### PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

EDIFICIO EL PORCHE
BARRIO ALFONSO X. DEL P.G.M.O. DE LORCA.



PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LORCA.

PROPIEDAD: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO EL PORCHE.
BARRIO ALFONSO X. LORCA. MURCIA.

SITUACION: CALLE MUSICO CANOVAS COBEÑO, CALLE MUSICO PEREZ DE TUDELA, CALLE RIO LUCHENA Y CALLE RIO GUADALENTIN

v.5. Enero de 2015 (texto aprob definitiva)

### 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 URBANISTICAS. ORDENANZAS DE APLICACION.
1.8	ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO
1.9	JUSTIFICACION VIABILIDAD ECONOMICA
1.10	CONCLUSION

### **DOCUMENTO 2. ANEXOS**

A-1	ORDENANZA URBANISTICA VIGENTE
A-2	JUSTIFICACIÓN AMBIENTAL
A-3	LISTADO DE PROPIETARIOS
A-4	ESCRITOS PRESENTADOS POR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO EL PORCHE SOLICITANDO LA REDACCION DEL PRESENTE P.E.R.I.
A-5	JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA Y AVANCE DE LA REPARCELACION
A-6	FINCAS INICIALES NOTAS SIMPLES REGISTRALES NOTAS CATASTRALES
A-7	INFORME CARM TEXTO APROB PROVISIONAL
Δ_8	ALEGACION PRESENTADA A LA APROR PROVISIONAL

### **DOCUMENTO 3. PLANOS**

- I-1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO SEGÚN PLAN GENERAL. DEMOLICION EDIFICIO EN PGOM.
- P-0 DELIMITACION DE LA U.A.
- P-1 AMBITO Y DETALLE DEL P.E.R.I. ORDENACION MODIFICADA.

## DOCUMENTO 1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA





### 1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.

A instancia de Don Antonio Mena Giménez, actuando en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de Edificio el Porche, Barrio Alfonso X de Lorca, se redacta el "Plan Especial de Reforma Interior, en la parcela delimitada por las calles Músico Pérez de Tudela, Calle Cánovas Cobeño, Calle Rio Luchena y Calle Rio Guadalentín, Edificio "El Porche" del Barrio Alfonso X 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, instancias es de la Comunidad de propietarios de edificio "El Porche" y es redactado por el Arquitecto D. Nicolás Carazo Díaz.

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 CASCO 1ª.

El objeto del presente PERI es por un lado la reordenación de la edificabilidad permitida por el P.G., debido a la necesidad de recoger con carácter normativo el paso existente para tránsito peatonal situado en la zona central en planta baja del edificio primitivo y que teniendo en cuenta la configuración del Barrio resulta necesario mantener para permitir la conexión peatonal y visual de la zona norte y la zona sur del citado barrio, estando dicho paso recogido en las obras de reurbanización que está llevando a cabo la Comunidad Autónoma a petición de los vecinos.

La reordenación de la edificabilidad permitida por el P.G, se concreta en la propuesta de permitir el aprovechamiento bajo cubierta o ático retranqueado donde se materialice únicamente la edificabilidad ocupada por el paso peatonal de la planta baja de forma que no se produzca incremento de edificabilidad maxima permitida por el Plan General tal y como se especifica en la ordenanza redactada.

Así mismo otro de los objetivos del presente PERI es la delimitación de una unidad de actuación para posibilitar la reconstrucción por fases del edificio, habida cuenta de la dificultad de aunar la voluntad para la reconstrucción de la totalidad de los propietarios, habiéndose constatado el interés en la reconstrucción solamente en 12 propietarios de los 34.

La delimitación de la Unidad de Actuación posibilita mediante la elaboración del Proyecto de Reparcelación, la equidistribución de las propiedades que lo conforman, pudiendo agrupar en parcelas independientes a los propietarios que tienen voluntad de reconstruir y dejando a los que no tienen o no pueden por diferentes motivos su propiedad en suelo para su futura reconstrucción. De esta forma y en sintonía con los

objetivos de las diferente normativas vigente relacionadas con la reconstrucción de Lorca se facilita y viabiliza la reconstrucción del inmueble, permitiendo que a partir de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación parte de los propietarios reconstruyan sus viviendas, teniendo en cuenta que han trascurrido mas de 3 años desde los terremotos sin haber iniciado la reconstrucción del inmueble por los discrepancias vecinales.

El presente Plan Especial fue aprobado provisionalmente por la junta de gobierno local del Excmo. Ayuntamiento de Lorca a 10 de Octubre de 2015.

Posteriormente se ha recibido informe por parte de la D.G. de Territorio y Vivienda el cual expresa consideraciones técnicas al P.E.R.I. aprobado inicialmente y en este documento se corrigen todas estas sugerencias y además se tiene en cuenta una alegación presentada corrigiendo la medida del paso peatonal que comunica las Calles Músico Pérez de Tudela y Cánovas Cobeño y las superficies afectadas.

### 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. El 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.

### El artículo 114 de la LSRM, Artículo 114 dice:

Planes Especiales de reforma interior y rehabilitación

- 1. Los Planes Especiales de reforma interior y rehabilitación en suelo urbano podrán tener por objeto llevar a cabo actuaciones aisladas para la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios, resolución de problemas de accesibilidad, circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos, como calificación de suelo para vivienda protegida.
- 2. Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquél, debiendo justificar su incidencia y coherencia con el mismo.
- 3. El Plan Especial determinará la prima de aprovechamiento para vivienda de protección pública conforme a lo que disponga en su caso el PGMO, y, en su defecto, en una cuantía de hasta el 20% del porcentaje de aprovechamiento del ámbito de actuación que se destine a vivienda protegida, previendo el aumento de dotaciones en la cuantía fijada por el planeamiento general y calificando específicamente como residencial protegido el suelo necesario para su localización.

Por otra parte, también será de aplicación el artículo 10 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Artículo 10. Reglas básicas para la ordenación y ejecución de las actuaciones.

1. Las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas que impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable para realizar la correspondiente modificación. No obstante, tal legislación podrá prever que determinados programas u otros instrumentos de ordenación se aprueben de forma simultánea a aquella modificación, o independientemente de ella, por los procedimientos de aprobación de las normas reglamentarias, con los mismos efectos que tendrían los propios planes de ordenación urbanística. En cualquier caso, incorporarán el informe o memoria de sostenibilidad económica que regula el artículo siguiente.

Las actuaciones que no requieran la alteración de la ordenación urbanística vigente, precisarán la delimitación y aprobación de un ámbito de actuación conjunta, que podrá ser continuo o discontinuo, o la identificación de la actuación aislada que corresponda, a propuesta de los sujetos mencionados en el artículo anterior, y a elección del Ayuntamiento.

2. El acuerdo administrativo mediante el cual se delimiten los ámbitos de actuación conjunta o se autoricen las actuaciones que deban ejecutarse de manera aislada, garantizará, en todo caso, la realización de las notificaciones requeridas por la legislación aplicable y el trámite de información al público cuando éste sea preceptivo, conteniendo, además y como mínimo, los extremos siguientes:

a) Avance de la equidistribución que sea precisa, entendiendo por tal la distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

La equidistribución tomará como base las cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios en la comunidad de propietarios o en la agrupación de comunidades de propietarios, en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse al efecto, así como la participación que, en su caso, corresponda, de conformidad con el acuerdo al que se haya llegado, a las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación, para retribuir su actuación.

- b) El plan de realojo temporal y definitivo, y de retorno a que dé lugar, en su caso.
- 3. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. A tales efectos, los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de dicha regla, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.
- 4. Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación a los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:
- a) la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.
  - b) la instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.
- c) la realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.
- d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.
- 5. Cuando las actuaciones referidas en los apartados anteriores afecten a inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección, se buscarán soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para mejorar la eficiencia energética y garantizar la accesibilidad, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección. En cualquier caso, deberán ser informadas favorablemente, o autorizadas, en su caso, por el órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable, de acuerdo con su propia normativa.

