

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN LA ZONA RECAYENTE A LA ALMEDA DE CERVANTES, CALLE ERAS DE SUTULLENA Y CALLE CANAL DE BUJERCAL – PARCELA Nº 65 DE LA ALAMEDA DE CERVANTES - DEL P.G.M.O. DE LORCA.

TEXTO PARA LA APROBACION DEFINITIVA

(JULIO 2014)

PROMOTOR: COMUNIDAD DE ALAMEDA DE CERVANTES Nº 65

INDICE

DOCUMENTO 1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

- 1.1 ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLAN ESPECIAL
- 1.2 NATURALEZA Y JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN
- 1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA REFORMA INTERIOR
- 1.4 FUNDAMENTOS LEGALES Y TRAMITACIÓN
- 1.5 MEMORIA INFORMATIVA. ESTADO ACTUAL
- 1.6 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION
- 1.7 NORMAS URBANÍSTICAS.
- 1.8 PROGRAMA DE ACTUACIÓN.
- 1.9 ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO.
- 1.10 CONCLUSIÓN

DOCUMENTO 2. NORMATIVA URBANISTICA

- 1.1 ORDENANZA PROPUESTA
- 1.2 VIGENCIA DE LA NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL

DOCUMENTO 3. ANEXOS

- A-1 ORDENANZA URBANÍSTICA VIGENTE
- A-2 JUSTIFICACIÓN AMBIENTAL
- A-3 ESCRITOS PRESENTADOS POR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO VIRGEN DE BELÉN SOLICITANDO LA REDACCION DEL PRESENTE P.E.R.I.
- A-4 LISTADO DE PROPIETARIOS
- A-5 DOCUMENTACIÓN FICHAS CATASTRALES
- A-6 JUSTIFICACIÓN EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL

DOCUMENTO 4. PLANOS DE INFORMACIÓN

- ZONIFICACIÓN SEGÚN PLAN GENERAL I-1
- AMBITO PROPIEDADES AFECTADAS I-2
- PLANO CATASTRAL I-3

DOCUMENTO 5. PLANOS DE ORDENACIÓN

- ESTUDIO COMPARATIVO DE ORDENACIÓN P-1
- DEFINICIÓN GEOMETRICA P-2
- SECCIONES ESQUEMA COMPARATIVO P-3
- IMAGEN ORDENACIÓN NO VINCULANTE P-4

DOCUMENTO 6. PLANOS EDIFICIO PRIMITIVO

PLANO

DOCUMENTO 1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.

A instancia de Doña Lidiana Díaz Martínez, actuando en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la Alameda de Cervantes nº 65 con C.I.F. E-30116396, se redacta el **“Plan Especial de Reforma Interior, en la zona Alameda de Cervantes, Calle Eras de Sutullena y Calle Canal de Bujercal – Parcela nº 65 de la Alameda de Cervantes – del P.G.M.O. de Lorca”**, para facilitar la reconstrucción del citado inmueble que como consecuencia de los seísmos del pasado 11 de Mayo de 2011 fue derribado por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca debido a los graves daños estructurales existentes en el mismo.

El presente P.E.R.I. es tramitado por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca, a instancias es de la Comunidad de propietarios de la Alameda de Cervantes nº 65 y es redactado por el Arquitecto D. Antonio Javier Boix Camacho.

La revisión del Plan General Municipal de Ordenación (P.G.M.O) de Lorca fue aprobada definitivamente por Resolución de 18 de Abril de 2003, publicado en el BORM con fecha 19 de Junio de 2003.

Según lo establecido en el Plan General los terrenos en el que se encuentra el solar tienen condición de Suelo Urbano, al encontrarse urbanizados, les resulta de aplicación la Normativa establecida por el Plan General para este tipo de parcelas. Que es la de ENSANCHE.

El objeto del presente PERI se realiza a efectos de poder reconstruir la edificación con las mismas condiciones que el primitivo, permitiendo que el solar especificado pueda tener una altura máxima de 6 plantas y un aprovechamiento de ático retranqueado o bajo cubierta.

Las nuevas determinaciones se concretan exclusivamente para ésta parcela nº 65 de la Alameda de Cervantes creando una ordenanza específica que hace posible conservando el espíritu del P.G. y las Normas Complementarias, ordenar los volúmenes sin perjudicar el entorno, ni las perspectivas, como veremos más adelante.

El presente Plan Especial resulta aprobado inicialmente por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Lorca de fecha 21 de marzo de 2014 y se publica en el B.O.R.M. en fecha 12 de abril de 2014, no presentándose alegación alguna.

Se ha recibido informe de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo de fecha 11 de junio de 2014 en el que se señalan unas consideraciones de índole técnico que se subsanan en el presente documento para la aprobación definitiva.

1.2. NATURALEZA Y JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN.

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.*

Como se ha expuesto anteriormente el Plan General se encuentra definitivamente aprobado. La Parcela objeto del P.E.R.I se encuentra actualmente urbanizada, por lo tanto le resulta de aplicación lo establecido en el TRLSRMU., referente al REGIMEN DE SUELO URBANO, así como el Plan General.

El Plan Especial se formula para permitir la reconstrucción del edificio como consecuencia de la demolición accidental tras los terremotos del pasado 11 de mayo, con las mismas superficie útiles de vivienda, que las existentes antes del terremoto, a pesar de las nuevas exigencias de la Normativa vigente de aplicación y el incremento de los elementos comunes (zaguanes, ascensores, etc.), de forma que no se produzca incremento de edificabilidad residencial existente con respecto al edificio primitivo, solo proponiendo un incremento de altura y de aprovechamiento bajo cubierta, tras haber analizado la permitida por el P.G. cuya edificabilidad máxima destinada a uso residencial será la máxima permitida por el presente PERI y comprobar que en este caso no es posible la aplicación directa de las Normas Complementarias del PGM.O., de Lorca, aprobadas exprefeso para la reconstrucción tras el Sismo.

Esta nueva ordenación urbanística, no prevista en el planeamiento general, no altera la estructura fundamental del Plan General y constituye únicamente una alteración del PG., no en cuanto a la edificabilidad máxima residencial permitida, pero si en la reordenación de volúmenes de la cubierta, así como las alturas permitidas, para poder aproximarse al inmueble preexistente antes del terremoto.

1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA REFORMA INTERIOR.

Como se expuso anteriormente, el objeto del Plan Especial es incrementar la altura máxima permitida a 6 plantas y permitir el aprovechamiento de ático retranqueado o bajo cubierta, del edificio que anteriormente contaba con locales en planta baja y viviendas en 5 plantas de altura y de una planta ático en planta 6 el cual solamente contaba con retranqueo a la calle Alameda de Cervantes y a la Calle Eras de Sutullena no existiendo retranqueo a la calle Canal de Bujercal por considerarlo medianera según el Plan General vigente de la época en la que se construye el edificio. Teniendo en cuenta que según la normativa del vigente Plan General donde se ubica la parcela objeto del presente Plan Especial, permite una altura máxima de 5 plantas, se justifica las nuevas condiciones edificatorias en la necesidad de la reconstrucción del inmueble en las condiciones preexistentes antes de la demolición accidental, teniendo en cuenta que la normativa vigente de aplicación supone un incremento de las alturas en la edificación. Las nuevas determinaciones que se concretan exclusivamente para esta parcela, se basan en las Normas Urbanísticas Complementarias para facilitar el Realjo, la Reconstrucción y Reparación de

Inmuebles Afectados por Acciones Sísmicas y Catastróficas del Plan General de Lorca, aprobadas definitivamente en Noviembre de 2011, en la que se permite el aumento en una planta más al número máximo fijado por el vigente P.G.M.O., por lo que el edificio propuesto constaría de planta baja más cinco alturas, tal y como se establece en el capítulo 2, punto 1a de dichas Normas Complementarias. Para la reordenación definitiva del edificio, optamos por completar la edificabilidad mediante la construcción de ático retranqueado o edificabilidad bajo cubierta hasta alcanzar la edificabilidad de los áticos preexistentes fijando un retranqueo mínimo de 2,50 metros del plano de fachada, tal y como establece el capítulo 2 apartado 1c de las Normas Urbanísticas Complementarias. Por tanto el edificio constará de planta baja, cinco alturas y planta de ático para recuperar la edificabilidad residencial neta preexistente.

La posibilidad del incremento de altura propuesto en el presente P.E.R.I. se justifica en la necesidad de la reconstrucción del inmueble en las mismas condiciones de edificabilidad que el edificio primitivo debido a que antes de la demolición accidental el edificio contaba con 2 locales en planta baja, 15 viviendas en las cinco plantas de alturas y 2 viviendas en la planta de ático. La comunidad de propietarios señala que para llevar a cabo la reconstrucción teniendo en cuenta que actualmente les resulta de aplicación normativa tal como Código Técnico de la Edificación (cuartos de instalaciones de telecomunicaciones, contadores...) y la normativa del Plan General respecto al número de plantas y al aprovechamiento bajo cubierta-ático, solicitan que se admita el aumento de altura y el aprovechamiento bajo cubierta o atico, debido a que si no se incrementa la altura no sería posible ubicar las viviendas con las mismas condiciones que el edificio primitivo, sufriendo una gran merma en su superficie.

Estas nuevas condiciones edificatorias quedan recogidas en las condiciones de tolerancia para aplicación de las determinaciones del plan general, por considerarse básicamente compatibles con su ordenación recogidas en el Capítulo 2 denominado “Normas excepcionales para el realojo, reconstrucción y rehabilitación de inmuebles” de las NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA FACILITAR EL REALOJO, LA RECONSTRUCCION Y REPARACION DE INMUEBLES AFECTADOS POR ACCIONES SISMICAS Y CATASTRÓFICAS, aprobadas definitivamente por acuerdo de pleno de fecha de 28 noviembre de 2011 y publicadas en el BORM de fecha 09 de diciembre de 2011.

Por otro lado como quiera que la Edificación existente es anterior al PG Aprobado Definitivamente, no se ajusta a éste, encontrándose fuera de ordenanza, por lo que hay que analizar la edificabilidad máxima permitida por éste y compararla con la preexistente del edificio, antes del terremoto, separando en el proceso la edificabilidad de uso residencial y la de los usos comerciales, de forma que en ningún momento pueda producirse incremento alguno de la edificabilidad de uso residencial, permitida por el P.G., pudiendo distinguirse incluso, la correspondiente a la superficie neta de

las viviendas propiamente dichas, de la superficie de los elementos comunes a éstas.

Igualmente, se pretende proyectar al menos los m² destinados a locales comerciales que tenía el edificio primitivo.

Por otro lado para la justificación de la edificabilidad residencial los criterios que se han seguido se basan en consonancia a las alturas, fondos y vuelos permitidos por el Plan General así como los márgenes de tolerancia establecidos en el Art. 71-Capítulo 1d. Construcciones Permitidas por Encima de la Altura Máxima del P.G.M.O. de Lorca, en la que en el cómputo de la edificabilidad residencial permitida por el P.G.M.O., incluiríamos la superficie destinada a elementos comunes del edificio tales como cuartos de instalaciones de la cubierta, derivados del cumplimiento de la normativa de aplicación vigente (Código Técnico, telecomunicaciones...), quedando un aprovechamiento de edificabilidad máximo residencial de 2.051,60 m² del solar, siendo la edificabilidad residencial incluido elementos comunes sobre rasante en el presente PERI 2.028,00 m².

El incremento de altura y de edificabilidad no residencial propuesto en el presente Plan Especial, no modifica la estructura fundamental del Plan General, ya que no supone incremento de edificabilidad residencial prevista en el P.G. así como la edificabilidad residencial del edificio primitivo, sino solamente se plantea un incremento de altura en el número de plantas y en la edificabilidad de usos distintos al residencial.

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.
- Normativa Urbanística, referida únicamente a la Manzana recayente a Alameda de Cervantes, Calle Azahar y Calle Carmelitas – Parcela nº 65 de la Alameda de Cervantes, que es objeto del presente PERI, manteniéndose invariable el resto de condiciones establecidas en el Plan General.
- Planos de información y ordenación a escala adecuada.
- Justificación del cumplimiento de la Ley 4/2009 en cuanto a la Evaluación Ambiental de Planes y Programas.
- No se estima necesario Plan de Actuación dado que no altera el contenido en el Plan General.
- No es necesario Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos dada la finalidad del Plan Especial.

1.4. FUNDAMENTOS LEGALES Y TRAMITACIÓN.

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.”

1.5. MEMORIA INFORMATIVA. ESTADO ACTUAL.

1.5.1. – SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

El ámbito de actuación del Plan Especial **tiene una superficie de 339 m2** y se ajusta a la parcela propiedad de la comunidad de propietarios de Alameda de Cervantes nº 65, tal y como se refleja en los planos.

La superficie delimitada en este Plan Especial es:

PARCELA	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PREEXISTENTE (SEGÚN PLANOS)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PREEXISTENTE (SEGÚN CATASTRO)	EDIFICABILIDAD TOTAL PREEXISTENTE (SEGÚN PLANOS)	EDIFICABILIDAD TOTAL PRE/EXISTENTE (SEGÚN CATASTRO)
EDIFICIO ALAMEDA DE CERVANTES Nº 65	339 m2	1.985,70 m2	2.048 m2	2.278,14 m2	2.336 m2
TOTAL	339 m2	1.985,70 m2	2.048 m2	2.278,14 m2	2.336 m2

El uso para la parcela es Residencial cuya normativa entre otras de aplicación se transcribe a continuación:

Ordenanza 2ª ENSANCHE: Residencial multifamiliar en manzana cerrada densa, parcela recayente a la alameda de Cervantes, calle Eras de Sutullena y calle Canal de Bujercal.

ZONA DE ORDENANZA	ENSANCHE	2
TIPOLOGÍA	Edificación entre medianeras	

USOS

Característicos	Residencial: vivienda colectiva.
Complementarios	Garaje-aparcamiento privado.
Compatibles	Residencia comunitaria. Oficinas. Comercial en categorías a, b y d, en todas las situaciones. Hotelero en categorías 1, 3 y 5. Hostelero, con aforo tipos I, II y III. Servicios recreativos con aforo tipos I, II y III. Otros servicios terciarios con aforo tipos I, II y III. Industria y talleres compatibles con el uso residencial. Dotacional en todas sus clases.
Condicionados	Aparcamiento público con acceso independiente.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

PARCELACIÓN

Parcela mínima	200 m ²
Frente mínimo	10 m
Retranqueos	
Fachada	Prohibido.
Linderos	No.

VOLUMEN

Fondo máximo	17 m en planta piso. El fondo máximo será de 20 m. cuando así aparezca en los planos.
Altura máxima	Según planos.
Sótano	Si.
Bajo cubierta/Ático	Si, salvo excepciones señaladas en plano

CONDICIONES DE PARCELACIÓN	Se consideran edificables las parcelas catastrales existentes en el momento de aprobación definitiva del Plan General Municipal de Ordenación.
-----------------------------------	--

CONDICIONES DE VOLUMEN	En planta baja se permite la ocupación del 100%, excepto en planta baja residencial.
-------------------------------	--

CONDICIONES ESTÉTICAS	<ul style="list-style-type: none">✓ Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación. Cuando sean comerciales no podrán ser totalmente diáfanas.✓ La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachadas por cornisas o aleros; la pendiente estará comprendida entre el 25% y el 35%. La cubierta se realizará con materiales tradicionales.✓ La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachadas por cornisas o aleros; la pendiente estará comprendida entre el 25% y el 35%.✓ Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería.✓ No se permitirán los escaparates sobrepuestos ni marquesinas y los anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja.
------------------------------	--

Ocupación en la totalidad de la parcela. Pudiendo disponer de patios interiores que deberán cumplir lo establecido en el art. 88.3. del P.G.M.O.

Las alturas máximas permitidas en toda la manzana es de 5 plantas 16,40m y mínima de 15,20 m.

1.5.2. - ESTADO ACTUAL

Los terrenos se encuentran en la actualidad urbanizados, por lo que han adquirido la condición de suelo urbano, y están libres de edificaciones como consecuencia de las demoliciones accidentales provocadas por los terremotos del 11 de mayo de 2011.

