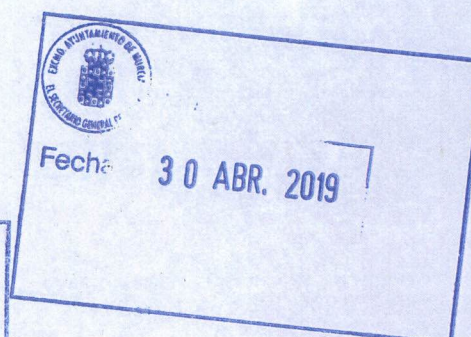


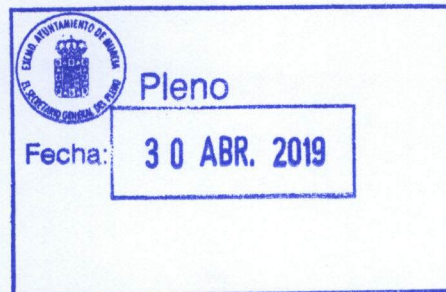
PROYECTO

PROYECTO:	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. MC1 - PE - 222. "CAMBIO DE USO" REFUNDIDO ABRIL 2.019
SITUACION:	C/ PROCLAMACION y C/ ESPARTERO – MURCIA CAPITAL
PROMOTOR:	IRECO VIVIENDAS, S.L.

Conforme con sus antecedentes
El Jefe del Servicio Admvo.

M^a Dolores Martínez Gimeno





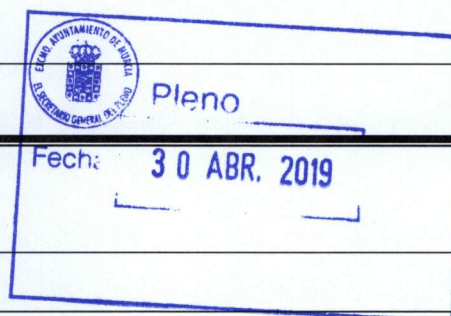
MEMORIA

Conforme con sus antecedentes
El Jefe del Servicio Admvo.

M^a Dolores Martínez Gimeno



PROYECTO:	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. MC1 - PE - 222. CAMBIO DE USO. (REFUNDIDO ABRIL 2.019).
SITUACION:	C/ PROCLAMACION Nº 6 y C/ ESPARTERO S/N. MURCIA CAPITAL
PROMOTOR:	IRECO VIVIENDAS, S.L.



1.- ANTECEDENTES.

En el año 2.015, IRECO VIVIENDAS, S.L. solicitó Licencia para la construcción de 4 Viviendas y Locales, en un solar urbano situado entre las calles Proclamación nº 6 y C/ Espartero, frente al Jardín de Floridablanca. El proyecto obtuvo la preceptiva Licencia con el número de Expediente 3.705 / 2.015 - LE.

En la planta baja del edificio se proyectaron dos locales; uno recayente a la C/ Proclamación, frente al Jardín de Floridablanca (Local 1) y otro en la parte posterior con fachada al fondo de la C/ Espartero, la cual no tiene salida (Local 2).

Este último local es el objeto del presente P.E.R.I. de Cambio de Uso Puntual.

2.- LEGISLACION VIGENTE.

- Ley 13/2015 de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.
- Plan General de Ordenación Urbana de Murcia.

LEY 13 / 2015 (LOTURM)

SECCION 5

Planes Especiales

Artículo 126 Finalidad



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

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

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE MURCIA:

CAPÍTULO 2. CENTRO HISTÓRICO DE MURCIA (MC).



Pleno

Fecha

30 ABR. 2019

Artículo 5.2.1. Definición.

Regula la edificación en el centro histórico de la ciudad coincidiendo básicamente con el recinto amurallado –excepto la renovación de la Gran Vía-, y sus arrabales históricos, incluidos en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Murcia (PECHA):

El PECHA mantiene su vigencia, entendiéndose por tanto en vigor su Memoria de Ordenación, ordenanzas reguladoras y alineaciones.

Las posteriores modificaciones introducidas a raíz del PECHA en las Normas del Plan General anterior están reflejadas en los artículos 5.24.5, 10.1.5 y 10.2.9 de la presente normativa.

Siguen asimismo vigentes las referencias genéricas del PECHA al Plan General, al planeamiento de aplicación, y a las normas y ordenanzas vigentes, pero entendidas hechas en relación con su redacción actual, en el sentido de que son de aplicación en todos los aspectos no regulados específicamente por las determinaciones del PECHA y cuando no se opongan al mismo. Los artículos 5.2.2 y 5.2.3 siguientes constituyen las normas vigentes para la zona MC.

El tipo edificatorio será la de manzana cerrada.

