

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN LA FINCA 1 DE LA
MANZANA 14 DEL P.E.P.R.I. DE LORCA SITA EN CALLE MARSILLA Y
CALLEJÓN DEL ARQUILLO. LORCA. (MURCIA)**

(Junio de 2.014)

(APROBACION DEFINITIVA)

MEMORIA.

INDICE

I MEMORIA.

1.- MEMORIA INFORMATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.

1.1.- OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL.

1.2.- NATURALEZA Y JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN.

1.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA REFORMA INTERIOR.

1.3.1.- Antecedentes-Exposición de Motivos.

1.3.2.- Situación actual-análisis de la Ordenación heredada.

1.3.3.- Objeto del presente proyecto de Reforma Interior-Criterios de Intervención.

1.4.- FUNDAMENTOS LEGALES Y TRAMITACIÓN.

1.5.- MEMORIA INFORMATIVA-ESTADO ACTUAL.

1.5.1.- Situación delimitación del ámbito.

1.5.2.- Estado Actual.

1.5.3.- Determinaciones del Planeamiento Vigente de Aplicación.

1.5.4.- Estructura de la Propiedad.

1.6.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

1.6.1.- Justificación de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial-Objetivos Propuestos.

1.6.2.- Objetivos y criterios de la Ordenación.

1.6.3.- Justificación del modelo elegido y descripción de la Ordenación.

1.6.4.- Justificación de las determinaciones del Plan General - Estudio Comparativo.

1.6.5.- Gestión del Planeamiento. Ficha de Gestión

1.7.- NORMAS URBANÍSTICAS.

1.7.1.- Objeto y ámbito de aplicación.

1.7.2.- Desarrollo del presente PERI.

1.7.3.- Régimen urbanístico.

1.7.4.- Normas Generales.

1.7.5.- Normativa Particular.

1.7.5.1.- Normativa Particular. Zona Edificación Abierta-Reconstrucción.
1.7.6.- Vigencia.

1.8.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

1.8.1.- Objetivo.
1.8.2.- Plan de Etapas.
1.8.3.- Revisión.
1.8.4.- Actuaciones Municipales y de iniciativa Privada.

1.9.- ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO.

1.10.- CONCLUSIÓN

ANEXO 1. JUSTIFICACIÓN AMBIENTAL.

ANEXO 2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL P.G.M.O. DE LORCA Y DEL P.E.P.R.I, REFERIDAS A LA EDIFICABILIDAD NETA RESIDENCIAL APROBADAS EN EL PEPRI Y LAS FIJADAS EN EL PERI EN REALACION CON LA EDIFICABILIDAD PREXISTENTE

ANEXO 3. CATÁLOGO. MODIFICACIÓN DE LA FICHA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A LA FINCA Nº1 MANZANA 14.

ANEXO 4.

- 1) FOTOCOPIA DE ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**
- 2) FOTOCOPIA DE DOCUMENTO ACREDITATIVO DE LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA DE OBRAS MUNICIPAL DEL EDIFICIO EXISTENTE.**
- 3) ACTA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS AUTORIZANDO, LA REALIZACIÓN DEL PRESENTE P.E.R.I.**
- 4) INFORME DIRECCIÓN GENERAL DE BIENES CULTURALES Y ENSEÑANZAS ARTÍSTICAS.**
- 5) INFORME DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA, VIVIENDA Y SUELO.**
- 6) CONTESTACIÓN AL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA, VIVIENDA Y SUELO.**

PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR EN LA FINCA 1 DE LA MANZANA 14 DEL PEPRI DE LORCA SITO EN CALLE MARSILLA Y CALLEJÓN DEL ARQUILLO. LORCA. FECHA: Feb-2014. PETICIONARIO: COMUNIDAD PROPIETARIOS EDIFICIO "IBREÑO".
Aprobación Definitiva. Junio-2014

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN LA FINCA 1 DE LA MANZANA 14 DEL P.E.P.R.I. DE LORCA SITA EN CALLE MARSILLA Y CALLEJÓN DEL ARQUILLO. LORCA. (MURCIA)

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LORCA (A instancias de la Comunidad de Propietarios Edificio "Ibreño" de 18 Viviendas, Locales y Garajes, sito en Calle Marsilla y Callejón del Arquillo. Lorca.

ARQUITECTOS: D. Juan B. García Pedrero.
D. Agustín Ancosta Benavent.
D. José Joaquín Pascual Ruiz.

I.- MEMORIA

1.- MEMORIA INFORMATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.

1.1. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.

A instancias de la Comunidad de Propietarios Edificio "Ibreño", se redacta el "PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN LA FINCA 1 DE LA MANZANA 14 DEL P.E.P.R.I. DE LORCA SITA EN CALLE MARSILLA Y CALLEJÓN DEL ARQUILLO. LORCA. (MURCIA)", **para facilitar la reconstrucción del inmueble que compone la parcela 1 de la manzana 14** y 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 de la Comunidad de Propietarios "Ibreño", y es redactado por los Arquitectos D. Juan B. García Pedrero, D. Agustín Ancosta Benavent y D. José Joaquín Pascual Ruíz.

El conjunto Histórico Artístico de la ciudad de lorca (Murcia) fue declarado por Decreto del Ministerio de Educación Nacional, DECRETO 612/1964, de 5 de Marzo. El anuncio se publica en el B.O.E, número 65 de fecha 16 de Marzo de 1964.

Dentro del conjunto Histórico artístico se delimitan a su vez dos sectores: I y II.

El sector I comprende el Cerro del Castillo y la zona Alta de Lorca hasta la línea poligonal delimitada por Plaza Alcolea, calle Ana Romero, calle de la Cárcel, Calle Laberinto, Calle Moya y Barandillas y Calle Zapatería continuando por la Avenida de los Pozos hasta la Avenida de Santa Clara.

El Sector II comprende el resto del Conjunto Histórico Artístico.

El Plan Especial de Protección y Rehabilitación Integral del Conjunto Histórico Artístico (PEPRI) fue aprobado definitivamente en sesión extraordinaria celebrada por el

pleno del Excmo. Ayuntamiento de Lorca el 16 de Marzo de 2000. El anuncio se publica en el BORM de fecha 3 de Abril de 2000, número 78. El P.E.P.R.I se limita al ámbito territorial del Sector II del Recinto Histórico Artístico de Lorca.

Por otro lado 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. El sector II del recinto Histórico artístico que engloba al P.E.P.R.I se califica dentro del P.G.M.O como URPI-1.

Según el P.E.P.R.I de Lorca, la parcela está clasificada como Suelo Urbano y el **objeto del presente Plan Especial es posibilitar una nueva Ordenación adaptando las condiciones urbanísticas previstas en el citado PEPRI a las preexistentes en el edificio anterior para poder colmatar la edificabilidad preexistente**, puesto que, aún aplicando las Normas Complementarias de Planeamiento Municipal aprobadas por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca, no es posible materializar dicha edificabilidad.

La redacción del presente PERI, además, resulta necesaria para estudiar pormenorizadamente la incidencia del volumen de la propuesta a las perspectivas catalogadas afectadas y medianerías vistas.

Las nuevas determinaciones se concretan exclusivamente para ésta parcela 1 de la Manzana 14. El PERI reordena los volúmenes de una forma coherente, **especialmente el espacio bajo cubierta, creando una ordenanza específica que hace posible conservando el espíritu del PEPRI, ordenar los volúmenes sin perjudicar el entorno, ni las perspectivas catalogadas, como veremos más adelante.**

El presente Plan Especial se aprobó inicialmente en J.G.L con fecha 28 de Febrero de 2014 bajo el expediente PERI 01/14 en el área de Urbanismo del Ayuntamiento de Lorca y fue publicado en el BORM nº 61 con fecha 14 de Marzo de 2014. Durante el periodo de 2 meses de exposición pública no se produjo ninguna alegación al mismo.

