

AYUNTAMIENTO DE LORCA
P.G.M.O. LA VIÑA, Aprobado por el Ayuntamiento de Lorca en sesión de

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN LA ZONA INTERMEDIA MANZANA RECAYENTE A CALLE JARDINEROS - EDIFICIO DOMUS AUREA- DE LA UNICA UNIDAD DE ACTUACION DEL PLAN PARCIAL LA VIÑA (URP/13) DEL P.G.M.O. DE LORCA.

TEXTO PARA LA APROBACION DEFINITIVA

Nº EXPEDIENTE P.E.R.I. 03/12

(DICIEMBRE 2012)

PROMOTOR: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE LORCA

AREA DE URBANISMO DE LORCA.

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 EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

DOCUMENTO 2. NORMATIVA URBANISTICA

- 1.1 ORDENANZA URBANÍSTICA PROPUESTA
- 1.2 CRITERIOS DE COMPUTO DE EDIFICABILIDAD
- 1.3 VIGENCIA DE LA NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL
- 2 CONCLUSIÓN

DOCUMENTO 3. ANEXOS

- A1 ORDENANZA URBANISTICA VIGENTE
- A2 JUSTIFICACIÓN AMBIENTAL
- A3 ESCRITOS PRESENTADOS POR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO VIÑA 5 SOLICITANDO LA REDACCION DEL PRESENTE P.E.R.I.
- A4 LISTADO DE PROPIETARIOS
- A5 INFORMES SECTORIALES

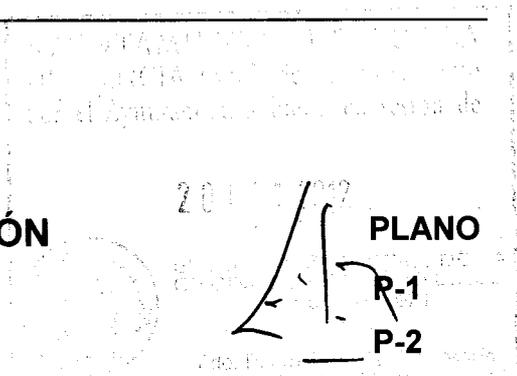
DOCUMENTO 4. PLANOS DE INFORMACION

	PLANO
SITUACION SEGÚN PLAN GENERAL	I-1
PLAN PARCIAL ESTADO ACTUAL.	I-2
DEMOLICION EN EL PLAN PARCIAL	I-3

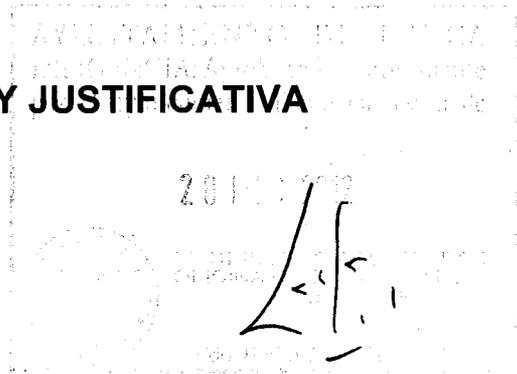
DOCUMENTO 5. PLANOS DE ORDENACIÓN

ORDENACIÓN MODIFICADA

AMBITO Y DETALLE DEL P.E.R.I.



DOCUMENTO 1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA



1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.

Por encargo del Concejal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca, se redacta el **“Plan Especial de Reforma Interior en la Zona Intermedia Manzana recayente a calle Jardineros incluida en la única unidad de actuación del Plan Parcial “La Viña” (U.R.P.I-13) del P.G.M.O. de Lorca, Edificio Domus Aurea”**, como consecuencia del escrito presentado en el Área de Urbanismo por el presidente de la Comunidad de Propietarios del Edificio Domus Aurea, Don Andres Corbalan Miras en el que se solicita que tras diversas reuniones con el Ayuntamiento y la Dirección General de Territorio y Vivienda el cual se adjunta como anexo, se redacte por parte de la Administración un Plan Especial de Reforma Interior para facilitar la reconstrucción del citado inmueble que como consecuencia de los seismos 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 promovido por el Excelentísimo Ayuntamiento de Lorca, y es redactado por el Arquitecto D. Francisco José García Rodríguez como Arquitecto Municipal y la T.A.G. del Servicio de Planeamiento y Gestión Doña Ana González Lario del Área de Urbanismo de Lorca.

Según la Zonificación establecida en el Plan Parcial “La Viña”, en el que se delimitan tres zonas según la densidad y tipos de edificación prevista, la parcela objeto del presente PERI, esta en la ZONA INTERMEDIA. Edificabilidad: edificación semi-abierta 6m³/m².

La Zona Intermedia, según el Plan parcial tiene forma trapezoidal, con una base, la Sur coincidente con la Norte de la Zona Sur y la Superior a una distancia de 63,50 mts. de la anterior. Su superficie es de 13.668,25 m². La edificación semi-abierta permitida en esta zona, es edificación semi-intensiva, con doble o triple o quíntuple crujía con alguna habitación vividera abierta a espacio cerrado (patio) cuya relación entre diámetro de círculo inscrito (D) y altura (H) de la edificación, esté comprendida entre 1/2 y 1; $1/2 < D/H < 1$.

No obstante, teniendo en cuenta que los terrenos tienen condición de Suelo Urbano al encontrarse urbanizados, les resulta de aplicación la Normativa establecida por el Plan General para este tipo de parcelas. El objeto del presente PERI es el incremento en una planta siempre y cuando el uso de la planta baja se destine a un uso distinto del residencial y el incremento del fondo máximo edificable en 1,80 m a partir de la planta primera.