Para la delimitación de la Unidad de Actuación sobre la que se redactara el

### presente PERI, se actuara en base a lo dispuesto en el art. 170 del TRLSM.

Artículo 170 Unidades de Actuación

- 1. Las Unidades de Actuación son ámbitos delimitados en el planeamiento o mediante procedimiento específico, en suelo urbano y suelo urbanizable sectorizado, para su ejecución integrada y completa.
- 2. La delimitación de las Unidades se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, aunque también podrá delimitarse y modificarse mediante Proyecto de Delimitación de Unidad de Actuación.
- 3. Las Unidades de Actuación se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, respetando además las siguientes reglas:
  - a) Se incluirán todos los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para dotaciones urbanísticas públicas que sean necesarios para desarrollar la actuación.
  - b) En suelo urbano no consolidado las Unidades podrán ser discontinuas, y su aprovechamiento total no podrá desviarse en más de un 15 por ciento de la media de aprovechamientos de todas las unidades incluidas en la misma área urbana homogénea.
  - c) En suelo urbanizable sectorizado las Unidades también podrán ser discontinuas, si bien a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales, y su aprovechamiento será el de referencia del sector al que se vinculen.
  - 4. Cuando en la Unidad existan bienes de uso y dominio publico adquiridos de forma onerosa, el aprovechamiento correspondiente a su superficie pertenecerá a su Administración titular. Para los no adquiridos de forma onerosa, cuando su superficie total fuera igual o inferior a la superficie de los bienes de uso y dominio público que resulten del planeamiento urbanístico, se entenderán sustituidos unos por otros, y si fuera superior, la Administración citada tendrá derecho al aprovechamiento correspondiente al exceso.

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, reordenando la edificabilidad permitida por el P.G., debido a la necesidad de recoger con carácter normativo el paso existente para tránsito peatonal situado en la zona central en planta baja del edificio primitivo y proponiendo el aprovechamiento bajo cubierta o ático retranqueado donde se materialice únicamente la edificabilidad ocupada por el paso peatonal de la planta baja de forma que no se produzca incremento de edificabilidad residencial permitida por el P.G.O.M.

Esta nueva ordenación urbanística, no prevista en el planeamiento general, no altera la estructura fundamental del Plan General y constituye únicamente una reforma interior del P.G.O.M.

### 1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA REFORMA INTERIOR.

Como se expuso anteriormente, el objeto del Plan Especial es la reordenación de edificabilidad permitida por el P.G., debido a la necesidad de recoger con carácter normativo el paso existente para tránsito peatonal situado en la zona central en planta baja del edificio primitivo y que teniendo en cuenta la configuración del Barrio resulta necesario mantener para permitir la conexión peatonal y visual de la zona norte y la zona sur del citado barrio, estando dicho paso recogido en las obras de reurbanización que está llevando a cabo la Comunidad Autónoma a petición de los vecinos.

La reordenación de la edificabilidad permitida por el P.G, se concreta en la propuesta de permitir el aprovechamiento bajo cubierta o ático retranqueado donde se materialice únicamente la edificabilidad ocupada por el paso peatonal de la planta baja de forma que no se produzca incremento de edificabilidad máxima permitida por el Plan General tal y como se especifica la ordenanza redactada.

Las nuevas determinaciones se concretan exclusivamente en esta parcela, para la que se mantiene la altura y fondo edificable permitido por el P.G.O.M. posibilitando el incremento en una planta.

Así mismo otro de los objetivos del presente PERI es la delimitación de una unidad de actuación para posibilitar la reconstrucción por fases del edificio, habida cuenta de la dificultad de aunar la voluntad para la reconstrucción de la totalidad de los propietarios.

La posibilidad del incremento de altura propuesto en el presente P.E.R.I. se justifica en la necesidad de reconstrucción del inmueble en su totalidad para dar cabida a los vecinos que han quedado sin vivienda tras los terremotos y quieren integrarse en esta primera fase de reconstrucción del edificio.

El edificio primitivo se constituía de seis bloques, que albergaban una totalidad de 34 viviendas, distribuidas en cuatro bloques laterales simétricos con 6 viviendas cada uno (dos viviendas por planta) y dos bloques centrales que albergaban 5 viviendas cada uno (dos viviendas en planta primera y segunda y una vivienda lindante al porche en planta baja).

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 sobre la que recae el edificio, calles Músico Pérez de Tudela, Calle Cánovas Cobeño, Calle Rio Luchena y Calle Rio Guadalentín, que es objeto del presente PERI, manteniéndose invariable el resto de condiciones establecidas en el PGOM referido.
- 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 los parámetros fundamentales del planeamiento de la zona.
- No es necesario Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos dada la finalidad del Plan Especial.
- No varía el contenido del Estudio Económico y ejecución del planeamiento de la zona.

### 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.
- PGOM de Lorca.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

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.

Parcela	Superficie parcela -m2	Edificabilidad preexistente según catastro - m2	Edificabilidad preexistente según escritura - m2	Edificabilidad máxima permitida según el P.G.O.M. Lorca - m2
Delimitada por calles Músico Pérez de Tudela, Calle Cánovas Cobeño, Calle Rio Luchena y Calle Rio Guadalentín	9,00 m * 87,00 m			3 plantas * 100% ocupación + vuelos
	783,00	2.122,00	2.025,66	2.994,30

El ámbito de actuación del Plan Especial tiene una superficie de 783.00 m2 de los cuales la ocupación del edificio según le otorga el PGOM de Lorca es del 100% y se ajusta a la parcela propiedad de la comunidad de propietarios del Edificio El Porche, tal y como se refleja en los planos.

Además, según el art. 71 del P.G.O.M. de Lorca, en el presente P.E.R.I. se tiene en cuenta una superficie de 280.00 m2 para cajas de escalera y ascensores y espacios propios de instalaciones del edificio ubicada en planta ático del edificio proyectado.

La superficie delimitada en este Plan Especial es de 783.00 m2.

### **NORMATIVA PGOM DE APLICACIÓN**

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

ZONA DE ORDENANZA	CASCO	1a
TIPOLOGÍA	Edificación entre medianeras	

### **USOS**

Característicos	Residencial: vivienda unifamiliar y colectiva.
Complementarios	Garaje-aparcamiento
Compatibles	Residencia comunitaria.
	Comercial en categorías a, b y d, en todas las situaciones.
	Oficinas.
	Hotelero en categoría 1, 3 y 5.
	Hostelero y servicios recreativos con aforo Tipos I y II y en edificio exclusivo con aforo Tipo III.
	Otros servicios terciarios con aforo Tipos I y II y en edificio exclusivo con aforo Tipo III.
	Industria y talleres compatibles con el uso residencial.
	Dotacional en todas sus clases.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

### **PARCELACIÓN**

Parcela mínima	100 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	5 m.
Retranqueos mínimos	
Fachada	Prohibido.
Lindero	Prohibido.

### **VOLUMEN**

Fondo máximo	17 m en planta piso. El fondo máximo será de 15 m cuando así aparezca reflejado en planos.
Altura máxima	Según planos.
Sótano	Si
Bajo cubierta/Ático	Si, salvo excepciones señaladas en plano

CONDICIONES DE	Se consideran edificables las parcelas catastrales existentes en el momento de
PARCELACIÓN	aprobación definitiva del Plan Municipal de Ordenación, sin perjuicio de que se establezcan condiciones para las segregaciones.
	Como excepción se permite en Virgen de las Huertas la construcción de viviendas unifamiliares agrupadas con el retranqueo señalado en los planos, que será de aplicación en toda la manzana.

CONDICIONES DE	✓ Las alturas serán las señaladas en los planos.
VOLUMEN	✓ En planta baja se permite la ocupación del 100% para usos distintos del
	uso residencial.