Todo el entorno está totalmente urbanizado y está también edificado.

1.5.3. – DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Plan General

1.5.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Todos los terrenos incluidos en el ámbito del plan especial son de titularidad privada. El listado de propietarios se adjunta como anexo 4.

1.6. - MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

La determinación de este Plan Especial es incrementar la altura máxima permitida a 6 plantas y de obtener el permiso para el aprovechamiento de ático retranqueado o bajo cubierta, justificando dichos incrementos en la necesidad de reconstrucción del citado inmueble en las mismas condiciones preexistentes antes de la demolición accidental que como consecuencia de los cambios normativos no sería posible en la actualidad. Las nuevas determinaciones se concretan exclusivamente en esta parcela, para la que se posibilita el incremento en una planta y el aprovechamiento de ático retranqueado o bajo cubierta.

1.6.1.- Justificación de las Determinaciones del Plan General de Lorca.

Estudio del cálculo de la edificabilidad permitida por el PG. y la fijada en el Presente PERI, cuyo resumen es el siguiente:

a).- Edificabilidad del edificio preexistente:

- Según medición sobre plano:

- Edificabilidad de viviendas con parte proporcional de elementos comunes. = 1.985,70 m2.
- Edificabilidad de locales. = 292,44 m2.

- Según catastro:

- Edificabilidad de viviendas con parte proporcional de elementos comunes. = 2.048 m2.
- Edificabilidad de locales. = 288 m2.

b).- Edificabilidad máxima permitida por el P.G. :

- Edificabilidad máxima incluyendo espacio bajo Cubierta-atiko conforme al art 71-Capitulo 1d..... = 2.051,60 m2

Toda ésta edificabilidad puede destinarse a uso residencial y espacios comunes, al estar permitidas en el P.G, las viviendas en planta baja.

c).- Edificabilidades máximas fijadas en el PERI :

- Edificabilidad máxima uso residencial incluida elementos comunes. = 2.028 m2. techo
- Edificabilidad máxima uso comercial. = 295,70 m2. techo

1.6.2.- Estudio Comparativo Edificabilidades Existentes y P.E.R.I.

Edificabilidad Preexistente.	P.G.	P.E.R.I.
Edificio uso residencial. Conforme medición de planos.= 1.985,70 m2 Conforme catastro.= 2.048 m2	Edificab. Máx = 2.051,60 m2. (Esta edificabilidad podrá destinarse en su totalidad a uso residencial)	Edificab. Uso residencial = 2.028,00 m2. Edificab. Otros Usos (comercial) = 295,70 m2.
Edificabilidad uso comercial. Conforme medición de planos.= 292,44 m2 Conforme catastro.= 288 m2		
Alturas B+5+ATICO	Alturas B+4	Alturas B+5+ATICO

Conforme la ordenación de volúmenes recogida en el PERI puede realizarse la reconstrucción del edificio preexistente especialmente en la Planta Atico, sin sobrepasar la edificabilidad máxima de uso residencial resultante del P.G.,

En ningún caso se supera la edificabilidad máxima residencial del P.G.

1.7.- NORMAS URBANISTICAS-ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

1.7.1.- Objeto y ámbito de aplicación.

El PGMO de Lorca Aprobado Definitivamente, remite a la aplicación directa de una ordenanza, por lo que, el presente Plan Especial introduce en las correcciones precisas para llevar a cabo la reconstrucción del solar propiedad de la Comunidad de Propietarios “de la Alameda de Cervantes nº 65 ”, con los objetivos y criterios urbanísticos especificados en el presente

documento, acordes con las “Normas Complementarias del PGMO de Lorca aprobadas definitivamente con fecha 28 de Junio de 2.011 para facilitar el realojo, la reconstrucción y la rehabilitación de inmuebles afectados por acciones sísmicas y catastróficas”.

El ámbito de actuación de las presentes ordenanzas es, por tanto, a dicho solar.

1.7.2.- Desarrollo del presente PERI:

Se prevé el desarrollo y concreción del presente PERI directamente por la iniciativa privada, con las gestiones previstas en el presente documento.

1.7.3.- Régimen Urbanístico.

Los terrenos objeto del presente PERI están clasificados como suelo urbano consolidado.

1.7.4.- Normas Generales.

Serán de aplicación las Normas Generales y Particulares descritas en las presentes Ordenanzas, no obstante, por lo que la Normativa General de edificación **se refiere, se remite al PGMO de Lorca en cuanto a conceptos y normas fundamentales**, así como a sus ordenanzas con referencia a las condiciones técnicas, patio de luces, etc...

La Normativa General en cuanto a las Normas de Edificación recogidas en el PGMO se realiza de forma específica para el suelo urbano y se concretiza en la normativa propia del uso a que se destine y en la ordenanza particular de aplicación de las diferentes zonas que lo integran.

Por tanto, en el ámbito de actuación del presente PERI, se estará a lo dispuesto en el PGMO en cuanto a conceptos y criterios generales de aplicación y a las presentes Ordenanzas Generales y Particulares, que se definen a continuación, en cuanto a la Ordenación residencial de Volúmenes, con el fin de facilitar la reconstrucción de la forma más parecida a la preexistente, antes del terremoto.

1.7.5.- Normativa Particular.

ZONA DE ORDENANZA	ZONA RACAYENTE A ALAMEDA DE CERVANTES, CALLE ERAS DE SUTULLENA Y CALLECANAL DE BUJERCAL - EDIFICIO ALAMEDA DE CERVANTES Nº 65 -ENSANCHE	
TIPOLOGÍA	Edificación entre medianeras	

USOS

Característicos	Residencial: vivienda colectiva.
Complementarios	Garaje-aparcamiento privado.
Compatibles	Residencia comunitaria. Oficinas. Comercial en categorías a, b y d, en todas las situaciones. Hotelero en categorías 1, 3 y 5. Hostelero, con aforo tipos I, II y III. Servicios recreativos con aforo tipos I, II y III. Otros servicios terciarios con aforo tipos I, II y III. Industria y talleres compatibles con el uso residencial. Dotacional en todas sus clases.
Condicionados	Aparcamiento público con acceso independiente.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

CONDICIONES DE VOLUMEN EDIFICABILIDAD	Y	<p><u>Edificabilidad de uso residencial:</u></p> <p>Se considera la edificabilidad de uso residencial como la edificabilidad residencial máxima que permite el PG y que se mantiene en el presente PERI, distribuyéndose de la siguiente manera:</p> <p><u>Edificabilidad uso residencial: 2.028m² techo.</u></p> <p>Siendo por plantas de la siguiente manera:</p> <p><i>Planta Baja Edificabilidad uso residencial: 40,72 m² techo.</i></p> <p><i>Planta Primera Edificabilidad uso residencial: 353,68 m² techo.</i></p>
---------------------------------------	---	---

	<p><i>Planta Segunda Edificabilidad uso residencial: 353,68 m² techo.</i></p> <p><i>Planta Tercera Edificabilidad uso residencial: 353,68 m² techo.</i></p> <p><i>Planta Cuarta Edificabilidad uso residencial: 353,68 m² techo.</i></p> <p><i>Planta Quinta Edificabilidad uso residencial: 353,68 m² techo.</i></p> <p><i>Planta Ático Edificabilidad uso residencial: 218,86 m² techo.</i></p> <p>Las superficies indicadas por planta son orientativas y consecuencia del anteproyecto existente. Éstas se podrán modificar siempre y cuando la edificabilidad residencial resultante de todo el proyecto no supere la máxima permitida por el PERI.</p> <p><u>Edificabilidad otros usos:</u></p> <p>Total Edificabilidad otros usos: 295,70 m².</p> <p><i>P. Baja Edificabilidad Uso comercial: 295,70 m² techo.</i></p>
--	--

ALTURA MAXIMA	6 plantas
ATICO O BAJO CUBIERTA	SI
SOTANO	SI
CONDICIONES ESTÉTICAS	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación. Cuando sean comerciales no podrán ser totalmente diáfanos. ✓ La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachadas por cornisas o aleros; la pendiente estará comprendida entre el 25% y el 35%. La cubierta se realizará con materiales tradicionales. ✓ La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachadas por cornisas o aleros; la pendiente estará comprendida entre el 25% y el 35%. ✓ Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería. ✓ No se permitirán los escaparates sobrepuestos ni marquesinas y los anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja.
OTRAS CONDICIONES	- La ocupación del subsuelo será el 100% de la parcela destinada a garaje- aparcamiento, cuarto

	<p>de basuras e infraestructuras, etc. Esta superficie queda fuera del cómputo del volumen de la edificabilidad permitida en virtud del art.</p> <ul style="list-style-type: none">- La parcela se considerará indivisible para poder realizar una reconstrucción unitaria del edificio preexistente.- El número de plantas mínimo a edificar será el que se establezca como consecuencia del número de viviendas último que vaya a ser reconstruido pudiendo agotar o no la edificabilidad máxima permitida.- El retranqueo de la planta atico con respecto a los planos de fachada exterior del edificio sera de 2,50 m. como minimo, llegando así a agotar la edificabilidad.
--	--

1.7.6.- Vigencia.

Indefinida en conformidad con el P.G.M.O de Lorca.

1.8.- PROGRAMA DE ACTUACION.

El del PGMO de Lorca vigente.

1.9. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

Será el del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

De acuerdo con el artículo 2 del R.P. en el que se especifica el contenido del estudio económico- financiero, las inversiones a realizar para la ejecución de la previsión del Plan General en la zona afectada por éste Plan Especial es de carácter privado refiriéndose estrictamente a la reconstrucción del edificio existente.

El presente Plan Especial en nada altera el estudio económico-financiero del Plan General de Lorca.

En éste caso de reconstrucción, donde se prevee el mismo número de viviendas y de relativa reciente construcción y dentro de suelo urbano consolidado insertado dentro de la trama urbana de la ciudad, NO se preveen costes de infraestructura externa referidos a la actuación, relativos a redes y centros de servicio necesarios para conexiones relativa a abastecimiento, saneamiento y electrificación (media y baja tensión, etc...) que vayan más allá de los propias de cualquier edificación.

Hay que recordar que la reconstrucción es obligatoria por Decreto y a diferencia de cualquier promoción inmobiliaria no existe beneficio alguno en el proceso edificatorio.

1.10. CONCLUSIÓN

En conclusión se plantea el presente Plan Especial, en consonancia con la Legislación Urbanística Aplicable, a instancias de la Comunidad de Propietarios “”, para su tramitación entendiendo que la Aplicación del Art. 149 del LSRM, procede su tramitación como Plan Especial de Reforma Interior, al no afectar a los elementos que conforman la estructura general y orgánica del territorio.

EL ARQUITECTO

DOCUMENTO 2. NORMATIVA URBANISTICA

1.1 ORDENANZA PROPUESTA

- EL PRESENTE P.E.R.I. PROPONE LA SIGUIENTE ORDENANZA DE APLICACIÓN:

ZONA DE ORDENANZA	ZONA RACAYENTE A ALAMEDA DE CERVANTES, CALLE ERAS DE SUTULLENA Y CALLE CANAL DE BUJERCAL - EDIFICIO ALAMEDA DE CERVANTES Nº 65 -ENSANCHE
TIPOLOGÍA	Edificación entre medianeras

USOS

Característicos	Residencial: vivienda colectiva.
Complementarios	Garaje-aparcamiento privado.
Compatibles	Residencia comunitaria. Oficinas. Comercial en categorías a, b y d, en todas las situaciones. Hotelero en categorías 1, 3 y 5. Hostelero, con aforo tipos I, II y III. Servicios recreativos con aforo tipos I, II y III. Otros servicios terciarios con aforo tipos I, II y III. Industria y talleres compatibles con el uso residencial. Dotacional en todas sus clases.
Condicionados	Aparcamiento público con acceso independiente.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

CONDICIONES DE VOLUMEN EDIFICABILIDAD	<p><u>Edificabilidad de uso residencial:</u></p> <p>Y Se considera la edificabilidad de uso residencial como la edificabilidad residencial máxima que permite el PG y que se mantiene en el presente PERI, distribuyéndose de la siguiente manera:</p> <p><u>Edificabilidad uso residencial: 2.028m² techo.</u></p> <p>Siendo por plantas de la siguiente manera:</p> <p><i>Planta Baja Edificabilidad uso residencial: 40,72 m² techo.</i></p> <p><i>Planta Primera Edificabilidad uso residencial: 353,68 m² techo.</i></p> <p><i>Planta Segunda Edificabilidad uso residencial: 353,68 m² techo.</i></p> <p><i>Planta Tercera Edificabilidad uso residencial: 353,68 m² techo.</i></p> <p><i>Planta Cuarta Edificabilidad uso residencial: 353,68 m² techo.</i></p> <p><i>Planta Quinta Edificabilidad uso residencial: 353,68 m² techo.</i></p>
---------------------------------------	---

	<p><i>Planta Ático Edificabilidad uso residencial: 218,86 m² techo.</i></p> <p>Las superficies indicadas por planta son orientativas y consecuencia del anteproyecto existente. Éstas se podrán modificar siempre y cuando la edificabilidad residencial resultante de todo el proyecto no supere la máxima permitida por el PERI.</p> <p><u>Edificabilidad otros usos:</u></p> <p>Total Edificabilidad otros usos: 295,70 m².</p> <p><i>P. Baja Edificabilidad Uso comercial: 295,70 m² techo.</i></p>
--	--

ALTURA MAXIMA	6 plantas
ATICO O BAJO CUBIERTA	SI
SOTANO	SI
CONDICIONES ESTÉTICAS	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación. Cuando sean comerciales no podrán ser totalmente diáfanos. ✓ La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachadas por cornisas o aleros; la pendiente estará comprendida entre el 25% y el 35%. La cubierta se realizará con materiales tradicionales. ✓ La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachadas por cornisas o aleros; la pendiente estará comprendida entre el 25% y el 35%. ✓ Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería. ✓ No se permitirán los escaparates sobrepuestos ni marquesinas y los anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja.

OTRAS CONDICIONES	- La ocupación del subsuelo será el 100% de la parcela destinada a garaje- aparcamiento, cuarto de basuras e infraestructuras, etc. Esta superficie
--------------------------	---

	<p>queda fuera del cómputo del volumen de la edificabilidad permitida en virtud del art.</p> <ul style="list-style-type: none">- La parcela se considerará indivisible para poder realizar una reconstrucción unitaria del edificio preexistente.- El número de plantas mínimo a edificar será el que se establezca como consecuencia del número de viviendas último que vaya a ser reconstruido pudiendo agotar o no la edificabilidad máxima permitida.- El retranqueo de la planta atico con respecto a los planos de fachada exterior del edificio sera de 2,50 m. como minimo, llegando así a agotar la edificabilidad.
--	--

1.2 VIGENCIA DE LA NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL

El presente P.E.R.I solo modifica las alturas permitidas y el aprovechamiento bajo cubierta establecido en el Plano 9.21 Zonificación, Alineaciones y Red Viaria del P.G.O.U. de Lorca, el resto de condiciones de dicho Plan General no se modifican.

DOCUMENTO 3. ANEXO

ANEXO 1.- ORDENANZA URBANÍSTICA VIGENTE SEGÚN EL P.G.O.U. DE LORCA

El uso para la parcela es Residencial cuya normativa entre otras de aplicación se transcribe a continuación:

Ensanche.- Residencial multifamiliar en manzana cerrada densa, parcela recayente a la alameda de Cervantes, calle Eras de Sutullena y calle Canal de Bujercal.

Ocupación en la totalidad de la parcela. Pudiendo disponer de patios interiores que deberán cumplir lo establecido en el art. 88.3.

Las alturas máximas permitidas en toda la manzana es de 5 plantas 16,40m y mínima de 15,20 m.

ANEXO 2.- JUSTIFICACIÓN AMBIENTAL

JUSTIFICACIÓN AMBIENTAL.

Ley 4/2009 de Protección Ambiental Integrada. Título V Evaluación ambiental de planes y programas.