1.2. NATURALEZA Y JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN.

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

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

Según el art.108, tendrá por **finalidad**:

1. *En desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento general municipal, los Planes Especiales podrán tener por finalidad la ordenación sectorial de un territorio, la realización de actuaciones urbanísticas específicas o el establecimiento de determinadas medidas de protección, según proceda de acuerdo con su objeto.*
2. *Los Planes Especiales no podrán sustituir a los Planes Generales en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que, en ningún caso, podrán clasificar suelo, aunque sí introducir modificaciones y limitaciones a los usos previstos.*

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

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

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

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

El Plan Especial se formula para permitir la reconstrucción del edificio como consecuencia de la demolición accidental tras los terremotos del pasado 11 de mayo, con la misma superficie de vivienda, que las existentes antes del terremoto, a pesar de las nuevas exigencias de la Normativa vigente de aplicación y el incremento de los elementos comunes (zaguanes, ascensores, etc.), de forma que no se produzca incremento de edificabilidad residencial existente en el edificio primitivo, proponiendo un incremento de altura, desapareciendo las viviendas en planta baja destinándose esta a usos distintos del residencial, tales como a espacios comunes necesarios para el funcionamiento del edificio, aparcamiento, comercial... y posibilitando el incremento del fondo máximo edificable a partir de planta primera en un intento de favorecer la dinamización económica y de comercio y de la movilidad.

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 Plan Parcial.

1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA REFORMA INTERIOR.

Como se expuso anteriormente, el objeto del Plan Especial es incrementar la altura máxima permitida a 5 plantas en la zona del edificio que contaba con viviendas en planta baja y el incremento del fondo edificable en 1,80 m, teniendo en cuenta que según la normativa del Plan Parcial en la Zona Intermedia donde se ubica la parcela objeto del presente Plan Especial, se permite una altura máxima de 4 plantas y un fondo máximo edificable de 8 metros, justificando las nuevas condiciones edificatorias en la necesidad de reconstrucción del inmueble en las condiciones preexistentes antes de la demolición accidental, teniendo en cuenta que la normativa vigente de aplicación supone un incremento sustancial de los espacios comunes, entre otras circunstancias tales como la ubicación de ascensores... Las nuevas determinaciones se concretan exclusivamente en esta parcela, para la que se mantiene la altura y fondo edificable permitida por el Plan Parcial posibilitando el incremento en una planta siempre y cuando el uso de la planta baja se destine a un uso distinto del residencial y permitiendo el incremento del fondo máximo edificable en 1,80 m a partir de la planta primera para recuperar la edificabilidad residencial neta preexistente.

La posibilidad del incremento de altura propuesto en el presente P.E.R.I. se justifica en la necesidad de reconstrucción de inmueble debido a que antes de la demolición accidental el edificio contaba con viviendas en planta baja tal y como se aprecia en las fotos que se adjuntan. La comunidad de propietarios señala que para llevar a cabo la reconstrucción teniendo en cuenta que actualmente les resulta de aplicación normativa tal y como Código Técnico de la Edificación (cuartos de instalaciones de telecomunicaciones, contadores...), normativa del Plan General así como la instalación de ascensores los cuales no existían en el edificio primitivo,

solicitan que todas las instalaciones se ubiquen en planta baja, debido a que si no se incrementa la altura, las viviendas ubicadas en dicha planta sufrirían una gran merma en su superficie y no podrían reconstruirse en las condiciones preexistentes.

Por otro lado el incremento de fondo máximo propuesto resulta necesario para permitir que las nuevas viviendas mantengan la misma edificabilidad neta que en el edificio primitivo antes de la demolición como consecuencia de los espacios comunes incremento de la superficie de escaleras y ascensores.

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

El incremento de altura y fondo propuesto en el presente Plan especial, no modifica la estructura fundamental del Plan General, ya que no supone incremento de edificabilidad residencial neta existente en el edificio primitivo.

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

- Memoria descriptiva y justificativa de la ordenación.
- Normativa Urbanística, referida únicamente a la manzana recayente a Calle Jardineros, Edificio Domus Aurea, del Plan Parcial de La Viña, que es objeto del presente PERI, manteniéndose invariable el resto de condiciones establecidas en el Plan Parcial 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 el contenido en el plan parcial y la iniciativa de esta actuación es pública sobre parcelas de equipamiento público.
- 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 del plan parcial.

1.4. FUNDAMENTOS LEGALES Y TRAMITACIÓN.

Para la redacción de este proyecto se tiene en cuenta:

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

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

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

Y por referencia al art. 140:

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

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

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

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

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

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

1.5. MEMORIA INFORMATIVA. ESTADO ACTUAL.

1.5.1. – SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

El ámbito de actuación del Plan Especial **tiene una superficie de 1.322,28 m²** y se ajusta a la parcela propiedad de la comunidad de propietarios del Edificio Domus Aurea tal y como se refleja en los planos. La edificabilidad residencial preexistente es de 3.891 m².

La superficie delimitada en este Plan Especial es:

PARCELA	SUPERFICIE m ²
EDIFICIO VIÑA DOMUS AUREA	1.322,28
TOTAL	1.322,28

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

Zona Intermedia.- Edificación semi-abierta, parcelas con fachadas paralelas a la carretera con un fondo de 12 m., con los 4 m. posteriores sin edificar y con los 4 de la edificación opuesta recayente a la calle paralela siguiente, se constituye el patio de manzana de 8 m. de anchura. Esta limitación en las facultades dominicales debe escriturarse e inscribirse en el registro de la Propiedad.