### **CONDICIONES ESTÉTICAS** En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo. ✓ 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. ✓ No se permitirá escaparates sobrepuestos ni marguesinas y los anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja. La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada 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. ✓ En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos así como las medianerías descubiertas, cajas de escalera y ascensor, chimeneas, etc..., deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales. En los edificios catalogados se deberá tener en cuenta la normativa específica que al efecto se establece en el Catálogo de Bienes protegidos.

Las alturas máximas permitidas en toda la manzana es de 3 plantas, mínima 9.40 m y máxima de 10.10 m. Según el articulo 71 del PGOM de Lorca podremos proyectar por encima de la altura máxima permitida, caja de ascensor y escalera, depósitos y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca.

### ART. 71 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

Por encima de la altura máxima de la edificación, medida conforme a los artículos 68 y 69 de esta normativa, se permite la construcción de:

\*Cubierta o vertiente del tejado con una pendiente uniforme máxima de 35 %.

- \* Caja de ascensor y de escalera hasta una altura máxima de 4,5 m contados desde la altura máxima del edificio, retranqueadas 3 metros como mínima de la línea de fachada, quedando inscritas dentro del plano a 45° trazado desde la línea de fachada (se suprime «y con una superficie máxima de 20 m2»).
  - \* Antepechos, barandillas y remates ornamentales hasta 1,50 metros por encima de la altura de cornisa del edificio, a excepci6n de ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
  - \* Depósitos y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca, que

no podrán sobrepasar la altura máxima señalada para la cumbrera del edificio y estarán retranqueados 3 metros mínimo de la línea de fachada, quedando inscritos dentro del plano a 45° trazado desde la línea de fachada.

- \* Espacio bajo cubierta: donde lo definan las Ordenanzas y conforme a los planos de ordenación.
- \* Atico: donde 10 definan las Ordenanzas y conforme a los planos de ordenación.
- \* No se permite ninguna construcción o instalación sobre la altura máxima que sobresalga de la envolvente definida en los arts. 78 y 79, excepto las contenidas en el punto 2 de este articulo
- 2. Por encima de la altura de cumbrera se permiten:
  - \* Chimeneas y aspiradores estáticos de conductos de ventilación activada con las alturas que determinasen las Normas Tecnológicas de la Edificación.
  - \* Paneles de captación de energía solar.
  - \* Antenas de telecomunicación, radio y televisión propias del edificio.

### 1.5.2. - ESTADO ACTUAL

Los terrenos se encuentran en la actualidad urbanizados, y se encuentra en ejecución el nuevo proyecto de reurbanización del barrio Alfonso X, por lo que han tienen 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.

### 1.5.3. - DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Plan General de Ordenación Municipal de Lorca.

### 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 3.

### 1.6. - MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

La determinación de este Plan Especial es la reordenación de la volumetría y la edificabilidad permitida por el P.G.O.M. de Lorca., debido a la necesidad de recoger con carácter normativo <u>el paso existente para tránsito peatonal situado en la zona central</u> en planta baja del edificio primitivo y que teniendo en cuenta la configuración del Barrio resulta necesario mantener para permitir la conexión peatonal y visual de la zona norte y la zona sur del citado barrio, estando dicho paso recogido en las obras de reurbanización que está llevando a cabo la Comunidad Autónoma a petición de los vecinos.

La reordenación de la edificabilidad permitida por el P.G.O.M. se concreta en la propuesta de permitir el aprovechamiento bajo cubierta o ático retranqueado donde se materialice únicamente la edificabilidad ocupada por el paso peatonal de la planta baja de forma que no se produzca incremento de edificabilidad máxima permitida por el Plan General tal y como se especifica en la ordenanza redactada.

Las nuevas determinaciones se concretan exclusivamente en esta parcela, para la que se mantiene la altura y fondo edificable permitido por el P.G.O.M. posibilitando la construcción por encima de la altura máxima de bajo cubierta o ático retranqueado.

Así mismo otro de los objetivos del presente PERI es la delimitación de una unidad de actuación en base al artículo 170 del TRLSRM para posibilitar la reconstrucción por fases del edificio, habida cuenta de la dificultad de aunar la voluntad para la reconstrucción de la totalidad de los propietarios.

La nueva ordenación no afecta ni reduce equipamientos públicos y espacios públicos por el P.G.O.M., con lo que tampoco se reducen los estándares dotacionales previstos por la legislación y planeamiento urbanístico vigentes.

Por otra parte, resulta absolutamente necesario activar el trámite de URGENCIA para la tramitación del presente PERI para realojar a los vecinos del edificio que llevan más de 3 años sin poder vivir en sus casas.

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

Estudio del cálculo de la edificabilidad permitida por el P.G.O.M. y la fijada en el presente PERI, cuyo resumen es el siguiente:

### a).- Edificabilidad del edificio preexistente:

Según medición escritura:

<ul> <li>Edificabilidad total de viviendas con parte proporcional de elementos</li> </ul>		
comunes.	= 2.025,66.m2	
Edificabilidad P Baja	576,06	
Edificabilidad P 1	724,80	
Edificabilidad P 2	724,80	

### Según catastro:

### - Edificabilidad total de viviendas con parte proporcional de

e. c	= 2.122,00 m2.
Edificabilidad P Baja	598,00
Edificabilidad P 1	762,00
Edificabilidad P 2	762,00

### b).- Edificabilidad máxima permitida por el P.G.O.M. de Lorca :

Edificabilidad máx. incluyendo vuelos, cajas de escaleras y ascensores y espacios de instalaciones del edificio ...... = 2994.30.- m2

Edificabilidad P Baja	783,00
Edificabilidad P1	965,65
Edificabilidad P 2	960,65
Edificabilidad Pático	280,00

Toda ésta edificabilidad puede destinarse a uso residencial y espacios comunes, al estar permitidas en el P.G, las viviendas en planta baja. De hecho el edificio preexistente estaba compuesto por viviendas en planta baja y sus dos plantas superiores.

### c).- Edificabilidades máximas fijadas en el PERI:

Edificabilidad máxima incluidos e. c		= 2963.41 m2. techo
	-Edificabilidad en planta Baja:	675,00
	-Edificabilidad en planta primera:	965,65
	-Edificabilidad en planta segunda:	965,65
	-Edificabilidad Planta atico :	357.11

La edificabilidad residencial permitida en la planta ático es de 108.00 m2, no incluido cajas de escalera y ascensores y espacios propios de instalaciones del edificio. Esta es la misma edificabilidad que se ha liberado de paso para tránsito peatonal en planta baja.

Se permite adosar las cajas de escaleras comunitarias de la edificación a la línea de fachada como continuación de estas en plantas inferiores, con el fin de preservar al máximo posible la configuración preexistente del edificio.

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

Edificabilidad Preexistente.	P.G.O.M.	P.E.R.I.
2122,00 m2	2994.30m2	2963.41 m2
Alturas	Alturas	Alturas
PB CON PORCHE CENTRAL+2 PLANTAS	PB SIN PORCHE CENTRAL + 2 PLANTAS + 280 m2 EN PLANTA ATICO DESTINADO A INSTALACIONES (Art. 71 normativa P.G.O.M.)	PB CON PORCHE CENTRAL+2 PLANTAS +ATICO

Conforme la ordenación de volúmenes recogida en el PERI puede realizarse la reconstrucción del edificio preexistente, especialmente en la Planta Ático, sin sobrepasar la edificabilidad máxima resultante de lo definido en el art. 81.1 P.G.O.M.

### 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 las correcciones precisas para llevar a cabo la reconstrucción del solar propiedad de la Comunidad de Propietarios "Edificio El Porche", 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 P.E.R.I. y Régimen Urbanístico.

Los terrenos objeto del presente P.E.R.I. están clasificados como suelo urbano consolidado, por lo que tienen la condición de solar pudiendo ser edificados tras la aprobación definitiva del presente Plan Especial.

Asi mismo, para llevar a cabo la reconstrucción del edificio teniendo en cuenta que no existen cesiones de dotaciones y equidistribución de cargas, se prevé la delimitación de una Unidad de Actuación, solo a efectos de distribución de las propiedades de la totalidad de los propietarios, estableciendo como sistema de actuación el de COOPERACION.

