

ABELARDO YÁÑEZ GESTOSO.
ARQUITECTO.

PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA

AMPLIACIÓN DE USOS DE LA PLANTA BAJA.

CAMBIO DE USO PUNTUAL

MEMORIA DESCRIPTIVA

1. ANTECEDENTES.-

Por encargo de Dña. María Antonia Olmos Borreguero, mayor de edad, actuando como Promotora, con **N.I.F.: 22.213.379-W**, y domicilio en **Plaza José María Bautista Hernández nº 10, 3ª Planta CP: 30.004 Murcia**, el arquitecto que suscribe procede al estudio y redacción del **PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA (P.E.R.U.) DESTINADO A AMPLIACIÓN DE USOS DE LA PLANTA BAJA** del solar situado en **C/ José María Bautista Hernández nº 5, esquina con la C/ Cortes**.

Este P.E.R.U. anula y sustituye al P.E.R.I. presentado el 23/02/2.018 (**Expediente de PLANEAMIENTO 13/18**), al que se le añadió el Anexo presentado con fecha 15/11/2.018.



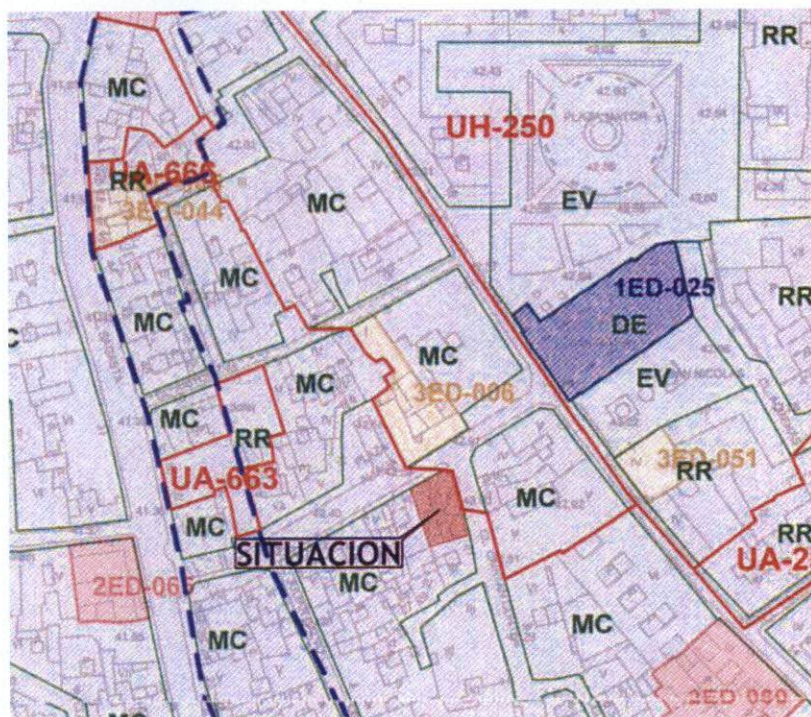
Situación del inmueble actual. GOOGLE MAPS 2.017

2.736. PERU CAMBIO DE USO. OLMOS BORREGUERO 13/18

AYUNTAMIENTO DE MURCIA
26 JUL 2019
REGISTRO DE ENTRADA
Núm. 126525

2. OBJETO DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL.-

El presente Plan Especial se redacta con objeto de atender las especiales características del solar que resultare de la demolición del edificio situado en la confluencia de las calles José María Bautista y Cortés de la ciudad de Murcia, ampliando la posibilidad de ubicar el estacionamiento de vehículos en la planta baja del edificio.

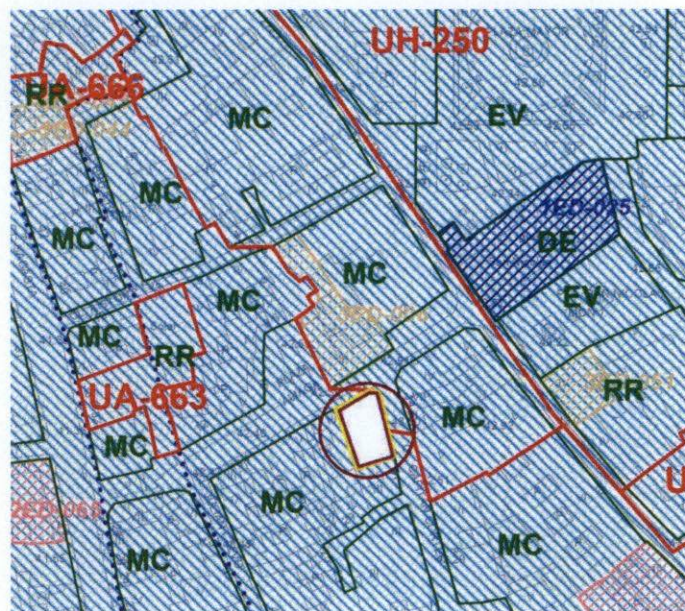


Plano de situación. Cédula Urbanística N° Exp: 352/2014-IU

3. LEGISLACIÓN VIGENTE.-

- Ley 21/2.013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental de la Jefatura del Estado.
- Ley 13/2015 de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.
- Plan General de Ordenación Urbana de Murcia.