Quedan prohibidos los patios interiores y la edificación es de doble crujía con la fachada posterior recayente al patio de manzana.

Las alturas máximas permitidas en toda la zona son de 4 plantas y 12 m. y la altura mínima de 2 plantas.

Edificabilidad en edificación semi-abierta 6 m³/m²

1.5.2. - ESTADO ACTUAL

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

Todo el sector está totalmente urbanizado y está también edificado.

1.5.3. – DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El ámbito del Plan Especial está dentro del sector del Plan Parcial la Viña-URPI-13-. La ejecución del planeamiento de desarrollo ha propiciado que el suelo adquiera la condición de suelo urbano.

Las determinaciones respecto a las parcelas edificables Residenciales y sus usos pormenorizados se incluyen en la memoria y normativa urbanística del Plan Parcial La Viña aprobado definitivamente.

1.5.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

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

1.6. - MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

La determinación de este Plan Especial es incrementar la altura máxima permitida a 5 plantas en la zona del edificio que contaba con viviendas en planta baja y el incremento del fondo edificable en 1,80 m, teniendo en cuenta que según la normativa del Plan Parcial en la Zona Intermedia donde se ubica la parcela objeto del presente Plan Especial, se permite una altura máxima de 4 plantas y un fondo máximo edificable de 8 metros, justificando dicho incremento en la necesidad de reconstrucción del citado inmueble en las mismas preexistentes antes de la demolición accidental que como consecuencia de los cambios normativos no sería posible por el incremento de las superficies de espacios comunes, ascensores y aparcamientos... Las nuevas determinaciones se concretan exclusivamente en esta parcela, para la que se mantiene la altura permitida por el Plan Parcial posibilitando el incremento en una planta siempre y cuando el uso de la planta baja se destine a un uso distinto del residencial.

La nueva ordenación no afecta reduce la superficie de la parcela destinada a equipamientos públicos y espacios públicos por el Plan Parcial, con lo que tampoco se reducen los estándares dotacionales previstos por la legislación y planeamiento urbanístico vigentes.

1.7. - EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

La ejecución del Plan Especial no implica variación alguna de las obras de urbanización ejecutadas. Por este motivo no se establecen determinaciones específicas que varíen el Plan de Actuación ni Estudio Económico del Plan Parcial.

DOCUMENTO 2. NORMATIVA URBANÍSTICA

1.1 ORDENANZA URBANÍSTICA PROPUESTA

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

ZONA DE ORDENANZA	ZONA INTERMEDIA P.P. DE DE LA VIÑA URPI-13 MANZANA RECAYENTE CALLE JARDINEROS- EDIFICIO DOMUS AUREA
TIPOLOGÍA	Edificación semi-abierta del P.P. La Viña

USOS

Característicos	Residencial: vivienda colectiva.
Complementario	Según la normativa del P.P. La Viña
Compatibles	Según la normativa del P.P. La Viña

VOLUMEN

Edificabilidad máxima residencial	3.891 m ² , la cual no puede superar a la existente en el edificio primitivo antes de la demolición accidental.
Fondo máximo	9,80 m en planta piso según lo reflejado en planos. En planta baja se limita el fondo máximo edificable a 8 metros con independencia del uso al que se destine.
Altura máxima	4 plantas 5 plantas siempre y cuando la planta baja se destine para usos distintos del uso residencial según lo reflejado en planos y lo establecido en el art. 68 del Tomo II "Normativa" del P.G.M.O. de Lorca. La planta baja podrá tener una altura inferior a 3,60 m, sin perjuicio de lo establecido en el art. 70 del Tomo II "Normativa" del P.G.M.O. de Lorca.

Sótano	Si
Bajo cubierta/Ático	No
CONDICIONES DE VOLUMEN	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Las alturas serán las señaladas en los planos. ✓ Se permite la ocupación del 100 % bajo rasante para uso garaje, instalaciones del edificio y trasteros.

1.2 CRITERIOS DE COMPUTO DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL

El objetivo principal del presente PERI es establecer los parámetros urbanísticos tendentes a permitir la construcción de una planta más así como el incremento del fondo máximo edificable que permitan la reconstrucción del edificio, de acuerdo con la actual normativa vigente, dando como resultado unas viviendas de superficie similar a la preexistente.

En este sentido y en consonancia con los márgenes de tolerancia establecidos en las Normas Complementarias vigentes, podrá excluirse del cómputo de la edificabilidad residencial propuesta los siguientes elementos: la superficie construida bajo rasante, la superficie construida de planta baja (siempre que el uso principal de la misma sea distinto del residencial), el incremento de superficie construida de los elementos comunes del edificio con respecto a la preexistente, siempre y cuando dicho diferencial sea consecuencia de la introducción de nuevos elementos constructivos y/o funcionales derivados del cumplimiento de la normativa de aplicación vigente (Código Técnico, accesibilidad, telecomunicaciones ...) tales como ascensores, sobre-anchos de pasillos, registros de instalaciones, etc ..; así como la superficie construida derivada del incremento de espesor de los cerramientos y elementos de compartimentación interior necesarios para el cumplimiento de la actual normativa vigente en materia de ruido y aislamiento térmico.