COAMU	REGISTRO	04/04/2019
COLEGIO OFICIAL DE	Y ACREDITACIÓN DE	182687/15690
ARQUITECTOS		SRG
REGIÓN DE MURCIA	DOCUMENTOS PROFESIONALES	
Autores: JOSE GARCIA MOMPEAN		
JOSE GARCIA MOMPEAN - ARQUITECTO		
	El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado.	

Artículo 5.2.2. Condiciones de Uso.

Uso global:

- Residencial

Usos compatibles:

- Talleres Domésticos.

- Comercio local, exclusivamente en planta baja y planta primera

- Oficinas y Servicios profesionales, exclusivamente en planta baja y primera. Los despachos profesionales sin limitación.

- Restauración, Espectáculos y Ocio.

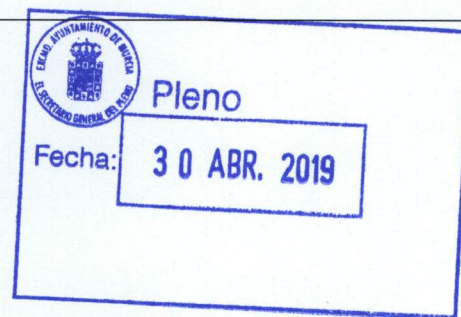
- Hospedaje.

- Equipamientos.

- **Garajes en sótanos** y en edificios exclusivamente destinados a dicha finalidad.

Se prohíben en nuevos edificios en vías peatonales no compatibles con acceso rodado.

- Espacios libres.

**CAPITULO 3. USO RESIDENCIAL.****Artículo 3.3.3.1. Dotación de aparcamiento.**

Como mínimo se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y en todo caso una plaza por vivienda. Si la vivienda tuviera más de 150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.

3.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION QUE SE PROPONE.

1. Cuando se procedió a la redacción del proyecto, se constató la imposibilidad de situar los aparcamientos en planta sótano (Art. 5.2.2. P.G.O.MU.), ya que la dimensión del solar, 194'57 m², lo hace inviable.
2. En el proyecto de ejecución hubo que incluir un anexo, con los esquemas gráficos que justificaban la inviabilidad del sótano aparcamiento (Anexo 1).
3. El P.G.O.MU., en el Art. 3.3.3.1, Dotación de aparcamiento, dice: como mínimo se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda, y si las viviendas son de más de 150 m² (como es el caso que nos ocupa), la previsión es de 2 aparcamientos por vivienda. Por lo que necesitamos 8 plazas de aparcamiento mas las correspondientes a los locales.



JOSE GARCIA MOMPEAN - ARQUITECTO



El Colegio Acredita la firma digital de los autores
El presente documento ha sido registrado y acreditado.

4. Tal como se decía en los ANTECEDENTES, la C/ Espartero, a la que da fachada el Local 2, es una calle sin salida, con nula actividad comercial, muy degradada estéticamente por lo que, la aplicación de algún grado de protección ambiental carece de significado (Anexo 2).

5. teniendo en cuenta estas consideraciones anteriores, se adoptó la solución de dividir la planta baja en dos locales.

Local 1, de 48'20 m² recayente a la C/ Proclamación, frente al Jardín de Floridablanca, el cual cumple todas las condiciones urbanísticas y de uso de la Zona MC, y especificaciones del PECHA (Anexo 3).

Local 2, de 109'40 m², con fachada al fondo de saco de la C/ Espartero, está vinculado, y tiene acceso a las viviendas a través de zaguán de entrada según proyecto aprobado. Este Local tiene las dimensiones adecuadas para dar cabida a cuatro plazas de aparcamiento, necesarias a la vez que obligatorias para las viviendas.

FUNDAMENTOS LEGALES:

- ARTÍCULO 108-2 L.S.R.MU:

"Los Planes Parciales podrán introducir modificaciones y limitaciones a los usos previstos."

- Artículo 3.3.3.1 P.G.O.MU:

" Como mínimo se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y en todo caso una plaza por vivienda."

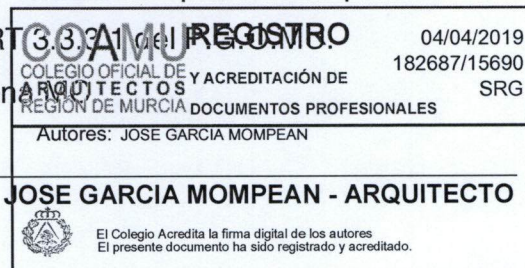
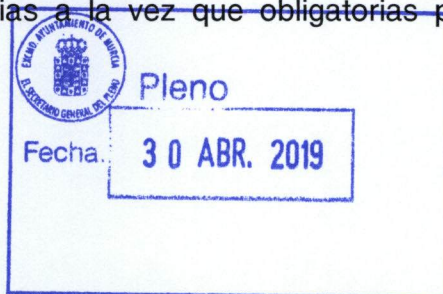
- ZONA MC. PECHA:

La C/ Espartero, por su situación (fondo de saco) y estado de ornato de sus fachadas, no representa a ningún tipo de protección ambiental que el PECHA propone.