### Ficha de la actuación:

Manzana	Ordenanza	Tipología	Superficie – m2	Ocupacion %	Nº plantas - Altura máx.	Aprovechamiento (m2)
Edificio El Porche	CASCO EL PORCHE	CASCO 1A	783.00	100 %	3+Ático o Bajo Cubierta	2.963,41
		Viario propuesto	0,00	-	-	0,00
		Total unidad	783.00	100 %		2.963,41

### 1.7.3.- 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 Nomas 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.

En cuanto a la ubicación de las cajas de escalera del edificio en planta ático, se permitirá especialmente el adosamiento de estas a la línea de parcela como continuación de estas en plantas inferiores, con el fin de preservar al máximo posible la configuración preexistente del edificio y el anteproyecto que se acompaña de la fase 1 del presente edificio.

Así mismo, la comunidad de propietarios solicita para llevar a cabo la reconstrucción, teniendo en cuenta que actualmente les resulta de aplicación normativa tal como el Código Técnico de la Edificación y la normativa del Plan General, que para la instalación de ascensores, cuartos de instalaciones de telecomunicaciones, contadores, residuos, ... los cuales no existían en el edificio primitivo, se ubiquen estos en planta baja, sótano (en caso de que sea construido) ó cubierta de la edificación debido a que las viviendas ubicadas proyectadas sufrirían una gran merma en su superficie y no podrían reconstruirse en las condiciones preexistentes.

### 1.7.4- Normativa Particular.

ZONA DE ORDENANZA	PARCELA DELIMITIADA POR CALLE MUSICO CANOVAS COBEÑO, CALLE MUSICO PEREZ DE TUDELA, CALLE RIO LUCHENA Y CALLE RIO GUADALENTIN. EDIFICIO EL PORCHE, BARRIO ALFONSO X	1ª CASCO EL PORCHE
TIPOLOGÍA	Edificación entre medianeras	

### USOS

0303			
Característicos	Residencial: vivienda unifamiliar y colectiva.		
Complementarios	Garaje-aparcamiento		
Compatibles	Residencia comunitaria.		
	Comercial en categorías a, b y d, en todas las situaciones.		
	Oficinas.		
	Hotelero en categoría 1, 3 y 5.		
	Hostelero y servicios recreativos con aforo Tipos I y II y en Tipo III.	edificio exclusivo con aforo	
	Otros servicios terciarios con aforo Tipos I y II y en edificio	exclusivo con aforo Tipo III.	
	Industria y talleres compatibles con el uso residencial.		
	Dotacional en todas sus clases.		
Prohibidos	El resto de los no mencionados.		
	Edificabilidad:		
	Se considera la edificabilidad como la edificabilidad máxima que permite el PG y que se mantiene en el presente PERI, distribuyéndose de la siguiente manera:		
CONDICIONES DE	Edificabilidad total:	2963.41 m2 techo.	
VOLUMEN Y EDIFICABILIDAD	Siendo por plantas de la siguiente manera:		
LDII IOABILIDAD	Planta Baja Edificabilidad:	675.00 m² techo.	
	Planta Primera Edificabilidad:	965.65 m² techo.	
	Planta Segunda Edificabilidad:	965.65 $m^2$ techo.	
	Planta Ático Edificabilidad:	357.11 m² techo.	
	En planta ático se destinaran 108,00 m2 techo para uso para uso instalaciones.	vivienda y 249,11 m2 techo	
	Las superficies indicadas por planta son orientativas y cor existente. Éstas se podrán modificar siempre y cuando la todo el proyecto no supere la máxima permitida por el PE ático en la cual se destinaran COMO MAXIMO 108,00 m 249,11 m2 techo para uso instalaciones	edificabilidad resultante de RI, exceptuándose la planta	
	Por la configuración de la parcela edificable, toda la edifica cubierta se ubicara conforme al art. 71 del P.G., excepto podrán ubicarse en la línea de parcela conforme al antepro	las cajas de escalera que	
	En planta baja se ubicara un paso para tránsito peator m de profundidad, situado en la zona central en pla cuenta la configuración del Barrio resulta necesario conexión peatonal y visual de la zona norte y la zona s	nta baja que teniendo en mantener para permitir la	

### **PARCELACIÓN**

Parcela mínima	100 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	5 m.
Retranqueos mínimos	
Fachada	Prohibido.
Lindero	Prohibido.

### **VOLUMEN**

Ocupacion	100 %
Altura máxima	3 plantas
Sótano	Si
Bajo cubierta/Ático	Si
CONDICIONES ESTÉTICAS	<ul> <li>En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo.</li> <li>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.</li> <li>No se permitirá escaparates sobrepuestos ni marquesinas y los anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja.</li> <li>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%.</li> <li>Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería.</li> <li>En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos así como las medianerías descubiertas, cajas de escalera y ascensor, chimeneas, etc, deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.</li> <li>En los edificios catalogados se deberá tener en cuenta la normativa específica que al efecto se establece en el Catálogo de Bienes protegidos.</li> <li>El edificio se considerara unitario en su conjunto, independientemente de su reconstrucción por fases, por lo que en relación al diseño de los vuelos no se consideran linderos las medianeras entre las distintas fases de la reconstrucción del conjunto.</li> <li>La solución arquitectónica se considera unitaria para todo el conjunto por lo que primarán en total de este los acabados y materiales utilizados en la primera fase de construcción del conjunto de la edificación.</li> </ul>

### 1.7.5.- Vigencia.

Indefinida en conformidad con el P.G.M.O de Lorca. El del PGMO de Lorca está vigente.

### 1.8. ESTUDIO ECONÓMICO-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 NO se prevén 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 ya que las obras de urbanización de todo el Barrio Alfonso X se están ejecutando sufragadas por el B.E.I..

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.

### 1.9. JUSTIFICACION DE VIABILIDAD ECONOMICA

Para la viabilidad económica de la reconstrucción, la financiación correrá por cuenta de las cantidades recibidas por los propietarios del inmueble tanto por parte del Consorcio de Compensación de Seguros, de las ayudas-indemnizaciones recibidas por la CARM y en algunos casos por aportaciones de la comunidad de propietarios por venta de participaciones del solar objeto de esta reconstrucción.

En planta baja del edificio se ubicara un paso para tránsito peatonal de 12 m de ancho por 9 m de profundidad, situado en la zona central en planta baja que teniendo en cuenta la configuración del Barrio resulta necesario mantener para permitir la conexión peatonal y visual de la zona norte y la zona sur del mismo. La edificabilidad susceptible de aprovechamiento de este espacio se reubicará en el ático del edificio, proyectando dos viviendas sobre él. Estas dos viviendas excederán en 2 el número de viviendas existentes en el estado primitivo de la edificación.

Las participaciones de estas viviendas serán propiedad de la comunidad del edificio lo cual participará con su venta a la viabilidad económica de la reconstrucción.