1.3 VIGENCIA DE LA NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL

El presente P.E.R.I solo modifica lo establecido en el Art. 9 de la normativa del Plan Parcial "La Viña", el resto de condiciones de dicho Plan Parcial no se modifican.

2. CONCLUSIÓN

El presente Plan Especial de Reforma Interior, cumple con las exigencias que al efecto establece el Plan General Municipal de Ordenación de Lorca y la legislación vigente aplicable. Con la redacción de los documentos citados en el índice se da por concluida su redacción.

En Lorca, diciembre de 2012.

Francisco José García Rodríguez
ARQUITECTO MUNICIPAL

Ana González Lario
T.A.G. DEL SERVICIO DE
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

**ANEXO 1.- ORDENANZA URBANÍSTICA VIGENTE SEGÚN EL P.P.
LA VIÑA**

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

Zona Sur.- Edificación cerrada, parcelas con fachadas paralelas a carretera con un fondo de 22 m. pudiendo edificar sólo 18 metros de profundidad, con los 4 m. posteriores sin edificar y con los 4 de la edificación opuesta recayente a la calle paralela siguiente, se constituye el patio de manzana de 8 m. de anchura. Esta limitación en las facultades dominicales debe escriturarse e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Las parcelas recayentes a calles normales a carretera, tendrán un ancho de 10 m. pudiendo dar luces al patio de manzana, a excepción del bloque comprendido entre las calles 6 y 7, que deja un patio interior de 8 m. y se edifican 14 m.

Los patios interiores tendrán un diámetro del círculo inscrito igual o mayor que 1/5 de la altura de la edificación recayente a este patio medido en forma similar al artículo anterior y lado mínimo de 3 m.

Estos patios interiores podrán ser mancomunados, pero para que el patio resultante pueda acogerse a las medidas mínimas antes citadas, será preciso que se escribure e inscriba en el Registro la condición que fija la situación del patio, para que sean coincidentes los semipatios correspondientes.

A efectos de los voladizos o balcones, dentro de los patios, el diámetro a que se hacía mención anteriormente, tendrá que ser considerado como diámetro, no de un círculo, sino de un cilindro que pueda inscribirse en el interior del patio.

En caso de patios mancomunados con diferentes alturas, se contará la media de las reales recayentes.

Una vez alcanzada la altura máxima, y caso de la posibilidad de adición de nuevas plantas, si ello permiten los índices de edificabilidad establecidos, será preciso el retranqueo de las nuevas fachadas recayentes a los patios, de forma que un plano inclinado que parta hacia arriba desde la cornisa inferior, con inclinación de 45 ° no encuentre a las nuevas fachadas.

Alturas permitidas.-

Manzanas A y B a 5 plantas y 16 m. de altura, a excepción de las zonas recayentes a la calle 1 que serán de 4 plantas y 12 m. Se sigue manteniendo la altura de 5 plantas en las esquinas de la citada calle 1 con la calle 5, en una profundidad de 12 m. aproximadamente, pero será preciso que el cambio de altura o desfase no se produzca en una medianería para que pueda ser tratado como fachada. Es decir, las manzanas A y B en sus fachadas recayentes a calle 1, tendrán altura de 12 m. a excepción de las dos zonas contiguas a la calle 5, las cuales tendrán 5 plantas y 16 m. en una longitud de 12 m. cada una.

Manzana C, 5 plantas y 16 m.

Manzana D y E, 4 plantas y 12 metros.

La variación del número de plantas con respecto a las máximas antes citadas, será de dos como máximo, en toda la zona.

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 1.724,74 m² y que se ajusta a la parcela propiedad de la comunidad de propietarios del Edificio Viña 5 tal y como se refleja en los planos, incluida dentro del ámbito del Plan Parcial de la Viña (URPI-13), cumple los siguientes requisitos:

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

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

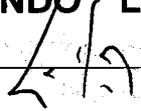
En cuanto a los supuestos específicos, cumple los siguientes requisitos:

- 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.

La técnico Ambiental
Rosario Rios Gilberte

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



D. Andrés Corbalán Miras, con DNI. Nº: 23.145.917-M y domicilio en C/ Jardineros nº 14, 3ºD de Lorca, actuando en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios del Edificio DOMUS AUREA de Lorca,

21 JUN 2012
2012021223
Registro de Entrada

EXPONE:

Tras los terremotos de 11 de Mayo de 2011 el edificio fue demolido a causa de los graves daños que se produjeron.

Desde el día en que se produjo la demolición, la Comunidad de Propietarios a la que represento ha realizado un intenso trabajo de cara a conseguir reconstruir el edificio, adaptando el proyecto a la normativa actual y resolviendo los problemas de accesibilidad que el edificio siniestrado tenía y que, a día de hoy, son inasumibles.

Como resultado de este trabajo y tras mantener numerosas reuniones con representantes de las distintas administraciones implicadas en el proceso de reconstrucción, tenemos conocimiento de la respuesta afirmativa de la Sra. Directora General de Urbanismo de cara a la promoción de instrumentos de planeamiento encaminados a conseguir modificaciones en la configuración inicial del edificio que permitan, entre otras cosas, elevar este para incluir una planta más, trasladando las viviendas existentes en planta baja a la planta 1ª del nuevo edificio y generar una planta baja destinada, en el caso que nos ocupa, a garaje.

Para la consecución de este objetivo es necesario la puesta en marcha de los instrumentos de planeamiento que, una vez aprobados por el Área de Planeamiento del Excmo. Ayuntamiento de Lorca, sean remitidos a la Comunidad Autónoma de Murcia para su aprobación definitiva, permitiendo así la obtención del la Licencia de Obras de nuestro edificio.