4.- PROPUESTA P.E.R.I.

Autorizar el uso aparcamiento del Local 2, para dar cabida a 4 plazas de aparcamiento vinculadas a las viviendas, y dar cumplimiento al ART 3.3.3.1 del P.G.O.MU.

El Local 1 mantiene las condiciones de uso de la Zona MC.



5.- ACCESIBILIDAD Y SERVIDUMBRES.

El paso de vehículos al Local 2 a través de la C/ Espartero, es el mismo que existía antes de la demolición de la anterior edificación, por lo que las condiciones de accesibilidad se mantienen intactas y sin posibilidad de alteración, ya que la C/ Espartero termina en el Local 2.

6.- NORMAS URBANISTICAS DE APLICACION. MC1-PE-222

Se mantienen las Normas Urbanísticas del CENTRO HISTORICO DE MURCIA (MC), en sus artículos 5.2.1. Definición y 5.2.3. Condiciones de la Edificación.

Artículo 5.2.2. Condiciones de Uso.

Uso global:

- Residencial

Usos compatibles:

- Talleres Domésticos.

- Comercio local, exclusivamente en planta baja y planta primera

- Oficinas y Servicios profesionales, exclusivamente en planta baja y primera. Los despachos profesionales sin limitación.

- Restauración, Espectáculos y Ocio.

- Hospedaje.

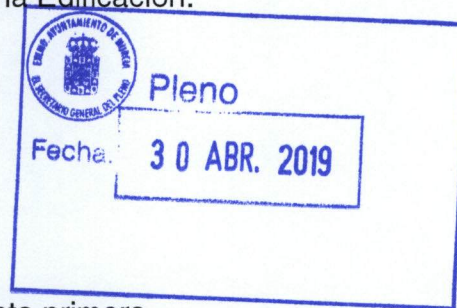
- Equipamientos.

- Garajes en sótanos y en edificios exclusivamente destinados a dicha finalidad.

- **Excepción:** Si la ubicación de los aparcamientos en planta sótano fuera técnicamente inviable, se admitirá el uso de garaje en parte de la planta baja, con el límite de 1 plaza de aparcamiento por vivienda, como máximo.

Se prohíben en nuevos edificios en vías peatonales no compatibles con acceso rodado.

- Espacios libres.

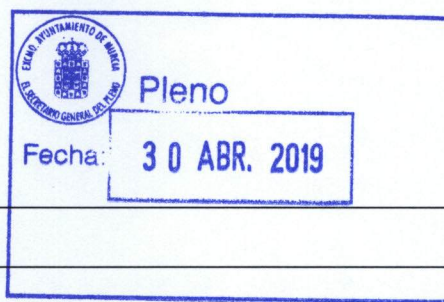


COAMU	REGISTRO	04/04/2019
COLEGIO OFICIAL DE	Y ACREDITACIÓN DE	182687/15690
ARQUITECTOS		SRG
REGIÓN DE MURCIA	DOCUMENTOS PROFESIONALES	
Autores: JOSE GARCIA MOMPEAN		
JOSE GARCIA MOMPEAN - ARQUITECTO		
	El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado.	

7.- NORMAS AMBIENTALES.

Como resultado de la evaluación ambiental del plan, tomando en consideración los aspectos ambientales puestos de manifiesto, y teniendo en cuenta que las obras del edificio están acabadas, conforme a las condiciones de la licencia (este plan solo plantea el cambio de uso de un local), las medidas correctoras que aminoran los riesgos para la salud humana y el medio ambiente consisten en:

1. Cumplimiento de las condiciones de ventilación y seguridad, establecidas por la normativa municipal.
2. Instalación de todas las medidas de extinción de incendios, de acuerdo con el C.T.E.
3. Instalación de medios de señalización conforme a la normativa de edificación.

**8.- CONCLUSION.**

Con la presente memoria, junto con los planos adjuntos, se da por concluida la redacción del presente **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR MC-PE-222, consistente en CAMBIO DE USO.**

En Murcia, 3 de Abril 2.019.

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Jose Garcia Mompean".

Fdo.: JOSE GARCIA MOMPEAN – ARQUITECTO

Conforme con sus antecedentes
El Jefe del Servicio Admvo.

M^a Dolores Martínez Gimeno



JOSE GARCIA MOMPEAN - ARQUITECTO



El Colegio Acredita la firma digital de los autores
El presente documento ha sido registrado y acreditado.