El presente documentó se redacta para su Aprobación Definitiva como consecuencia del informe de la subsanación de deficiencias técnicas de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo de fecha 11 de Junio de 2014.

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 PEPRI de Lorca, se encuentra definitivamente aprobado. La Parcela objeto del P.E.R.I se encuentra actualmente urbanizada, dentro del suelo urbano, por lo tanto le resulta de aplicación lo establecido en el artículo 128 del Título II- Capítulo 9 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. referente al REGIMEN DE SUELO URBANO.

El Plan Especial se formula para poder reordenar dicha parcela de forma que la reconstrucción de la misma tras el terremoto, pueda hacerse con la misma edificabilidad preexistente, tras haber analizado la permitida por el PEPRI, 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 PGMO., de Lorca, aprobadas expreso 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 interior del PEPRI, 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 posibilitar una nueva Ordenación residencial, adaptando las condiciones urbanísticas previstas en el citado PEPRI a las existentes en el edificio anterior para poder colmar la edificabilidad preexistente, puesto que, aún aplicando las Normas Complementarias de Planeamiento Municipal aprobadas por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca, no es posible materializar dicha edificabilidad, derivada principalmente de la aplicación estricta de la ordenación residencial del espacio bajo cubierta, en el callejón del Arquillo lateral, esquina con calle Marsilla. Se adjunta también para su correcta aplicación la ficha del P.E.P.R.I que afecta a la parcela modificada.**

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.
- 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 del planeamiento, al tratarse de una actuación aislada sobre una parcela en suelo urbano de iniciativa privada .
- Catálogo de bienes y espacios protegidos dada la finalidad del plan especial.
- No varía el contenido del Estudio Económico y ejecución del planeamiento vigente.

1.3.1.- Antecedentes-Exposición de motivos:

- 1) **La ciudad de Lorca, sufrió el día 11 de Mayo de 2.011 un sismo considerado como el más grave sucedido en los últimos años en España, según información del Instituto Geográfico Nacional, provocando daños personales y numerosos daños materiales, sintiéndose con fuerza en diversas poblaciones de la región y fuera de la misma.**

El terremoto que Lorca sufrió el 11 de Mayo de 2011 fue mucho más que un colapso emocional.

Estos son algunos datos de lo ocurrido: la superficie de terreno con edificaciones que ha sido demolida es de 164.458 metros cuadrados según Catastro, el equivalente a 17 campos de futbol. El volumen de las construcciones perdidas asciende a casi 500.000 metros cúbicos. El dato más importante es que la mayor parte de las viviendas estaban habitadas. Todo el patrimonio histórico inmueble de la ciudad se ha visto afectado. Hubo 9 víctimas mortales.

- 2) Por otro lado la **Comunidad de Propietarios que representa la propiedad de 18 viviendas, locales y garajes**, comprendidas en la calle Marsilla y Callejón del Arquillo, en la finca 1 de la manzana 14 del PEPRI de Lorca, están obligados a reconstruir y así lo van a hacer todos, pero se precisa **realizar una ordenación donde pueda favorecerse el agotamiento de la edificabilidad preexistente, para que no pueda quedar ningún propietario sin reconstruir.**

- 3) El Ayuntamiento de Lorca, con fecha 28 de Noviembre de 2011, Aprobó Definitivamente ***“Las Normas Complementarias del PGMO de Lorca para facilitar el realojo, la reconstrucción y la rehabilitación de inmuebles afectados por acciones sísmicas y catastróficas”***.

Dicha Normativa plantea las condiciones de tolerancia de la aplicación del Plan General, al considerarlos compatibles básicamente con éste estableciendo la posibilidad de superar en una planta el máximo fijado por el PGMO, aumentando la ocupación, el fondo edificable, etc., así como excepcionar las condiciones de parcela mínima, retranqueos, ocupación, tipologías edificatorias y obligatoriedad de aparcamientos, etc., pero siempre partiendo de la base de una ordenación semejante a la existente con la misma edificabilidad preexistente antes del terremoto, **por lo que no le sería de aplicación en el caso que nos ocupa, siendo necesaria la redacción del presente PERI para conseguir los objetivos que se pretenden urbanísticamente.**

Se pretende por un lado, que se puedan proyectar las mismas viviendas, con la misma superficie neta, 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 neta residencial, respecto a la preexistente, sin superar nunca la máxima permitida por el PEPRI.

Por otro lado como quiera que la **Edificación existente es anterior al PEPRI 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 PEPRI, 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.

En base a todo lo expuesto, es por lo que, se inicia la tramitación del presente PERI, tras las conversaciones mantenidas con el equipo de gobierno y la consulta realizada a los Servicios de Planeamiento y Gestión Urbanística como única forma posible de llevar a cabo los objetivos planteados:

- **Adaptar las condiciones urbanísticas previstas en el citado PEPRI a las existentes en el edificio anterior para poder colmatar la edificabilidad preexistente**, puesto que, aún aplicando las Normas Complementarias de Planeamiento Municipal aprobadas por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca, no es posible materializar la edificabilidad preexistente, **sin que se produzca aumento alguno de la edificabilidad neta de uso residencial, creando una ordenanza de aplicación que lleve a una ordenación de volúmenes, (fijados directamente en el PERI),** en consonancia con el PEPRI y en donde se demuestre que se plantean las condiciones de tolerancia de las Normas Complementarias aplicadas a éste **y que no afecta a perspectivas catalogadas, recogidas en él.**

1.3.3.- Objeto del presente Plan de Reforma Interior – Criterios de Intervención.

El presente Plan Especial plantea ajustándose a la legislación vigente la propuesta urbanística deseada por la propiedad del solar, la Comunidad de Propietarios "Ibreño", con los criterios de intervención y planteamientos urbanísticos expuestos anteriormente.

Analizada la manzana, las alineaciones y alturas oficiales, la edificación preexistente antes del terremoto y la parcela objeto del PERI, se observa que el solar se encuentra en la manzana 14, finca 1 del PEPRI, de cuya ficha urbanística del edificio existente antes del terremoto se desprende lo siguiente:

- Que el edificio no tenía ningún tipo de catalogación y que estaba permitida su demolición y obra nueva.
- Que las alturas permitidas son 3, (B+2) y aprovechamiento bajo cubierta conforme al artículo 123 del PEPRI.
- Que las alineaciones y rasantes fijadas en el PEPRI, son coincidentes con el edificio preexistente, hoy demolido y que se respetan en el presente PERI.
- **Que el edificio preexistente se encontraba fuera de ordenanza, ya que las alturas a la calle Marsilla, (Plaza del Ibreño), eran de B+3 plantas y una cuarta planta más, que a modo de Ático, remataba la edificación sin retranqueo alguno, configurando volumétricamente dos torres simétricas, respecto a la fachada principal a calle Marsilla.**

Igualmente ocurre con respecto a la esquina con el callejón del Arquillo

lateral, que vuelve con las mismas alturas, no así respecto al mismo callejón por la parte posterior, con el que también linda posteriormente, con unas alturas preexistentes de B+3 plantas. (Se adjuntan plantas y alzados del edificio existente, antes del terremoto).

