



MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE MURCIA. FICHA 2ED-044

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES.

La propiedad del edificio sito en la Calle Pinares nº 3 tiene el propósito de acometer las necesarias obras de rehabilitación de edificio con objeto de dotarlo de las condiciones de seguridad, habitabilidad, accesibilidad y estética correspondiente

2.-OBJETO

El objeto de la modificación se limita exclusivamente a la rectificación de la FICHA de protección del PECHA que afecta el edificio sito en la calle Pinares nº 3 por la detección de un error en la redacción de la misma, sin modificar planos ni ninguna otra determinación de PGOU.

La ficha de catalogación del PECHA (Anexo II) permite una altura mas respeto a las existentes, especificando el respeto de la pendiente de la cubierta en la calle Pinares y alineado a fachada en la calle Peligros, por una altura máxima de cornisa de 13 m. La altura del edificio en la calle Peligros es de 12,01 m en la parte inferior del forjado y 12.64 m en al suelo de la azotea, haciendo imposible la elevación de la planta permitida, de ahí que se solicite la presente modificación.

3.-SITUACION

El edificio objeto de la presente memoria se encuentra situado en la calle Pinares nº 3 de Murcia.

4.-DESCRIPCION

El edificio tiene forma rectangular con los dos lados largos recayente en las calle Pinares, que es la fachada principal y calle Peligro. Los otros dos lados lindan con edificio existentes.

Se compone de tres plantas sobre rasante. En la planta baja se ubican dos locales comerciales en la fachada principal y el acceso al edificio. El porton de entrada al edificio da acceso a la escalera y ascensor y a un patio interior. La entrada es muy amplia por haber sido acceso de carruajes y el patio la cuadra donde estos se guardaban.

Las plantas primera y segunda son residenciales a razón de dos viviendas por planta.

La cubierta es inclinada en la primera franja en la fachada a la calle Pinares. El resto es cubierta plana transitable.

En la azotea se encuentran una vivienda completa y varias dependencias destinadas a varios usos, por lo que la altura real del edificio en la calle Peligro sobrepasa ya la permitida por la ficha de catalogación del PECHA e la mayor parte de su superficie.

5.-ELEMENTOS JUSTIFICATIVOS

5.1 Respecto a las Condiciones de Protección

La ficha del catalogo del PECHA nº 2ED-044 (adjunta en el Anexo II), que regula el grado de protección del edificio y sus condiciones urbanísticas así se expresa:

"COMPENSACION:

-Posibilidad de ampliar cuarta planta en c/Pinares bajo la pendiente de la cubierta con tratamiento de medianeras

*-Posibilidad de **ampliar cuarta planta alineada a fachada en c/Peligros, sin sobrepasar altura de cornisa 13 m***"

OBSERVACIONES:

".....

*-**Tratamiento de fachada a c/Peligros.***

"....."

Pues bien, la altura del edificio existente en la azotea actual es de 12,01 m en la parte inferior del forjado y 12.64 m en al suelo de la azotea respeto a la calle Peligros. Hasta los 13 m que indica la ficha del PECHA no hay altura suficiente para levantar un cuarta planta ni de tratar fachada alguna a esa calle.

Consultado con la Unidad Tecnica de la consejería de Urbanismo de Murcia hemos coincidido que, sin lugar a dudas, se trata de un error en la redacción de la ficha.

El edificio, en el momento de la redacción de la catalogación, se supone que no se llevo a medir en altura por imposibilidad a poder acceder y, probablemente, se estimo una altura actual de cornisa de 10 m. Atribuyendo a la planta baja 4 m de altura y 3 m por cada una de las dos plantas, como es norma general en la atribución de altura a un edificio.

La suma de esa estimación es de 10 m a la que se le añadio 3 m de la nueva planta. De aquí que se considero como altura de cornisa máxima en la Calle Peligro 13 m.

En la documentación adjunta se explica gráficamente lo anteriormente descrito.