### 1.10. CONCLUSIÓN.

### RESUMEN ESTUDIO VIABILIDAD FINANCIERA

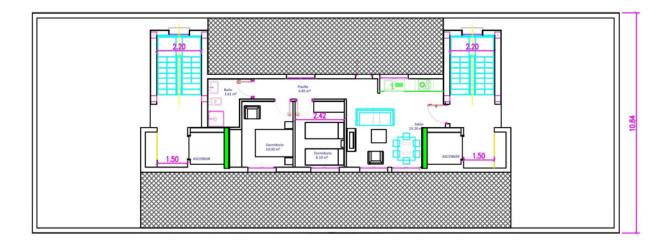
GASTOS	IMPORTE	%	IVA	TOTAL (IVA INCLUIDO)
OBRAS DE REURBANIZACION	- €	0,00%	- €	- €
COSTES FACULTATIVOS	104.147,44€	6,51%	21.870,96 €	126.018,40 €
OTROS GASTOS	42.517,58€	2,66%	8.928,69€	51.446,27 €
COSTE EJECUCION OBRA	1.452.600,00€	90,83%	145.260,00 €	1.597.860,00 €
EXPROPIACIONES Y OTROS	- €	0,00%	- €	- €
TOTAL GASTOS	1.599.265,02€	100,00%	176.059,65€	1.775.324,67€
INGRESOS	IMPORTE	%	IVA	TOTAL (IVA INCLUIDO)
	IMPORTE	%	IVA	
CONSORCIO COMPENSACION SEGUROS	IMPORTE	%	IVA	626.585,18 €
CONSORCIO COMPENSACION SEGUROS AYUDAS - INDEMNIZACIONES CARM	IMPORTE	%	IVA	626.585,18 € 1.143.883,50 €
CONSORCIO COMPENSACION SEGUROS AYUDAS - INDEMNIZACIONES CARM VENTA PARTICIPACIONES ATICOS	IMPORTE	%	IVA	626.585,18 € 1.143.883,50 €
INGRESOS  CONSORCIO COMPENSACION SEGUROS  AYUDAS - INDEMNIZACIONES CARM  VENTA PARTICIPACIONES ATICOS  APORTACIONES VECINOS  TOTAL INGRESOS	IMPORTE	%	IVA	626.585,18 € 1.143.883,50 € 12.000,00 € - €
CONSORCIO COMPENSACION SEGUROS AYUDAS - INDEMNIZACIONES CARM VENTA PARTICIPACIONES ATICOS APORTACIONES VECINOS	IMPORTE	%	IVA	TOTAL (IVA INCLUIDO) 626.585,18 € 1.143.883,50 € 12.000,00 € - € 1.782.468,67 €

En conclusión se plantea el presente Plan Especial, en consonancia con la Legislación Urbanística Aplicable, a instancias de la Comunidad de Propietarios "Edificio El Porche". Procede su tramitación como Plan Especial de Reforma Interior al no afectar a los elementos que conforman la estructura general y orgánica del territorio.

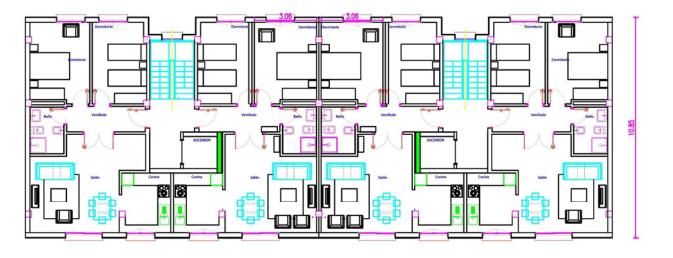
En Lorca, Enero de 2015.

El Arquitecto, Nicolás Carazo Díaz.

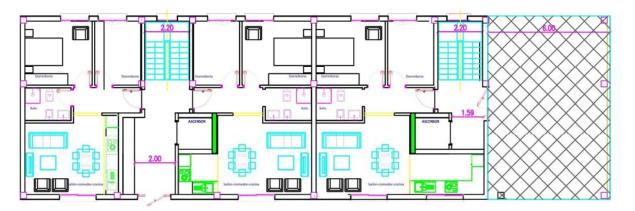
### Anteproyecto preliminar FASE I



### PLANTA ATICO



### PLANTA 1-2



PLANJA BAJA

FASE 1

# Reconstruccion Edif. El Porche. Alfonso X. Lorca

### IMÁGENES PROYECTO DE RECONSTRUCCION EDIFICIO EL PORCHE



### DOCUMENTO 2. ANEXOS

### **ANEXO 1.- ORDENANZA PROPUESTA**

ZONA DE ORDENANZA	PARCELA DELIMITIADA POR CALLE MUSICO CANOVAS COBEÑO, CALLE MUSICO PEREZ DE TUDELA, CALLE RIO LUCHENA Y CALLE RIO GUADALENTIN. EDIFICIO EL PORCHE, BARRIO ALFONSO X	1ª CASCO EL PORCHE
TIPOLOGÍA	Edificación entre medianeras	

### USOS

Característicos	Residencial: vivienda unifamiliar y colectiva.		
Complementarios	Garaje-aparcamiento		
Compatibles	Residencia comunitaria.  Comercial en categorías a, b y d, en todas las situaciones.  Oficinas.		
	Hotelero en categoría 1, 3 y 5.		
	Hostelero y servicios recreativos con aforo Tipos I y II y en e	edificio exclusivo con aforo Tipo III.	
	Otros servicios terciarios con aforo Tipos I y II y en edificio e	exclusivo con aforo Tipo III.	
	Industria y talleres compatibles con el uso residencial.		
	Dotacional en todas sus clases.		
Prohibidos	El resto de los no mencionados.		
CONDICIONE	Edificabilidad:		
S DE VOLUMEN Y	Se considera la edificabilidad como la edificabilidad máxima que permite el PG y que se mantiene en el presente PERI, distribuyéndose de la siguiente manera:		
EDIFICABILID	Edificabilidad total: 2	963.41 m2 techo.	
AD	Siendo por plantas de la siguiente manera:		
	Planta Baja Edificabilidad:	675.00 m² techo.	
	Planta Primera Edificabilidad:	965.65 m² techo.	
	Planta Segunda Edificabilidad:	965.65 m² techo.	
	Planta Ático Edificabilidad:	357.11 m² techo.	
	En planta ático se destinaran 108,00 m2 techo para uso vivinstalaciones.	vienda y 249,11 m2 techo para uso	
	Las superficies indicadas por planta son orientativas y conse Éstas se podrán modificar siempre y cuando la edificabilida supere la máxima permitida por el PERI, exceptuándose la COMO MAXIMO 108,00 m2 techo para uso vivienda y 249,	nd resultante de todo el proyecto no planta ático en la cual se destinaran	
	Por la configuración de la parcela edificable, toda la edificab se ubicara conforme al art. 71 del P.G., excepto las cajas de la línea de parcela conforme al anteproyecto preexistente.		
	En planta baja se ubicara un paso para tránsito peator profundidad, situado en la zona central en planta la configuración del Barrio resulta necesario mantener pa visual de la zona norte y la zona sur del mismo.	paja que teniendo en cuenta la	

### **PARCELACIÓN**

Parcela mínima	100 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	5 m.
Retranqueos mínimos	
Fachada	Prohibido.
Lindero	Prohibido.

### **VOLUMEN**

Ocupacion	100 %
Altura máxima	3 plantas
Sótano	Si
Bajo cubierta/Ático	Si

### CONDICIONES ESTÉTICAS

- En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo.
- 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.
- No se permitirá escaparates sobrepuestos ni marquesinas y los anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja.
- ✓ La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada 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.
- En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos así como las medianerías descubiertas, cajas de escalera y ascensor, chimeneas, etc..., deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.
- ✓ En los edificios catalogados se deberá tener en cuenta la normativa específica que al efecto se establece en el Catálogo de Bienes protegidos.
- ✓ El edificio se considerara unitario en su conjunto, independientemente de su reconstrucción por fases, por lo que en relación al diseño de los vuelos no se consideran linderos las medianeras entre las distintas fases de la reconstrucción del conjunto.
- La solución arquitectónica se considera unitaria para todo el conjunto por lo que primarán en total de este los acabados y materiales utilizados en la primera fase de construcción del conjunto de la edificación.

### **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 783.00 m2 y que se ajusta a la parcela propiedad de la comunidad de propietarios del Edificio recayente en CALLE MUSICO CANOVAS COBEÑO, CALLE MUSICO PEREZ DE TUDELA, CALLE RIO LUCHENA Y CALLE RIO GUADALENTIN, EDIFICIO EL PORCHE, BARRIO ALFONSO X de LORCA, tal y como se refleja en los planos, incluida dentro del ámbito del P.G.O.M., 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
- Se trata de una modificación menor dentro de un sector ya urbanizado (incremento de una planta 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.