El objetivo del presente PERI, **es reordenar la edificabilidad preexistente , sin que se produzca incremento alguno de edificabilidad de uso residencial, respecto a la que permite el PEPRI**, entendiéndose que ello es posible, actuando con los siguientes criterios de intervención:

- A nivel de planta baja es posible materializar la edificabilidad preexistente ya que la ocupación del solar es del 100 %, coincidiendo con el PEPRI.
- Igual ocurre con las plantas 1ª y 2ª.
- El presente PERI, en aplicación de las "Normas Complementarias del PGM", para la reconstrucción tras el terremoto, **proyecta una planta más, entendiéndose que por aplicación de éstas, estaría dentro de las condiciones de tolerancia de la Aplicación del Plan General, al considerarse compatible básicamente con éste y con el PEPRI.**
- El aprovechamiento bajo cubierta es posible realizarlo en los términos fijados en el artículo 123 del PEPRI, en la parte correspondiente a la Calle Marsilla, **pero no en la esquina de ésta con el callejón del Arquillo lateral**, ya que la estrechez del solar en éste, hace imposible dicho aprovechamiento, lo que implica que no se podría materializar toda la edificabilidad anteriormente existente en la Planta Atico, por lo que el **presente PERI plantea una ordenación de volumen en dicho callejón, casando éste planteamiento con el volumen bajo cubierta, conforme al PEPRI**, en el resto de la parcela tanto a la Calle Marsilla como al callejón del Arquillo posterior Plaza del Ibreño.

De aquí la necesidad del PERI, como figura de planeamiento, que consiga dichos objetivos, al margen de la aplicación de las Normas Complementarias y la Normativa del PEPRI.

Por tanto se pretende conseguir la edificabilidad preexistente en la Planta Atico mediante la ocupación en dicha planta del espacio de retranqueo del Callejón del Arquillo lateral en los términos previstos en el presente PERI que anteriormente se encontraba ocupado también con una planta más dejando libre el espacio de retranqueo de la planta Atico en la calle Marsilla conforme a los términos fijados por el PEPRI para el espacio bajo cubierta en dicha planta.

1.4.- FUNDAMENTOS LEGALES Y TRAMITACIÓN.

Para la redacción de este Plan Especial se tiene en cuenta:

- Legislación estatal básica, ley 8/2007 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 actual - delimitación del ámbito.

- 1) La Comunidad de Propietarios "libreño" era propietaria de un inmueble, hoy demolido por el terremoto y transformado en solar, que se corresponde con la parcela 1 de la manzana 14 del PEPRI de Lorca, sita en calle Marsilla, 12 y Callejón del Arquillo.

El solar de forma poligonal irregular con fachada principal a calle Marsilla, (Plaza del libreño), haciendo esquina con callejón del Arquillo y con fachada posterior, también a callejón del Arquillo. Linda también con las fincas 2 y 6 de la manzana 14 del PEPRI. Tiene una superficie de según medición topográfica de 555,91 m².

La edificabilidad permitida por el PEPRI es la que resulta de la ocupación en planta y la altura de 3 plantas (Bajo+2) con una planta adicional bajo cubierta y un fondo de 17 mts.

La edificabilidad existente en el edificio anterior al terremoto era la resultante de la ocupación en planta y la altura de 4 plantas (Bajo+3) con una 4º, a modo de ático, que contaba con una terraza y dos volúmenes no retranqueados de fachada a modo de torreón, lo que hace en sus extremos, una altura de B+4 plantas, con la misma, que vuelve a la esquina del callejón del Arquillo. Por la parte posterior la altura es de B+3 plantas.

La memoria del proyecto original redactado por el arquitecto Ricardo Montoya García, realiza el cálculo de la edificabilidad utilizando los criterios del Plan General del año 72, en base a 8 m³/m² sobre el solar y las semicalles. El edificio se construyó en dos fases. La primera de 15 viviendas con número de expediente 307 del año 1971 (307/71) que obtuvo licencia de obras por la Comisión Permanente del Excmo. Ayuntamiento de Lorca con fecha 20 de Octubre de 1971. La segunda de ampliación de 3 viviendas con número de expediente 318 del año 1972 (318/72) que obtuvo licencia de obras por la Comisión Permanente del Excmo. Ayuntamiento de Lorca con fecha 27 de Septiembre de 1972.

- 2) El presente Plan Especial introduce en éste y en consecuencia en dicho planeamiento de desarrollo las **modificaciones precisas para llevar a cabo la reconstrucción del solar propiedad de ésta comunidad de propietarios con los objetivos previstos y los criterios de intervención recogidos en el documento hoy en tramitación permitiendo la reconstrucción con la edificabilidad anteriormente existente no sobrepasando la máxima permitida por el PEPRI**

1.5.2.- Estado Actual.

En la actualidad el terreno es un solar tras la demolición del edificio existente. El solar se encuentra dentro de la trama urbana de la ciudad y dentro del PEPRI, correspondiéndose con la parcela 1 de la manzana 14 del mismo.

1.5.3.- Determinación del Planeamiento Vigente-Ordenanzas de Aplicación.

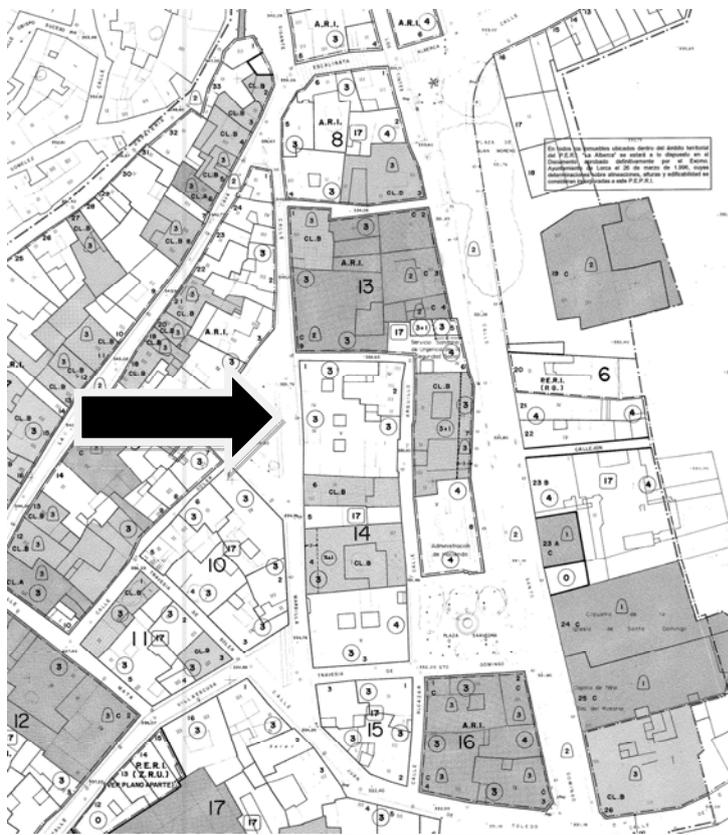
El planeamiento vigente es el PGMO de Lorca aprobado Definitivamente y más específicamente el Plan Especial de Protección de Rehabilitación Integral de Lorca, así como las "Normas Complementarias del PGMO de Lorca para facilitar el realojo, la reconstrucción y la rehabilitación de inmuebles afectados por acciones sísmicas y catastróficas" aprobadas definitivamente con fecha 28 de Junio de 2.011.

Se transcribe a continuación la ficha del PEPRI que afecta a la finca en cuestión.

PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR EN LA FINCA 1 DE LA MANZANA 14 DEL PEPRI DE LORCA SITO EN CALLE MARSILLA Y CALLEJÓN DEL ARQUILLO. LORCA. FECHA: Feb-2014. PETICIONARIO: COMUNIDAD PROPIETARIOS EDIFICIO "IBREÑO".
Aprobación Definitiva. Junio-2014

SIMON ANGEL ROS PERAN ARQUITECTO	INFORMACION URBANISTICA																		
MANZANA	EDAD	INTERES	ALTURA PRE.	TIPOLOGIA	USO	USO P.BAJA													
14(49103)	<input type="radio"/> ANT. 1.900	<input type="radio"/> CAT.PGOU	<input type="radio"/> 0 PLANTAS	<input type="radio"/> RRS. UNIF. TRAD.	<input type="radio"/> RES. UNIF.	<input type="radio"/> VIVIENDA <input type="radio"/> GARAJE <input type="radio"/> HOSTELERIA <input type="radio"/> IND. TALLER <input type="radio"/> COMERCIO <input type="radio"/> RELIGIOSO <input type="radio"/> OFICINA <input checked="" type="radio"/> ALMACEN													
FINCA	<input type="radio"/> 1.900-1.940	<input type="radio"/> AMB. CLASE A	<input type="radio"/> 1 PLANTA	<input type="radio"/> RRS. PLUR. TRAD.	<input type="radio"/> RES. PLUR.														
1	<input type="radio"/> 1.940 – 1.960	<input type="radio"/> AMB. CLASE B	<input type="radio"/> 2 PLANTAS	<input type="radio"/> RES. UNIF. MOD.	<input checked="" type="radio"/> RES. PLUR.														
EDIFICADO	<input type="radio"/> 1.960 – 1.975	<input type="radio"/> AMB. CLASE C	<input type="radio"/> 3 PLANTAS	<input type="radio"/> RES. PLUR. MOD.	<input type="radio"/> NO RES.														
<input checked="" type="radio"/> SI <input type="radio"/> NO (SOLAR)	<input checked="" type="radio"/> 1.975-1993	<input checked="" type="radio"/> SIN INTERES	<input checked="" type="radio"/> 4 PLANTAS	<input type="radio"/> RES. UNIF. ACT.	<input type="radio"/> ABAND.														
<input type="radio"/> 5 PLANTAS		<input type="radio"/> DISTORSION	<input type="radio"/> 5 PLANTAS	<input checked="" type="radio"/> RES. PLUR. ACT.															
<input type="radio"/> 6 PLANTAS O MAS			<input type="radio"/> 6 PLANTAS O MAS	<input type="radio"/> OTRAS EDIFIC.															
CALLE	ESTADO	ELEMENTO PUNTUAL											FICHA APARTE <input type="checkbox"/>						
MARSILLA PLAZA DEL IBREÑO ARQUILLO	<input checked="" type="radio"/> BUENO <input type="radio"/> MEDIO <input type="radio"/> REGULAR <input type="radio"/> RUINA	ELEMENTO DISTORSIONADOR MEDIANERIA VISTA, FACHADA A CALLE ARQUILLO											GRADO PROTECCION						
													Nº CATALOGADO						
ALTURAS ENTORNO			PLANTAS					METROS											
			0	1	2	3	4	5	+5	0	4	7	9	10	11	12	13	15	>15
ALTURA PREDOMINANTE EDIFICIO			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>				
ALTURA EDIFICIO COLINDANTE IZQ.			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
ALTURA EDIFICIO COLINDANTE DER.			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
ALTURA MEDIA DE LOS EDIFICIOS EN EL TRAMOS DE MANZANA			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
ENTORNO URBANO																	SI	NO	
ENTORNO PROTEGIDO DECLARADO BIC																	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
INTEGRADO EN ZONA DE REFORMA URBANA																	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
INTEGRADO EN ZONA DE REHABILITACION INTEGRADA																	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
AFECTADO POR PERSPECTIVA URBANA CATALOGADA Nº5																	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	
UBICACIÓN EN ZONA DE INTERES ARQUEOLOGICO																	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	
ELEMENTOS CATALOGADOS QUE HAY QUE CONSERVAR																			
ELEMENTOS DISTORSIONADORES QUE HAY QUE SUPRIMIR																			
TRATAMIENTO DE MEDIANERIA																			
POSIBILIDADES DE ACTUACION EN LA FINCA																			
CONSERVACION			<input checked="" type="checkbox"/>																
RESTAURACION			<input type="checkbox"/>																
CONSOLIDACION			<input checked="" type="checkbox"/>																
REHABILITACION REFORMA			<input checked="" type="checkbox"/>																
RESTRUCTURACION			<input checked="" type="checkbox"/>																
DEMOLICION			<input checked="" type="checkbox"/>																
OBRA NUEVA RECONSTRUCCION			<input checked="" type="checkbox"/>																
			OBLIGATORIA LA SUPERVISION DE TRABAJOS DE DESPONDE, EN SU CASO, POR TECNICO ARQUEOLOGO																
			PLANTAS: 3 ALTURA CORNISA:10 FONDO MAXIMO: 17																

**PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR EN LA FINCA 1 DE LA MANZANA 14 DEL PEPRI DE LORCA SITO EN CALLE MARSILLA Y CALLEJÓN DEL ARQUILLO. LORCA. FECHA: Feb-2014. PETICIONARIO: COMUNIDAD PROPIETARIOS EDIFICIO "IBREÑO".
Aprobación Definitiva. Junio-2014**



1.5.4.- Estructura de la Propiedad.

Las propiedades incluidas en el ámbito son los que se corresponden con los propietarios dueños del edificio, en sus distintos departamentos. Siendo los coeficientes de participación los que les corresponde con arreglo a la estructura de obra nueva y división horizontal:

- Sup. de solar, según medición actual, "comunidad de propietarios ibreño". 555,91 m².
- TOTAL. 555,91 m².**

El listado de propietarios actual y las referencias catastrales, son las siguientes:

PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR EN LA FINCA 1 DE LA MANZANA 14 DEL PEPRI DE LORCA SITO EN CALLE MARSILLA Y CALLEJÓN DEL ARQUILLO. LORCA. FECHA: Feb-2014. PETICIONARIO: COMUNIDAD PROPIETARIOS EDIFICIO "IBREÑO".
Aprobación Definitiva. Junio-2014