Cumplimiento de los supuestos generales y específicos de no sujeción a evaluación ambiental (art. 104 y anexo IV)

A-2.1.NO SOMETIMIENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL

El Plan Especial de Reforma Interior en la parcela de superficie 339 m² y que se ajusta a la parcela propiedad de la comunidad de propietarios del Edificio recayente Alameda de Cervantes, Calle Eras de Sutullena y Calle Canal de Bujercal - Edificio Alameda de Cervantes nº 65 -, tal y como se refleja en los planos, incluida dentro del Plan General de Ordenación Urbana, cumple los siguientes requisitos:

- Con la información urbanística hasta ahora conocida, no constituye el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a EIA
- No requiere evaluación conforme a la normativa reguladora de la Red Natura 2000
- Establece el uso de equipamiento en zonas urbanas de reducido ámbito.
- Se trata de una modificación menor dentro de una zona ya urbanizada (incremento de una planta y aprovechamiento bajo cubierta destinada a uso residencial).

Por tanto no se encuentra en supuesto general de sujeción a evaluación ambiental de acuerdo al art. 104.

En cuanto a los supuestos específicos, cumple los siguientes requisitos:

- No afecta a suelo no urbanizable protegido.
- La reforma interior planteada no afecta a suelos potencialmente contaminados ni a áreas declaradas por algún tipo de riesgo.

Por tanto no se encuentra en supuesto alguno de sujeción a evaluación ambiental de acuerdo al anexo IV de la ley.

ANEXO 3.- ESCRITOS PRESENTADOS POR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS SOLICITANDO LA REDACCION DEL PRESENTE P.E.R.I.

SOLICITUD GENERAL

Nombre y apellidos o Razón Social COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO MORMAR
 domiciliado/a en ALMDA CERVANTES 65 (AVDA JUAN CARLOS I 26 A EFECTOS DE NOTIFICACIONES)
 localidad LORCA provincia MURCIA
 con D.N.I./C.I.F. H30116396 y teléfono 968462436
 email domingo@dcorreas.com fax 968463414
 REPRESENTADO/A POR D^o/D^a Lidiana Diaz Martinez en calidad de presidenta
 domiciliado/a en C/ Bartolome Perez Casas 109 4^a
 localidad lorca provincia Murcia
 con D.N.I./C.I.F. 23264876P y teléfono 600584633
 email fax

EXPONE:

Que adjunto a la presente se remite copia del acta de la comunidad de propietarios del Edificio Mormar, donde se aprueba la reconstrucción del Edificio, sito en Alameda de Cervantes 65, y derruido por ruina tecnica a causa de los terremotos del pasado 11 de Mayo de 2011.

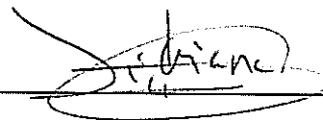
SOLICITA:

Que tenga por presentada esta documentación a los efectos de los tramites necesarios para la reconstrucción con las mismas alturas que tenia el edificio.

LUGAR Y FECHA

FIRMA

Viernes 7 de Diciembre de 2012



EXCMO. SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LORCA

SOLICITUD GENERAL

Nombre y apellidos o Razón Social COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO MORMAR
 domiciliado/a en ALAMEDA CERVANTES 65 (AVDA JUAN CARLOS I 26 A EFECTOS DE NOTIFICACIONES)
 localidad LORCA provincia MURCIA
 con D.N.I./C.I.F. H30116396 y teléfono 968463414
 email domingo@dcorreas.com fax

REPRESENTADO/A POR Dº/Dª Lidiana Diaz Martinez en calidad de presidente
 domiciliado/a en CI Bartoleme Perez Casas 109 4ª
 localidad Lorca provincia Murcia
 con D.N.I./C.I.F. 23264876P y teléfono 600584633
 email fax

EXPONE:

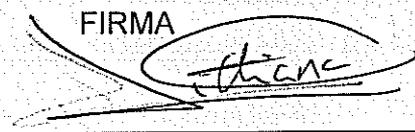
Que esta comunidad ha acordado la reconstrucción del Edificio sito en Alameda de Cervantes 65, que fue derruido por ruina técnica a causa de los terremotos del pasado día 11 de Mayo de 2011, con los mismas características que el Preexistente, Bajos, 5 plantas de viviendas , y una destinada a áticos.

SOLICITA:

Que tenga por presentada esta comunicación a efectos de los tramites necesarios para la reconstrucción del edificio con las mismas características y alturas con que contaba originalmente. (bajos, 5 alturas destinadas a viviendas y una altura mas destinada a viviendas tipo ático.)

LUGAR Y FECHA

FIRMA



EXCMO. SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LORCA

**AL EXCMO AYUNTAMIENTO DE
ÁREA DE URBANISMO**

LORCA

D^a Lidiana Díaz Martínez, con D.N.I. nº 23.264876P, con domicilio a estos efectos en Avenida Juan Carlos I, nº 26-1º de Lorca. , Teléfono 968 46 24 36, Presidenta de la Comunidad de Propietarios del Edificio Mor-Mar, por medio del presente comparece y como mejor proceda

DICE:

PRIMERO.- Que el edificio, en Alameda de Cervantes, nº 65 (Bar Quijote) de Lorca, integrante de esta Comunidad de Propietarios resultó demolido por causa de los terremotos acaecidos en nuestra Ciudad el pasado 11 de Mayo de 2.011.

SEGUNDO.- Que esta Comunidad de propietarios ha tenido conocimiento que con fecha 20 de Febrero de 2.013, Registro de entada nº 20130006182 AYUNTAMIENTO DE LORCA , Área de Urbanismo. Se presentó por el arquitecto Don Antonio Javier Boix Camacho anteproyecto del edificio a reconstruir. Se adjunta copia.

TERCERO.- Que en Junta General celebrada el día 25 de Febrero de 2.013, se adoptó el siguiente acuerdo:

.."Solicitar al Ayuntamiento mediante escrito que los reparos sean comunicados a la Comunidad al domicilio del equipo gestor (Avenida Juan Carlos I, nº 26-1º de Lorca".

En virtud de cuanto antecede,

SOLICITO

Que por presentado este escrito y documento que lo acompaña, se comunique a esta Comunidad de Propietarios en "Avenida Juan Carlos I, nº 26-1º de Lorca", documento de reparos al anteproyecto presentado por el Arquitecto Don Antonio Javier Boix Camacho.

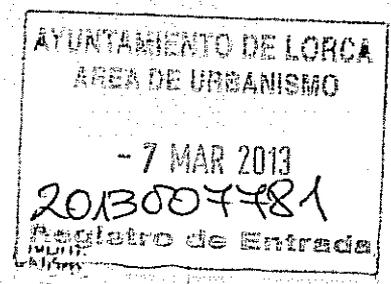
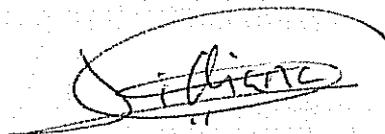
Que por los servicios técnicos del Área de Urbanismo se informe este anteproyecto conforme se ha presentado, sobre su viabilidad para reconstruir la edificabilidad preexistente con las misas alturas que tenía el edificio (bajo+5+áticos) como han acordado los vecinos. Y en caso negativo se expresen las objeciones o razones de su inviabilidad.

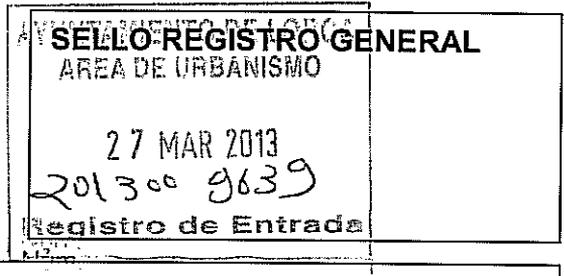
Quedo a su disposición para cualquier aclaración o información complementaria de la que dispongamos con esta finalidad.

En Lorca a seis de Febrero de dos mil trece.

LA PRESIDENTA

FDO: Doña Lidiana Díaz Martínez
D.N.I. nº 23.264876P





SOLICITUD GENERAL

Nombre y apellidos o Razón Social COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO MORMAR
 domiciliado/a en ALAMEDA CERVANTES 65 (AVDA JUAN CARLOS I 26 A EFECTOS DE NOTIFICACIONES)
 localidad LORCA provincia MURCIA
 con D.N.I./C.I.F. H30116396 y teléfono 968462436
 email domingo@dcorreas.com fax

REPRESENTADO/A POR D^o/D^a Lidiana Diaz Martinez en calidad de presidente
 domiciliado/a en Cl Bartoleme Perez Casas 109 4^oA
 localidad Lorca provincia Murcia
 con D.N.I./C.I.F. 23264876P y teléfono 600584633
 email fax

EXPONE:

Que habiéndole sido notificados a esta comunidad de propietarios, reparos al anteproyectos presentado por el Arquitecto D. Antonio Javier Boix Camacho, para la reconstrucción del inmueble de la comunidad, sito en Alameda de Cervantes nº 65, nº expediente RE 2013006182, adjunto a la presente se remite la documentación solicitada a fin de subsanar los mismos

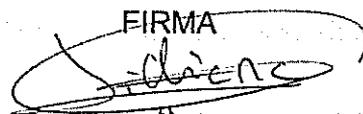
SOLICITA:

Que por presentado este escrito y documentos que lo acompañan, se comunique a esta comunidad de propietarios en "Avenida Juan Carlos I, nº 26 1º de Lorca", documento de reparos de anteproyecto presentado por el Arquitecto Don Antonio Javier Boix Camacho, y que por los servicios técnicos del Área de Urbanismo se informe este anteproyecto conforme se ha presentado, sobre su viabilidad para reconstruir la edificabilidad preexistente con las mismas alturas que tenía el edificio (Bajo+5+áticos), como han acordado los vecinos. Y en caso negativo se expresen las objeciones o razones de su inviabilidad.
 Quedo a su disposición para cualquier aclaración o información complementaria de la que dispongamos con esta finalidad.

LUGAR Y FECHA

En Lorca a 26 de Marzo de 2013

FIRMA



EXCMO. SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LORCA

Sus datos se incorporarán a los ficheros responsabilidad del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Lorca y serán tratados con el fin de gestionar la presente solicitud. Podrá ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, mediante escrito a Puente La Alberca S/N, Ed. La Merced. 30800 Lorca (Murcia); o a la dirección lpdp@lorca.es

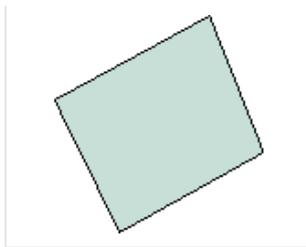
ANEXO 4.- LISTADO DE PROPIETARIOS

PISO	LETRA	Titular	DNI	Direccion			
BAJO	I	JUAN LIDON GOMEZ	23176233F	Cmno del Piloto, Purias Panel 23 Bz 6	Lorca	Murcia	30813
BAJO	D	GINES GARCIA GUIRAO	23249820V	CL los Talleres, Nº 10 2ºL . Ed. Alhambra	Lorca	Murcia	30800
		FRANCISCA GUIRAO LASO	74414746V				
		VIRTUDES GARCIA GUIRAO	23236956X				
1	A	ANTONIO SEGURA GARCIA	23195244C	Cl Juan II, edificio Carlos V nº 1 1º A	Lorca	Murcia	30800
1	B	CARIDAD ROMERA ORTUÑO	23205138R	Camino de Vera 77 C	Lorca	Murcia	30800
		ANA ROMERA ORTUÑO	23194890B				
		MARIA DEL CARMEN ORTUÑO GAR	23180245V				
		MATEO ROMERA ORTUÑO	23229952K				
		MARIA DEL CARMEN ROMERA ORT	23237407R				
		ANA TERRONES BELMONTE	23240241Y				
		MARIA DEL ROCIO ROMERA TERRO	23293989A				
		ANA CRISTINA ROMERA TERRONES	23305168G				
1	C	FRANCISCO GARCIA MIÑARRO	23213061N	ALMEDA CERVANTES 63 EDIFICIO MIGUEL CERVANTES 1º B	Lorca	Murcia	30800
2	A	DAVID POMARES GOMEZ	48367222Q	CL Maria Selva 3 P02 1	Elche	Alicante	3203
2	B	JUAN CASIMIRO SANCHEZ CALVA	X3654181X	Avda Region Murciana 4 2ºG	Puerto Lumbr	Murcia	30890
		BLANCA CELINA LLUMILUISA TOAP	X36547189M				
		JAIME PAUL RUIZ ROSAS	X3660645B				
		ANA ROCIO LLUMILUISA TOAPANT	X6594659J				
2	C	FRANCISCO MARTINEZ DIAZ	23193899D	Paraje las olivericas buzón 44	Lorca	Murcia	30813
3	A	LIDIANA DIAZ MARTINEZ	23264876P	Cl Perez Casas 109 4º A	Lorca	Murcia	30800
3	B	HERMINIA SANCHEZ PARRA	19576726T	Los abades y la noria(La Escucha) Panel ES04 BZ 19	Lorca	Murcia	30813
3	C	HACIENDAS DEL GUADALENTIN SL	B73431363	Al Cervantes 73 b	Lorca	Murcia	30800
4	A	ALFONSO REVERTE DIAZ	23179704M	Ctra Pulpi Km 4,Venta Nueva, Panel 38 Bz 29	Lorca	Murcia	30813
4	B	BLAS BLAZQUEZ MARTINEZ	23184801L	ALda Cervantes Nº44 Esc 2 4º E, Edif Puerta sol	Lorca	Murcia	30800
4	C	JUAN BAUTISTA MARTINEZ SEGURA	23195984R	Cl Murillo nº 15 2ºB	Lorca	Murcia	30800
5	A	CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES	B73402075	Cl Lope Gisbert 35 Apdo 148	Lorca	Murcia	30800
5	B	FAUSTO ANIBAL CUASQUEN ALMEI	23335943M	Cl Camino Viejo, nº 4	Lorca	Murcia	30800
5	C	GINES GARCIA GUIRAO	23249820V	CL los Talleres, Nº 10 2ºL . Ed. Alhambra	Lorca	Murcia	30800
		FRANCISCA GUIRAO LASO	74414746V				
		VIRTUDES GARCIA GUIRAO	23236956X				
6	B	JUAN BAUTISTA GALLEGU MARTIN	23262555X	Cl Murillo nº 15 2ºB	Lorca	Murcia	30800
6	A	MARCOS VINICIO CALVA PARDO	X3652238E	Barrio San Antonio, Enrique Zumel 14	lorca	Murcia	30800

ANEXO 5.- DOCUMENTACION FICHAS CATASTRALES

**Datos del Bien Inmueble**

Referencia catastral	5395001XG1659E0018FG
Localización	AL CERVANTES 65 30818 LORCA (LORCA) (MURCIA)
Clase	Urbano
Superficie (*)	19 m ²
Coefficiente de participación	8,953800 %
Uso	Suelo sin edif.
Año construcción local principal	1975

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

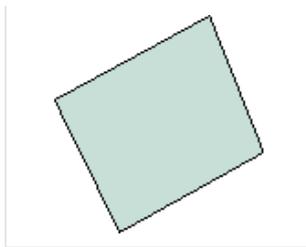
Localización	AL CERVANTES 65 LORCA (LORCA) (MURCIA)
Superficie construida	0 m ²
Superficie suelo	339 m ²
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)
RECREATIVO		B0	DR	96
ALMACEN		B0		94
ELEMENTOS COMUNES				19

**Datos del Bien Inmueble**

Referencia catastral	5395001XG1659E0019GH
Localización	AL CERVANTES 65 30818 LORCA (LORCA) (MURCIA)
Clase	Urbano
Superficie (*)	10 m ²
Coefficiente de participación	4,618200 %
Uso	Suelo sin edif.
Año construcción local principal	1975

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

Localización	AL CERVANTES 65 LORCA (LORCA) (MURCIA)
Superficie construida	0 m ²
Superficie suelo	339 m ²
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

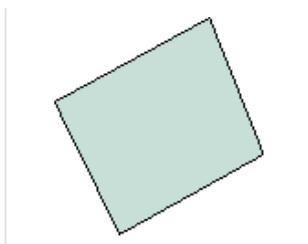
Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)
ALMACEN		B0	IZ	98
ELEMENTOS COMUNES				10