5.2 Condiciones Urbanísticas Actuales

La manzana a la que pertenece el edificio catalogado, está calificada como "MC", "Centro Histórico de Murcia", quedando excluidos del ámbito UH correspondiente a las Zonas de Normativa Especial del PECHA.

En dicha Normativa y para los solares que no se encuentren calificados como UH, se establece como altura máxima 5 plantas a excepción de los edificios catalogados como el que nos ocupa, cuya altura máxima será la señalada en la ficha correspondiente.

6.-FICHA DE CATALOGACION. (ANEXO II)

Se señala como condicionante de la actuación, la rehabilitación manteniendo la estructura general del inmueble.

Se entiende por estructura general del inmueble todo lo referente a la fachada, altura de cornisa y estructura interna que conforma la escalera.

7.-NORMATIVA PECHA.

El artículo 27.- Edificabilidad, de la Normativa PECHA dice que "En obras de rehabilitación y reconstrucción el aprovechamiento y el modo de materializarlo sea el establecido en la ficha de catalogación correspondiente, siempre que el uso sea privado residencial, debiéndose mantener el existente en el resto de usos posibles".

La ficha de catalogación del edificio permite la elevación de una planta "*bajo la pendiente de la cubierta*" en la calle Pinares y "*alineada a fachada*" en la calle Peligro marcando una altura de cornisa en esta alineación de 13 m.

La problemática consiste en que la altura del edificio existente en la azotea actual es de 12,01 m en la parte inferior del forjado y 12.64 m en al suelo de la azotea respecto a la calle Peligros. Hasta los 13 m que indica la ficha del PECHA no hay altura suficiente para levantar una cuarta planta. Por lo que la "Compensación" expresada en la ficha es de imposible cumplimiento.

Consultado con la Unidad Técnica de la consejería de Urbanismo de Murcia hemos coincidido que, sin lugar a dudas, se trata de un error en la redacción de la ficha.

Se expuso el caso a la Dirección de Bienes Culturales y se llevó a cabo una visita al inmueble en cuestión. Efectuada la visita coincidieron con la tesis anteriormente expuesta comprobando in situ la evidencia. Considerando también que en la azotea ya existe edificación por encima de dicha altura.

8.-CIRCUNSTANCIAS ACTUALES.

Actualmente el edificio se encuentra "encajonado" entre dos edificios colindantes de mayor altura creando un perfil de diente de sierra estéticamente desajustado con el entorno, generando medianeras a la vista sin tratar.

La imposibilidad de cumplir con la ampliación de "una cuarta planta alineada a fachada en c/Peligros, sin sobrepasar altura de cornisa 13 m", conlleva el no poder aprovechar la compensación prevista en la ficha de catalogación, lo que crea un agravio comparativo a los propietarios de este edificio al estar PROTEGIDO, que además del deber de conservación y habilitación, no solo no puede acogerse a la Norma general de edificación, igualando alturas al resto de edificaciones, sino que tampoco puede beneficiarse de la compensación que la ficha otorga a la edificación, por un error de medida de la ficha. Con el consecuente perjuicio económico.

9.-PROPUESTA DE MODIFICACION.

La propuesta de modificación que se hace es el cambio de la ficha de catalogación del edificio, sustituyendo la altura de cornisa de 13 m a 15.20 m. Este cambio permitiría la construcción de la planta permitida según los criterios de la misma ficha, sin sobrepasar la altura máxima de cornisa del PGOU que es de 16 m y sin sobrepasar la altura de los edificios colindantes.

Los criterios de envolvente se quedarían los marcados por la ficha del PECHA, respetando la cubierta inclinada en la fachada a la calle Pinares y alineada a la fachada en la calle la calle Peligros.

La cuarta planta estará sujeta a la aplicación de la ordenanza municipal sobre edificación y uso del suelo de Murcia.

10.-DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN.

El único documento que se modifica es la ficha de catalogación del P.E.C.H.A.. No se modifica ningún documento de PGOU estando el edificio por debajo de los límites que marca la norma el mismo. Se adjunta propuesta de modificación de la ficha de catalogación en anexo 3

11 JUSTIFICACIÓN AMBIENTAL

A efectos de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se tramita mediante "Procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico" pues se considera sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme a lo dispuesto en la Sección 2ª del Capítulo I del Título II.