	D.N.I	Propietario	Finca catastral	Dirección
Bajo A	23223632-A	Francisco Javier Ibáñez	4910301XG1741B0018TF	Calle Arquillo 1 2ºD. Lorca
Bajo B	23090421-P	Carmen Lázaro	4910301XG1741B0019YG	Calle Núñez de Arce, 11 1º. Lorca
1ºA	23098882-M	Ginés Ibáñez	4910301XG1741B0002GQ	Calle Arquillo 1 2ºD. Lorca
1ºB	23188865-N	José Aznar	4910301XG1741B0003HW	Calle Eugenio Ubeda 5, 3º. Edif. Monet. Lorca
1ºC	23245445-N	Juan Carlos Sánchez	4910301XG1741B0004JE	Ctra. Alporchones, nº 222. 30815. Marchena. Lorca. (Multiprecio Marchena)
1ºD	23127948-E	Eduardo Palomera	4910301XG1741B0005KR	Ribera de San Miguel, nº 11, Buzón 2-A, 30811. Panilla. Lorca
1ºE	23184696-Y	Domingo Lázaro	4910301XG1741B0006LT	Avda Juan Carlos I, 60 4ºC. Lorca
2ºA	23146445-G	Santos Serrano	4910301XG1741B0007BY	Plaza de Vera, 2. 9º Fase. Esc. 1, 2ºB. Residencial Miguel Ángel. Lorca.
2ºB	23194600-C	Antonio Navarro	4910301XG1741B0008ZU	Calle Rojo, 2 2ºC. (junto Iglesia Santiago). Lorca.
2ºC		Soledad Soler	4910301XG1741B0009XI	Calle Poeta Para Vico. Residencia Domingo Sastre. Lorca.
2ºD	23120505-P	Alfonso Mula	4910301XG1741B0010BY	C/Canal de San diego, 5 3º. Lorca.
2ºE	23245277-M	Carlos Lázaro	4910301XG1741B0011ZU	C / Marsilla 12. 2ºE. Lorca
3ºA	23140100-F	Juan Ruiz Vidal	4910301XG1741B0012XI	Plaza Saavedra. Edif. Santo Domingo. 3ºA. Lorca
3ºB	X1502882Q	Jose Luis Moreno	4910301XG1741B0013MO	C/ Castilla, Edif. Principado de Asturias. Bloque 3º. 2ºD. Lorca
3ºC	G-08169815	La Caixa	4910301XG1741B0014QP	
3ºD	23168419-J	Rafael Sánchez	4910301XG1741B0015WA	C/ Poeta Carlos Mellado, Edif. Figaro, 4, 3ºA. Lorca
Atico A	23173300-H	Domingo López	4910301XG1741B0016ES	Alameda de Menchirón, 2 1ºC. Lorca.
Atico B	23252820-G	Manuel Mula	4910301XG1741B0017RD	Calle Arquillo 1 2º. Lorca
Local Com.	23155352-X	José García	4910301XG1741B0020RD	Plaza del Trabajo, 4. Lonja del Mueble. Lorca

La superficie registral es de **522,48 m².**, y la superficie catastral es de **571,00 m².** La reciente medición topográfica del solar derribado es de **555,91m²,** que es la superficie real que utilizaremos a todos los efectos del cálculo de edificabilidades.

1.6.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

La determinación de este Plan Especial es establecer la ordenación de volúmenes por plantas, incluyendo la planta Ático, que en la fachada del callejón del Arquillo, esquina a calle Marsilla, colmata el espacio de retranqueo de la planta bajo cubierta en la forma prevista en el presente PERI, para poder agotar la edificabilidad preexistente. En consonancia con las Normas Complementarias se incrementa "una" planta más de las permitidas por el PEPRI de Lorca, para obtener dichos objetivos, todo ello sin incrementar la edificabilidad de uso residencial máxima permitida por éste.

La nueva ordenación no incrementa por tanto la edificabilidad máxima de uso residencial por lo que no procede el incremento de espacios libres y dotacionales alguno, conforme la Legislación vigente, que pudiera proceder de dicho incremento.

La documentación del presente PERI, incluye determinaciones reflejadas en el artículo 29 del R. P.

Teniendo presente la escasa entidad del ámbito objeto del presente proyecto y la peculiaridad de ser promovidas a instancias de la Comunidad de Propietarios del edificio

"Ibreño", se entiende que el presente Plan Especial puede y fija las condiciones urbanísticas del mismo hasta sus mínimos detalles conforme a la legislación vigente, pudiéndose proceder directamente a tramitar el correspondiente proyecto edificatorio para la obtención de licencia de obras sin necesidad alguna de ninguna otra figura de planeamiento de desarrollo.

No se precisa **definir ningún tipo de gestión urbanística ya que no se requiere ningún tipo de cesión al no producirse ningún tipo de incremento de edificabilidad de uso residencial.**

Se pretende llevar a cabo la reconstrucción planteando una reordenación de volúmenes de modo que teniendo en cuenta la aplicación de la nueva normativa de aplicación y el incremento sustancial de los elementos comunes que se requieren, (ascensor, mayor grosor de tabiques, etc.), poder recuperar la superficie neta de las viviendas existentes sobre todo en la planta de bajo cubierta, fijándose en el PERI como edificabilidad máxima de uso residencial, la máxima permitida por el PEPRI de manera que no se produzca incremento de edificabilidad alguna de uso residencial, de las permitidas por éste.

1.6.1.- Justificación de la conveniencia y oportunidad del presente PERI – Objetivos Propuestos.

Dicha justificación y conveniencia ha quedado clara en los apartados anteriores.

1.6.2.- Objetivos y criterios de la Ordenación.

Los objetivos y criterios de la ordenación, ya han sido claramente indicados en los puntos anteriores de la memoria y especialmente en el apartado 1.3.3.

Siguiendo los objetivos propuestos y los criterios de la ordenación indicados en la Memoria, se plantea una ordenación en donde se pretende:

- **Conseguir materializar la edificabilidad preexistente mediante la ocupación en planta ático del espacio de retranqueo del Callejón del Arquillo**, en los términos previstos en el presente PERI, que anteriormente se encontraba ocupado también y dejar libre el espacio de retranqueo de la planta Ático a la calle Marsilla, como aplicación de la Normativa del PEPRI.
- **Recuperar la longitud de fachada en la planta bajo cubierta, en el callejón del Arquillo lateral, elevando la altura de cornisa** favoreciendo el espacio bajo cubierta, en esta zona tan estrecha del solar y que por aplicación de la Normativa del PEPRI, se perdería sin tener aprovechamiento alguno.

En todo caso no se puede superar la edificabilidad de uso residencial permitido por el PEPRI, siendo ésta la fijada para dicho uso en el PERI.

1.6.3.- Justificación del modelo elegido y descripción de la Ordenación.

El presente PERI recoge la nueva ordenación con las nuevas alturas y con los planteamientos y criterios expuestos en la Memoria Informativa y la Ordenación planteada.

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

Ver anexo 2 justificativo del cálculo de la edificabilidad permitida por el PEPRI y la fijada en el Presente PERI, cuyo resumen es el siguiente:

a).- Edificabilidad del edificio preexistente:

- Según medición sobre plano (s/proyecto original edificio preexistente):
 - Edificabilidad de viviendas con parte proporcional de elementos comunes. = 2.083,15 m2.
 - Edificabilidad de locales. = 336,68 m2.

- Según catastro:
 - Edificabilidad de viviendas con parte proporcional de elementos comunes. = 2.153,15 m2.
 - Edificabilidad de locales. = 340,33 m2.

b).- Edificabilidad máxima permitida por el PEPRI :

- Edificabilidad máxima incluyendo espacio bajo cubierta..... = 2.093,39 m2

Toda ésta edificabilidad puede destinarse a uso residencial, al estar permitidas en el PEPRI, las viviendas en planta baja.

c).- Edificabilidades máximas fijadas en el PERI :

- Edificabilidad máxima uso residencial. = 2.083,00 m2. techo
- Edificabilidad máxima uso comercial. = 210,00 m2. techo
- La planta baja a callejón del Arquillo posterior, sótano a calle Marsilla, destinada a cuarto de instalaciones, computa a efectos de edificabilidad.

1.6.5.- Estudio Comparativo Edificabilidades Existentes, P.E.P.R.I. y P.E.R.I.

