

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AMBITO COMPRENDIDO ENTRE LAS CALLES: ABAD DE LOS ARCOS, HORNO DE LAS MONJAS, GOMELEZ Y MAYOR DE SANTA MARIA. LORCA (MURCIA).

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE LORCA

JULIO DE 2012

MEMORIA

1. ANTECEDENTES.-

Se promueve la Modificación de P.E.R.I. por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca a instancias de la Archicofradía de Jesús el Resucitado y la mercantil Promotora Lorquina 2002, S.L., en base al escrito presentado por ambos solicitando que se culmine la tramitación, poniendo de manifiesto la urgente necesidad de terminar el expediente a fin de agilizar la apertura de la nueva sede de dicha archicofradía, teniendo en cuenta que la actual Ex-colegiata de San Patricio se encuentra gravemente dañada por los movimientos sísmicos del pasado 11 de mayo de 2011 y está redactado por lo técnicos del Servicio de Planeamiento y Gestión en virtud del escrito recibido por parte de la Alcaldía y de la solicitud de ambos propietarios.

Con fecha 28 de Marzo de 2006 se aprobó definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior del ámbito comprendido entre las calles Abad de los Arcos y Horno de las Monjas, promovido por Promotora Lorquina 2002, S.L., representada por D. Francisco Martínez Salas y redactado por el arquitecto D. Sebastián Miñarro García. Dicha aprobación fue publicada en el Boletín Oficial de la Región de fecha 25 de Abril de 2006 y en los diarios La Verdad y La Opinión.

La Modificación referenciada fue Aprobada Inicialmente por la Junta de Gobierno de 10 de octubre de 2008 y publicada dicha aprobación en el BORM de 22 de noviembre de 2008 y en los diarios La Verdad y La Opinión., no habiéndose presentado alegaciones en el periodo de exposición al público.

Con fecha 13 de enero de 2009, se recibe informe de la entonces denominada D.G. de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en contestación al que fue solicitado por el Excmo. Ayuntamiento a tenor de lo dispuesto en el artículo 141 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, así como informe de la D.G. de Bellas Artes y Bienes Culturales de fecha 17 de marzo de 2009.

2. MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA Y JUSTIFICATIVA.-

2.1. SITUACION.-

La Modificación viene motivada como consecuencia de la nueva delimitación del ámbito de actuación. Los terrenos pasan a estar comprendidos entre las calles Abad de los Arcos, Horno de las Monjas, Gomelez y Mayor de Santa María.

El ámbito del PERI es 2.186,25 m² y la edificabilidad máxima residencial es de 4.116,22 m², que resulta de la aplicación de la ordenanza 1^a b casco en barrios altos sobre la superficie total del P.E.R.I.

2.2.- RELACION DE PROPIETARIOS.

Como consecuencia de la modificación del ámbito de actuación, la relación de propietarios es la siguiente:

D. Andrés Manzanares Cárceles.

D. Juan José Simón Llamas.

Promotora Lorquina 2.002, S.L.

Archicofradía Jesús Resucitado.

Sector Diez de Almería, S.L.

D. Nicolás Pompillo Piedra Cárdenas.

D. José Díaz Navarro-Soto.

D. José Belmonte Clemente.

Viviendas de Lorca, S.L.

Ayuntamiento de Lorca.

2.3.- NATURALEZA Y JUSTIFICACION DE LA FORMULACION.

El Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia en su artículo 107 establece que:

"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."

Según el art.108, tendrá por **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.*

El **objeto** de los Planes Especiales se define en el art.109:

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) *Obras y servicios de saneamiento.*
- d) *La reforma interior y rehabilitación 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 de áreas de especiales características.*
- h) *La protección del paisaje.*
- i) *Complejos e instalaciones turísticas.*
- j) *Cualesquiera otras finalidades análogas.*

De conformidad con el Art. 114

1. Los planes especiales de reforma interior y rehabilitación en suelo urbano podrán tener por objeto llevar a cabo actuaciones aisladas para la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios, resolución de problemas de accesibilidad, circularon o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicio públicos y otros fines análogos, como calificación de suelo para vivienda protegida.

2. Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General, El Plan Especial no podrá modificar la estructura

fundamental de aquel, debiendo justificar su incidencia y coherencia con el mismo.

El Plan Especial contiene los documentos necesarios para recoger las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, con el grado de precisión adecuado a sus fines, según establece el art.124 del TRLSRM, que se concretan en los documentos siguientes:

- Memoria descriptiva y justificativa de la ordenación
- Planos de información y ordenación a escala adecuada.
- Plan de Actuación.
- Estudio Económico.

