


DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 23/02/2018 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.
 Cartagena, 13 de abril 2018
 El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente


DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 28/02/2019 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.
 Cartagena, 25/03/2019
 El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente



PLAN ESPECIAL DE EDIFICIO DE VIVIENDAS Y BAJO COMERCIAL EN CALLE COMEDIAS

PARA: MARTINEZ NIETO S.A.
 FECHA: DICIEMBRE 2016
 EMPLAZAMIENTO: CALLE COMEDIAS 8 - PLAZA DEL REY
 CARTAGENA
 PLANO: ORDENACION VOLUMETRICA. SECCIÓN
 ESCALA: 1/100

MARTIN LEJARRAGA/MIGUEL CELDRÁN ARQUITECTOS
 MURALLA DEL MAR 1 BAJO CARTAGENA
 tlf 968 52 06 37 fax 968 32 07 31
 estudio@lejarraga.com

PE3



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 23/02/2018 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

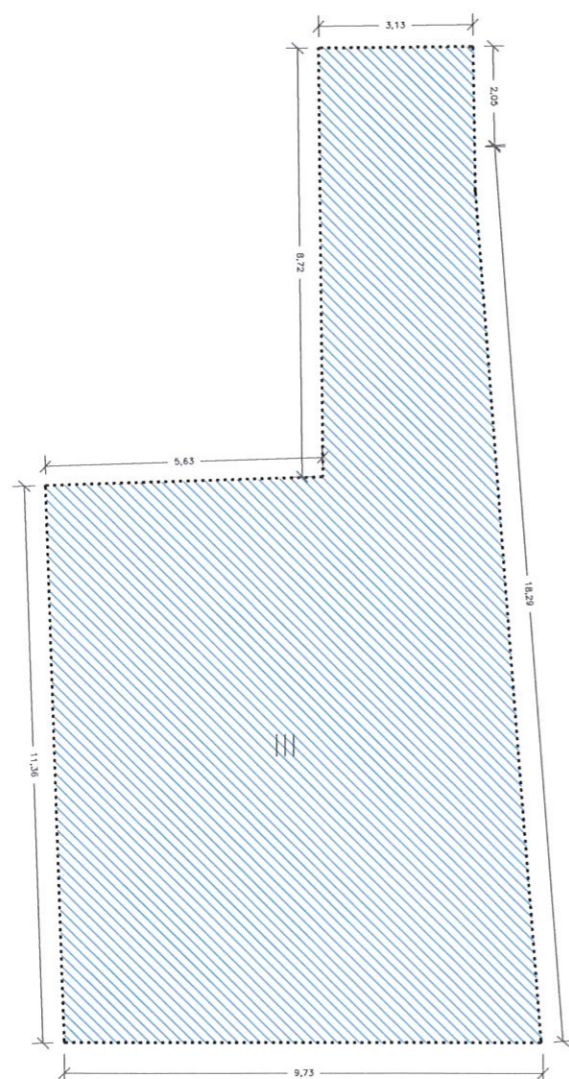
Cartagena, 13 de abril 2018

El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

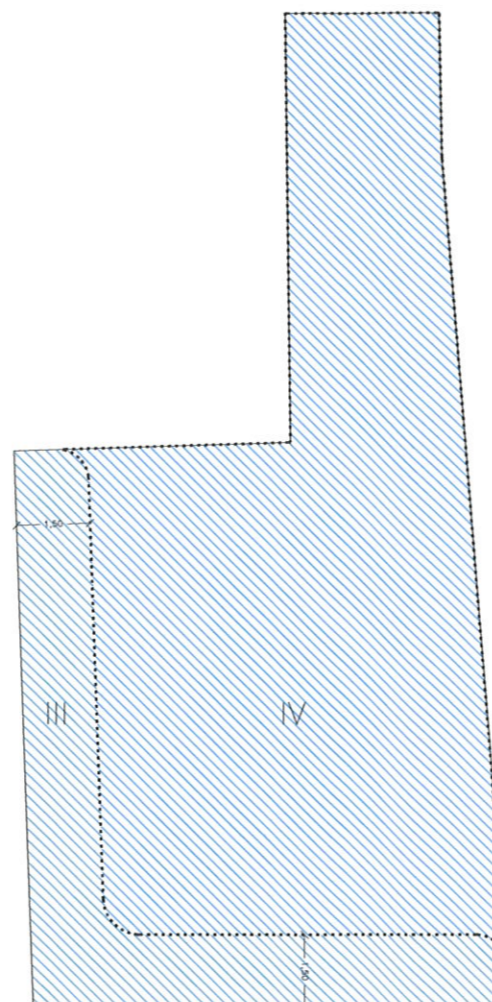


DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 28/02/2019 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

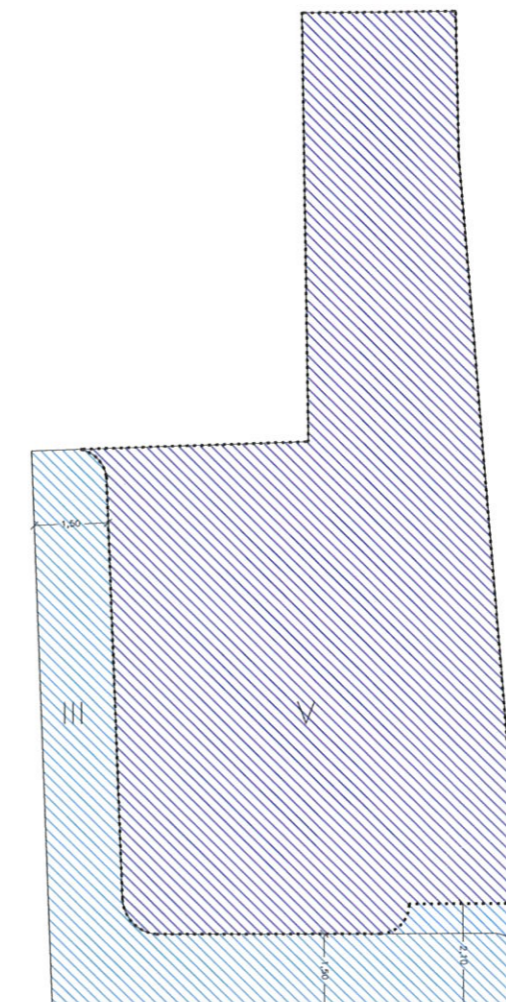
Cartagena, 25/03/2019
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente



PLANTA BAJA / PRIMERA / SEGUNDA



PLANTA ÁTICO



PLANTA SOBREÁTICO

AVANCE EDIFICABILIDAD:

PB	136,8 M2
P1	136,8 M2
P2	136,8 M2
A1	107,5 M2
A2	106,1 M2

TOTAL 624 M2

	PB + 4
	PB + 3
	PB + 2

PLAN ESPECIAL DE EDIFICIO DE VIVIENDAS Y BAJO COMERCIAL EN CALLE COMEDIAS

PARA: MARTINEZ NIETO S.A.
FECHA: DICIEMBRE 2016
EMPLAZAMIENTO: CALLE COMEDIAS 8 - PLAZA DEL REY
CARTAGENA

MARTIN LEJARRAGA/MIGUEL CELDRÁN ARQUITECTOS
MURALLA DEL MAR 1 BAJO CARTAGENA
tlf 968 52 06 37 fax 968 32 07 31
estudio@lejarraga.com

PE4

PLANO: AVANCE EDIFICABILIDAD
ESCALA: 1/150