Edificabilidad Preexistente.	P.E.P.R.I.	P.E.R.I.
Edificio uso residencial. = 2.083,15 m2 Conforme medición de planos. = 2.083,15 m2 Conforme catastro. = 2.153,15 m2	Edificab. Máx = 2.093,39 m2. (Esta edificabilidad podrá destinarse en su totalidad a uso residencial)	Edificab. Uso residencial = 2.083 m2. Edificab. Otros Usos (comercial) = 210 m2. (La planta baja a la C./ arquillo posterior, que es sótano a C./ Marsilla , se destina a infraestructuras. Computa a efectos de edificabilidad.
Edificabilidad uso comercial. ...= 336,68 m2		
Alturas a calle Marsilla..... = B+4	Altura a C. Marsilla = B+2+ bajo cubierta	Altura a C. Marsilla = B+3+ bajo cubierta (fondo 17 mts.)
Alturas a C./ del Arquillo post. = B+3	Altura a C. Arquillo post. = B+2+ bajo cubierta	Altura a C. Arquillo post. = B+3+ bajo cubierta
Alturas a C./ del Arquillo lateral = B+4	Altura a C. Arquillo lateral. = B+2+ bajo cubierta	Altura a C. Arquillo lateral. = B+3+ bajo cubierta (según sección y ordenanza del PERI)

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 PEPRI, con un aprovechamiento bajo cubierta conforme al artículo 123 de éste en toda la parcela a excepción del Callejón del Arquillo en el lateral en su encuentro con la C./ Marsilla que plantea una sección diferente para poder aprovechar dicho espacio bajo cubierta que no podría materializarse con la aplicación estricta del PEPRI.

En ningún caso se supera la edificabilidad máxima residencial del PEPRI.

Dada la diferencia de rasantes existente entre la C. / Marsilla y la C./ Callejón del Arquillo posterior (2,50 mts. aproximadamente), la planta baja a C./ Arquillo es planta sótano a la C./ Marsilla, **destinándose a cuarto de basuras e infraestructuras de cualquier índole, computando a efectos de edificabilidad y como planta a los efectos de cómputo de éstas.**

1.7.- NORMAS URBANISTICAS-ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

1.7.1.- Objeto y ámbito de aplicación.

El PGMO de Lorca Aprobado Definitivamente, remite al planeamiento desarrollado, en éste caso al PEPRI de Lorca, por lo que, la presente Plan Especial introduce en dicho planeamiento de desarrollo las correcciones precisas para llevar a cabo la reconstrucción del solar propiedad de la Comunidad de Propietarios "Ibreño", con los objetivos y criterios urbanísticos especificados en el presente documento, acordes con las 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.

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 y al PEPRI de Lorca en cuanto a conceptos y normas fundamentales**, así como a las 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 y más específicamente dentro del Recinto Histórico en el que nos encontramos, se concretizan en la normativa específica recogida en el PEPRI.

Por tanto, en el ámbito de actuación del presente PERI, referido al solar que nos ocupa con fachada a la C./ Marsilla, Callejón del Arquillo Lateral y Posterior, que se corresponde con la parcela 1 de la manzana 14 del PEPRI, se estará a lo dispuesto en el PGMO y en el PEPRI 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.

Definición y ámbito de aplicación:

El ámbito de aplicación en la parcela 1 de la manzana 4 del PEPRI y cuya nueva ficha se recoge en el Anexo nº 1.

Condiciones de desarrollo:

El presente PEPRI recoge la ordenación de la parcela con suficiente detalle para su edificación de modo que no se precisa ninguna otra figura de planeamiento para su desarrollo.

Tipología edificatoria:

La tipología edificatoria es de manzana cerrada con las alineaciones y fondos fijados en el PEPRI. No modificándose en nada de estos aspectos.

Ordenación:

La ordenación volumétrica de la parcela surge de la ocupación del solar recogida en los planos para las distintas plantas, (1 más de las del PEPRI). **Consideradas áreas de movimiento de la edificación que son el perímetro envolvente en que aquella puede quedar contenida dentro de las cuales se situará la edificación con las secciones y ocupación bajo cubierta definidas en el presente PERI** y cuya volumetría deberá ser respetada y definida en el correspondiente proyecto de edificación.

Alineaciones, rasantes y alturas:

- Las alineaciones de la parcela son las fijadas en el PEPRI y que se corresponden con las actualmente existentes.
- Las alturas, número de plantas y rasantes son las recogidas en los correspondientes planos del PERI, tomadas con referencia desde la Calle Marsilla.

Condiciones de volúmenes:

Edificabilidad de uso residencial:

Se considera la edificabilidad de uso residencial como la edificabilidad residencial máxima que permite el PEPRI y que se mantiene en el presente PERI:

Edificabilidad uso residencial: 2.083m² techo.

Siendo por plantas de la siguiente manera:

Planta Baja Edificabilidad uso residencial: 300m² techo.

Planta Baja calle Arquillo Edificabilidad residencial (basuras): 24m²techo.

P. Baja Edificabilidad Residencial (acceso garaje): 16m² techo.

Planta Primera Edificabilidad uso residencial: 505m² techo.

Planta Segunda Edificabilidad uso residencial: 505m² techo.

Planta Tercera Edificabilidad uso residencial: 400m² techo.

Planta Tercera Edificabilidad Residencial (Trasteros): 18m²techo

Planta Ático Edificabilidad uso residencial: 315m² techo.

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.

En conformidad con el edificio preexistente se prevé que parte de ella estará localizada en la planta baja a Calle Marsilla (planta primera a Callejón del Arquillo posterior), y el resto en las plantas siguientes 1, 2, 3 y el espacio bajo cubierta.

Edificabilidad otros usos:

Total Edificabilidad otros usos: 210 m².

P. Baja Edificabilidad Uso comercial: 210m² techo.

Contabiliza a efectos de esta edificabilidad las superficies destinadas a locales comerciales y usos terciarios, permitidos por el PEPRI.

En conformidad con el edificio preexistente se prevé que dicha edificabilidad se localizará con fachada a Calle Marsilla.

La planta baja a Callejón del Arquillo posterior que es sótano a Calle Marsilla por la diferencia de desnivel se destina a aparcamiento, cuarto de basuras e infraestructuras, contabilizada a efectos de edificabilidad.

Otras condiciones de desarrollo:

- La ocupación del subsuelo (sótano a nivel calle Marsilla) será el 100% de la parcela destinada a garaje- aparcamiento, cuarto de basuras e infraestructuras, etc.
- **Las áreas de movimiento definidas para las distintas plantas** podrán ser redefinidas en su caso mediante el correspondiente estudio de detalle.
- **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.

Uso característico:

Residencial.

Uso complementario:

Locales, garaje – aparcamiento.

Usos compatibles:

Los permitidos por el PGMO y el PEPRI aprobado definitivamente.

Condiciones estéticas y entorno urbano:

Le serán de aplicación en general las condiciones estéticas recogidas en el PEPRI y de forma particular tendrán tratamiento de fachada, las medianerías que sobresalgan por encima de las existentes ó presentes en las parcelas colindantes, previstas en el PEPRI ó en su reconstrucción.

El entorno urbano se encuentra afectado por la perspectiva urbana catalogada nº 5 desde el encuentro de la Calle Marsilla con la Calle Cava.

Esta perspectiva en nada queda perjudicada con el presente PERI, ya que el edificio preexistente tenía una planta ático sin retranquear respecto a la Calle Marsilla y el Callejón del Arquillo lateral, que en el presente PERI se proyecta como un espacio bajo cubierta **por lo que en todo caso mejora la perspectiva desde el punto de vista fijado en el PEPRI.**

1.7.6.- Vigencia.

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

1.8.- PROGRAMA DE ACTUACION.

El del PGMO y PEPRI de Lorca vigente.

1.9.- ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO.