2.4. FUNDAMENTOS LEGALES Y TRAMITACION.

Para la redacción de este proyecto se tiene en cuenta:

- Legislación estatal básica, RD 2/2008 del Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Ley 9/2006 sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Legislación autonómica, Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, DL 1/2005 de 10 de junio.
- Ley 4/2009 de Protección Ambiental Integrada.
- Reglamentos de planeamiento, gestión y disciplina de 1978.
- PGMO de Lorca.
- Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local.
- Decreto de 17 de junio de 1995, Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales.

Siendo una figura que no está prevista en el planeamiento general, la **tramitación** se ajustará al art. 141 del TRLSRM:

“La tramitación de los Planes de desarrollo no previstos expresamente en el Plan General se ajustará al procedimiento regulado en el artículo anterior, con la peculiaridad de que el periodo de información pública, tras la aprobación inicial y el trámite de audiencia a organismos competentes, será de dos meses, cuando no esté recogido un plazo mayor en la legislación sectorial aplicable.”

Y por referencia al art. 140:

“a) La aprobación inicial se otorgará por el Ayuntamiento, sometiéndolo a información pública durante un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Región y en dos diarios de mayor difusión regional.

Cuando se trate de planes de iniciativa particular el acuerdo habrá de notificarse individualmente a los titulares que consten en el Catastro, para que, en el mismo plazo, puedan alegar lo que a su derecho convenga.

Simultáneamente el Plan se someterá a informe de la Dirección General competente en materia de urbanismo, sobre aspectos de legalidad y oportunidad territorial, y de todos los organismos que resulten afectados conforme a la legislación sectorial específica; informes que deberán emitirse en el plazo de un mes.

La denegación de la aprobación inicial de los Planes de iniciativa particular sólo podrá producirse cuando presenten defectos que no sean subsanables a lo largo del procedimiento o cuando sean manifiestamente contrarios a la ordenación urbanística.

b) A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones y de los informes emitidos, el Ayuntamiento acordará sobre su aprobación definitiva.

c) El Plan aprobado y copia del expediente completo se remitirán a la Dirección General competente para su conocimiento y efectos oportunos, notificándose a todos los interesados que consten en el expediente.”

2.5. PLANEAMIENTO VIGENTE.-

En la Revisión del P.G.M.O. de Lorca, los terrenos están clasificados como Suelo Urbano y se desarrollan urbanísticamente mediante un Plan Especial, que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Lorca en el pleno de 26 de marzo de 2007.

	<p>de cornisa y cubierta resultante deberán escalonarse siguiendo el ritmo de fragmentación de la fachada.</p> <p>Cualquier agregación de parcelas, con el fin de constituir una sola Unidad de Actuación, requerirá autorización del Ayuntamiento, previa solicitud del interesado acompañada de la siguiente documentación:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parcelario completo de la manzana en que se ubican las parcelas cuya agregación se pretende a escala 1:500. 2. Delimitación en caso de pretender demoliciones parciales, de las zonas en que se pretende derribar y edificar de nueva planta. 3. Características de las fachadas (cornisas, proporción entre vano y huecos, tratamiento de huecos, materiales, colores, etc.) y su adecuación al entorno. <p>El Ayuntamiento para conceder la licencia de agregación de parcelas, valorará, en su caso, la incidencia que dicha agregación pueda tener en la destrucción del parcelario tradicional.</p> <p>La autorización de agregación, no supondrá la de derribo de las edificaciones propuestas, que se tramitará de acuerdo con las condiciones específicas de esta Ordenanza.</p>
Frente mínimo	5 m.
Retranqueos mínimos	
Fachada	Prohibido.
Lindero	Prohibido.

VOLUMEN

Fondo	15 m en planta piso.
Altura máxima	Manzana RM1: dos plantas. Manzana RM2: cuatro plantas.
Sótano	Si.
Bajo cubierta / Ático	Si.

CONDICIONES VOLUMEN	DE	- En planta baja se permite la ocupación del 100 % para usos distintos del residencial.
----------------------------	-----------	---