Por todo esto el representante que suscribe,

SOLICITA:

Se pongan en marcha los instrumentos de Planeamiento que sean necesarios de cara a conseguir las modificaciones que se detallan en los planos que se adjuntan. Dichas modificaciones consisten en levantar una parte del edificio para incorporar una planta más, generando así una planta baja destinada a garaje. Además se solicita la ocupación de parte del patio central con el fin de que las viviendas resultantes no sufran importantes reducciones de superficie como consecuencia del incremento de superficie destinado a zonas comunes.

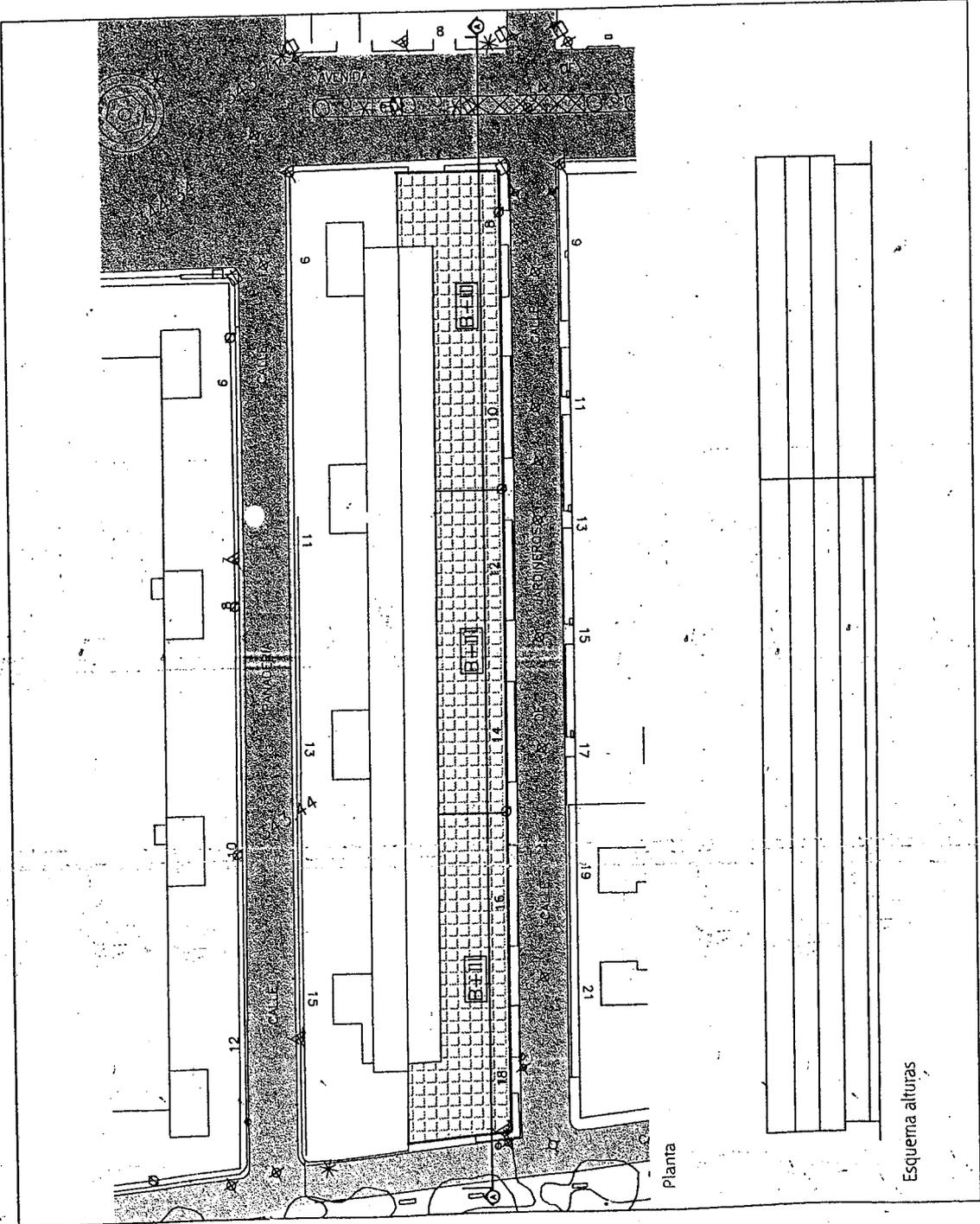
Fdo. Andrés Corbalán Miras
SERVIDIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
ÁREA DE URBANISMO

21 JUN 2012
Registro de Entrada n.º 2419



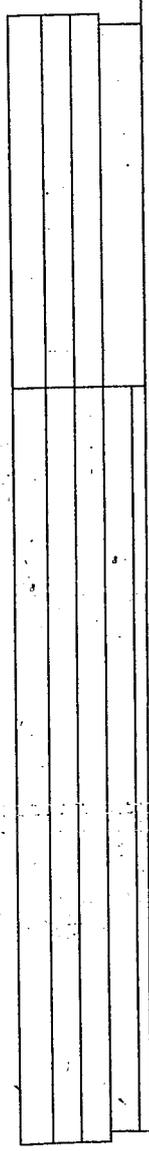
LEYENDA

-  Zona intermedia según Plan Parcial de La Viña.
-  Altura permitida según Plan Parcial de La Viña.
-  Alineaciones según Plan Parcial de La Viña.