ABELARDO YÁÑEZ GESTOSO.
ARQUITECTO.



Plano 16-14 (P.G.O.U. en vigor)

3.1. NORMATIVA EN VIGOR. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MURCIA.-

CAPÍTULO 2. CENTRO HISTÓRICO DE MURCIA (MC).

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 manzana cerrada.

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.

Artículo 5.2.3. Condiciones de la Edificación.

Condiciones de parcela y ocupación:

Toda parcela existente en el momento de Aprobación Inicial del presente Plan General e incluidas en esta ordenanza será edificable.

La edificación será alineada a vial, sin permitir retranqueos laterales ni frontales.

Profundidad edificable máxima: 15 metros.

En planta baja, hasta 4,5 m. de altura libre, la ocupación del solar podrá ser total para usos no residenciales.

Altura de la edificación:

Altura máxima 5 plantas, equivalente a una altura de cornisa de 16 metros, salvo en solares recayentes a calles que aparezcan grafiadas en los planos 1/2.000, con línea a lo largo de su eje, donde se establecen 6 plantas y 19 metros de altura de cornisa. Por encima de la altura máxima no se autorizan áticos.

Esta regulación de altura sustituye al anterior callejero, y es de aplicación excepto si el PECHA regula específicamente la misma.

En los ámbitos UH, correspondientes a las Zonas de Normativa Especial del PECHA, será por tanto obligatorio atenerse a la regulación de alturas establecidas por dicho Plan Especial reflejada en los correspondientes planos del mismo.

Asimismo en los Edificios Catalogados y en los Espacios Urbanos Catalogados es de aplicación la regulación de alturas fijada en el PECHA, en los términos en él establecidos, reflejada en las respectivas fichas de catalogación de dichos edificios y espacios urbanos del propio Plan Especial.

CAPÍTULO 3. USO RESIDENCIAL.

Artículo 3.3.3. Dotación de aparcamiento.

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

3.2. LEY 13/2015 LOTURM.-



Boletín Oficial de la
REGIÓN DE MURCIA

Número 77

Lunes, 6 de abril de 2015

Página 13428

I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

1. DISPOSICIONES GENERALES

Presidencia

4098 Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

Sección 5.ª

Planes Especiales

Artículo 125. Definición.

El Plan Especial es el instrumento adecuado para la implantación de usos y actuaciones urbanísticas especiales en las distintas clases y categorías de suelo, en desarrollo del planeamiento general o, en el caso de no estar previsto en el mismo, cuando se justifique su procedencia.

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.

Artículo 127. Objeto de los Planes Especiales.

Con carácter meramente enunciativo, los Planes Especiales podrán tener por objeto:

- a) El desarrollo de los sistemas generales de comunicaciones, infraestructuras, espacios libres y equipamiento comunitario.
- b) La protección de vías de comunicación, vías verdes e itinerarios de especial singularidad.
- c) Planificación de infraestructuras y servicios.
- d) La ordenación y reordenación urbana.
- e) La ordenación y protección de conjuntos históricos, sitios históricos, zonas arqueológicas o áreas declaradas Bien de Interés Cultural.
- f) La ordenación de núcleos rurales.
- g) La adecuación urbanística y áreas de singulares características.
- h) La protección del paisaje.
- i) Ordenación de complejos e instalaciones turísticas.
- j) Cualesquiera otras finalidades análogas.

ABELARDO YÁÑEZ GESTOSO.
ARQUITECTO.

4. SITUACIÓN ACTUAL.-

Actualmente existe un edificio de cinco plantas, construido en el año 1.953, sobre una parcela de 183 metros cuadrados.

El edificio está desocupado.

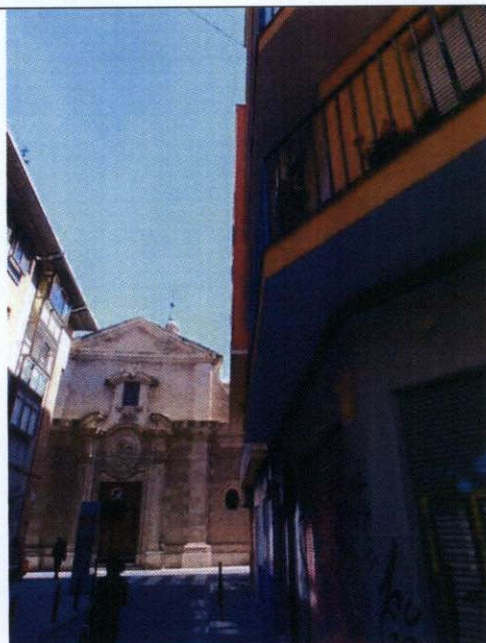
La planta baja estuvo parcialmente dedicada a garaje, en la siguiente fotografía se pueden observar las dos puertas de cochera con las que cuenta el edificio.