Se adjunta documento ambiental estratégico que considera el presente plan como una modificación menor, apartado 5.2.f referido a los efectos de evaluación ambiental estratégica. El artículo dice:

f) "modificaciones menores": cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

12 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El Informe de sostenibilidad económica debe analizar el impacto del desarrollo del plan en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y la prestación de los servicios resultantes. En nuestro caso al tratarse de una modificación de la ficha de catalogación de edificio privado, **no tiene impacto alguno sobre la Hacienda Pública**, por lo que se considera **innecesaria** la realización de dicho informe.

Conforme con sus antecedentes
El Jefe del Servicio Admvo.



Murcia, a 16 de Abril de 2018

El arquitecto:

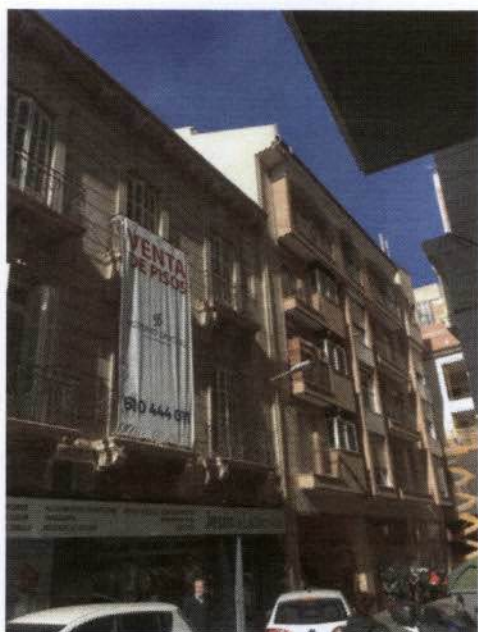
RUGGERO COPPOLA

ANEXO 1

REPORTAJE FOTOGRAFICO



01-VISTA TOTAL FACHADA CALLE PINARES



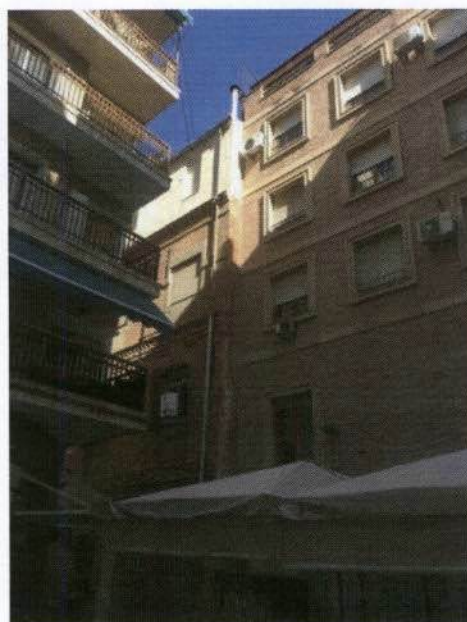
02-VISTA LADO DERECHO FACHADA CALLE PINARES



03-VISTA LADO IZQUIERDO CALLE PINAR



04-VISTA CALLE PELIGROS



05-VISTA CALLE PELIGROS LADO DERECHO



06-VISTA CALLE PELIGROS LADO IZQUIERDO

ANEXO 2

FICHA CATALOGO P.E.C.H.A.

MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE MURCIA.

FICHA 2ED-044

C/ Pinares, 3. 30.001 Murcia.