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral	5395001XG1659E0001MQ
Localización	AL CERVANTES 65 30818 LORCA (LORCA) (MURCIA)
Clase	Urbano
Superficie (*)	9 m ²
Coefficiente de participación	4,335500 %
Uso	Suelo sin edif.
Año construcción local principal	1975

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble



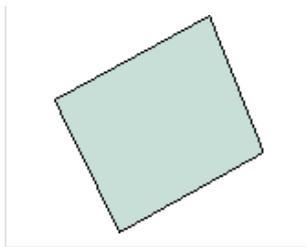
Localización	AL CERVANTES 65 LORCA (LORCA) (MURCIA)
Superficie construida	0 m ²
Superficie suelo	339 m ²
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)
VIVIENDA		01	0A	92
ELEMENTOS COMUNES				9

**Datos del Bien Inmueble**

Referencia catastral	5395001XG1659E0002QW
Localización	AL CERVANTES 65 30818 LORCA (LORCA) (MURCIA)
Clase	Urbano
Superficie (*)	12 m ²
Coefficiente de participación	5,466500 %
Uso	Suelo sin edif.
Año construcción local principal	1975

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

Localización	AL CERVANTES 65 LORCA (LORCA) (MURCIA)
Superficie construida	0 m ²
Superficie suelo	339 m ²
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

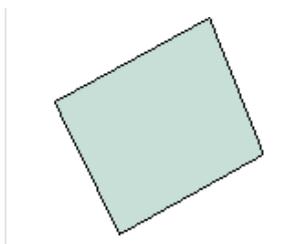
Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)
VIVIENDA		01	0B	116
ELEMENTOS COMUNES				12

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral	5395001XG1659E0003WE
Localización	AL CERVANTES 65 30818 LORCA (LORCA) (MURCIA)
Clase	Urbano
Superficie (*)	12 m ²
Coefficiente de participación	5,560700 %
Uso	Suelo sin edif.
Año construcción local principal	1975

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble



Localización	AL CERVANTES 65 LORCA (LORCA) (MURCIA)
Superficie construida	0 m ²
Superficie suelo	339 m ²
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

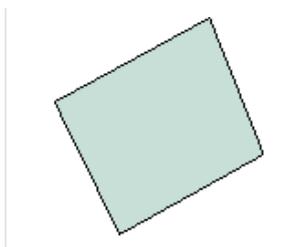
Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)
VIVIENDA		01	0C	118
ELEMENTOS COMUNES				12

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral	5395001XG1659E0004ER
Localización	AL CERVANTES 65 30818 LORCA (LORCA) (MURCIA)
Clase	Urbano
Superficie (*)	9 m ²
Coefficiente de participación	4,335500 %
Uso	Suelo sin edif.
Año construcción local principal	1975

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble



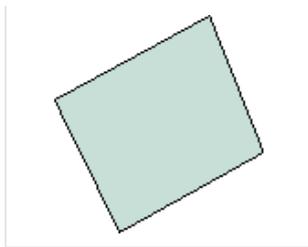
Localización	AL CERVANTES 65 LORCA (LORCA) (MURCIA)
Superficie construida	0 m ²
Superficie suelo	339 m ²
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)
VIVIENDA		02	0A	92
ELEMENTOS COMUNES				9

**Datos del Bien Inmueble**

Referencia catastral	5395001XG1659E0005RT
Localización	AL CERVANTES 65 30818 LORCA (LORCA) (MURCIA)
Clase	Urbano
Superficie (*)	12 m ²
Coefficiente de participación	5,466500 %
Uso	Suelo sin edif.
Año construcción local principal	1975

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

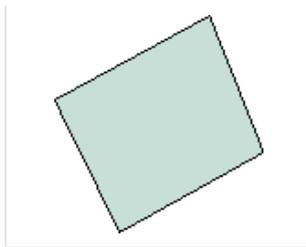
Localización	AL CERVANTES 65 LORCA (LORCA) (MURCIA)
Superficie construida	0 m ²
Superficie suelo	339 m ²
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)
VIVIENDA		02	0B	116
ELEMENTOS COMUNES				12

**Datos del Bien Inmueble**

Referencia catastral	5395001XG1659E0006TY
Localización	AL CERVANTES 65 30818 LORCA (LORCA) (MURCIA)
Clase	Urbano
Superficie (*)	12 m ²
Coefficiente de participación	5,560700 %
Uso	Suelo sin edif.
Año construcción local principal	1975

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

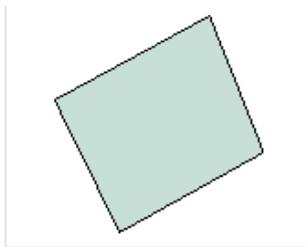
Localización	AL CERVANTES 65 LORCA (LORCA) (MURCIA)
Superficie construida	0 m ²
Superficie suelo	339 m ²
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)
VIVIENDA		02	0C	118
ELEMENTOS COMUNES				12

**Datos del Bien Inmueble**

Referencia catastral	5395001XG1659E0007YU
Localización	AL CERVANTES 65 30818 LORCA (LORCA) (MURCIA)
Clase	Urbano
Superficie (*)	9 m ²
Coefficiente de participación	4,335500 %
Uso	Suelo sin edif.
Año construcción local principal	1975

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

Localización	AL CERVANTES 65 LORCA (LORCA) (MURCIA)
Superficie construida	0 m ²
Superficie suelo	339 m ²
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

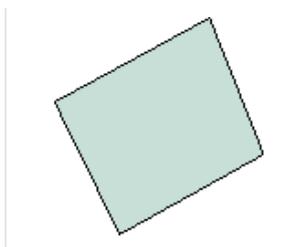
Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)
VIVIENDA		03	0A	92
ELEMENTOS COMUNES				9

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral	5395001XG1659E0008UI
Localización	AL CERVANTES 65 30818 LORCA (LORCA) (MURCIA)
Clase	Urbano
Superficie (*)	12 m ²
Coefficiente de participación	5,466500 %
Uso	Suelo sin edif.
Año construcción local principal	1975

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble



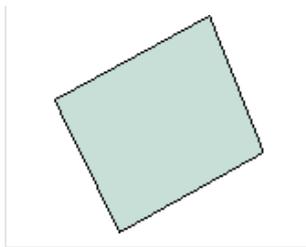
Localización	AL CERVANTES 65 LORCA (LORCA) (MURCIA)
Superficie construida	0 m ²
Superficie suelo	339 m ²
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)
VIVIENDA		03	0B	116
ELEMENTOS COMUNES				12

**Datos del Bien Inmueble**

Referencia catastral	5395001XG1659E0009IO
Localización	AL CERVANTES 65 30818 LORCA (LORCA) (MURCIA)
Clase	Urbano
Superficie (*)	12 m ²
Coefficiente de participación	5,560700 %
Uso	Suelo sin edif.
Año construcción local principal	1975

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

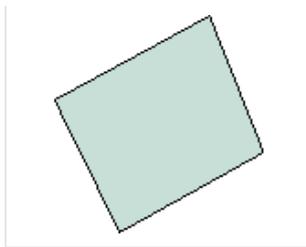
Localización	AL CERVANTES 65 LORCA (LORCA) (MURCIA)
Superficie construida	0 m ²
Superficie suelo	339 m ²
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)
VIVIENDA		03	0C	118
ELEMENTOS COMUNES				12

**Datos del Bien Inmueble**

Referencia catastral	5395001XG1659E0010YU
Localización	AL CERVANTES 65 30818 LORCA (LORCA) (MURCIA)
Clase	Urbano
Superficie (*)	9 m ²
Coefficiente de participación	4,335500 %
Uso	Suelo sin edif.
Año construcción local principal	1975

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

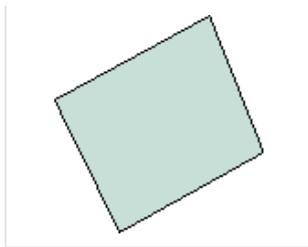
Localización	AL CERVANTES 65 LORCA (LORCA) (MURCIA)
Superficie construida	0 m ²
Superficie suelo	339 m ²
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)
VIVIENDA		04	0A	92
ELEMENTOS COMUNES				9

**Datos del Bien Inmueble**

Referencia catastral	5395001XG1659E0011UI
Localización	AL CERVANTES 65 30818 LORCA (LORCA) (MURCIA)
Clase	Urbano
Superficie (*)	12 m ²
Coefficiente de participación	5,466500 %
Uso	Suelo sin edif.
Año construcción local principal	1975

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

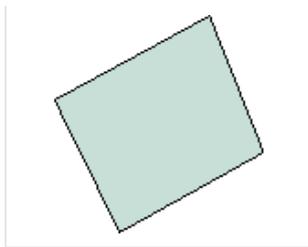
Localización	AL CERVANTES 65 LORCA (LORCA) (MURCIA)
Superficie construida	0 m ²
Superficie suelo	339 m ²
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)
VIVIENDA		04	0B	116
ELEMENTOS COMUNES				12

**Datos del Bien Inmueble**

Referencia catastral	5395001XG1659E0012IO
Localización	AL CERVANTES 65 30818 LORCA (LORCA) (MURCIA)
Clase	Urbano
Superficie (*)	12 m ²
Coefficiente de participación	5,560700 %
Uso	Suelo sin edif.
Año construcción local principal	1975

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

Localización	AL CERVANTES 65 LORCA (LORCA) (MURCIA)
Superficie construida	0 m ²
Superficie suelo	339 m ²
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

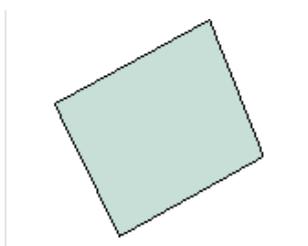
Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)
VIVIENDA		04	0C	118
ELEMENTOS COMUNES				12

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral	5395001XG1659E0013OP
Localización	AL CERVANTES 65 30818 LORCA (LORCA) (MURCIA)
Clase	Urbano
Superficie (*)	9 m ²
Coefficiente de participación	4,335500 %
Uso	Suelo sin edif.
Año construcción local principal	1975

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble



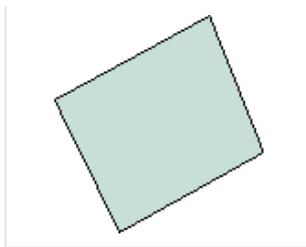
Localización	AL CERVANTES 65 LORCA (LORCA) (MURCIA)
Superficie construida	0 m ²
Superficie suelo	339 m ²
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)
VIVIENDA		05	0A	92
ELEMENTOS COMUNES				9

**Datos del Bien Inmueble**

Referencia catastral	5395001XG1659E0014PA
Localización	AL CERVANTES 65 30818 LORCA (LORCA) (MURCIA)
Clase	Urbano
Superficie (*)	12 m ²
Coefficiente de participación	5,466500 %
Uso	Suelo sin edif.
Año construcción local principal	1975

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

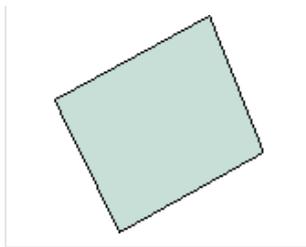
Localización	AL CERVANTES 65 LORCA (LORCA) (MURCIA)
Superficie construida	0 m ²
Superficie suelo	339 m ²
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)
VIVIENDA		05	0B	116
ELEMENTOS COMUNES				12

**Datos del Bien Inmueble**

Referencia catastral	5395001XG1659E0015AS
Localización	AL CERVANTES 65 30818 LORCA (LORCA) (MURCIA)
Clase	Urbano
Superficie (*)	12 m ²
Coefficiente de participación	5,560700 %
Uso	Suelo sin edif.
Año construcción local principal	1975

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

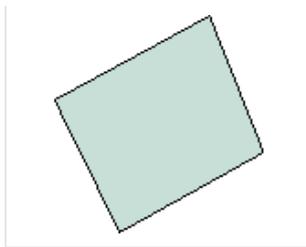
Localización	AL CERVANTES 65 LORCA (LORCA) (MURCIA)
Superficie construida	0 m ²
Superficie suelo	339 m ²
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)
VIVIENDA		05	0C	118
ELEMENTOS COMUNES				12

**Datos del Bien Inmueble**

Referencia catastral	5395001XG1659E0016SD
Localización	AL CERVANTES 65 30818 LORCA (LORCA) (MURCIA)
Clase	Urbano
Superficie (*)	11 m ²
Coefficiente de participación	5,136600 %
Uso	Suelo sin edif.
Año construcción local principal	1975

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

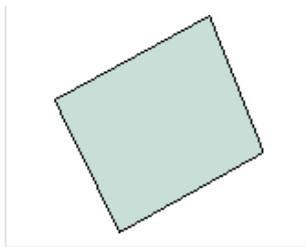
Localización	AL CERVANTES 65 LORCA (LORCA) (MURCIA)
Superficie construida	0 m ²
Superficie suelo	339 m ²
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)
VIVIENDA		06	0A	109
ELEMENTOS COMUNES				11

**Datos del Bien Inmueble**

Referencia catastral	5395001XG1659E0017DF
Localización	AL CERVANTES 65 30818 LORCA (LORCA) (MURCIA)
Clase	Urbano
Superficie (*)	9 m ²
Coefficiente de participación	4,476900 %
Uso	Suelo sin edif.
Año construcción local principal	1975

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

Localización	AL CERVANTES 65 LORCA (LORCA) (MURCIA)
Superficie construida	0 m ²
Superficie suelo	339 m ²
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)
VIVIENDA		06	0B	91
ALMACEN		06		4
ELEMENTOS COMUNES				9

ANEXO 6.- JUSTIFICACION DEL COMPUTO EDIFICABILIDAD MAXIMA RESIDENCIAL

Para la justificación de la edificabilidad residencial los criterios que se han seguido se basan en consonancia a las alturas, perímetro, fondos y vuelos permitidos por el Plan General así como los márgenes de tolerancia establecidos en el Art. 71-Capitulo 1d. Construcciones Permitidas por Encima de la Altura Máxima del P.G.M.O. de Lorca, en la que en el cómputo de la edificabilidad residencial permitida por el P.G.M.O., incluiríamos la superficie destinada a elementos comunes del edificio tales como cuartos de instalaciones de la cubierta, derivados del cumplimiento de la normativa de aplicación vigente (Código Técnico, telecomunicaciones...).

Por lo tanto tenemos por una parte la superficie residencial tomando perimetralmente el solar por sus alturas y vuelos, dando esta como superficie residencial 1.901,60 m² y por otro lado la superficie destinada a cuartos de instalaciones y construcciones permitidas por encima de la altura máxima del artículo 71 del PGMO siendo esta una estimación aproximada de 150 m²; quedando así el cómputo total de la edificabilidad máxima residencial permitida por el PGMO de 2.051,60 m².

Se adjunta plano J-01 detallando el cómputo de la edificabilidad residencial e informa de consideraciones del departamento de Planeamiento Urbanístico de la Región de Murcia.



Nuestra Referencia: 31/14 Planeamiento

Asunto **PERI: Alameda de Cervantes nº 65, C/ Eras de Sutullena y Canal de Bujercal,**

Trámite: Informe art. 140 a) del D.L. 1/2005 (Texto Refundido LSRM)

OCAG Obras Públicas-Reg.Murcia
R.E. N.28736 16/06/14 H.08:48

Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Lorca

C/ Puente de la Alberca, s/nº - Complejo la Merced
30800 LORCA (MURCIA)

A la vista de la documentación remitida por ese Ayuntamiento mediante su oficio de 4 de abril de 2014, Registro de Entrada de fecha 8/4/14, relativa a **PERI: Alameda de Cervantes nº 65, C/ Eras de Sutullena y Canal de Bujercal**, y del informe emitido sobre la misma por el Servicio de Urbanismo de esta Dirección General con fecha 4 de junio de 2014. En el ejercicio de la competencia atribuida en el artículo 140 a) del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, esta Dirección General emite el presente **INFORME**, para su consideración en el acuerdo de aprobación definitiva:

A la vista de la documentación aportada, correspondiente a la aprobación inicial del Plan Especial de Reforma Interior en Alameda de Cervantes nº 65, se señalan las siguientes consideraciones de índole técnico:

1 - No se acredita documentalmente la **edificabilidad** total y residencial de la edificación **preexistente** según catastro; debe acreditarse o tomarse como válida la resultante de la medición de los planos, siendo la edificabilidad total y residencial propuesta por el presente PERI superior en 45,56 m2 y 42,30 m2 respectivamente a esta última.