Las otras cuatro plantas estaban destinadas a vivienda, a razón de dos por planta.



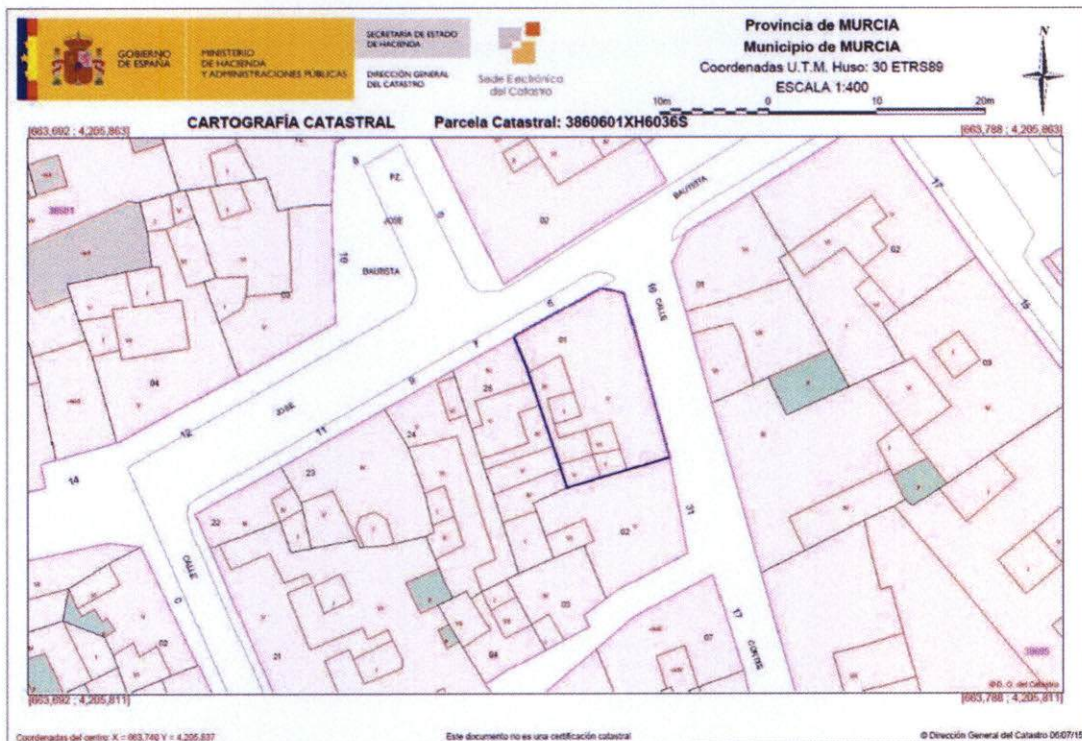
Esta zona carece de atractivo comercial.

ABELARDO YÁÑEZ GESTOSO.
ARQUITECTO.



Vista del entorno de la fachada Oeste de la Iglesia de S. Nicolás (Entorno BIC)

ABELARDO YÁÑEZ GESTOSO.
ARQUITECTO.



FICHA CATASTRAL BLOQUE: 3860601XH6036S

5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE PLAN ESPECIAL.-

El Plan General permite la construcción de cinco plantas, de las cuales, las cuatro plantas superiores se dedicarían a vivienda, con una o dos viviendas por planta.

Además de una obligación, es una necesidad dotar a las viviendas de plazas de garaje.

En función de las superficies de las viviendas, la dotación de plazas de estacionamiento es de "una plaza por vivienda, y si son de más de 150 m², la previsión es de 2 aparcamientos por vivienda".

En nuestro caso, con un solar de 183 metros cuadrados, se precisarían ocho plazas de estacionamiento para las viviendas del edificio.