El técnico,

Nicolas Carazo Díaz, Arquitecto

### **ANEXO 3.- LISTADO DE PROPIETARIOS**

tipo	nºfinca reg.	Titular registral - Propietario actual/representante												
1	24472	BLOQUE 25												
bajo-derecha	24473	CARMEN TORROGLOSA TORROGLOSA												
bajo-izqda	24475	MARIA QUILES FERNANDEZ												
1º-derecha	24477	FRANCISCO HERNANDEZ SANCHEZ - JUAN HERNANDEZ BELMONTE												
1º-izqda	24479	JOSE MARIA FLORES PEREZ - LOLI FLORES MARTINEZ												
2º-derecha	24481	PEDRO TRIPIANA QUIÑONERO - FRANCISCO TRIPIANA RODRIGUEZ												
2º-izqda	24483	CAIXA DESTALVIS DE CATALUNYA												
	24405	BLOQUE 26												
bajo-derecha	24485	JOSE VEAS NAVARRO - ESTHER BEAS BERNABE												
bajo-izqda	24487	ANDRES SANCHEZ RUIZ												
1º-derecha	24489	ANTONIO ANGEL MENA GIMENEZ												
1º-izqda	24491	ANTONIO MANZANERA LACAL - ANDRES MANZANERA LOPEZ												
2º-derecha	24493	ANTONIO LORENTE MOYA - JUAN ANT LORENTE HDEZ												
2º-izqda	24495	JUAN JOSE SALAS RODRIGUEZ - LILIA USECHE DUARTE												
		BLOQUE 27												
bajo-derecha	24497	SOCIAL URBANOADMINISTRACION DEL PATRIMONIO												
1º-derecha	24499	JOSE ANTONIO QUIÑONERO DELGADO												
		SOCIAL URBANOADMINISTRACION DEL PATRIMONIO - EMILIA TORRES												
1º-izqda	24501	ALCAZAR												
2º-derecha	24503	ROSENDO-REINALDO RODRIGUEZ ERAS - DEUTSCHE BANK												
		SOCIAL URBANOADMINISTRACION DEL PATRIMONIO - JOSE VILLALBA												
2º-izqda	24505	CARRASCO												
	24507	BLOQUE 28												
bajo-izqda	24507	CRISTOBAL MIRAS GOMEZ												
1º-derecha	24509	CARMEN FRANCO PALOMARES												
1º-izqda	24511	DOLORES GUILLEN ARTERO - ANTONIO GARCIA GUILLEN												
2º-derecha	24513	MARIA CARMEN BASTIDA MARTINEZ												
2º-izqda	24515	JOAQUIN RUIZ PELEGRIN - DOROTEO RUIZ GARCIA												
		DI OOUT 22												
hair densele	24547	BLOQUE 29												
bajo-derecha	24517	ISABEL RUIZ ROMERA												
bajo-izqda	24519	MIGUEL GARCIA GIMENEZ												
1º-derecha	24521	ALFONSO SANCHEZ ABELLANEDA												
1º-izqda	24523	ANTONIO LOPEZ MENDOZA - PIEDAD JIMENEZ SANCHEZ												
2º-derecha	24525	DEMETRIO CARRASCO VELEZ												
2º-izqda	24527	FRANCISCO GARCIA MARTINEZ - JUANA CORTIJOS PEREZ												
		DI DOUIS DO												
	0.555	BLOQUE 30												
bajo-derecha	24529	MARIA LOPEZ GARCIA												
bajo-izqda	24531	JUAN GARCIA MIRO												
1º-derecha	24533	JUAN GARCIA MIRO												
1º-izqda	24535	DOROTEO GARCIA MOLINA - JUAN GARCIA MIRO												
2º-derecha	24537	BEATA MASIALSKA												
2º-izqda	24539	JOSE SAEZ GIMENEZ												

### ANEXO 4.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA Y AVANCE DE LA REPARCELACION

### ANEXO 4.1. - JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

En relación al estudio comparativo que justifica la solución adoptada se aporta el siguiente estudio de edificabilidades:

### a).- Edificabilidad del edificio preexistente:

### Según medición escritura:

Edificabilidad total de viviendas con parte proporcional de e.c. = 2.025,66.m2

Edificabilidad P Baja	576,06
Edificabilidad P1	724,80
Edificabilidad P 2	724,80

### Según catastro:

Edificabilidad total de viviendas con parte proporcional den e.c. = 2.122,00 m2.

Edificabilidad P Baja	598,00
Edificabilidad P 1	762,00
Edificabilidad P 2	762.00

### b).- Edificabilidad máxima permitida por el P.G.O.M. de Lorca :

Edificabilidad máx. incluyendo vuelos, cajas de escaleras y ascensores y espacios de instalaciones del edificio ...... = 2994.30.- m2

Edificabilidad P Baja	783,00
Edificabilidad P 1	965,65
Edificabilidad P 2	960,65
Edificabilidad P ático	280,00

### c).- Edificabilidades máximas fijadas en el PERI:

Edificabilidad en planta Baja: 675,00
Edificabilidad en planta primera: 965,65
Edificabilidad en planta segunda: 965,65
Edificabilidad Planta atico o bajo cubierta: 357.11

Edificabilidad Preexistente.	P.G.	P.E.R.I.
2563,95 m2	3116.85m2	2963.41 m2
Alturas	Alturas	Alturas
PB CON PORCHE CENTRAL+2 PLANTAS	PB SIN PORCHE CENTRAL + 2 PLANTAS + 280 m2 EN PLANTA ATICO DESTINADO A INSTALACIONES (Art. 71 normativa P.G.O.M.)	PB CON PORCHE CENTRAL+2 PLANTAS +ATICO

### ANEXO 4.2. - AVANCE DE REPARCELACION

### **Antecedentes**

Este Avance de Reparcelación tiene por objeto mostrar una orientación del orden de magnitud de derechos y deberes de los propietarios originarios, que se concretará en el Proyecto de Reparcelación o instrumento equivalente, que se redacte.

Este avance como los trabajos posteriores se ejecutará conforme al convenio suscrito entre la Consejería de Obras Públicas y el Ayuntamiento de Lorca.

Este contendrá la formalización de la gestión urbanística mediante la integración de todas las fincas comprendidas en el Plan Especial, la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos.

Se presenta el presente Avance de Reparcelación en cumplimiento de Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia DL 1/2005 de 10 de Junio, para la futura gestión del Plan conforme a los artículos 175 y siguientes.

### Sistema de actuación. Procedimiento.

El sistema de Actuación será de INICIATIVA PÚBLICA, el de COOPERACIÓN. Y la tramitación se efectuará conforme a los art. 183 y siguientes del TRLSRM.

### Criterios orientativos de valoración de fincas primitivas

El derecho de los propietarios viene señalado en los coeficientes de participación que tenían en las fincas primitivas.

Como se ha mencionado anteriormente, el porcentaje de participación en la reparcelación viene dado por los datos de superficies de vivienda y coeficientes señalados en las escrituras aportadas por los mismos propietarios, contrastado con los datos catastrales.

### Criterios orientativos de adjudicación

La adjudicación de las parcelas resultantes a cada propietario, en función a su coeficiente de participación se determinará en el Proyecto de Reparcelación o instrumento equivalente que se redacte.

Se repartirá el volumen máximo edificable residencial.

Así mismo se localizarán en los distintos bloques resultantes las parcelas de todos los propietarios en el bloque asignado según quiera participar en la primera o posteriores fases de reconstrucción del edificio.

Las cuotas de participación para la reparcelación coincidirán con las cuotas de fincas aportadas según se presentan en los cuadros anteriormente expuestos.

Se acompaña relación de datos fincas iniciales, fincas resultantes y esquema de reubicación de fincas.