Planta

Esquema alturas



**ZONIFICACIÓN Y
ALINEACIONES ACTUALES**
ESCALA 1:750

02



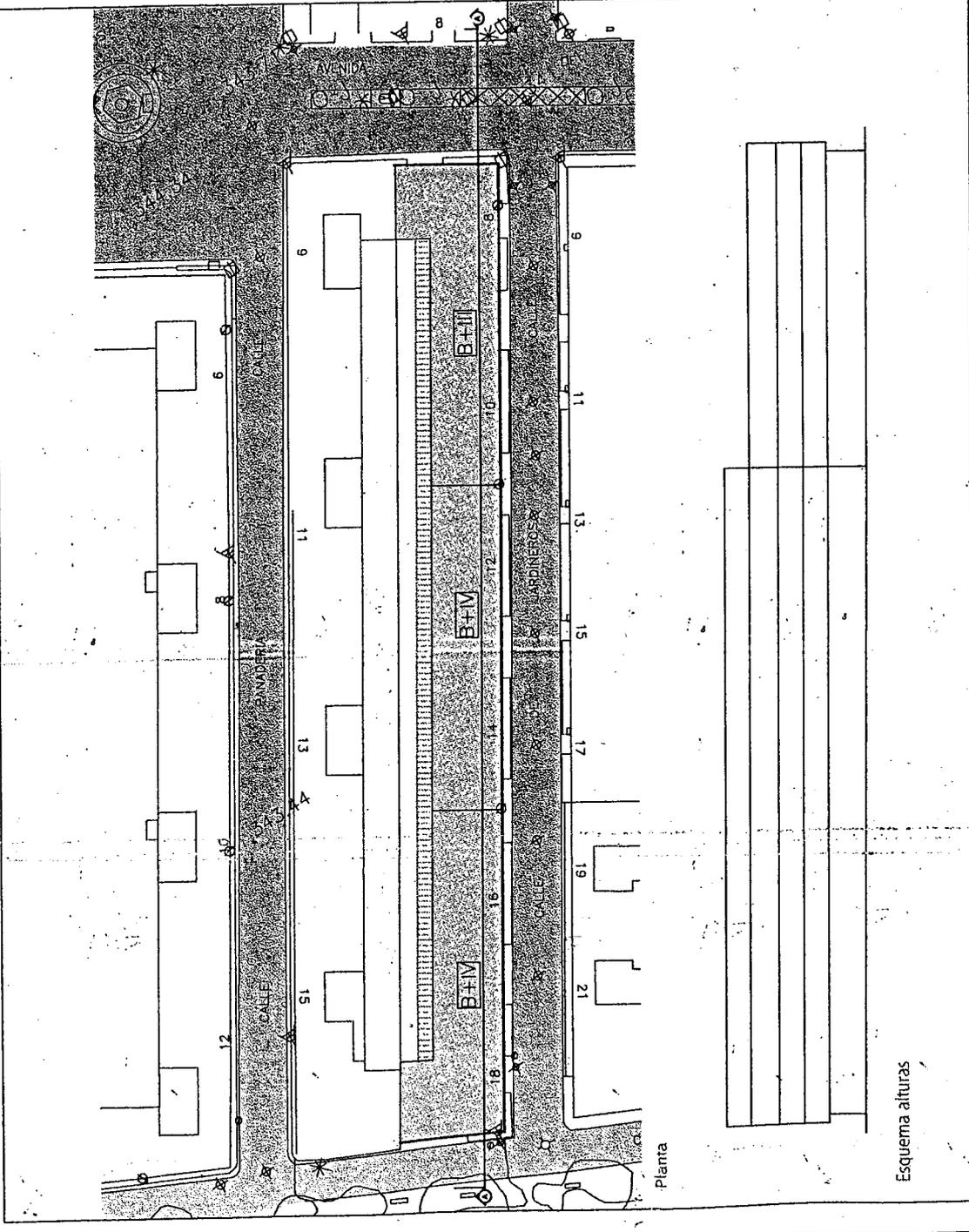
LEYENDA

 Zona crecimiento propuesta.

 Altura permitida según Plan Parcial de La Viña.

 Altura planteada.

 Alineaciones según Plan Parcial de La Viña.



PROPUESTA

03

ESCALA 1:750

ANEXO 4.- LISTADO DE PROPIETARIOS

20/01/2012



LISTADO PROPIETARIOS EDIFICIO "DOMUS AUREA"