CONDICIONES ESTETICAS	- En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo.
------------------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> - Se tendrá en cuenta la composición de las fachadas adyacentes, debiendo contener el correspondiente proyecto un estudio pormenorizado de estas fachadas y de la integración de la nueva edificación. - La planta baja se considerará parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación. Cuando sea comercial no podrá ser totalmente diáfana manteniendo una proporción de macizos igual o superior a dos tercios de la de huecos. No se permitirán escaparates sobrepuestos ni marquesinas y los anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja. - La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada por cornisas o aleros; la pendiente estará comprendida entre el 25 % y el 35 %. La cubierta se realizará con materiales tradicionales. Cuando la cubierta sea inclinada, su pendiente será continua, no permitiéndose los quiebros; los huecos de iluminación o ventilación en cubierta llevarán la misma pendiente que el faldón de cubierta. - Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería. - No se permiten vuelos cerrados. Con carácter general se permiten exclusivamente vuelos abiertos, fragmentados en la longitud de fachada, de manera que queden configurados como los tradicionales balcones. Se permitirá la instalación de miradores en los balcones, siempre que se efectúe en la forma tradicional, como elementos singulares dentro de la composición general de la fachada y no como una reiteración para conseguir mayor superficie edificada. Por ello se limita su instalación a un máximo del 50 % del total de balcones de que disponga cada planta del edificio considerando ésta independientemente. Se limita el ancho de cada mirador a 2/3 de la altura libre de la planta en que se sitúe. - En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados, se utilizarán especialmente los revocos, prohibiéndose expresamente los acabados granulados. Se permite el ladrillo de tejar. - Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o
--	--

	<p>que puedan ser visibles desde éstos así como las medianerías descubiertas, chimeneas, etc., deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.</p> <p>- En los edificios catalogados se deberá tener en cuenta la normativa específica que al efecto se establece en el Catálogo de Bienes Protegidos.</p>
--	---

CONDICIONES ESPECIFICAS	<p>Cumplimiento de la Resolución de la Dirección General de Cultura de 18 de noviembre de 2.004, cuyos datos son los siguientes:</p> <p>N/refª: CEC/DGC/SPH. N/expte: 063/2004. Asunto: Conservación de restos arqueológicos localizados en el solar C/ Abad de los Arcos esq. Horno de las Monjas (LORCA). Destinatario: Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Lorca. Promotora Lorquina 2.002, S.L.</p>
--------------------------------	---

3. MEMORIA DE LA ORDENACION.-

3.1. ANTECEDENTES.-

La presente Modificación viene motivada porque una vez aprobado definitivamente el Plan Especial, se comprobó la dificultad de su gestión urbanística, como consecuencia de la delimitación de las dos unidades de actuación que se habían contemplado en el mismo. En una de las unidades resulta que alguna de las parcelas son inedificables, a cuyos propietarios habría que indemnizar económicamente, lo que haría mucho más compleja la gestión de la misma.

Por otro lado, al establecer como uno de los límites de las dos unidades, el centro del vial de coexistencia, dadas sus dimensiones, obligaría a que se tuvieran que gestionar las dos unidades al mismo tiempo. Por lo que es recomendable el delimitar una única unidad de actuación para el nuevo ámbito.

Además, en relación a las edificaciones existentes entre las calles Santa María, Gómez y Horno de las Monjas, se considera pertinente no incluirlas dentro de la unidad de actuación delimitada ya que están totalmente consolidadas, por lo que procede la aplicación de la ordenanza establecida por el Plan General por no ser necesario para su transformación la equidistribución de beneficios y cargas.

3.2. MODIFICACIONES QUE SE PROPONEN.-

La modificación del PERI propuesta consiste, manteniendo el límite del PERI aprobado definitivamente, por un lado, en delimitar una única unidad de actuación según lo reflejado en los planos y por otro lado, en el resto del ámbito es de aplicación la ordenanza de casco 1B para las edificaciones existentes entre las calles Santa María, Gómez y Horno de las Monjas por estar ya consolidadas, manteniendo el ámbito del PERI primitivo.

3.3. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.-

La presente modificación viene motivada porque una vez aprobado definitivamente el Plan Especial se comprobó la dificultad de su gestión urbanística, como consecuencia de la delimitación de dos unidades de actuación, por lo que resultaba más aconsejable la existencia de una única unidad de actuación. Asimismo, la modificación del PERI propuesta consiste por un lado, en delimitar una única unidad de actuación según lo reflejado en los planos y por otro lado, en el resto del ámbito es de aplicación la ordenanza de Plan General casco 1B para las edificaciones existentes entre las calles Santa María, Gómez y Horno de las Monjas por estar ya consolidadas, manteniendo el ámbito del PERI primitivo.

3.4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.-

Han quedado expuestos en los apartados anteriores.

3.5. SISTEMA DE ACTUACIÓN.-

El Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de los terrenos es el de Compensación. Iniciativa Privada.

3.6. NORMAS URBANÍSTICAS.-

En el ámbito del PERI cuya superficie total es de 2.186,25 m² se establecen dos zonas con gestión diferente cuya normativa de aplicación se establece a continuación:

1.- SUELO URBANO CON APLICACIÓN DIRECTA DE LA ORDENANZA CASCO 1ªB del P.G. VIGENTE.