A. D. 23/01/95

ADAPTADO A LA ORDEN RESOLUTORIA
DE 23 DE ENERO DE 1995

GRADO DE PROTECCION				CONDICIONES URBANISTICAS				MANZANA SITUACION		Nº CATALOG.	
2 - REHABILITACION				ZONA 1a - CASCO URBANO				44612/03	C/ PINARES, 3	2ED - 044	
INMUEBLE	ESTADO	INTERIORES	ENTORNO	PLANEAMIENTO		INMUEBLE		PROPIEDAD	PRIVADA	USOS	
FACHADA	B	X	MEDIANERAS	X	PLANTAS	V - IV	III - IV	AUTOR	PEDRO CERDAN	P.B. / RESID	
INTERIOR	B/R		ESCENA URB		FONDO	15	CUMPLE			C/V	
OTRAS CATALOGACIONES (*)				EDIFICABILIDAD				CARACTERISTICAS			
				/				FECHA			
								1900-1936			
B.I.C.				D.O.C.	E.B.R.	CHA/75	SUP	SOLAR	EDIFICABLE	EDIFICADA	DIFEREN
				30123	B-52	67	M ²	405			- 2pl.
CONDICIONANTES DE ACTUACION				COMPENSACION							
- Rehabilitación manteniendo estructura general del inmueble. - Adecuación ambiental de -- planta baja.				- Posibilidad de ampliar cuarta planta en c/ Pinares bajo la pendiente de cubierta con tratamiento de medianeras. - Posibilidad de ampliar cuarta planta alineada a fachada en c/ Peligros, sin sobrepasar altura de cornisa 13 m.							
OBSERVACIONES				- Tratamiento fachada en medianería Sur. - Tratamiento de fachada a c/ Peligros. - Inmueble con fachada a ZONA DE CONEXION. - La composición y materiales a emplear en la fachada de las plantas elevadas sobre las ya existentes, precisará del Vº Bº de los Servicios Técnicos Municipales.							
											

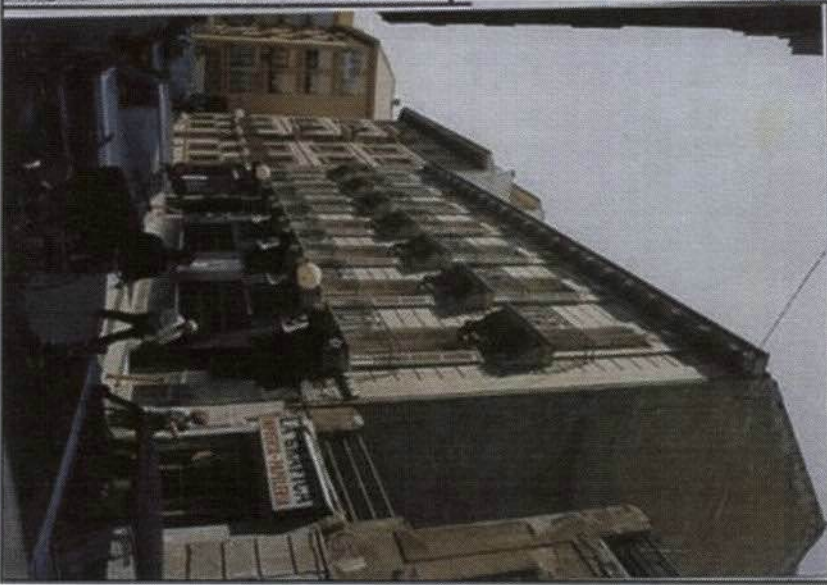
ANEXO 3

PROPUESTA DE NUEVA FICHA DE CATALOGACIÓN

MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE MURCIA.

FICHA 2ED-044

C/ Pinares, 3. 30.001 Murcia.