Según la ordenanza de aplicación, el uso de garaje se prescribe en: *"sótanos y en edificios exclusivamente destinados a dicha*

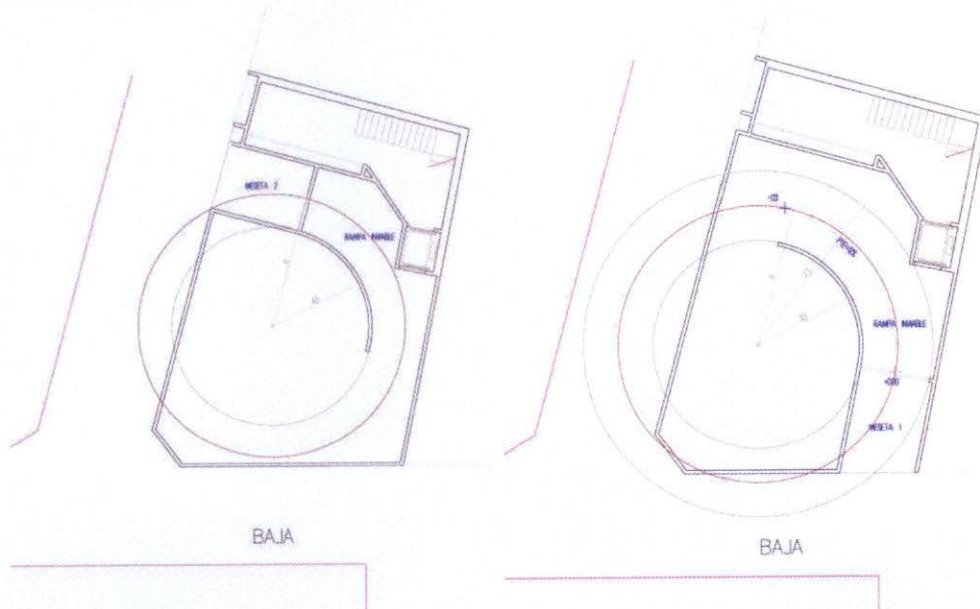
finalidad. Se prohíben en nuevos edificios en vías peatonales no compatibles con acceso rodado."

Dadas las dimensiones del solar, existen dificultades para ubicar en el sótano las cocheras, ya que en la planta baja no caben la meseta y rampa que serían necesarias para conseguir descender lo suficiente hasta el nivel de sótano.

A continuación se plantean dos opciones para intentar dotar de plazas de estacionamiento de vehículos al futuro edificio, cumpliendo con la normativa de la zona MC, una con meseta y rampa de acceso, a su vez con dos opciones, y otra con montacoches, a su vez con otras dos opciones.

1º.- ACCESO CON MESETA Y RAMPA.-

En ambos casos, o sea, con acceso desde la calle Cortés y calle José María Hernández Bautista, con meseta previa y posible desarrollo de la rampa, se puede observar que ambas no permiten descender hasta cota suficiente para ubicar cocheras en sótano o semisótano.



Véase cómo, tras girar 90°, una rampa con radio de 6 metros de radio a eje, al 12 % de pendiente a que obliga la norma, sólo descende 1'13 metros, cuando se necesitan del orden de 2'70 metros para alcanzar el nivel de suelo de un sótano.

2º.- CON MONTACOCHE.-

Dadas las dimensiones de la parcela y del ancho de la calle Cortés, solo se puede acceder a un montacoches instalado en el solar desde la C/ José María Bautista Hernández.

Es preciso tener en cuenta que sobre la parcela situada situado en C/ José María Bautista Hernández nº 5, esquina con la C/ Cortes, de Murcia, de escasas dimensiones, en caso de proceder a la excavación para la construcción de un sótano, o varios, es preciso realizar un muro pantalla en su perímetro para disminuir la afección a edificios colindantes o a las vías públicas, que además son estrechas y bajo las cuales discurren todos los servicios urbanísticos.

Al grosor del muro-pantalla, que como mínimo será de cuarenta y cinco centímetros, se habrá de sumar la previa construcción de un murete-guía, en la colindancia con los edificios de ambas calles. El ancho de este murete, dadas las habituales irregularidades de las colindancias de edificios, se ha de estimar, como mínimo de treinta y cinco centímetros.

Ello se traduce en una merma del espacio disponible para estacionamientos, comunicaciones verticales, y maniobra de vehículos.

La meseta de acceso y las dimensiones de las plazas deberán cumplir con las Ordenanzas municipales. Las calles de maniobra deberán servir para el fin que se proyectan, más allá de que no existe regulación sobre ellas.