Será el del Plan General de Ordenación Urbana y el del PEPRI 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 "Ibreño", 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.

LOS ARQUITECTOS

ANEXO Nº 1.

JUSTIFICACIÓN AMBIENTAL

1. - 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 planteado en la parcela 1 de la manzana nº 4 del para facilitar la reconstrucción del edificio en C/ Marsilla y C/ Callejón del Arquillo, 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 los usos de residencial u equipamiento en zonas urbanas de reducido ámbito.
- Se trata de una modificación menor dentro del suelo urbano con uso residencial y comercial presixtentes y previstos en el PEPRI.

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.

LOS ARQUITECTOS

ANEXO Nº 2

JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL P.G.M.O. DE LORCA Y DEL P.E.P.R.I, REFERIDAS A LA EDIFICABILIDAD NETA RESIDENCIAL APROBADAS EN EL PEPRI Y LAS FIJADAS EN EL PERI EN REALACION CON LA EDIFICABILIDAD PREXISTENTE.

Justificación de las Determinaciones del PGMO de Lorca-Consideraciones Generales:

El PGMO de Lorca, entre las determinaciones correspondientes al suelo urbano deben de contener en aplicación del TRLSRM en su Art. 98b, la creación de espacios libres a razón de 20 m² por cada 100 m² de uso residencial, así como para Equipamientos. Dichos parámetros han sido incrementados en la modificación nº 49 del P.G.M.O. de Lorca fijándose en:

Incremento espacio libre por incremento densidad de población: 29,05 m².suelo por cada 100 m². Techo

Incremento equipamiento por incremento densidad de población:10,18 m².suelo por cada 100 m². techo

En el presente PERI no se produce incremento de edificabilidad neta residencial respecto de la edificabilidad residencial que permite el PEPRI por lo que no precisa ningún incremento de espacio libre ni de equipamiento derivado de dicho incremento, al no producirse éste.

Como es sabido al llevar a cabo la reconstrucción de las viviendas existentes se requieren más exigencias de la normativa existente y un incremento sustancial de los elementos comunes: zaguanes más grandes, elementos comunes de plantas de viviendas con mayores superficies construidas, y en la mayoría de los casos con vestíbulos de independencia, necesidad de ascensor, rampa de acceso a garaje, mayores espacios de cerramientos de fachada, patios de luces, separación entre viviendas, etc.

Se trata por consiguiente que las nuevas viviendas proyectas con las nuevas normativas y cumplimiento del Código Técnico, **mantengan una superficie edificable lo más parecida posible a la del edificio existente antes del terremoto y que en ningún momento pueda superarse la edificabilidad máxima de uso residencial permitida por el planeamiento vigente (en éste caso el PEPRI).**

Para comprobar la superficie construida del edificio existente se ha procedido a examinar los datos del proyecto del edificio existente que obra en el archivo municipal accediendo al cuadro de superficies del mismo.

Para el cálculo de la edificabilidad máxima del PEPRI se ha procedido multiplicando la superficie de solar por el número de plantas que establecen los planos del alineaciones y alturas del citado documento añadiendo la superficie correspondiente a la planta bajo cubierta según aplicación del art. 123 de éste.

El PERI es la figura de planeamiento que realiza en éste caso una ordenación de volúmenes que permite la reconstrucción del edificio con el mismo número de viviendas y con superficies construidas semejantes **a las preexistentes, fijando la edificabilidad máxima permitida para el uso residencial la máxima permitida por el PEPRI.**

Como quiera que el edificio preexistente quedaba fuera de ordenanza respecto al PEPRI definitivamente aprobado, se requiere la ordenación de volúmenes mediante un PERI de modo que haga posible la reconstrucción de las viviendas existentes sin superar en ningún caso la edificabilidad fijada en éste que a su vez queda fijada como la máxima permitida por el PEPRI.

El Peri fija por tanto como edificabilidad máxima permitida para el uso residencial la edificabilidad máxima permitida por el PEPRI

Las viviendas que se proyectan en conformidad con el PERI, diseñadas al amparo de sus Ordenanzas **no superaran, por tanto, en su superficie neta de uso residencial la superficie fijada en el presente PERI y por lo tanto del PEPRI.**

En cuanto a la superficie construida de viviendas y locales en el edificio preexistente, existen contradicciones entre las superficies recogidas en las escrituras, al no distinguirse claramente si se refiere a dicha superficie, a la parte de viviendas con elementos comunes ó sin elementos comunes, así como con la medición realizada en planos y el catastro.

El edificio se componía de una caja de escaleras, a razón de 4-5 viviendas por planta, con 2 viviendas en planta ático, con un total de 18 viviendas.

De la medición sobre planos contabilizando la parte proporcional de elementos comunes, se deduce el siguiente cuadro de superficies:

- Locales comerciales:

Local 1.	= 208,43 m2.
<u>Local 2.</u>	<u>= 128,25 m2.</u>
Total.	= 336,68 m2.

- Viviendas:

En planta baja viviendas "A" y "E", con fachada a calle Marsilla y callejón del Arquillo posterior, con superficies de 131,33 y 117,25 m²., respectivamente, incluyendo elementos comunes.

En planta tipo, (plantas, 1, 2 y 3), viviendas, "A", "B", "C", "D" y "E", con superficies de, 131,33, 84,19, 84,76, 113,22 y 117,25 m²., respectivamente, incluyendo la parte proporcional de elementos comunes.

En la planta ático, viviendas "A" y "B", con superficies de 192,44 y 167,13 m²., respectivamente, incluyendo parte proporcional de elementos comunes,

Según medición realizada sobre planos, podría decirse que:

- La Edificabilidad existente de uso residencial, incluyendo los elementos comunes del edificio preexistente, era de 2.083,15 m².
- La edificabilidad destinada a uso comercial era de 336,68 m².

Según los datos que han sido recabados del Catastro, la edificabilidad destinada a las viviendas es algo mayor, 2.153,15 m². y la edificabilidad de locales comerciales es de 340,33 m².

Se calcula a continuación la edificabilidad máxima permitida por el PEPRI, que será la máxima que podríamos fijar para el PERI, independientemente de las que se hayan calculado por uno u otro método, para el edificio preexistente.

Edificabilidad máxima permitida por el PEPRI

La edificabilidad máxima permitida por el PEPRI es la que resulta de la aplicación de su normativa según alturas y fondos máximos edificables (17 mts.) y la permitida bajo cubierta, resultando:

Superficie del solar:	555,91 m ² .
Edificabilidad en planta baja:	555,91 m ² .
Edificabilidad plantas primera y segunda:	2x555,91 = 1.111,82 m ² .
Edificabilidad bajo cubierta:	<u>425,66 m². (*)</u>
TOTAL	2.093,39 m ²

(*) (el cálculo de la edificabilidad del espacio bajo cubierta es el establecido en el art. 123 de PEPRI de Lorca y además es de aplicación el art.124 del mismo PEPRI, distinguiéndose entre la envolvente de la cubierta respecto del plano horizontal de la línea de coronación que es de 40°, computable a partir de 1,5 mts. de altura libre interior, y la pendiente del tejado de la cubierta que es del 35%. Dado la forma geométrica del solar, en la fachada al callejón del Arquillo – Calle Marsilla, se pierde todo el espacio útil aprovechable bajo cubierta) (ver plano 07/12).