2 - En la nueva ficha **normativa** debe suprimirse la edificabilidad de "planta baja destinada a otros usos" incluida dentro del apartado de "Edificabilidad de uso residencial", ya que puede dar lugar a confusión, apareciendo esta edificabilidad ya recogida en el apartado de "Edificabilidad de otros usos".

3 - En cuanto a la **documentación**:

- La documentación escrita no se encuentra firmada.
- Los planos no se encuentran a la escala señalada. P-02.



- La edificabilidad máxima permitida por el Plan General recogida en los apartados 1.6.1.b y 1.6.2 está mal calculada.

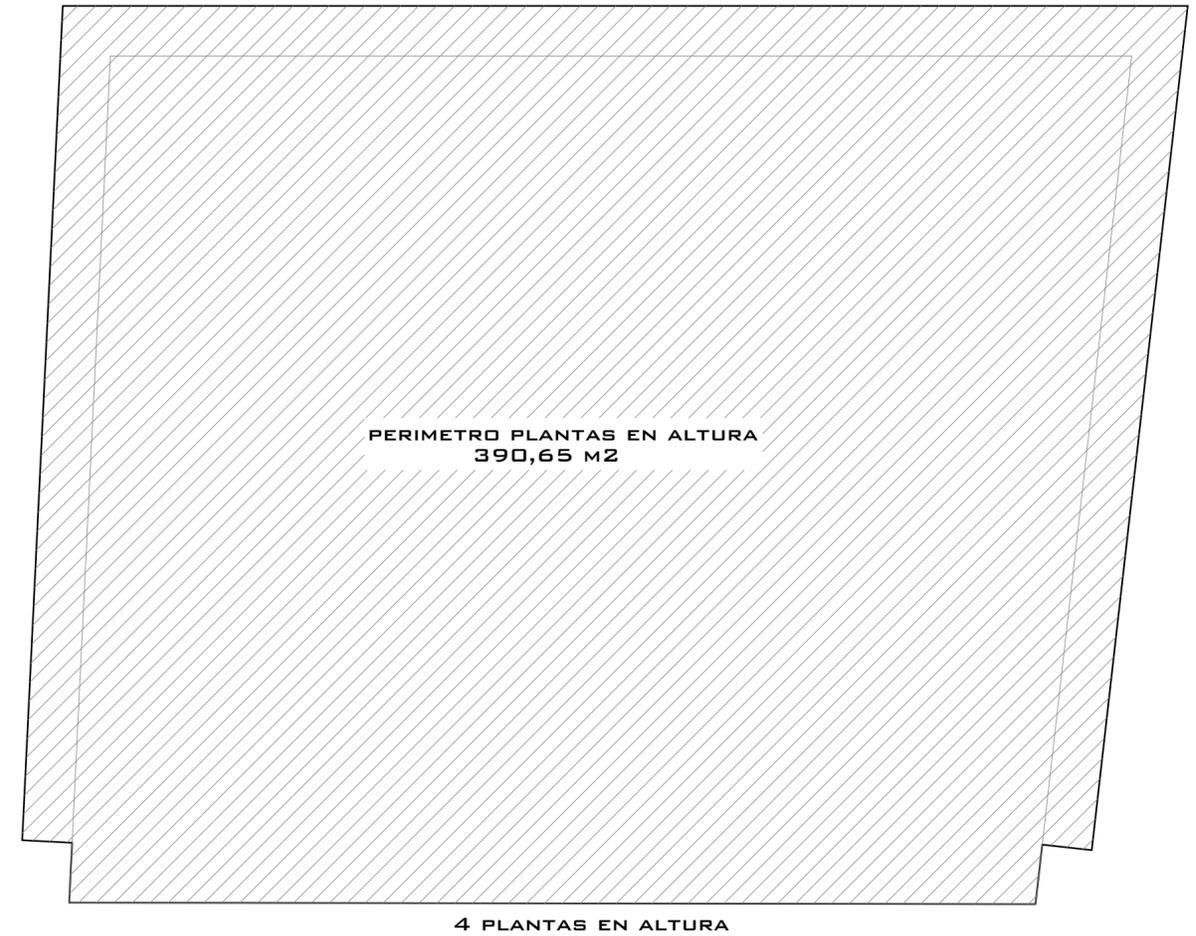
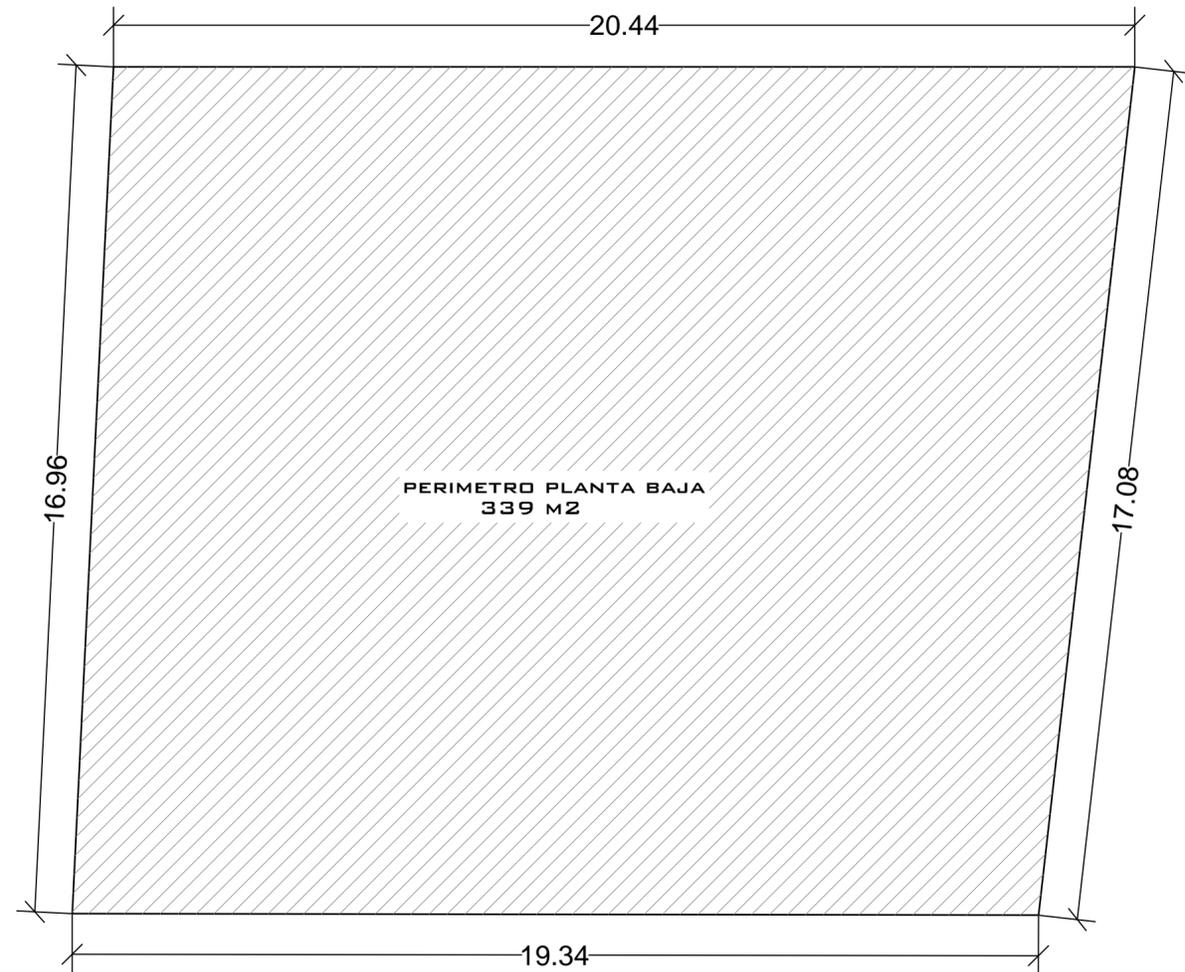
De conformidad con lo establecido en el apartado c) del antedicho artículo 140, deberá remitir un ejemplar del proyecto que resulte aprobado definitivamente junto con el expediente municipal instruido durante su tramitación.

En Murcia, a 11 de junio de 2014

LA DIRECTORA GENERAL DE ARQUITECTURA, VIVIENDA Y SUELO.



Fdo.: María Yolanda Muñoz Gómez



SUPERFICIE TOTAL PERIMETRALMENTE DEL PLAN GENERAL :	1.901,60 M2
SUP. APROXIMADA DE INSTALACIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA ART. 71:	150,00 M2
TOTAL EDIFICABILIDAD MAXIMA RESIDENCIAL PERMITIDA PGMO :	2.051,60 M2

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN ZONA RECAYENTE A LA ALAMEDA DE CERVANTES, CALLE ERAS DE SUTULLENA Y CALLE CANAL DE BUJERCAS -EDIFICIO ALAMEDA DE CERVANTES 65- DE LORCA (MURCIA)

SITUACIÓN ALAMEDA DE CERVANTES Nº 65 LORCA (MURCIA)	ENCARGO EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LORCA (A INSTANCIAS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO ALAMEDA DE CERVANTES Nº 65)	ARQUITECTO JAVIER EDIX ARQUITECTO S.L. COACV 9585 DIRECTOR 54, BAJO EL CHE 965459457	REF. 13/53	E: 1/100
---	---	--	------------	----------

FEBRERO 2014
J-01

JUSTIFICACION COMPUTO EDIFICABILIDAD MAXIMA RESIDENCIAL

DOCUMENTO 4. PLANOS DE INFORMACIÓN y DOCUMENTO 5. PLANOS DE ORDENACIÓN



<ul style="list-style-type: none"> — LIMITE SUELO URBANO — SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SUELO URBANO CON PLANEAMIENTO INCORPORADO (URPI) — SUELO URBANO CON PLANEAMIENTO REMITIDO — LIMITE CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO PEPRI 	<p>ZONAS DE ORDENANZA</p> <ul style="list-style-type: none"> CASCO 1a CASCO 1b ENSANCHE VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 1 GRADO 2 	<ul style="list-style-type: none"> EDIFICACIÓN ABIERTA a EDIFICACIÓN ABIERTA b VOLUMETRÍA CONSOLIDADA COMERCIAL TERCIARIO INDUSTRIAL ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTO DEPORTIVO 	<ul style="list-style-type: none"> EQUIPAMIENTO EQUIPAMIENTO ESCOLAR EQUIPAMIENTO RELIGIOSO EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS EQUIPAMIENTO PRIVADO EQUIPAMIENTO PRIVADO DE USO PÚBLICO SISTEMA GENERAL 	<ul style="list-style-type: none"> 3 ALTURAS * NO SE PERMITE ÁTICO O APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA 15 FONDO EDIFICABLE ▲ EDIFICIO CATALOGADO 	
---	--	--	---	---	--

FEBRERO 2014

1-01

ZONIFICACIÓN, ALINEACIONES Y RED VIARIA, SEGÚN P.G.M.D.

REF. 13/53

E: 1/1000

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN ZONA RECAJANTE A LA ALAMEDA DE CERVANTES, CALLE AZAHAR Y CALLE CARMELITAS -EDIFICIO ALAMEDA DE CERVANTES 65- DE LORCA (MURCIA)

SITUACIÓN: ALAMEDA DE CERVANTES, ENCARO, ARCHIVO AYUNTAMIENTO DE LORCA, LA INSTANCIAS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO ALAMEDA DE CERVANTES Nº 65, LORCA (MURCIA)

ARQUITECTO: JAVIER BOYA ARQUITECTO S.L. C/BOYA 9999, BURELTON 84, BAJO ELIHE, 28889847



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

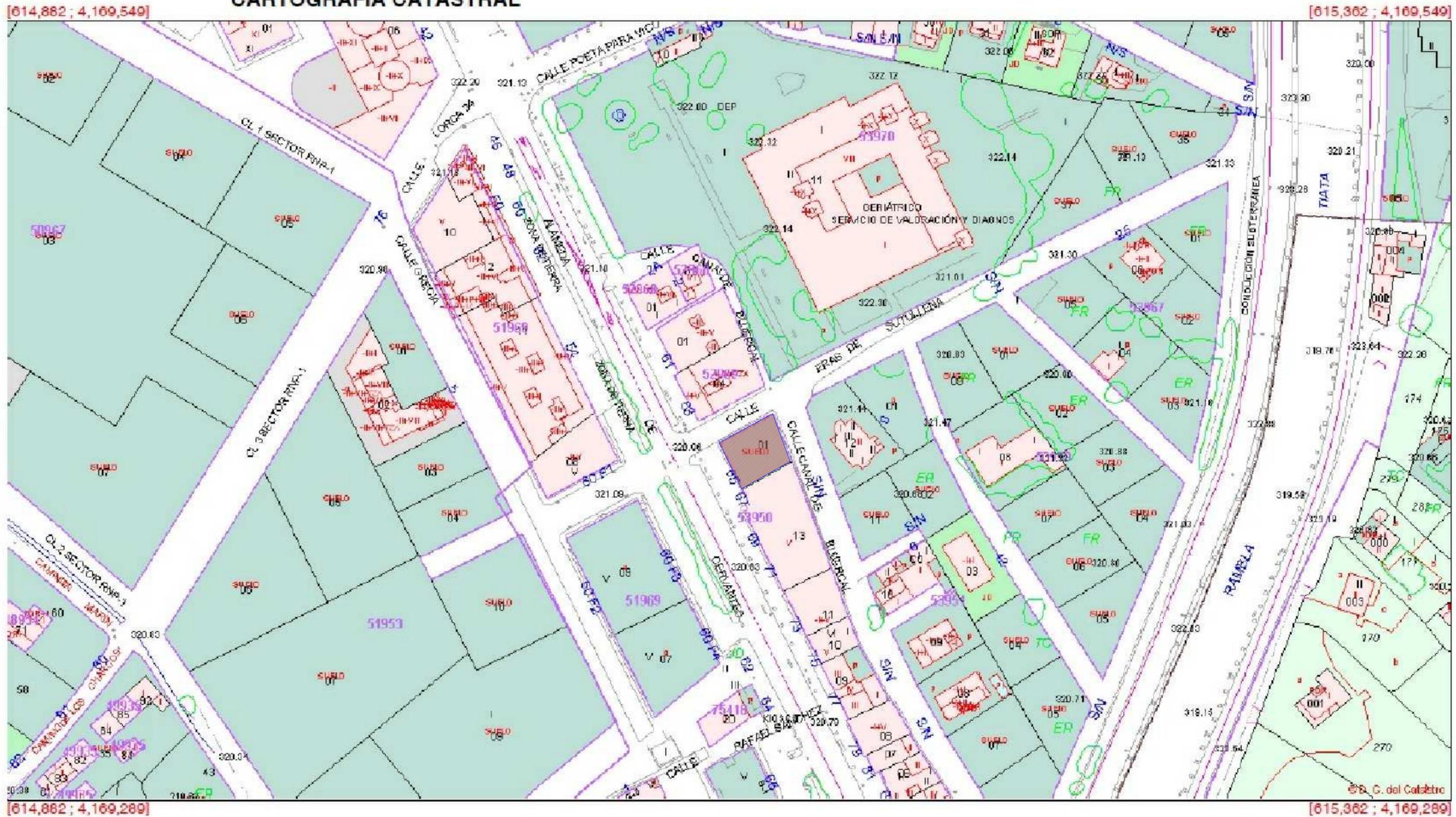


Sede Electrónica del Catastro

Provincia de MURCIA
Municipio de LORCA
Coordenadas U.T.M. Huso: 30 ETRS89
ESCALA 1:2,000



CARTOGRAFÍA CATASTRAL



PARCELA CATASTRAL Nº 5395001XG1659E
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ALAMEDA DE CERVANTES Nº 65