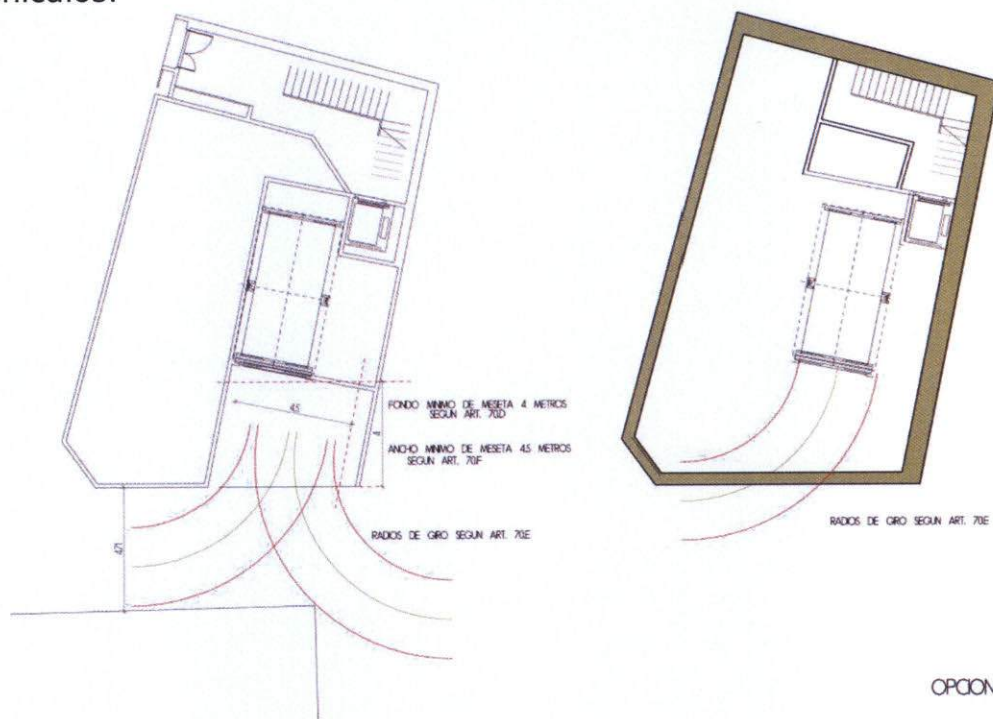
La estrechez de las calles de acceso obliga a practicar una embocadura a la meseta de acceso al montacoches, dentro del propio edificio, de manera que este espacio se sume a la vía pública para permitir la maniobra de acceso y salida.

OPCIONES DE COLOCACIÓN DE MONTACOCHE.-

1º. Si el montacoches se sitúa lo más próximo a la fachada de la calle José María Bautista, por permitir el mayor fondo libre, respetando las dimensiones mínimas de la meseta de acceso, la planta sótano es inviable como garaje, ya que el montacoches

ABELARDO YÁÑEZ GESTOSO.
ARQUITECTO.

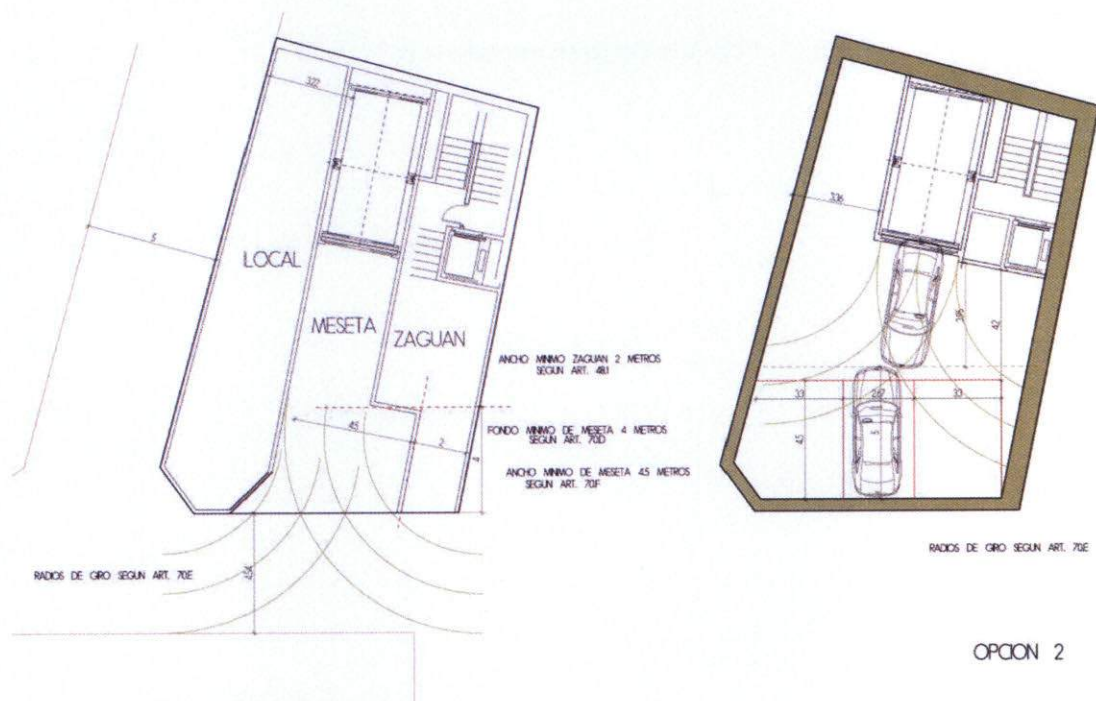
quedaría en medio del sótano, sin capacidad de maniobra para vehículos.