# DATOS FINCAS INICIALES. EDIFICIO "EL PORCHE" BARRIO ALFONSO X. LORCA.

					24183	30						24181	29					24179						111417								24715	26						24173	25	TOTAL	nº finca calle- registral
						110,39	L						110,39			_	_		134,46	355,24	_	_	_	_	04,401	134 46		_					110,39		_	_	_	_	_	110,39	710,48	m2 solar
34	33	32	31	30	29	6	28	27	26	25	24	23	6		22	20	19	18	5		17	16	15	14	1	п	2.1	: ::	10	9	00	7	6		n (	4 n	. ω	2	1	6		nº vivienda
2º-izqda	2º-derecha	1º-izqda	1º-derecha	bajo-izqda	bajo-derecha		2º-izqda	2º-derecha	1º-izqda	1º-derecha	bajo-izqda	bajo-derecha			2º-izada	1º-izqda	1º-derecha	bajo-izqda			2º-izqda	2º-derecha	1º-izada	1º-derecha	hair damaha		z-1zqua	2º-derecha	1º-izqda	1º-derecha	bajo-izqda	bajo-derecha		- indee	20-1700-2	2º-derecha	1º-derecha	bajo-izqda	bajo-derecha			tipo
JOSE SAEZ GIMENEZ	BEATA MASIALSKA	DOROTEO GARCIA MOLINA - JUAN GARCIA MIRO	JUAN GARCIA MIRO	JUAN GARCIA MIRO	MARIA LOPEZ GARCIA	BLOQUE 30	FRANCISCO GARCIA MARTINEZ - JUANA CORTIJOS PEREZ	DEMETRIO CARRASCO VELEZ	ANTONIO LOPEZ MENDOZA - PIEDAD JIMENEZ SANCHEZ	ALFONSO SANCHEZ ABELLANEDA	MIGUEL GARCIA GIMENEZ	ISABEL RUIZ ROMERA	BLOQUE 29		JOAQUIN RUIZ PELEGRIN - DOROTEO RUIZ GARCIA	MARIA CARMEN BASTINA MARTINEZ  MARIA CARMEN BASTINA MARTINEZ		CRISTOBAL MIRAS GOMEZ	BLOQUE 28		2º-izqda SOCIAL URBANOADMINISTRACION DEL PATRIMONIO - JOSE VILLALBA CARRASCO		SOCIAL URBANOADA	IOSE ANTONIO OLIÑONERO DELGADO	SOCIAL LIBRANICADMINISTRACION DEL BATRIMONIO	RI OOI JE 27	JOHN JOSE SALAS RODNINGER - LIEIN OSECUE DONNIE	NIO LORENTE MOYA - JUA	ANTONIO MANZANERA LACAL - ANDRES MANZANERA LOPEZ	ANTONIO ANGEL MENA GIMENEZ	ANCH	JOSE VEAS NAVARRO - ESTHER BEAS BERNABE	BLOQUE 26	COURT SENT PRINT SE COLORESTO	CAIXA DESTALVIS DE CATALLINVA	PEDRO TRIBIANA CHINONERO - ERANCISCO TRIBIANA RODRIGHEZ	FRANCISCO HERNANDEZ SANCHEZ - JUAN HERNANDEZ BELMONTE	MARIA QUILES FERNANDEZ	CARMEN TORROGLOSA TORROGLOSA	BLOQUE 25	0	Titular registral - Propietario actual
4396001XG1649E0003HX	4396001XG1649E0004JM	4396001XG1649E0001FB	4396001XG1649E0002GZ	4396001XG1649E0005KQ	4396001XG1649E0006LW	112,00	4396001XG1649E0004IM	4396001XG1649E0002YZ	4396001XG1649E0001TB	4396001XG1649E0002YZ	4396001XG1649E0005OQ	4396001XG1649E0006PW	112,00		4396001XG1649E0003ZX	4396001XG1649E0001LB	4396001XG1649E0002BZ	4396001XG1649E0005MQ	133,00		4396001XG1649E0003SX	4396001XG1649E0004DM	4396001XG1649E0001PB	4396001XG1649F0003FQ	132,00	137.00	433000TVQT043C0003CV	4396001XG1649E0004RM	4396001XG1649E0002WZ	4396001XG1649E0001QB	4396001XG1649E0005TQ	4396001XG1649E0006YW	113,00	TO COO ATTO ACT OF THE PARTY OF	Washundary Coopera	4396001XG1649E0002HZ	4396001XG1649E0001GB	4396001XG1649E0001GB	4396001XG1649E0001GB	114,00		ref catastro
56,00	56,00	56,00	56,00	54,00	54,00	332,00	56,00	56,00	56,00	56,00	54,00	54,00	332,00		77.00	77,00	77,00	83,00	391,00		76,00	76,00	76.00	76.00	00,700	397.00	20,00	59,00	59,00	59,00	54,00	54,00	344,00	27,000	57,00	57,00	57,00	54,00	54,00	336,00	2.122,00	sup catastro
17,18%	17,18%	17,18%	17,18%	15,64%	15,64%	100%	17,18%	17,18%	17,18%	17,18%	15,64%	15,64%	100%		19,74%	19,74%	19,74%	21,04%	100,00%		19,67%	19,67%	19,67%	19 67%	21 218/	100%	17,1070	17,18%	17,18%	17,18%	15,64%	15,64%	100%	***	17 18%	17,18%	17,18%	15,64%	15,64%	100%		coef particip.
24539	24537	24535	24533	24531	24529		24527	24525	24523	24521	24519	24517			24515	24511	24509	24507			24505	24503	24501	2445/	24407		2000	24493	24491	24489	24487	24485		27100	24462	244/9	24477	24475	24473			nºfinca registral
56,40	56,40	56,40	56,40	55,20	55,20	336,00	56,40	56,40	56,40	56,40	55,20	55,20	336,00		68,40	68,40	68,40	67,23	340,83		68,40	68,40	68.40	68 40	540,63	340.83	30,40	56,40	56,40	56,40	55,20	55,20	336,00	20,10	56.40	56,40	56,40	55,20	55,20	336,00	2025,66	sup escritura
17,18%	17,18%	17,18%	17,18%	15,64%	15,64%	100%	17,18%	17,18%	17,18%	17,18%	15,64%	15,64%	100%		20,30%	20,30%	20,30%	18,80%	100%		20,30%	20,30%	20,30%	%05,007	10 000	100%	11,1070	17,18%	17,18%	17,18%	15,64%	15,64%	100%	41,400	17 18%	17,18%	17,18%	15,64%	15,64%	100%		% DH