Uso	Superficie	Ordenanza	Edif.Residencial	Edif. Otros usos
Residencial	524,20 m ²	Casco 1ªb	1.392,40 m ² .T	0,00 m ² .T
Viarío Existente	470,84 m ²		0,00 m ² .T	0,00 m ² .T

ZONA DE ORDENANZA	CASCO EN BARRIOS ALTOS	1b
TIPOLOGÍA	Edificación entre medianeras	

USOS

Característicos	Residencial: vivienda unifamiliar y colectiva.
Complementarios	Garaje-aparcamiento privado.
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Residencia comunitaria. ✓ Comercial en categoría a, en planta baja. ✓ Oficinas en planta baja. ✓ Hotelero en categorías 1, 3 y 5. ✓ Hostelero en cualquier situación, con aforo Tipos I y II. ✓ Otros servicios terciarios con aforo Tipos I y II. ✓ Dotacional en todas sus clases.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Parcela mínima	Se consideran edificables las parcelas catastrales existentes en el momento de aprobación definitiva del Plan Municipal de Ordenación.
Segregaciones:	Parcela mínima: 100 m ²
Agregaciones:	<p>Se permite la agregación de parcelas en los siguientes casos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Manzanas completas cuando se trate de una promoción única. Se mantendrán las características urbanísticas particulares de cada una de las parcelas catastrales agrupadas, reflejándose en

	<p>fachada la composición propia de cada parcela.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Agregación de parcelas aisladas siempre que se cumplan las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> ○ Que el número de parcelas agregadas sea como máximo de 6 ○ Que la superficie resultante no supere los 800 m². ○ Que la nueva edificación establezca un ritmo, secuencia de volúmenes, composición de vanos y macizos, altura y proporción de huecos etc., que reproduzca la estructura parcelaria originaria. Las líneas de cornisa y cubierta resultante deberán escalonarse siguiendo el ritmo de fragmentación de la fachada <p>Cualquier agregación de parcelas, con el fin de constituir una sola unidad de actuación, requerirá autorización del Ayuntamiento, previa solicitud del interesado acompañada de la siguiente documentación:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parcelario completo de la manzana en que se ubican las parcelas cuya agregación se pretende a escala 1:500. 2. Delimitación en caso de pretender demoliciones parciales, de las zonas en que se pretende derribar y edificar de nueva planta. 3. Características de las fachadas (cornisas, proporción entre vano y huecos, tratamiento de huecos, materiales, colores, etc.) y su adecuación al entorno. <p>El Ayuntamiento para conceder la licencia de agregación de parcelas, valorará, en su caso, la incidencia que dicha agregación pueda tener en la destrucción del parcelario tradicional.</p> <p>La autorización de agregación, no supondrá la de derribo de las edificaciones propuestas, que se tramitará de acuerdo con las condiciones específicas de esta ordenanza.</p>
Frente mínimo	5 m.
Retranqueos mínimos Fachada Lindero	Prohibido. Prohibido.

VOLUMEN

Fondo	15 m en planta piso
Altura máxima	Dos plantas.
Sótano	Si.
Bajo cubierta/Ático	Si.

CONDICIONES DE VOLUMEN	✓ En planta baja se permite la ocupación del 100 % para usos distintos del residencial.
-------------------------------	---

CONDICIONES ESTÉTICAS	<ul style="list-style-type: none"> ✓ En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo. ✓ Se tendrá en cuenta la composición de las fachadas adyacentes, debiendo contener el correspondiente proyecto en estudio pormenorizado de estas fachadas y de la integración de la nueva edificación.
------------------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> ✓ La planta baja se considerará parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación. Cuando sea comercial no podrá ser totalmente diáfana manteniendo una proporción de macizos igual o superior a dos tercios de la de huecos. No se permitirán escaparates sobrepuestos ni marquesinas y los anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja. ✓ La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada por cornisas o aleros; la pendiente estará comprendida entre el 25% y el 35%. La cubierta se realizará con materiales tradicionales. Cuando la cubierta sea inclinada, su pendiente será continua, no permitiéndose los quiebros; los huecos de iluminación o ventilación en cubierta llevarán la misma pendiente que el faldón de cubierta. ✓ Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería. ✓ No se permiten vuelos cerrados. Con carácter general se permiten exclusivamente vuelos abiertos, fragmentados en la longitud de fachada, de manera que queden configurados como los tradicionales balcones. Se permitirá la instalación de miradores en los balcones, siempre que se efectúe en la forma tradicional, como elementos singulares dentro de la composición general de la fachada y no como una reiteración para conseguir mayor superficie edificada. Por ello se limita su instalación a un máximo del 50 % del total de balcones de que disponga cada planta del edificio considerando ésta independientemente. Se limita el ancho de cada mirador a 2/3 de la altura libre de la planta en que se sitúe. ✓ En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados, se utilizarán especialmente los revocos, prohibiéndose expresamente los acabados granulados. Se permite el ladrillo de tejar. ✓ Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos así como las medianerías descubiertas, chimeneas, etc..., deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales. ✓ En los edificios catalogados se deberá tener en cuenta la normativa específica que al efecto se establece en el Catálogo de Bienes protegidos.
--	---