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN ZONA RECAYTE A LA ALAMEDA DE CERVANTES, CALLE AZAHAR Y CALLE CARMELITAS -EDIFICIO ALAMEDA DE CERVANTES 65- DE LORCA (MURCIA)

SITUACIÓN
ALAMEDA DE CERVANTES Nº 65 LORCA (MURCIA)

ENCARGO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LORCA (A INSTANCIAS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO ALAMEDA DE CERVANTES Nº 65)

ARQUITECTO
JAVIER BÓIX ARQUITECTO S.L. C/AVD 9585 DIRECTOR S4, BAUD ELCHE 965459457

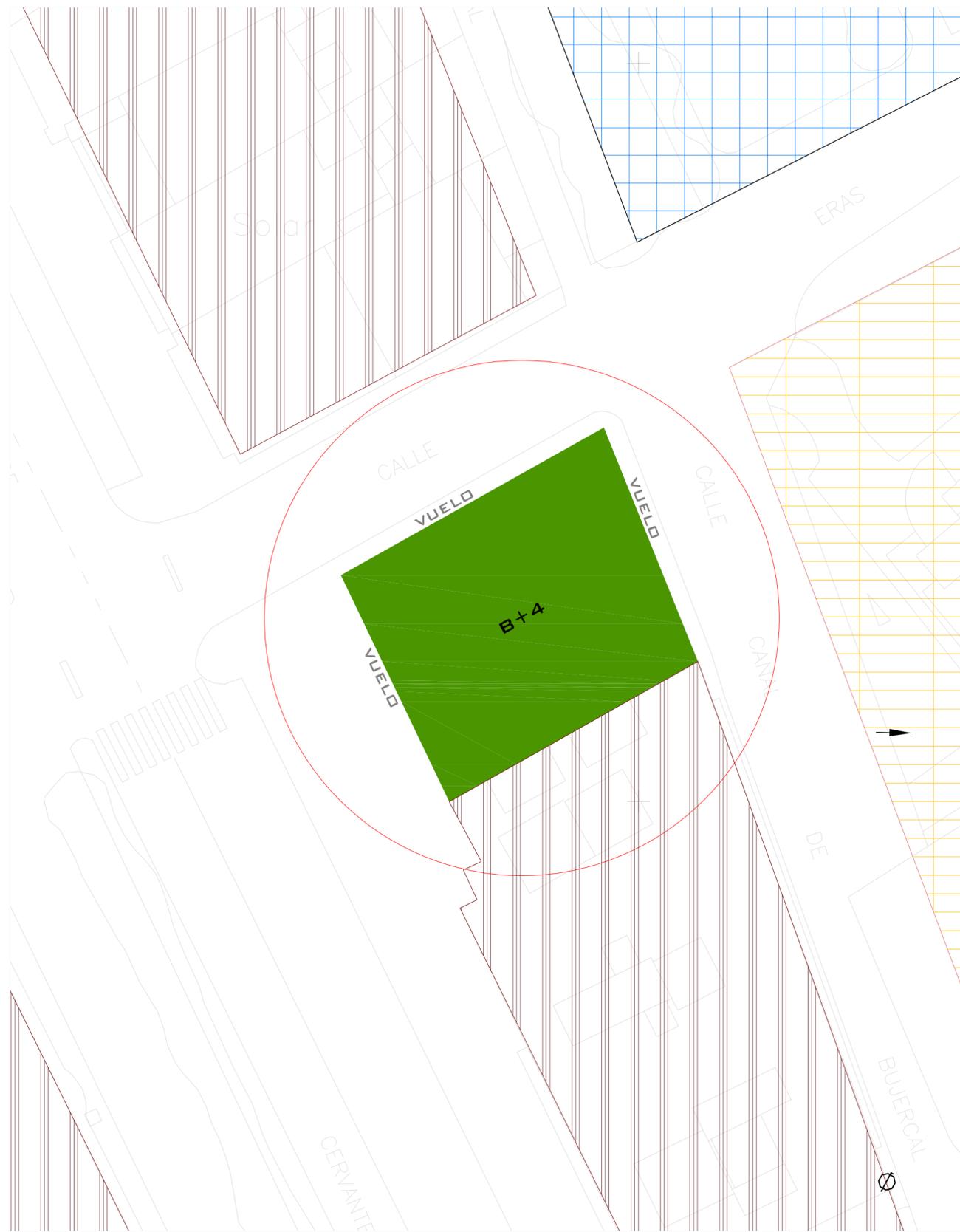
FEBRERO 2014

1-03

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN - PLANO CATASTRAL

REF. 13/53

E: 1/1000



ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL P.G.M.O.



PROPUESTA DE ORDENACIÓN SEGUN EL PLAN ESPECIAL

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN ZONA RECAYENTE A LA ALAMEDA DE CERVANTES, CALLE AZAHAR Y CALLE CARMELITAS -EDIFICIO ALAMEDA DE CERVANTES 65- DE LORCA (MURCIA)

FEBRERO 2014
P-01

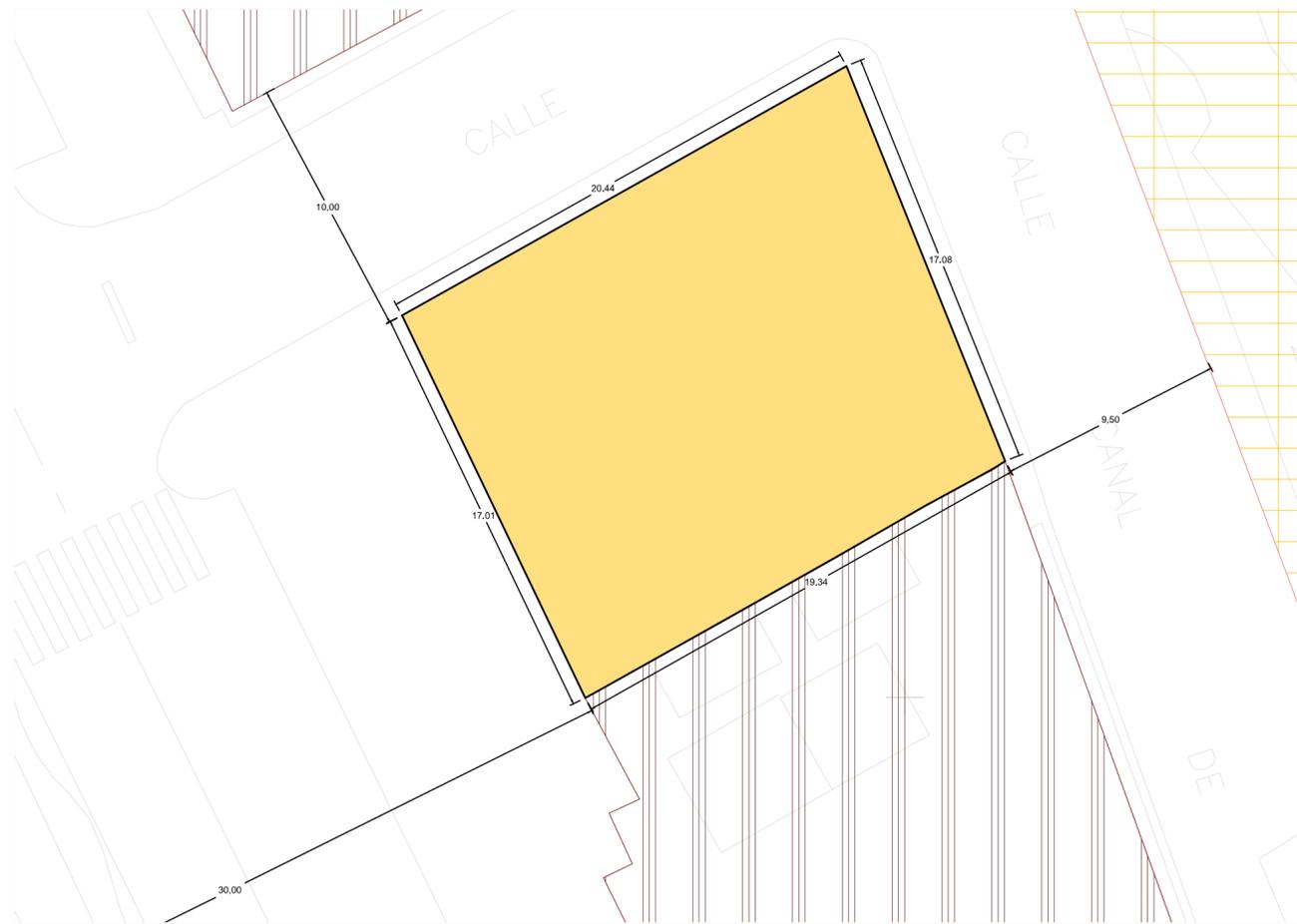
ESTUDIO COMPARATIVO, CUADRO DE EDIFICABILIDADES Y ALTURAS SEGUN LA PRESENTE MODIFICACION Y EL PGMD APROBADO

SITUACIÓN
ALAMEDA DE CERVANTES Nº 65 LORCA (MURCIA)

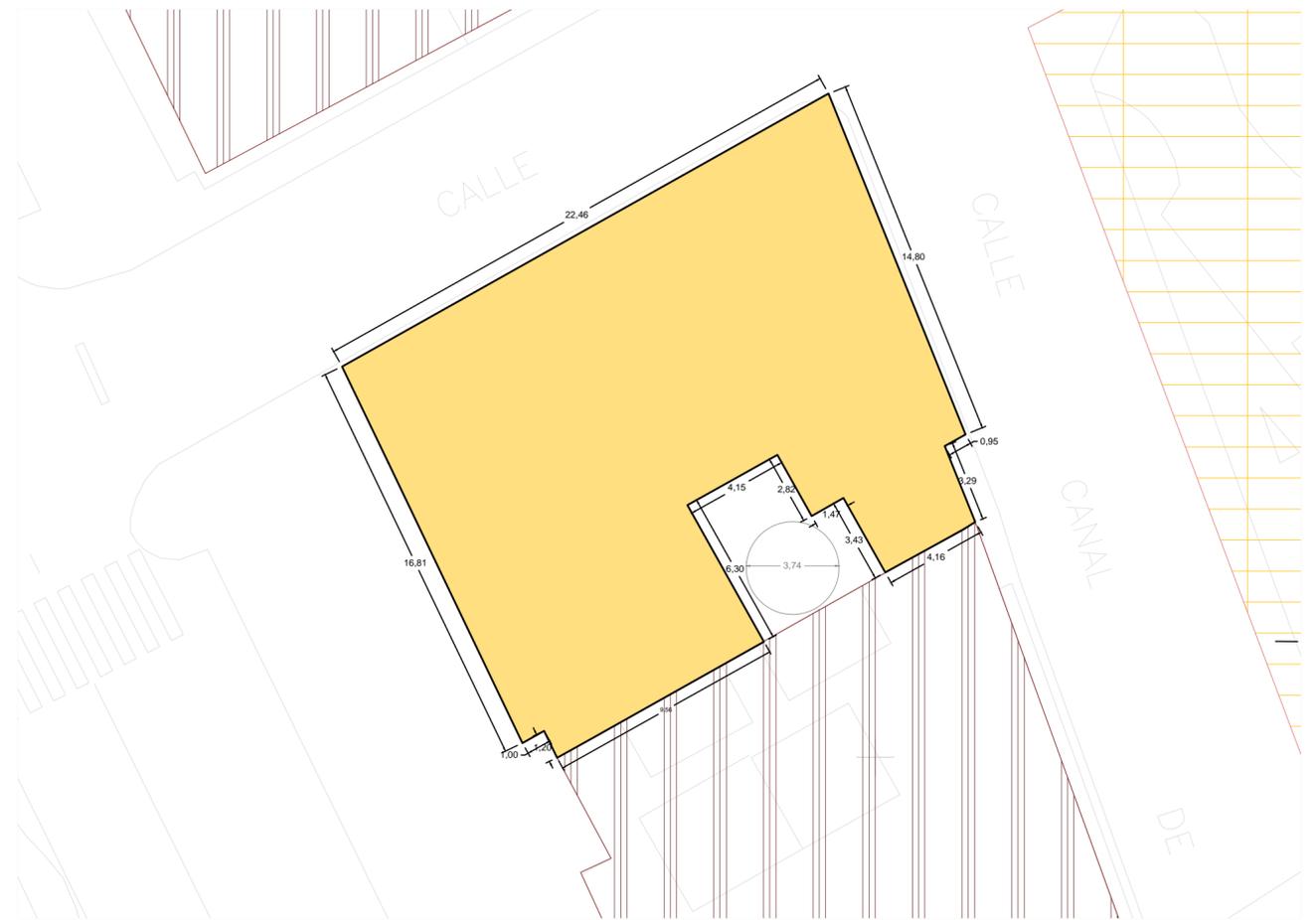
ENCARGO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LORCA (A INSTANCIAS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO ALAMEDA DE CERVANTES Nº 65)

ARQUITECTO
JAVIER BÓIX ARQUITECTO S.L. C/OACV 9585 DIRECTOR S4, BAUD ELCHE 965459457

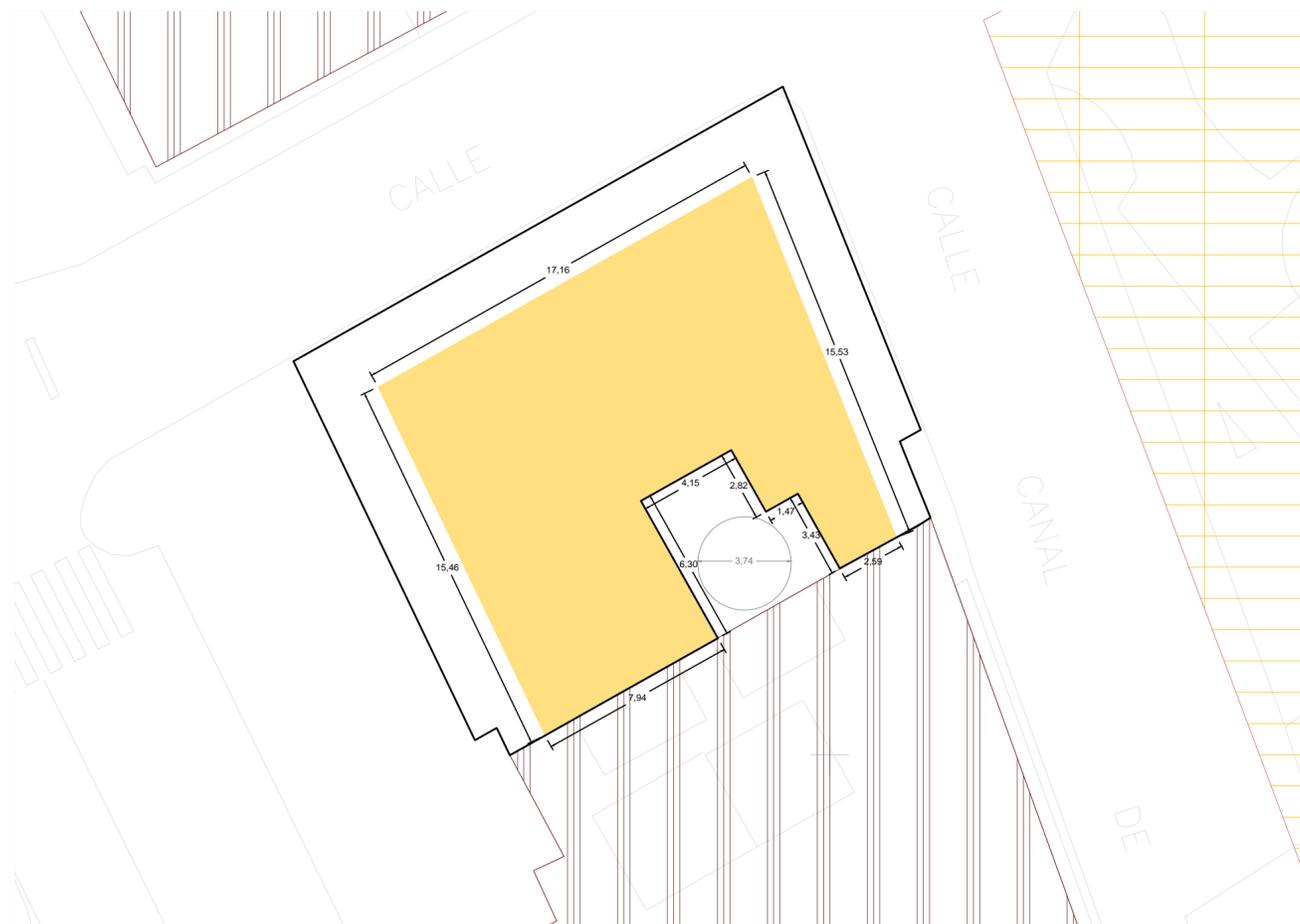
REF. 13/53
E: 1/250



PLANTA BAJA



PLANTA 1^A-5^A



PLANTA 6^A (ATICO)