A. D. 23 / 01 / 95		ADAPTADO A LA ORDEN RESOLUTORIA DE 23 DE ENERO DE 1995	
GRADO DE PROTECCION 2 - REHABILITACION		CONDICIONES URBANISTICAS ZONA 1a - CASCO URBANO	
INMUEBLE	ESTADO INTERES	ENTORNO	
FACHADA	B	X	MEJANERAS
INTERIOR	B/R		ESCENA URB.
OTRAS CATALOGACIONES (*)			
B.I.C.	D.G.C.	E.B.R.	CHA/75
	30123	B-52	67
CONDICIONANTES DE ACTUACION		COMPENSACION	
- Rehabilitación manteniendo estructura general del inmueble. - Adecuación ambiental de -- planta baja.		- Posibilidad de ampliar cuarta planta en c/ Pinares bajo la pendiente de cubierta con tratamiento de medianeras. - Posibilidad de ampliar cuarta planta alineada a fachada en c/ Peligros, sin sobrepasar altura de cornisa 15,15m.	
OBSERVACIONES			
- Tratamiento fachada en medianería Sur. - Tratamiento de fachada a c/ Peligros. - Inmueble con fachada a ZONA DE CONEXION. - La composición y materiales a emplear en la fachada de las plantas elevadas sobre las ya existentes, precisará del y/o R.º de los Servicios Técnicos Municipales.			
MANZANA		SITUACION	
44612/03		C/ PINARES, 3	
PROPIEDAD		PRIVADA	
AUTOR		PEDRO CERDAN	
CARACTERISTICAS		FECHA	
F.CLECTICO		1900-1936	
USOS		P.B. / RESTO	
C/V			