					24183	30						24181	29						24179	28						*******	214177	27					0.000	24715	26						24173	25	TOTAL	- Branch	nº finca calle-
						110,39							110,39							134,46	355,24						-	134,46							110.39							110,39	710,48		m2 solar
2.	33	32	31	30	29	6	28	27	26	25	24	23	6		22	21	20	19	18	5			17	16	15	14	12	5	12	11	10	9	00	7	6	6	5	4	3	2	1	6	0		nº vivienda
20-ionda	2º-derecha	1º-izqda	1º-derecha	bajo-izqda	bajo-derecha		2º-izqda	2º-derecha	1º-izqda	1º-derecha	bajo-izqda	bajo-derecha			2º-izqda	2º-derecha	1º-izqda	1º-derecha	bajo-izqda				2º-izqda	2º-derecha	1º-izqda	1º-derecha	hain deserba		2º-izqda	2º-derecha	1º-izqda	1º-derecha	bajo-izqda	bajo-derecha		2º-izqda	2º-derecha	1º-izqda	1º-derecha	bajo-izqda	bajo-derecha		0		tipo
FRANCISCO GARCIA MARTINEZ	DEMETRIO CARRASCO VELEZ	DOROTEO GARCIA MOLINA - JUAN GARCIA MIRO	JUAN GARCIA MIRO	JUAN GARCIA MIRO	MARIA LOPEZ GARCIA	BLOQUE 30	JOSE SAEZ GIMENEZ	BEATA MASIALSKA	ANTONIO LOPEZ MENDOZA - PIEDAD JIMENEZ SANCHEZ	MIGUEL GARCIA GIMENEZ	ANTONIO MANZANERA LACAL	ANDRES SANCHEZ RUIZ	BLOQUE 29	MARIA QUILES FERNANDEZ	ANTONIO LORENTE MOYA	JOSE VILLALBA CARRASCO	JOAQUIN RUIZ PELEGRIN	CARMEN FRANCO PALOMARES	CRISTOBAL MIRAS GOMEZ	BLOQUE 28		COMUNIDAD PROPIETARIOS Nº27	DOLORES GUILLEN ARTERO	ROSENDO-REINALDO RODRIGUEZ ERAS - DEUTSCHE BANK	SOCIAL URBANOADMINISTRACION DEL PATRIMONIO - EMILIA TORRES ALCAZAR	JOSE ANTONIO QUIÑONERO DELGADO	COCIA: LIBRANIOADALINISTRACION DEI DATRIMONIO	BLOQUE 27	JUAN JOSE SALAS RODRIGUEZ - LILIA USECHE DUARTE	MARIA CARIMEN BASTIDA MARTINEZ	ALFONSO SANCHEZ ABELLANEDA	ANTONIO ANGEL MENA GIMENEZ	ISABEL RUIZ ROMERA	JOSE VEAS NAVARRO - ESTHER BEAS BERNABE	BLOQUE 26	CAIXA DESTALVIS DE CATALUNYA	PEDRO TRIPIANA QUIÑONERO - FRANCISCO TRIPIANA RODRIGUEZ	JOSE MARIA FLORES PEREZ - LOU FLORES MARTINEZ	FRANCISCO HERNANDEZ SANCHEZ - JUAN HERNANDEZ BELMONTE	COMUNIDAD PROPIETARIOS Nº25	CARMEN TORROGLOSA TORROGLOSA	BLOQUE 25	#¡VALOR!	Propietario permuta saliente	
68 57	68,57	68,57	68,57	55,35	49,5	379,13	70	68,57	70	68,57	55,35	49,5	381,99	54,04	68,75	70	68,57	70	59,2	390,56		54,00	68,75	70	68,57	70	503	390.52	70	68,57	70	68,57	55,35	49.5	381.99	68,57	68,57	68,57	68,57	55,35	49,5	379,13	2.303,32		sup const
						110,015							110,015							110,015								110.015							110,015							110,015	660,09		e.c
88.47	88,47	88,47	88,47	71,41	63,86	489,145	89,64	87,81	89,64	87,81	70,88	63,39	492,01	67,68	86,10	87,67	85,88	87,67	74,14	500,575		67,64	86,11	87,68	85,89	87.68	74.15	500,535	89,64	87,81	89,64	87,81	70,88	63,39	492,005	88,47	88,47	88,47	88,47	71,41	63,86	489,145	2.963,41	and the same	sup const
18.09%	18,09%	18,09%	18,09%	14,60%	13,06%	100%	18,33%	17,95%	18,33%	17,95%	14,49%	12,96%	100%	13,84%	17,60%	17,92%	17,56%	17,92%	15,16%	100%		13,83%	17,60%	17,92%	17,56%	17,92%	15 16%	100%	18,33%	17,95%	18,33%	17,95%	14,49%	12,96%	100%	18,09%	18,09%	18,09%	18,09%	14,60%	13,06%	100%		- Contract	% DH

# CONFIGURACION FINCAS INICIALES

	JUAN GARCIA MIRO	DOROTEO GARCIA MOLINA - JUAN GARCIA MIRO	FRANCISCÓ GARCIA MARTINEZ		CONFIGURACIO	JUAN GARCIA MIRO	DOROTEO GARCIA MOLIKA - JUAN GARCIA MIRO	JOSE SAEZ GIMENEZ
30	MARIA LOPEZ GARCIA	JUAN GARCIA MIRO	DEMETRIO CARRASCO VELEZ		CONFIGURACION FINCAS RESULTANTES	MARIA LOPEZ GARCIA	JUAN GARCIA MIRO	BEATA MASIALSKA
29	ANTONIO MANZANERA LACAL	ANTONIO LOPEZ MENDOZA - PIEDAD JMENEZ SANCHEZ	JOSE SAEZ GIMENEZ	<i>/</i>	LTANTES	MIGUEL GARCIA GIMENEZ	ANTONIO LOPEZ MENDOZA - PIEDAD JMENEZ SANCHEZ	FRANCISCO GARCIA MARTINEZ - JUANA CORTIJOS PEREZ
9	ANDRES SANCHEZ RUIZ CRISTOBAL MIRAS GOMEA	MIGHEL GARCIA GIMENEZ JOAQUIN RUIZ PELEGRIN	BEATA MASIALSKA			ISABEL RUIZ ROMERA	ALFONSO SANCHEZ ABELLANEDA	DEMETRIO CARRASCO VELEZ
2	CRISTOBAL MIRAS GOMEZ	JOAQUIN KUZ PELEGRIN	ANTONIO LORENTE MOYA	MARIA QUILES FERNANDEZ	<i></i>	CRISTOBAL MIRAS GOMEZ	DOLORES GUILLEN ARTERO - ANTONIO GARCIA GUILLEN	JOAQUIN RUIZ PELEGRIN - DOROTEO RUIZ GARCIA
28		CARMEN FRANCO PALOMARES	JOSE VILLALBA CARRASCO	X	1		CARMEN FRANCO PALOMARES	MARIA CARNEN BASTIDA MARTNEZ
2		SOCIAL URBANOADMINISTRACION DEL PATRIMONIO - EMILIA TORRES ALCAZAR	DOLORES GUILLEN ARTERO				SOCIAL URBANOÁDMINISTRACION DEL PATRIMONIO - EMILIA TORRES ALCAZAR	SOCIAL URBANOADMINISTRACION DEL PATFIMONIO - JOSE VILLALBA CARRASCO
27	SOCIAL URBANOADMINISTRACION DEL PATRIMONIO	JOSE ANTONIO QUIÑONERO DELGADO	ROSENDO-REINALDO RODRIGUEZ ERAS - DEUTSCHE BANK	COMUNIDAD PROPIETARIOS W27	X	SOCJAL URBANOADMINISTRACION DEL PATRIMONIO	JOSE ANTONIO QUIÑONERO DELGADO	ROSENDO-REINALDO RODRIGUEZ ERAS - DEUTSCHE BANK
26	ISABEL RUIZ ROMERA	ALFONSÓ SANCHEZ ABELLANEDA	JUAN JOSE SALAS RODRIGUEZ - LILIA USECHE DUARTE			ANDRÉS SANCHEZ RUIZ	ANTONIO MANZANERA LACAL - ANDRES MANZANERA LOPEZ	JUAN JOSE SALAS RODRIGUEZ - LILIA USECHE DUARTE
6	JOSE VEAS NAVARRO - ESTHER BEAS BERNABE	ANTONIO ANGEL MENA GIMENEZ	MARIA CARMEN BASTIDA MARTINEZ			JOSE VEAS NAVARRO - ESTHER BEAS BERNABE	ANTONIO ANGEL MENA GIMENEZ	JUAN ANT LORENTE MOYA
2	COMUNIDAD PROPIETARIOS Nº25	JOSE MARIA FLORES PEREZ - LOLI FLORES MARTINEZ	CAIXA DESTALVIS DE CATALUNYA			MARIA QUILES FERNANDEZ	JOSE MARIA FLORES PEREZ - LOLI FLORES MARTINEZ	CAIXA DESTALVIS DE CATALUNYA
25	CARMEN TORROGLOSA TORROGLOSA	FRANCISCO HERNANDEZ SANCHEZ - JUAN HERNANDEZ BELMONTE	PEDRO TRIPIANA QUIÑONERO - FRANCISCO TRIPIANA RODRIGUEZ			CARMEN TORROGLOSA TORROGLOSA	FRANCISCO HERNANDEZ SANCHEZ - JUAN HERNANDEZ BELMONTE	PEDRO TRIPIANA QUIÑONERO - FRANCISCO TRIPIANA RODRIGUEZ
Nº FINCAS	PIANTA BAJA	PLANTA 1	PLANTA 2	PLANTA ATICO		PLANTA BAJA	PLANTA 1	PLANTA 2