CONDICIONES ESPECIFICAS	La tramitación de la licencia de demolición de un inmueble se hará conjuntamente con la de la obra nueva que la ha de sustituir, para evitar la proliferación de solares sin edificar. El Ayuntamiento concederá las licencias simultáneamente, debiendo ejecutarse las
--------------------------------	---

	obras sin solución de continuidad y pudiendo transcurrir un plazo máximo de seis meses entre la finalización de la demolición y el comienzo de la obra nueva, plazo a partir del cual podrá declararse la caducidad de la licencia.
--	---

2.- SUELO URBANO REMITIDO A PROCESO DE GESTION DELIMITANDO UNA UNIDAD DE ACTUACION, TAL Y COMO SE CONCRETA A CONTINUACION:

UNIDAD DE ACTUACIÓN	U.A.1- P.E.R.I. ABAD DE LOS ARCOS
----------------------------	--

Manzana	Ordenanza	Tipología	Superficie	%	Altura max.	Ocup. max	A (m2)
RM-1	RM PERI ABAD DE LOS ARCOS	Vivienda unifamiliar o colectiva	421,36	35,38	4+A	421,36	1760,94(*)
RM-2	RM PERI ABAD DE LOS ARCOS	Vivienda unifamiliar o colectiva	431,17	36,19	2+A	431,17	1.116,58 m2.T
3	Viarío		338,68	28,43			
		Total unidad	1.191,21	100,00			2.877,52

(*)De esta superficie se limita como edificabilidad máxima residencial la cantidad de 874,46 m². El resto destinará a uso terciario y a los usos complementarios y compatibles definidos en la ordenanza de aplicación, respetando la compatibilidad de usos del P.G.

Aprovechamiento total (m2/m2)	2,415
Porcentaje de cesión (%)	28,43
Cesión de aprovechamiento (%)	

Iniciativa de la actuación	Privada
Sistema de actuación	Compensación

La ordenanza reguladora propuesta de las parcelas edificables resultantes RM1 y RM2 dentro de la U.A. es la siguiente:

ZONA DE ORDENANZA	CASCO EN BARRIOS ALTOS U.A.-1 PERI ABAD DE LOS ARCOS	PERI ABAD DE LOS ARCOS- RM
TIPOLOGIA	Vivienda unifamiliar o colectiva	

USOS

Característicos	Residencial: vivienda unifamiliar y colectiva.
Complementarios	Garaje-aparcamiento privado.
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> - Residencia comunitaria. - Comercial en categoría a, en planta baja. - Oficinas en planta baja. - Hotelero en categorías 1, 3 y 5. - Hostelero en cualquier situación, con aforo Tipos I y II. - Otros servicios terciarios con aforo Tipos I y II. - Dotacional en todas sus clases.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Parcela mínima	Se consideran edificables las parcelas catastrales existentes en el momento de Aprobación Definitiva del Plan Municipal de Ordenación.
Segregaciones:	Parcela mínima: 100 m ² .
Agregaciones:	Se permite la agregación de parcelas en los siguientes casos: <ul style="list-style-type: none"> - Manzanas completas cuando se trate de una promoción única. Se mantendrán las características urbanísticas particulares de cada una de las parcelas catastrales agrupadas, reflejándose en fachada la composición propia de cada parcela. - Agregación de parcelas aisladas siempre que se cumplan las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> - Que el número de parcelas agregadas sea como máximo de 6. - Que la superficie resultante no supere los 800 m². - Que la nueva edificación establezca un ritmo, secuencia de volúmenes, composición de vanos y macizos, altura y proporción de huecos, etc., que reproduzca la estructura

	<p>parcelaria originaria. Las líneas de cornisa y cubierta resultante deberán escalonarse siguiendo el ritmo de fragmentación de la fachada.</p> <p>Cualquier agregación de parcelas, con el fin de constituir una sola Unidad de Actuación, requerirá autorización del Ayuntamiento, previa solicitud del interesado acompañada de la siguiente documentación:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parcelario completo de la manzana en que se ubican las parcelas cuya agregación se pretende a escala 1:500. 2. Delimitación en caso de pretender demoliciones parciales, de las zonas en que se pretende derribar y edificar de nueva planta. 3. Características de las fachadas (cornisas, proporción entre vano y huecos, tratamiento de huecos, materiales, colores, etc.) y su adecuación al entorno. <p>El Ayuntamiento para conceder la licencia de agregación de parcelas, valorará, en su caso, la incidencia que dicha agregación pueda tener en la destrucción del parcelario tradicional.</p> <p>La autorización de agregación, no supondrá la de derribo de las edificaciones propuestas, que se tramitará de acuerdo con las condiciones específicas de esta Ordenanza.</p>
Frente mínimo	5 m.
Retranqueos mínimos Fachada Lindero	Prohibido. Prohibido.