AREAS DE MOVIMIENTO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN ZONA RECALENTE A LA ALAMEDA DE CERVANTES, CALLE ERAS DE SUTULLENA Y CALLE CANAL DE BUJERCAS -EDIFICIO ALAMEDA DE CERVANTES 65- DE LORCA (MURCIA)

SITUACIÓN
ALAMEDA DE CERVANTES
Nº 65
LORCA (MURCIA)

ENCARGO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LORCA
(A INSTANCIAS DE LA COMUNIDAD DE
PROPIETARIOS DEL EDIFICIO ALAMEDA DE
CERVANTES Nº 65)

ARQUITECTO
JAVIER BOIX ARQUITECTO S.L. COACV 9585
C/RECTOR 54, BAJO EL CHE 965459457

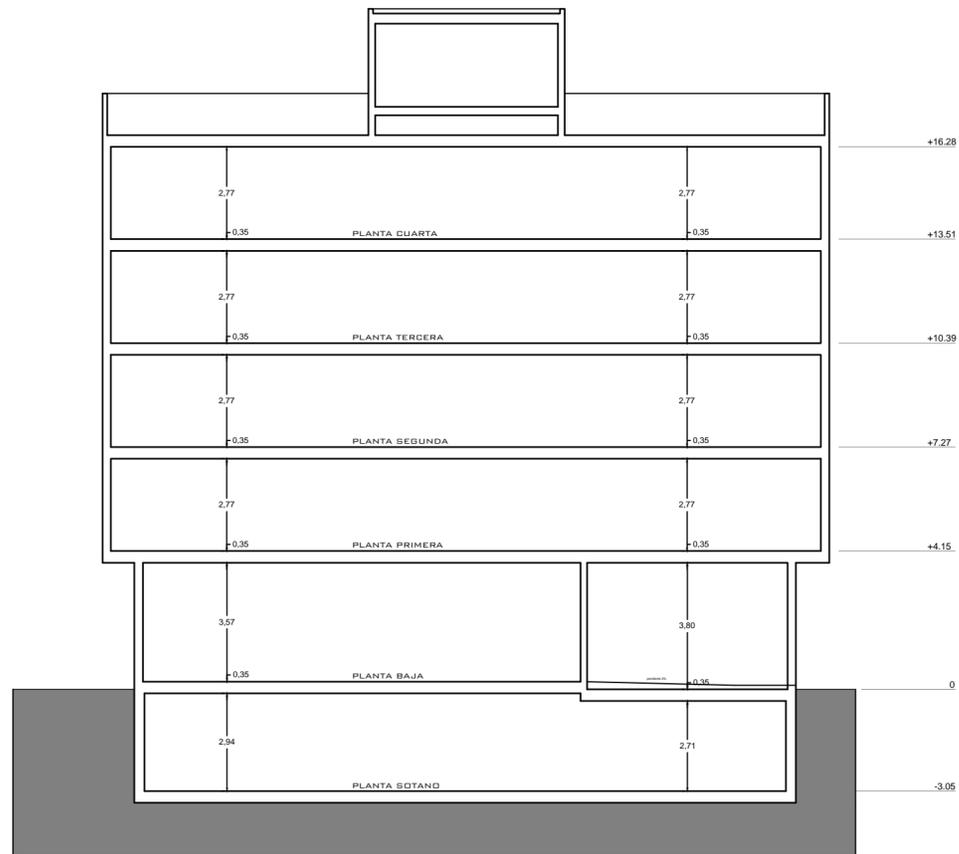
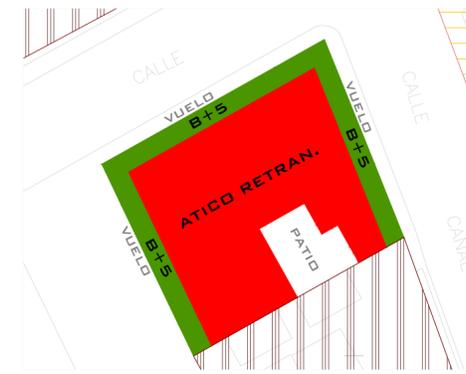
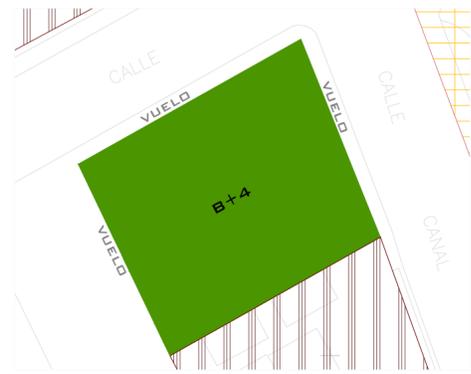
FEBRERO 2014

P-02

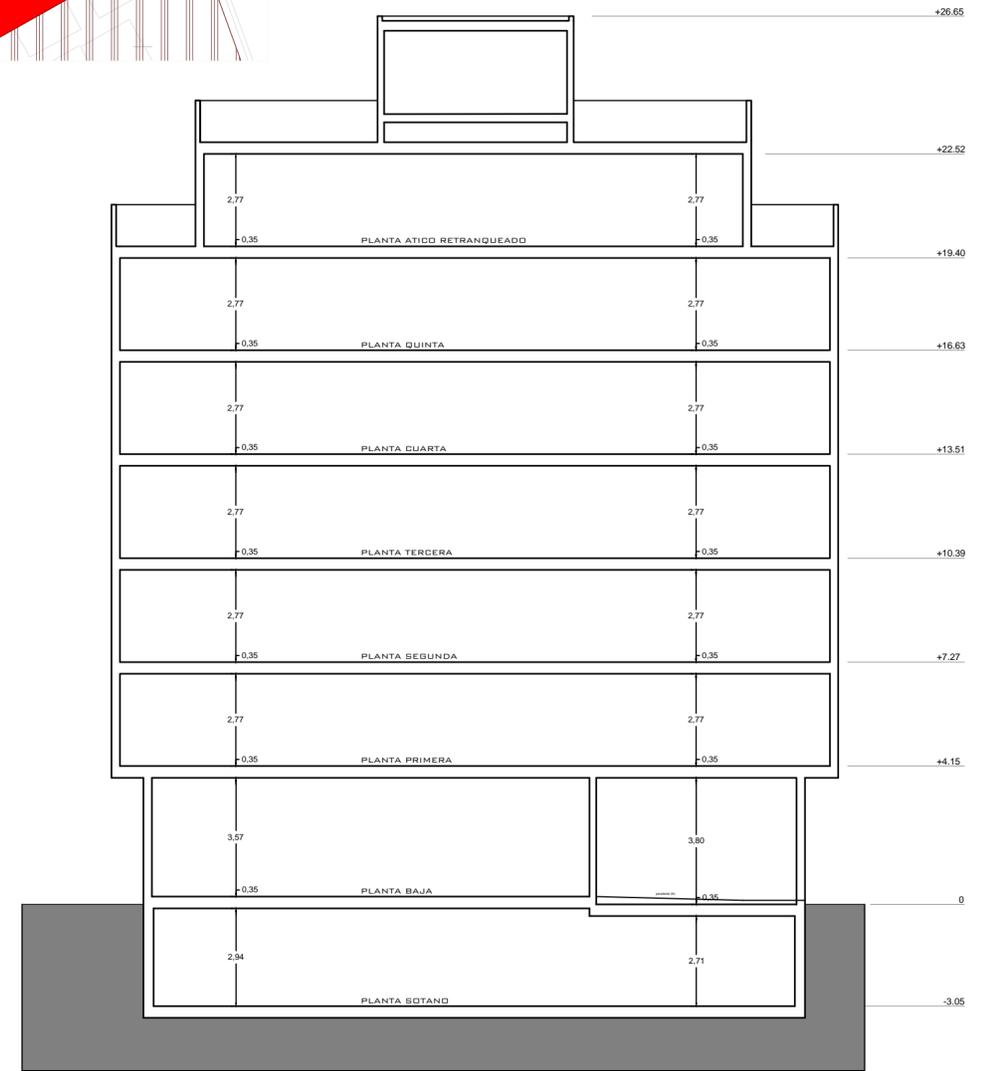
DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
CONDICIONES DE DESARROLLO
ÁREAS DE MOVIMIENTO

REF. 13/53

E: 1/200



ALTURAS DEL P.G.M.O.



PROPUESTA DE ALTURAS DEL P.E.R.I.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN ZONA RECAYENTE A LA ALAMEDA DE CERVANTES, CALLE ERAS DE SUTULLENA Y CALLE CANAL DE BUJERCAS -EDIFICIO ALAMEDA DE CERVANTES 65- DE LORCA (MURCIA)

SITUACIÓN
ALAMEDA DE CERVANTES
Nº 65
LORCA (MURCIA)

ENCARGO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LORCA
(A INSTANCIAS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO ALAMEDA DE CERVANTES Nº 65)

ARQUITECTO
JAVIER BOIX ARQUITECTO S.L. COACV 9585
C/RECTOR 54, BAJO EL CHE 965459457

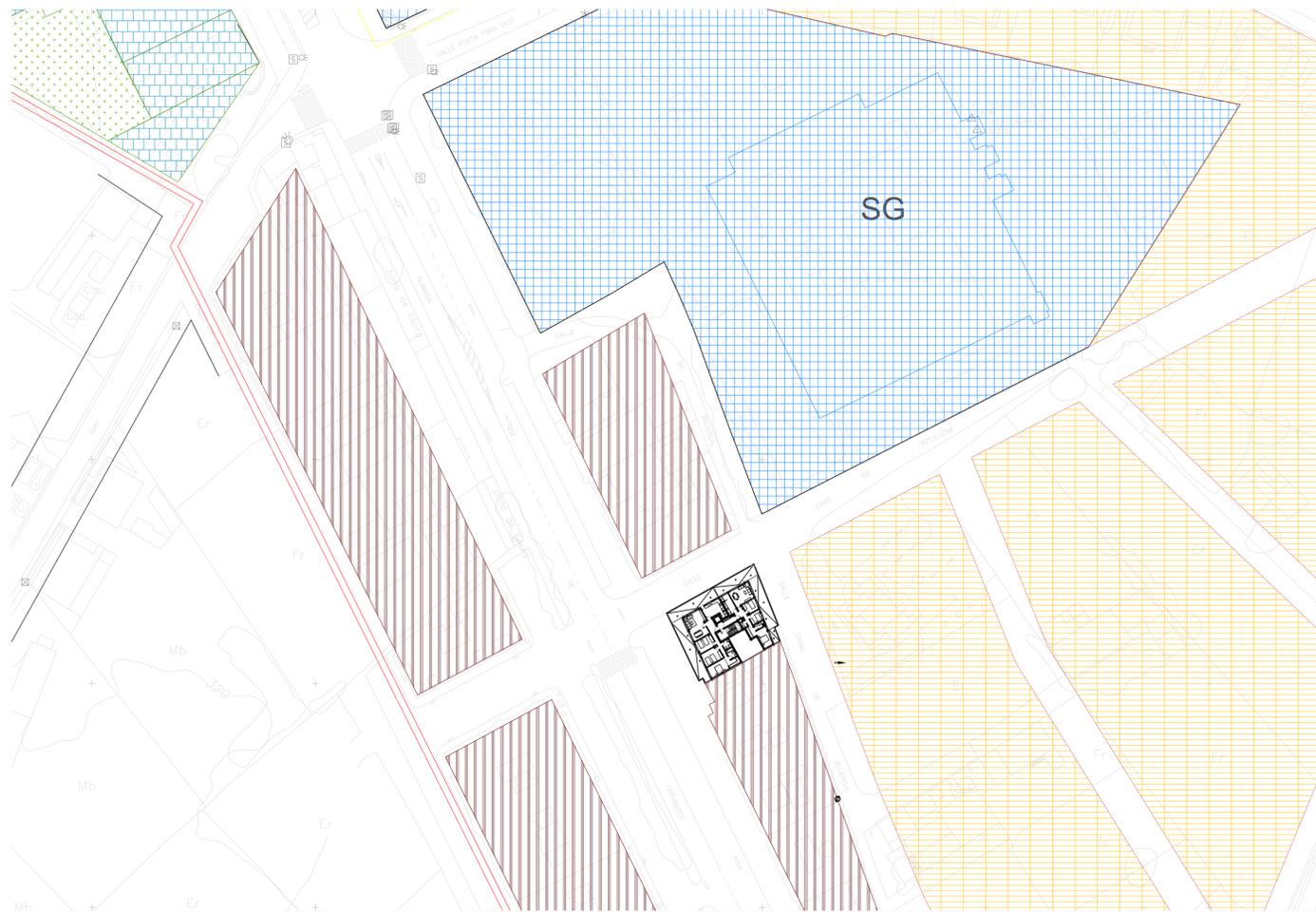
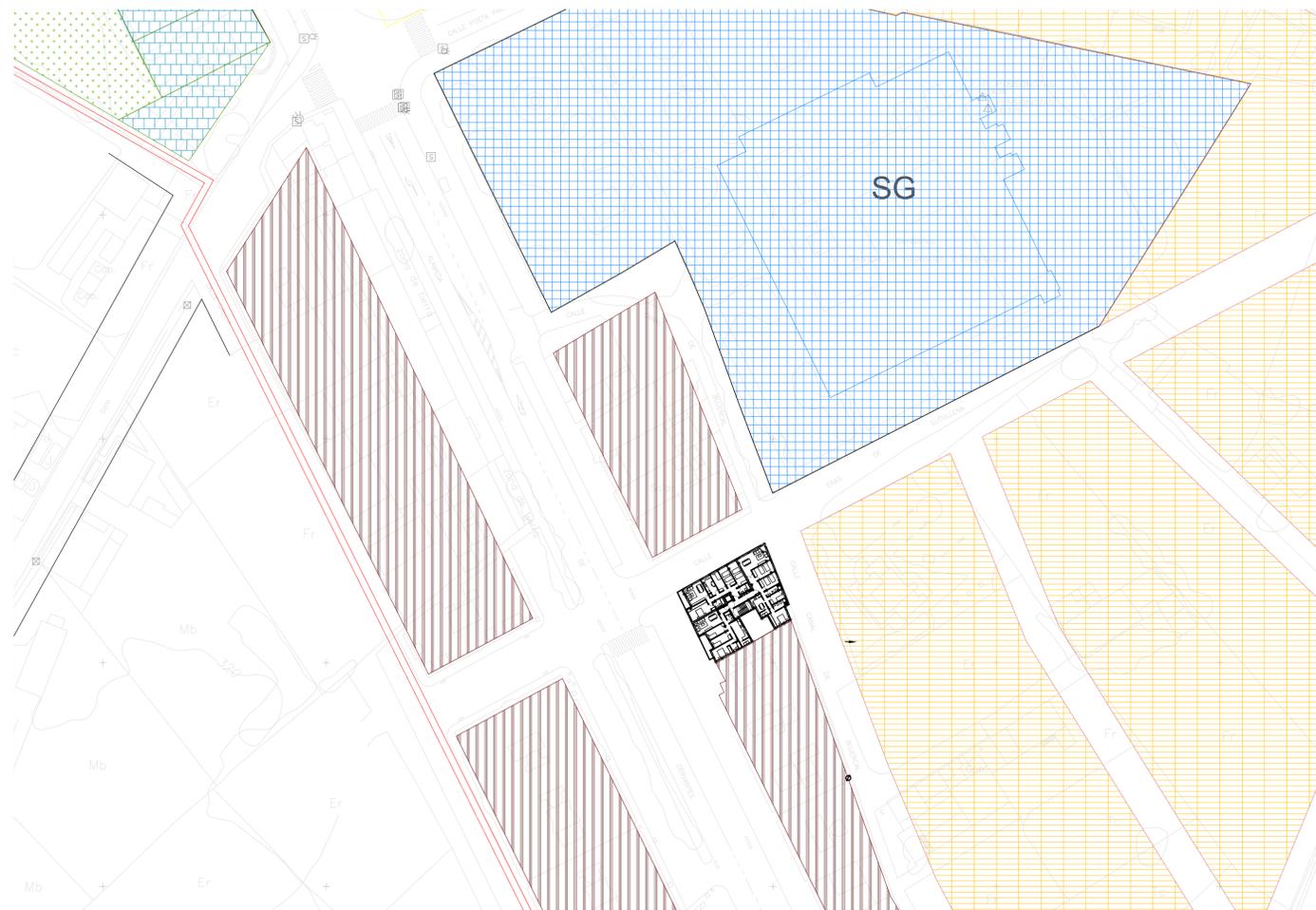
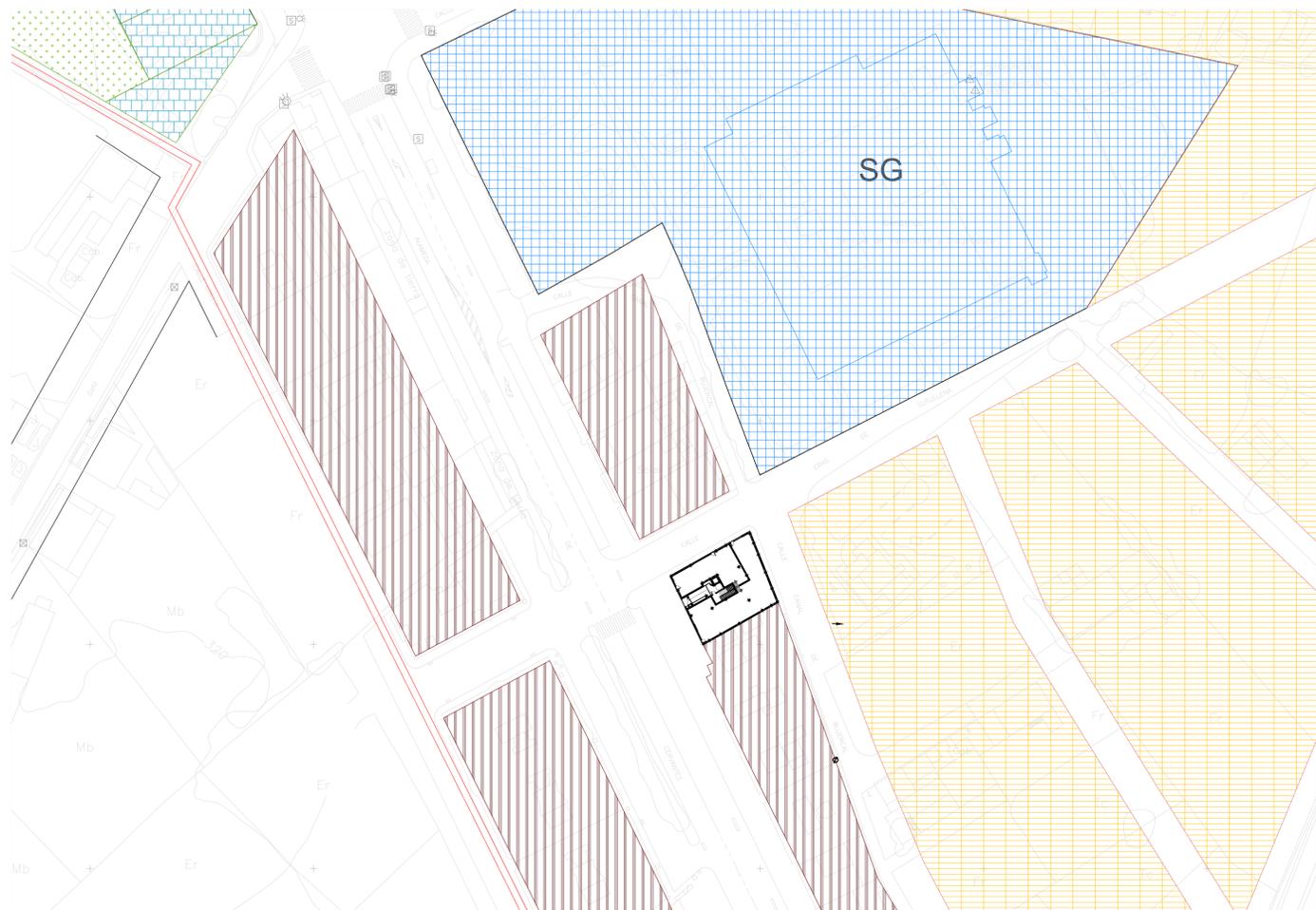
FEBRERO 2014