2º.- Si el montacoches se coloca más al fondo de la parcela, alejado de la calle C/ José María Bautista Hernández, se pierde la mayor parte del local de planta baja, dedicando más superficie a meseta y recorrido de acceso de vehículos que al local comercial que se pretende preservar. Además en la planta de sótano, tras una excavación y construcción de muros-pantalla entre medianeras con riesgo, solo se conseguirían dos plazas de estacionamiento, ya que la posible tercera plaza, situada al centro, impediría la maniobra del vehículo que saliere del montacoches.

Téngase en cuenta que las dimensiones de gran parte de los vehículos del mercado superan los 4'50 metros que se han grafiado en rojo como límite de la plaza de acuerdo a Ordenanzas. Además los vehículos no se estacionan en contacto con los muros, sino respetando una distancia de seguridad para evitar roces.

ABELARDO YÁÑEZ GESTOSO.
ARQUITECTO.



CONCLUSIÓN.-

En el solar resultante de la demolición del edificio actualmente existente la confluencia de C/ José María Bautista y C/ Cortés, no es factible dar cumplimiento al artículo 3.3.3.1 del Plan General de Ordenación de Murcia, en lo relativo a la dotación de plazas de estacionamiento.

Ello se debe a que para ubicar las plazas de estacionamiento de vehículos en el sótano, se precisa de un espacio destinado a meseta y rampa, o a montacoches y sus maniobras, que no caben dentro de él, y además hacen inútil el espacio libre tanto en la planta sótano como en la planta baja.

ALTERNATIVAS.-

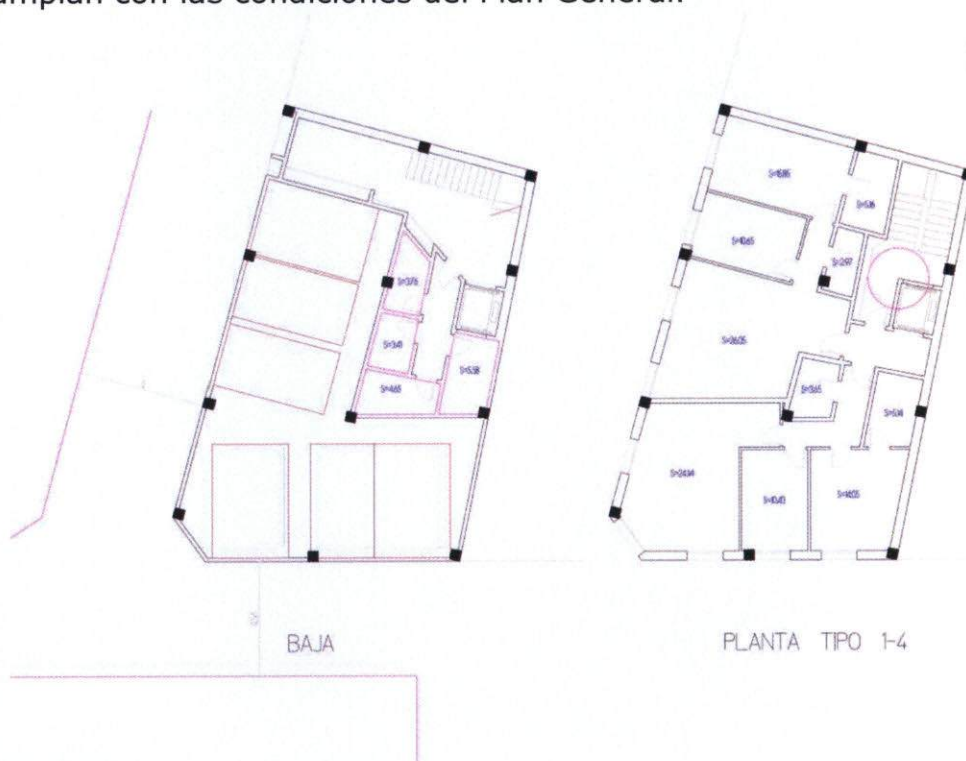
El artículo 126.2 de la Ley 13/2015, faculta para introducir modificaciones a los usos previstos en el Plan General.

ABELARDO YÁÑEZ GESTOSO.
ARQUITECTO.

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.

Por tanto, en aplicación del artículo 126.2. de la Ley 13/2015, se podría introducir una modificación en los usos previstos en el Plan General que permitiera ubicar en la planta baja, al menos seis de estas plazas, que cumplan con las condiciones del Plan General.

Por otra parte, careciendo de interés comercial la zona, sí es posible ubicar en la planta baja seis plazas de aparcamiento que cumplan con las condiciones del Plan General.



6. FUNDAMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.-

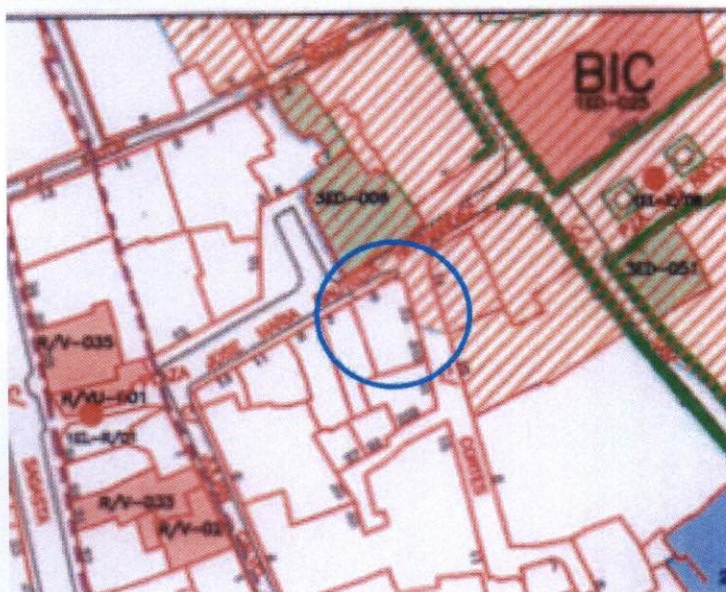
En el solar resultante de la demolición del edificio actualmente existente la confluencia de C/ José María Bautista y C/ Cortés, no es factible dar cumplimiento al artículo 3.3.3.1 del Plan General de Ordenación de Murcia, en lo relativo a la dotación de plazas de estacionamiento.

Por otra parte, el artículo 126.2 de la Ley 13/2015, faculta para introducir modificaciones a los usos previstos en el Plan General.

Por tanto, en aplicación del artículo 126.2. de la Ley 13/2015, se podría introducir una modificación en los usos previstos en el Plan General que permitiera ubicar en la planta baja, al menos seis de estas plazas, que cumplan con las condiciones del Plan General.

AFECCIÓN DE ZONA PECHA.-

El edificio actualmente existente, el solar que resultare y el futuro edificio estarían sometidos a las determinaciones del PECHA, en lo relativo a las fachadas de ambas vías públicas y al chaflán existente entre ellas.



PLANO P.E.C.H.A.

Zona de elección del B.I.C. -->

ABELARDO YÁÑEZ GESTOSO.
ARQUITECTO.



Plano arqueológico

ABELARDO YÁÑEZ GESTOSO.
ARQUITECTO.