VOLUMEN

Edificabilidad	<p>MANZANA RM1. Superficie parcela= 421,36 m² Edificabilidad máxima= 1760,94 M² techo según PLANO 8 <u>Edificabilidad máxima Residencial= 874,46 M² techo ubicada en planta 2^a-3^a- Ático o Bajo cubierta</u> <u>Edificabilidad máxima otros usos distintos del Residencial (814,60 M² techo).</u> Planta Baja=(Restos Arqueológicos) Planta 1^a= (Terciario (Archicofradía Jesús el Resucitado y aparcamiento)) Planta 2^a-3^a- Ático o Bajo cubierta= (Terciario (Archicofradía Jesús el Resucitado)</p> <p>MANZANA RM2 Superficie parcela= 431,17 m² Edificabilidad máxima Residencial (1.116,56 M² techo ubicada en planta baja, 1^a y ático o bajo cubierta desde calle de Nueva apertura)</p>
	15 m en planta piso.
Altura máxima	Manzana RM1: cuatro plantas. Manzana RM2: dos plantas.
Sótano	Si.

Bajo cubierta / Ático	Si.
------------------------------	-----

CONDICIONES VOLUMEN	DE	- En planta baja se permite la ocupación del 100 % para usos distintos del residencial.
----------------------------	-----------	---

CONDICIONES ESTETICAS	<ul style="list-style-type: none"> - En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo. - Se tendrá en cuenta la composición de las fachadas adyacentes, debiendo contener el correspondiente proyecto un estudio pormenorizado de estas fachadas y de la integración de la nueva edificación. - La planta baja se considerará parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación. Cuando sea comercial no podrá ser totalmente diáfana manteniendo una proporción de macizos igual o superior a dos tercios de la de huecos. No se permitirán escaparates sobrepuestos ni marquesinas y los anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja. - La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada por cornisas o aleros; la pendiente estará comprendida entre el 25 % y el 35 %. La cubierta se realizará con materiales tradicionales. Cuando la cubierta sea inclinada, su pendiente será continua, no permitiéndose los quiebros; los huecos de iluminación o ventilación en cubierta llevarán la misma pendiente que el faldón de cubierta. - Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería. - No se permiten vuelos cerrados. Con carácter general se permiten exclusivamente vuelos abiertos, fragmentados en la longitud de fachada, de manera que queden configurados como los tradicionales balcones. Se permitirá la instalación de miradores en los balcones, siempre que se efectúe en la forma tradicional, como elementos singulares dentro de la composición general de la fachada y no como una reiteración para conseguir mayor superficie edificada. Por ello se limita su instalación a un máximo del 50 % del total de balcones de que disponga cada planta del edificio considerando ésta independientemente. Se limita el ancho de cada mirador a 2/3 de la altura libre de la planta en que se sitúe. - En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados, se utilizarán especialmente los revocos, prohibiéndose expresamente los acabados granulados. Se permite el ladrillo de tejar.
------------------------------	--

	<p>- Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos así como las medianerías descubiertas, chimeneas, etc., deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.</p> <p>- En los edificios catalogados se deberá tener en cuenta la normativa específica que al efecto se establece en el Catálogo de Bienes Protegidos.</p>
<p>CONDICIONES ESPECIFICAS</p>	<p>Cumplimiento de la Resolución de la Dirección General de Cultura de 18 de noviembre de 2.004, cuyos datos son los siguientes: N/refª: CEC/DGC/SPH. N/expte: 063/2004. Asunto: Conservación de restos arqueológicos localizados en el solar C/ Abad de los Arcos esq. Horno de las Monjas (LORCA). Destinatario: Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Lorca. Promotora Lorquina 2.002, S.L.</p>

Con las condiciones edificatorias propuestas no se incrementa la edificabilidad residencial fijada por el Plan General para el ámbito delimitado, solamente se propone un incremento de la edificabilidad de usos distintos al residencial como consecuencia de la aparición de unos restos arqueológicos a conservar tal y como se justifica en la memoria necesarios para cumplir los fines y objetivos del mismo.