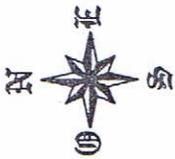
P-03

ESQUEMA COMPARATIVO DE SECCIONES EN ALTURAS

REF. 13/53

E: 1/150





CALLE AZAHAR

CALLE CAMELIAS

EDIFICACION EXISTENTE

③ 100,50 m²

② 44,10 m²

① 191,94 m²

CUADRO DE SUPERFICIES	
ZONA	SUPERFICIE (m ²)
1	191,94
2	44,10
3	100,50
TOTAL	336,55

CUADRO DE PUNTOS TOMADOS			
Nº	X	Y	Código
1	979.863	973.431	PUNTO1
2	988.906	978.421	PUNTO2
3	991.398	973.886	PUNTO3
4	984.475	970.361	PUNTO4
5	995.523	976.073	PUNTO5
6	980.705	971.663	PUNTO6
7	983.208	973.007	PUNTO7
8	990.887	985.217	PUNTO8
10	977.698	977.980	PUNTO10
11	984.990	962.659	PUNTO11
12	1001.944	971.849	PUNTO12
13	995.615	987.811	PUNTO13

LORCA

Escala
1 : 150

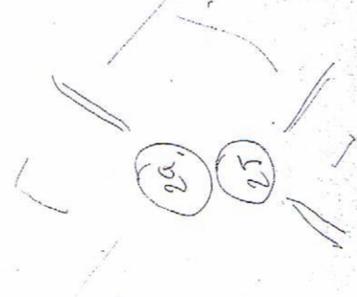
PLANO Nº 1

Ref: 0740313
MARZO
2013

ESTUDIO TÉCNICO

Alameda de Cervantes, 65

Peticionario:
Cdad. de Propietarios Edificio Mor-Mar
C.I.F. B-12.201.12.306



15/74

CUADRO DE SUPERFICIES (CM ²)			
VIVIENDA TIPO	SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	P.P. DE ELEMENTOS FINES	SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA
A	97,34	9,55	106,89
B	110,55	10,83	121,38
C	114,21	11,18	125,39

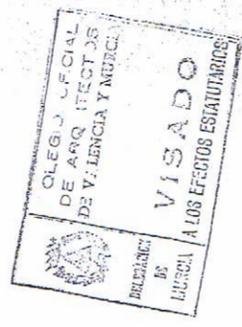
L. 31/55 art. 17.1

18,00 x 11,00
18,00 x 11,00
18,00 x 11,00

SANITARIA

* SE COMPUZTO EL BARRIO DE TORREDO AL 30%

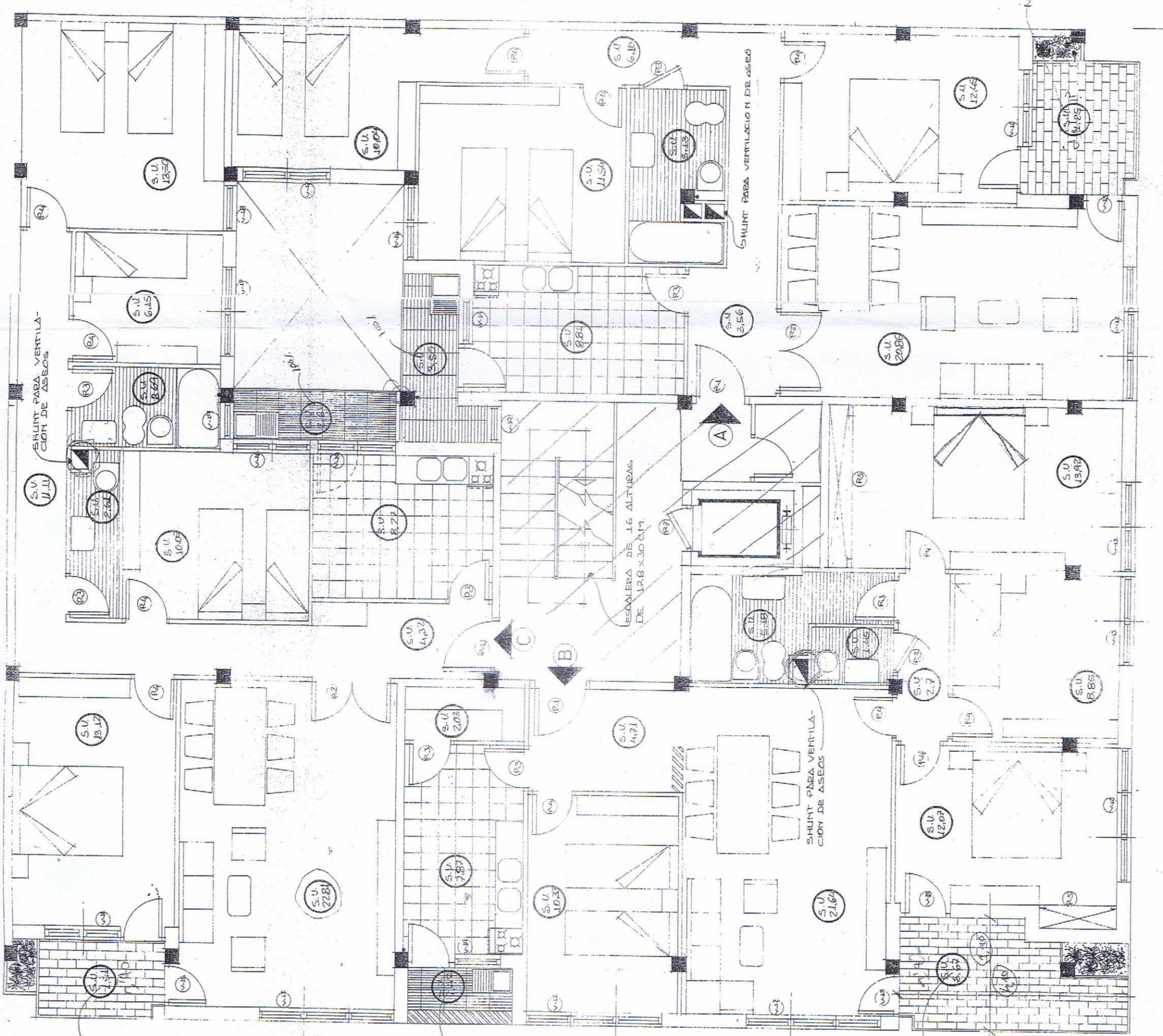
15/10/74



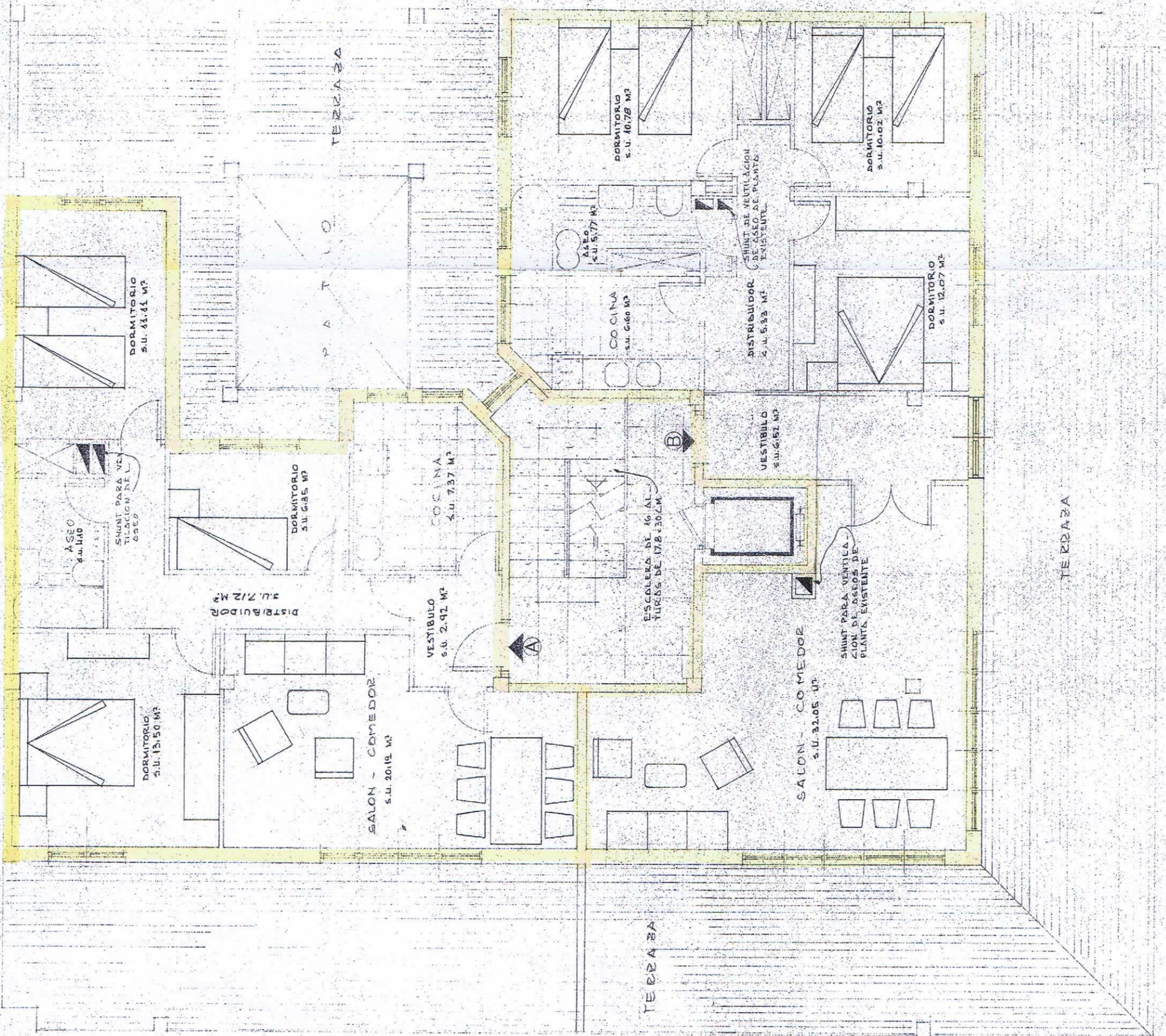
EXPEDIENTE N.º 7310GE
PLANO N.º 4
ESCALA 1:50
FECHA OCTB 74

15 VIVIENDAS LOCALES COMERC. PROP. DE D. GINES MORATA ABAD EN ALAMEDA CERVANTES
LORCA

PLANTA TIPO
ARQUITECTO: J. F. DEZ ROMERO
EL ARQUITECTO: J. F. DEZ ROMERO



11/10/74



VIV TIPO	SUPE CONST.
A	81,71 M ²
B	117,69 M ²

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA Y MURCIA
VISADO
 N.º LOS EFECTOS ESTADUTARIOS

EXPEDIENTE N.º	7409 DT
PLANO N.º	4
ESCALA	1:50
FECHA	SEPT 74

ELEVACION DE PLANTA PARA VIV PROP DGINES MORATA ABAD EN ALAMEDA DE CERVANTES LORCA PLANTA QUE SE ELEVA
 ARQUITECTO: J. L. F. DEZ. ROMERO
 EL ARQUITECTO: *[Signature]*