Teniendo en cuenta que toda la edificabilidad podrá destinarse a uso residencial, podemos decir que la edificabilidad máxima permitida por el PEPRI para uso residencial sería de 2.093,39 m2.techo

Edificabilidad máxima fijada por el PERI:

El PERI plantea la edificabilidad máxima permitida teniendo en cuenta en su ordenación el desnivel existente de 1 planta aproximadamente entre la Calle Marsilla y el Callejón del Arquillo, fijando los polígonos de movimiento de cada una de las plantas, especialmente de la planta ático, intentando aproximarse a la edificabilidad preexistente, sin incrementar la edificabilidad de uso residencial del PEPRI.

Dado el desnivel existente entre la Calle Marsilla y el Callejón del Arquillo, **la planta baja a éste, que es sótano en la calle Marsilla, se destina a garaje por lo que no contabiliza a los efectos de edificabilidad.** En consecuencia en el presente PERI se fijan las siguientes edificabilidades:

Edificabilidad máxima de uso residencial:	2.083 m2. Techo.
Edificabilidad otros usos (comercial):	210 m2. Techo.

En los correspondientes planos de ordenación **se fijan los distintos polígonos de movimiento, en donde se concreta la edificabilidad de cada una de las plantas, incluyendo la planta ático.**

El PERI fija por tanto la edificabilidad de uso residencial como la máxima obtenida permitida por el PEPRI, destinándola toda ella a uso residencial, ya que el PEPRI así lo permite, produciéndose por tanto únicamente un incremento de edificabilidad en el uso comercial, semejante a la preexistente, destinada a locales comerciales.

LOS ARQUITECTOS:

ANEXO Nº3 CATÁLOGO

MODIFICACION DE LA FICHA URBANISTICA CORRESPONDIENTE A LA FINCA Nº 1, MANZANA 14

Tras el terremoto y con las determinaciones fijadas en el presente PERI, la ficha urbanística correspondiente a ésta finca, resultaría ser la siguiente:

SIMON ANGEL ROS PERAN ARQUITECTO	INFORMACION URBANISTICA
--	--------------------------------

PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR EN LA FINCA 1 DE LA MANZANA 14 DEL PEPRI DE LORCA SITO EN CALLE MARSILLA Y CALLEJÓN DEL ARQUILLO. LORCA. FECHA: Feb-2014. PETICIONARIO: COMUNIDAD PROPIETARIOS EDIFICIO "IBREÑO".
Aprobación Definitiva. Junio-2014

MANZANA	EDAD	INTERES	ALTURA PRE.	TIPOLOGIA	USO	USO P.BAJA													
14(49103)	<input type="radio"/> ANT. 1.900	<input type="radio"/> CAT.PGOU	<input type="radio"/> 0 PLANTAS	<input type="radio"/> RRS. UNIF. TRAD.	<input type="radio"/> RES. UNIF.	<input type="radio"/> VIVIENDA													
FINCA	<input type="radio"/> 1.900-1.940	<input type="radio"/> AMB. CLASE A	<input type="radio"/> 1 PLANTA	<input type="radio"/> RRS. PLUR. TRAD.	<input checked="" type="radio"/> RES. PLUR.	<input type="radio"/> GARAJE													
1	<input type="radio"/> 1.940 – 1.960	<input type="radio"/> AMB. CLASE B	<input type="radio"/> 2 PLANTAS	<input type="radio"/> RES. UNIF. MOD.	<input type="radio"/> NO RES.	<input type="radio"/> HOSTELERIA													
EDIFICADO	<input type="radio"/> 1.960 – 1.975	<input type="radio"/> AMB. CLASE C	<input type="radio"/> 3 PLANTAS	<input type="radio"/> RES. PLUR. MOD.	<input type="radio"/> ABAND.	<input type="radio"/> IND. TALLER													
<input type="radio"/> SI <input checked="" type="radio"/> NO (SOLAR)	<input type="radio"/> 1.975-1993	<input checked="" type="radio"/> SIN INTERES	<input checked="" type="radio"/> 4 PLANTAS	<input type="radio"/> RES. UNIF. ACT.		<input type="radio"/> COMERCIO													
		<input type="radio"/> DISTORSION	<input type="radio"/> 5 PLANTAS	<input checked="" type="radio"/> RES. PLUR. ACT.		<input type="radio"/> RELIGIOSO													
			<input type="radio"/> 6 PLANTAS O MAS	<input type="radio"/> OTRAS EDIFIC.		<input type="radio"/> OFICINA													
						<input checked="" type="radio"/> ALMACEN													
CALLE	ESTADO	ELEMENTO PUNTUAL				FICHA APARTE <input type="checkbox"/>													
MARSILLA PLAZA DEL YBREÑO ARQUILLO	<input checked="" type="radio"/> BUENO <input type="radio"/> MEDIO <input type="radio"/> REGULAR <input type="radio"/> RUINA	ELEMENTO DISTORSIONADOR MEDIANERIA VISTA, FACHADA A CALLE ARQUILLO				GRADO PROTECCION													
						Nº CATALOGADO													
ALTURAS ENTORNO			PLANTAS					METROS											
			0	1	2	3	4	5	+5	0	4	7	9	10	11	12	13	15	>15
ALTURA PREDOMINANTE EDIFICIO			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>					
ALTURA EDIFICIO COLINDANTE IZQ.			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
ALTURA EDIFICIO COLINDANTE DER.			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
ALTURA MEDIA DE LOS EDIFICIOS EN EL TRAMOS DE MANZANA			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
ENTORNO URBANO																	SI	NO	
ENTORNO PROTEGIDO DECLARADO BIC																	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
INTEGRADO EN ZONA DE REFORMA URBANA																	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
INTEGRADO EN ZONA DE REHABILITACION INTEGRADA																	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
AFECTADO POR PERSPECTIVA URBANA CATALOGADA Nº5																	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	
UBICACIÓN EN ZONA DE INTERES ARQUEOLOGICO																	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	
ELEMENTOS CATALOGADOS QUE HAY QUE CONSERVAR																			
ELEMENTOS DISTORSIONADORES QUE HAY QUE SUPRIMIR																			
TRATAMIENTO DE MEDIANERIA																			
POSIBILIDADES DE ACTUACION EN LA FINCA																			
CONSERVACION <input type="checkbox"/>																			
RESTAURACION <input type="checkbox"/>																			
CONSOLIDACION <input type="checkbox"/>																			
REHABILITACION REFORMA <input type="checkbox"/>																			
RESTRUCTURACION <input type="checkbox"/>																			
DEMOLICION <input type="checkbox"/>																			
OBRA NUEVA RECONSTRUCCION <input checked="" type="checkbox"/>																			
OBLIGATORIA LA SUPERVISION DE TRABAJOS DE DESFONDE, EN SU CASO, POR TECNICO ARQUEOLOGO CONFORME ORDENANZA PERI																			
PLANTAS: LAS MARCADAS EN EL PERI ALTURA CORNISA: LAS MARCADAS EN EL PERI FONDO MAXIMO: 17																			

ANEXO Nº 4

ANEXO 4.

- 7) FOTOCOPIA DE ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**
- 8) FOTOCOPIA DE DOCUMENTO ACREDITATIVO DE LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA DE OBRAS MUNICIPAL DEL EDIFICIO EXISTENTE.**
- 9) ACTA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS AUTORIZANDO, LA REALIZACIÓN DEL PRESENTE P.E.R.I.**
- 10) INFORME DIRECCIÓN GENERAL DE BIENES CULTURALES Y ENSEÑANZAS ARTÍSTICAS.**
- 11) INFORME DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA, VIVIENDA Y SUELO.**
- 12) CONTESTACIÓN AL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA, VIVIENDA Y SUELO.**