En la planta baja se compatibilizara el uso terciario de la Archicofradía del Resucitado y los restos arqueológicos tal y como establece el Plano 8

3.7. CONCLUSION.-

Con la Memoria descrita en los distintos apartados y la documentación que se acompaña, se considera redactada la presente Modificación Nº 1 del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito comprendido entre las calles Abad de Los Arcos, Horno de Las Monjas y Mayor de Santa María de Lorca para su Aprobación Definitiva.

Lorca, Julio de 2012

LA ARQUITECTA MUNICIPAL

CARACTERÍSTICAS DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

De acuerdo con la Normativa de la Revisión del P.G.M.O., y del P.E.R.I., la edificabilidad máxima de uso residencial permitida es de 4.116,22 m².T. Con la ordenación que se propone en la presente Modificación de P.E.R.I., no se superará la mencionada edificabilidad residencial y ésta se distribuirá entre las tres manzanas edificables de la siguiente forma:

Edificabilidad

Superficie del ámbito.....	2.186,25 m ² .
Superficie Ordenanza Directa Casco 1b-Barrios Altos.....	524,20 m ² .
Viario existente.....	470,84 m ² .
Superficie U.A.1-Abad de los Arcos.....	1.191,21 m ² .
Edificabilidad Residencial máxima del ámbito.....	4.116,22 m ² .T.

Parcelas lucrativas del ámbito del PERI

Uso	Superficie	Manzana	Edif.Residencial	Edif. Otros usos
Residencial	421,36 m ²	RM1	874,46 m ² .T	886,48 m ² .T
Residencial	431,17 m ²	RM2	1.116,58 m ² .T	0,00 m ² .T
Residencial	524,20 m ²	Casco 1 ^{ab}	1.392,40 m ² .T	0,00 m ² .T
Total lucrativas	1.376,73 m ²		3.383,44 m ² .T	886,48 m ² .T

Cesiones

Viario	809,52 m ²
--------	-----------------------

EN LA PRESENTE MPERI SE ESTABLECEN DOS ZONAS CON GESTION DIFERENTE:

1.- SUELO URBANO CON APLICACIÓN DIRECTA DE LA ORDENANZA CASCO 1^{ab}, QUE LA CONFORMAN LAS SIGUIENTES PARCELAS:

Uso	Superficie	Manzana	Edif.Residencial	Edif. Otros usos
Residencial	524,20 m2	Casco 1 ^{ab}	1.392,40 m2.T	0,00 m2.T
Viario Existente	470,84 m2		0,00 m2.T	0,00 m2.T

2.- SUELO URBANO REMITIDO A PROCESO DE GESTION DELIMITANDO UNA UNIDAD DE ACTUACION, TAL Y COMO SE CONCRETA A CONTINUACION:

UNIDAD DE ACTUACIÓN	U.A.1- P.E.R.I. ABAD DE LOS ARCOS
----------------------------	--

Manzana	Ordenanza	Tipología	Superficie	%	Altura max.	Ocup. max	A (m2)
RM-1	RM PERI ABAD DE LOS ARCOS	Vivienda unifamiliar o colectiva	421,36	35,38	4+A	421,36	1760,94(*)
RM-2	RM PERI ABAD DE LOS ARCOS	Vivienda unifamiliar o colectiva	431,17	36,19	2+A	431,17	1.116,58 m2.T
3	Viario		338,68	28,43			
		Total unidad	1.191,21	100,00			2.877,52

(*)De esta superficie se limita como edificabilidad máxima residencial la cantidad de 874,46 m². El resto destinará a uso terciario y a los usos complementarios y compatibles definidos en la ordenanza de aplicación, respetando la compatibilidad de usos del P.G.

Aprovechamiento total (m2/m2)	2,415
Porcentaje de cesión (%)	28,43
Cesión de aprovechamiento (%)	

Iniciativa de la actuación	Privada
Sistema de actuación	Compensación

4.- PLAN DE ACTUACION.

En cumplimiento de lo exigido en el Artículo 124 del TRLSRM, se redacta el presente documento como parte integrante del P.E.R.I.

Se establecen un único Plan de Actuación, coincidente en dimensión física con la Unidad de Actuación delimitada.

Plazos.

Se establece para la ejecución del P.E.R.I. un horizonte temporal de dos años de duración.

Superficies.

La superficie del ámbito es de 2.186,25 m2.

Ejecución.

El Sistema de Actuación fijado por el P.E.R.I. es el de Compensación para la unidad de actuación que se delimita. El incumplimiento de plazos o la solicitud motivada por parte de los propietarios incluidos en la unidad delimitada podrá permitir, si así lo estima el Ayuntamiento, el cambio de sistema.

Orden de prioridades.