NAVARRO MENDEZ SANTIAGO	23200333A	CL JARDINEROS 8 e/p/p/ /01/DR	CM VIEJO DEL PUERTO BUZON 82 Pi:BJ
TOMAS ROMERO JOSE	231844481K	CL JARDINEROS 8 e/p/p/ /01/IZ	UR LA VIÑA-JARDINEROS 8 Pi:1 PtdH
QUINONERO PADILLA RAMON Y OTROS TITULARES	23187407A	CL JARDINEROS 8 e/p/p/ /02/DR	CL ACEQUIA DE ZARAICHE 25. SANTOMERA
REINALDOS GUEVARA FRANCISCO JAVIER	23152732N	CL JARDINEROS 8 e/p/p/ /02/IZ	CL HERRERIAS 19 Pi:BJ Ptd
LOPEZ PIÑA GONZALO Y OTROS TITULARES	23155517Z	CL JARDINEROS 8 e/p/p/ /03/DR	CL JARDINEROS VIÑA 8 Pi:3 PciZ
ILASCA DAN Y OTROS TITULARES	X4128712M	CL JARDINEROS 8 e/p/p/ /03/IZ	CL JARDINEROS 8
BERNABE VILLAR ANDRES Y OTROS TITULARES	23196117L	CL JARDINEROS 8 e/p/p/ /B0/DR	PB CAZALLA CNOMARAVILLAS BZ1
MARTINEZ MARTINEZ ALFONSO Y OTROS TITULARES	23205614V	CL JARDINEROS 8 e/p/p/ /B0/IZ	AV DE LA SALUD 18 Pi:2 Pta
DIAZ MULA SEBASTIAN	23271574J	CL JARDINEROS 10 e/p/p/ /B0/00	CL RAMBLA ALTA 47
JIMENEZ CHUECOS DOLORES	23154725G	CL JARDINEROS 12 e/p/p/ /B0/00	CL HERRERIAS 19 Pi:BJ Ptd
PEÑAS RUIZ ANDREA Y OTROS TITULARES	23237624B	CL JARDINEROS 14 e/p/p/ /B0/00	CR GRANADA 99 Pi:4 Ptd
GESCAT LLOGUERS SLU	B65072803	CL JARDINEROS 16 e/p/p/ /01/DR	CL ROURE 6. EL PRAT DE LLOBREGAT
MANZANARES GIMENEZ JOSE ANTONIO	23208943B	CL JARDINEROS 16 e/p/p/ /01/IZ	CM VIEJO DEL PUERTO 48
SEGURA ALCAZAR JUAN Y OTROS TITULARES	23141686Y	CL JARDINEROS 16 e/p/p/ /02/DR	CL JARDINEROS LA VIÑA 4 Pi:1 PciZ
ARTERO GARCIA ANTONIO JOSE	23256497R	CL JARDINEROS 16 e/p/p/ /02/IZ	CR RAFAEL MENDEZ, RDAL TORRE 17
DE LA OSA GARCIA FRANCISCO Y OTROS TITULARES	23199311Q	CL JARDINEROS 16 e/p/p/ /03/DR	CL JARDINEROS 10 Pi:3 PciZ
GESCAT VIVENDAS EN COMERCIALIZACION SL	B64921091	CL JARDINEROS 16 e/p/p/ /03/IZ	PS GRACIA 49. BARCELONA
GARCIA SOLER PEDRO Y OTROS TITULARES	23209717A	CL JARDINEROS 18 e/p/p/ /B0/00	CL OCEANO ATLANTICO 2
CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNYA	G08169815	CL JARDINEROS 20 e/p/p/ /01/DR	CL PLAZA ANTONIO MAURA 6. BARCELONA
PERNIAS DIAZ RAMON	23146806C	CL JARDINEROS 20 e/p/p/ /01/IZ	UR LA VIÑA-JARDINEROS 14 Pi:1 PciZ
ORTEGA TOAPANTA SAUL	23810141N	CL JARDINEROS 20 e/p/p/ /02/DR	CL JARDINEROS
PEREZ GIMENEZ FRANCISCO FELIX Y OTROS TITULARES	23216451K	CL JARDINEROS 20 e/p/p/ /02/IZ	CL JORGE JUAN 5 Pi:4 Ptd. CARTAGENA
ROS SANCHEZ JUAN FRANCISCO	23184346R	CL JARDINEROS 20 e/p/p/ /03/DR	CL JARDINEROS 12 Pi:3
SUAREZ TANDAZO SANTOS NONIVES Y OTROS TITULARES	X4222001Y	CL JARDINEROS 20 e/p/p/ /03/IZ	CL JARDINEROS 12 Pi:3 PtdE
ROMERA GARCIA JUANA Y OTROS TITULARES	23178597W	CL JARDINEROS 20 e/p/p/ /B0/DR	CL JARDINEROS-LA VIÑA 12 Pi:BJ PciZ
RUIZ PEÑALVER ANTONIO	05030219G	CL JARDINEROS 20 e/p/p/ /B0/IZ	CL SARDINEROS 16 Pi:1 PciZ
CUZCO SEGOVIA ANGEL BOLIVAR	X3239317C	CL JARDINEROS 24 e/p/p/ /01/DR	CL JARDINEROS-LA VIÑA- 16
EGEA MARTINEZ FRANCISCO	23159123D	CL JARDINEROS 24 e/p/p/ /01/IZ	AV ANDALUCIA 10. MALAGA
MONTES DE PIEDAD Y CAJAS DE AHORROS DE RONDA CADIZ ALMERIA	G29498086	CL JARDINEROS 24 e/p/p/ /02/DR	AV JUAN SERVERA CAMPS 66 Pi:BJ PtdE S7
QUEZADA COLLAHUAZO MARIA AURORA	X3225849F	CL JARDINEROS 24 e/p/p/ /02/IZ	UR LA VIÑA-PANADERIA 12 Pi:3 Ptd
ORENES SANCHEZ JUAN FELIPE Y OTROS TITULARES	23186964C	CL JARDINEROS 24 e/p/p/ /03/DR	CL JARDINEROS 16
VALERO NAVARRO JUAN	23146122A	CL JARDINEROS 24 e/p/p/ /03/IZ	UR LA VIÑA CL JARDINEROS 16 Pi:BJ Pci:3
GARCIA RAMOS DIEGO	23098210T	CL JARDINEROS 24 e/p/p/ /B0/DR	CL JARDINEROS 16
BAUTISTA PORLAN JOSE	23186053Y	CL JARDINEROS 26 e/p/p/ /01/DR	CL JARDINEROS 18 Pi:1 PciZ
GUILLEN RÓCA ANA	23234205L	CL JARDINEROS 26 e/p/p/ /01/IZ	CL JARDINEROS LA VIÑA 18 Pi:1 PtdR
SANCHEZ RUIZ ANDRES Y OTROS TITULARES	23243019R	CL JARDINEROS 26 e/p/p/ /02/DR	UR LA VI A-CL JARDINEROS 18 Pi:2
PEDROUZO JANEIRO RICARDO Y OTROS TITULARES	22886853J	CL JARDINEROS 26 e/p/p/ /02/IZ	CL LA SEDA-ED LA SEDA 1 Pi:1 Pta
CORBALAN MIRAS MARIA Y OTROS TITULARES	23173327E	CL JARDINEROS 26 e/p/p/ /03/IZ	CL JARDINEROS 18 Pi:3 Pci
MARTINEZ GARCIA RAMON Y OTROS TITULARES	23216174C	CL JARDINEROS 26 e/p/p/ /03/IZ	CL JARDINEROS 18 Pi:3 Ptd
IKRAM MOUNIA	X3952492B	CL JARDINEROS 26 e/p/p/ /B0/DR	CM CABALGADORES 31
RUIZ LIRON MANUEL Y OTROS TITULARES	23071590Z		