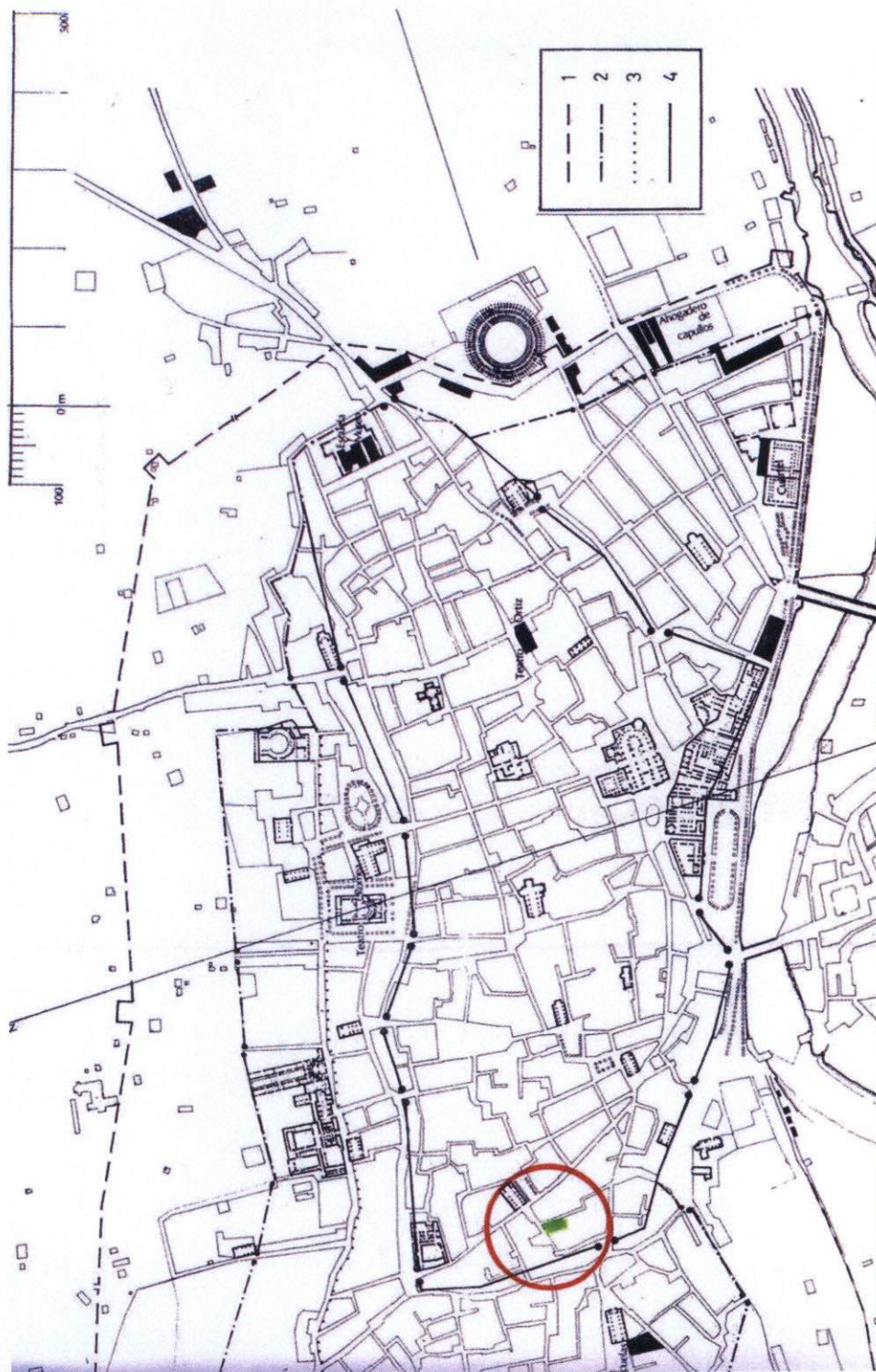


Fig. 47. Murallas y restos de muralla en el siglo XIX. 1. Proyecto de 1809 destruido en 1848; 2 y 3. Sectores destruidos en 1868. 4. Recinto interior medieval. (Fondo de P. García Fariña).

Plano de las trazas de murallas en Murcia, y ubicación del edificio.

7. PROPUESTA DE P.E.R.U.-

Con el presente Plan Especial de Reordenación Urbana se efectúa la siguiente propuesta, que se ciñe al ámbito del terreno ocupado actualmente por el edificio sito en C/ José María Bautista Hernández nº 5, esquina con la C/ Cortes de Murcia.

"Autorizar el uso de estacionamiento de vehículos en la planta baja del edificio que se construya sobre él, para dar cabida a plazas de aparcamiento vinculadas a las viviendas de este edificio, y dar cumplimiento, en la medida de lo posible, al artículo 3.3.3.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia.

Se mantiene el resto de las condiciones impuestas para la Zona MC."

8. ACCESIBILIDAD.-

Tal como se puede observar actualmente y en las fotografías que se acompañan, en la planta baja existen cocheras, la Calle José María Bautista cuenta con acceso rodado, y la Calle Cortes cuenta con acceso para residentes.

9. NORMAS URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN.-

En el solar de referencia afectado por este P.E.R.U. se mantienen las Normas Urbanísticas del CENTRO HISTÓRICO DE MURCIA (MC), en sus artículos **5.2.1.** Definición, y **5.2.3.** Condiciones de Edificación. Será de aplicación el Artículo **5.2.2** de las NN.UU. del Plan General, para este solar, al que se añade:

"Siendo inviable técnicamente la ubicación de plazas de estacionamiento en planta de sótano, se admitirá el uso de garaje en la planta baja, con el límite de una plaza por vivienda, y si las viviendas tienen más de 150 m², de dos plazas por vivienda."

ABELARDO YÁÑEZ GESTOSO.
ARQUITECTO.

10. CONCLUSIÓN.-

Con esta Memoria y los planos se da por concluida la redacción del presente **Plan Especial de Reordenación Urbana para ampliación de usos en la planta baja del solar ubicado en la calle José María Bautista N° 5, esquina C/ Cortes de Murcia.**

En Murcia, a ocho de enero de dos mil diecinueve.

El arquitecto,

Firmado: Abelardo Yáñez Gestoso.

YÁÑEZ
GESTOSO
ABELARDO -
22424620B

Firmado digitalmente por
YÁÑEZ GESTOSO ABELARDO -
22424620B
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-2242462
0B, givenName=ABELARDO,
sn=YÁÑEZ GESTOSO,
cn=YÁÑEZ GESTOSO
ABELARDO - 22424620B
Fecha: 2019.02.20 17:48:38
+01'00'

Conforme con sus antecedentes
El Jefe del Servicio Admvo.

M. D. EXCMO. Sr. Yáñez Gimeno