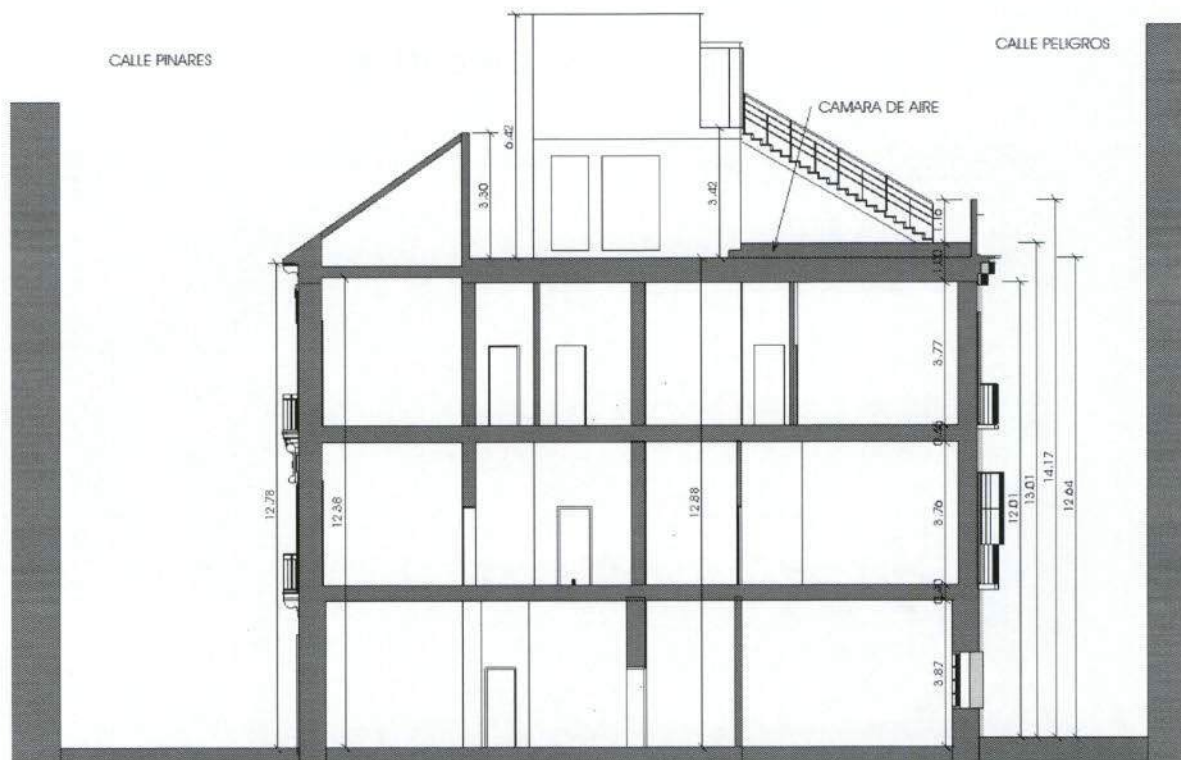
ANEXO 4

RESUMEN EJECUTIVO

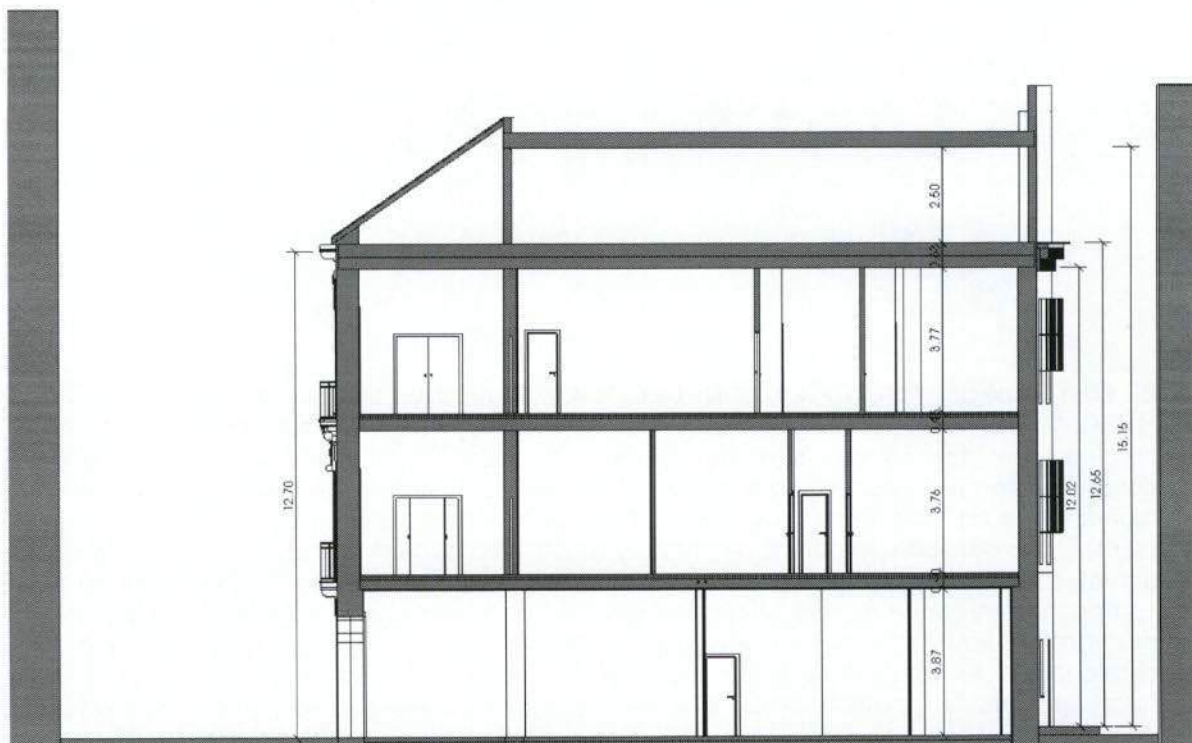
Plano de situación

El Plan especial "MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE MURCIA. FICHA 2ED-044" consiste en la subsanación de un error detectado en la ficha de catalogación del edificio sito en la calle Pinares nº3. En dicha ficha se otorga una compensación para poder sobre-elevar una planta en calle peligros pasando de 3 a 4 alturas, igualando la edificación con las edificaciones colindantes, pero al determinar la altura de esa planta "compensada" se limitó la misma en 13 metros, sin percatarse de que la edificación actual sin añadido ninguno, ya alcanzaba esa altura, haciendo imposible disfrutar de la compensación con la que se había dotado al edificio catalogado. El plan especial, únicamente modifica la limitación de 13 metros, pasandola a 15.15m, para devolver a la ficha de catalogación la coherencia entre medidas compensatorias y limitación de las mismas, y hacer posible la compensación que el legislador había decidido para este emblemático edificio.

MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE MURCIA.
FICHA 2ED-044
 C/ Pinares, 3. 30.001 Murcia.



Sección del Estado Actual



Sección de la Propuesta de modificación