Handwritten signature or initials in the top right corner.

MÉNDEZ VALVERDE DOMINGO.
GESCAT VIVENDAS EN COMERCIALIZACION SL
PEDROUZO JIMENEZ CARMEN CRUZ
MORENO BASTIDAS NICOLAS
MARTINEZ MANCHON PEDRO Y OTROS TITULARES
AYALA RAMOS FRANCISCA
CORBALAN MIRAS ANDRES Y OTROS TITULARES
CECILIA LIDON IGNACIO
ABELLANEDA GUERRERO MARIA
MARTINEZ CUTILLAS ANA Y OTROS TITULARES

23101389M
B64921091
23222127Q
23171515G
23171250S
23235361W
23145917M
23163433H
23184712E
23163981Z

CL JARDINEROS 26 e/p/p/ /B0/IZ.
CL JARDINEROS 22 e/p/p/ /01/DR
CL JARDINEROS 22 e/p/p/ /01/IZ
CL JARDINEROS 22 e/p/p/ /02/DR
CL JARDINEROS 22 e/p/p/ /02/IZ
CL JARDINEROS 22 e/p/p/ /03/DR
CL JARDINEROS 22 e/p/p/ /03/IZ
CL JARDINEROS 22 e/p/p/ /B0/DR
CL JARDINEROS 22 e/p/p/ /B0/IZ
AV VENDIMIA 1 e/p/p/ /B0/00

CL JARDINEROS-LA VIÑA 6 Pi:BJ Pi:IZ
PS GRACIA 48. BARCELONA
PD LA HOYA-SAGRADO CORAZON 21
CL JARDINEROS 18
CL JARDINEROS 14 Pi:2 Pi:DR
CL CARDELEROS Pi:1 Pi:C
UR LA VIÑA JARDINEROS 14 Pi:3 Pi:DC
CL JARDINEROS 22
PB TORRECILLA
AV LA VENDIMIA 80 LA VIÑA 1 Pi:2 Pi:IZ

2017:0012
L. L.

ANEXO 5.- INFORMES SECTORIALES

20. 1772
L. 15



P.E.R.T 03/12

Nuestra Referencia: 75/12 Planeamiento

Asunto **PERI, C/ Jardineros, Edif.. Domus Aurea, del PP "La Viña"**

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

OCAR Obras Públicas-Reg Murcia
 R.E. N. 63981 15/10/12 R.09:18

AYUNTAMIENTO DE LORCA
 AREA DE URBANISMO
 26 OCT 2012
 202032959
 Registro de Entradas

Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Lorca

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

A la vista de la documentación remitida por ese Ayuntamiento mediante su oficio de 30 de julio de 2012, Registro de Entrada de fecha 3/8/12, relativa a **PERI, C/ Jardineros, Edif.. Domus Aurea, del PP "La Viña"**, y del informe emitido sobre la misma por el Subdirector General de Urbanismo y Ordenación del Territorio con fecha 10 de octubre de 2012. En el ejercicio de la competencia atribuida en el artículo 140 a) del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, esta Dirección General emite el presente **INFORME**, para su consideración en el acuerdo de aprobación definitiva:

Se señalan las siguientes consideraciones a tener en cuenta en su aprobación definitiva:

- La edificabilidad preexistente residencial debe contabilizarse en el PERI, y debe quedar recogida en la Normativa Urbanística la edificabilidad residencial propuesta, que no debe superar la preexistente para no demandar nuevas dotaciones..
- La Normativa (erróneamente se denomina Ordenanza) debe remitirse al resto de condiciones del Plan Parcial que no se modifican. El último párrafo de la Normativa contenida en el Anexo 3. es meramente justificativo y no normativo.
- No queda claro si se permite el 100% de ocupación de la parcela o del ámbito del PERI.
- El Plano P-1 de ordenación debe recoger el ámbito del PERI y especificar la altura propuesta.
- El Plano P-2 debe especificar claramente las opciones de altura permitida y la limitación del uso de planta baja.

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

En Murcia, a 11 de octubre de 2012
 LA DIRECTORA GENERAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA

Fdo.: Yolanda Muñoz Gómez

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
 AREA DE URBANISMO
 26 OCT 2012
 Registro de Entrada n. 2330