Se establece como orden de prioridades para la ejecución de las Obras de Urbanización lo siguiente:

Primer año:

Desvío de líneas eléctricas y de telefonía.
Ejecución de acometida a red de abastecimiento.
Entronque con la red de saneamiento.

Segundo año:

Pavimentación de calzadas y aceras.
Instalación de alumbrado público.
Las condiciones expuestas se entenderán como períodos máximos, pudiendo alterar éstas de forma que se acorten estos plazos.
Los periodos se contarán a partir de la Aprobación Definitiva del P.E.R.I. y del Proyecto de Urbanización y siempre que no medie causa de fuerza mayor que impida el desarrollo de las obras.

Plazos de edificación.

Se prevé un plazo de dos años para la solicitud de Licencia de Obras de edificación, a contar desde que los terrenos alcancen la condición de solar, por estar ejecutadas las obras de urbanización de los viarios a que den frente las parcelas, y estén disponibles las conexiones con las redes generales de infraestructuras.

Dichos plazos podrán acortarse a iniciativa del Promotor, que podrá solicitar licencia de obras simultánea a las de urbanización, con los compromisos y garantías que establezca la Administración.

El plazo de ejecución de las obras de edificación será el que señale la Administración en las correspondientes licencias.

Dotaciones.

En cuanto a las reservas de red viaria, se detallan en los documentos del Plan Especial.

Sin perjuicio de efectuar obras de edificación con carácter simultaneo a las de

urbanización, la utilización de las construcciones y la puesta en funcionamiento de las actividades que en ellas se autoricen, exige que las parcelas dispongan de la totalidad de los servicios previstos:

Abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad y telefonía, pavimentación de calzadas y aceras, y alumbrado público.

Alternativas.

No se establecen, por considerar la programación descrita ajustada a las condiciones del Plan Especial y a los requisitos formulados por la Propiedad.

Conclusión al Plan de Actuación.

Con todo lo expuesto se da por finalizada la redacción del Plan de Actuación correspondiente a la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior.

Lorca, Julio de 2012

LA ARQUITECTA MUNICIPAL

5.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

Análisis de costes.

Costes de urbanización.

Para la realización del presente Proyecto, se ha procedido a un detenido estudio del terreno que ha permitido verificar la existencia de edificaciones y restos arqueológicos a conservar.

Los siguientes capítulos contemplan de forma aproximada las obras de urbanización que se desglosan de la siguiente forma:

Capítulo 1: Movimiento de tierras	2.501,54.- €.
Capítulo 2: Saneamiento y alcantarillado	5.360,45.- €.
Capítulo 3: Abastecimiento de agua	3.573,63.- €.
Capítulo 4: Electrificación y red telefonía	3.573,63.- €.
Capítulo 5: Alumbrado público	5.360,45.- €.
Capítulo 6: Pavimentaciones, firmes y aceras	12.507,70.- €.
Capítulo 7: Mobiliario urbano y jardinería	1.429,45.- €.
Capítulo 8: Seguridad y Control de obra	1.429,45.- €.

TOTAL P.E.M. 35.736,30 .- €

El Presupuesto de Contrata de las obras de urbanización asciende a la cantidad de 49.744.93.- € (incluidos Gastos Generales, Beneficio Industrial e I.V.A.).

Gastos de conexión con infraestructuras existentes.

De acuerdo con los informes emitidos por las Compañías Suministradoras, las conexiones con las distintas infraestructuras se realizarán mediante obras

específicas que serán sufragadas por los Promotores. Para estos gastos se hace una estimación provisional de 600 € por vivienda, lo que arroja un total de 10.080 €.

Costes de indemnizaciones.

No se prevén gastos por este concepto ya que no existen plantaciones ni edificaciones que como consecuencia del planeamiento queden fuera de ordenación.

Costes de Proyectos.

Para los distintos Proyectos, se estiman los siguientes honorarios:

Plan Especial de Reforma Interior	4.640,00.- €.
Proyecto de Reparcelación	1.160,00.- €.
Proyecto y Dirección de Obra de Urbanización	5.800,00.- €.

Otros costes.

Todo el proceso de planeamiento y gestión producirá unos costes adicionales, de los que caben destacar los correspondientes a anuncios, notificaciones, certificaciones, inscripciones, etc., para lo que se fija indicativamente la cifra de 3.000 €.

Resumen y repercusiones.

El montante total de los costes de urbanización, indemnizaciones, proyectos y otros asciende a la cifra de SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS. (74.424,93.- €). El coste resultante estimado total por metro cuadrado de terreno bruto es de SESENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA Y OCHO CENTIMOS (62,48.- €).

Lorca, Julio de 2012
LA ARQUITECTA MUNICIPAL