

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN LA MANZANA
E, RECAYENTE A CALLE HERRERÍA, EDIFICIO HERRERÍA
NÚMERO 2 Y 4, DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DEL PLAN
PARCIAL LA VIÑA (URPI-13) DEL P.G.M.O. DE LORCA.**

TEXTO PARA LA APROBACION DEFINITIVA

Nº EXPEDIENTE P.E.R.I. 05/12

(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 NORMATIVA PROPUESTA
- 1.2 CRITERIOS DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL
- 1.3 VIGENCIA DE LA NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL
- 2 CONCLUSION

DOCUMENTO 3. ANEXOS

- A-1 ORDENANZA URBANÍSTICA VIGENTE
- A-2 JUSTIFICACIÓN AMBIENTAL
- A-3 ESCRITOS PRESENTADOS POR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO CALLE HERRERÍA NÚMERO 2 Y 4 SOLICITANDO LA REDACCION DEL PRESENTE P.E.R.I.
- A-4 LISTADO DE PROPIETARIOS
- A-5 INFORME SECTORIAL

DOCUMENTO 4. PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANO

- SITUACIÓN I-1
- ORDENACIÓN ACTUAL PLAN PARCIAL LA VIÑA (URPI-13) I-2
- PLANO DEMOLICIONES ACCIDENTALES COMO CONSECUENCIA DE LOS TERREMOTOS DEL 11 DE MAYO DE 2011. I-3

DOCUMENTO 5. PLANOS DE ORDENACIÓN

PLANO

- ORDENACIÓN MODIFICADA P-1
- AMBITO Y DETALLE DEL P.E.R.I. P-2

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 manzana E recayente a Calle Herrería, Edificio Herrería número 2 y 4, de la Unidad de Actuación del Plan Parcial La Viña (URPI-13) del P.G.M.O. de Lorca"**, como consecuencia del escrito presentado en el Área de Urbanismo por el presidente de la Comunidad de Propietarios del Edificio Calle Herrería 2 y 4, en el que se solicita que 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 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 promovido por el Excelentísimo Ayuntamiento de Lorca, y es redactado por el Arquitecto Municipal Don Francisco José García Rodríguez 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 SUR. Edificabilidad en edificación cerrada 8 m³/m².

La Zona Sur, según el Plan parcial tiene forma trapezoidal, con una base apoyándose en la carretera número 340 de Cádiz y Gibraltar a Barcelona, y la superior a una distancia de la 1ª de 107,50 mts. Su superficie es de 28.226,25 m². La edificación cerrada permitida en esta zona, es edificación intensiva, que tiene alguna habitación vividera abierta a espacio cerrado (patio) cuya relación entre diámetro de círculo inscrito (D) y altura (H) de la edificación sea inferior a 1/2; $D/H < 1/2$

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 1,50 m a partir de la planta primera.

AYUNTAMIENTO DE LORCA
Plaza de España, 1
30800 Lorca (Murcia)
2017-01-10

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.

AYUNTAMIENTO DE LORCA
Pleno en sesión de

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 neta 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 1,50 m, teniendo en cuenta que según la normativa del Plan Parcial en la Zona Sur donde se ubica la parcela objeto del presente Plan Especial, se permite una altura máxima de 4 plantas y un fondo máximo edificable de 18 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 1,50 m.

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.

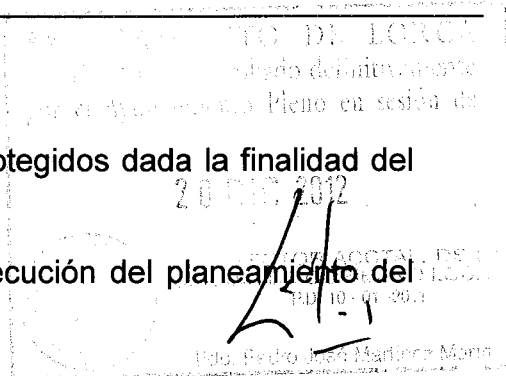
El incremento de altura y fondo propuesto en el presente Plan especial, no modifica la estructura fundamental del Plan General, ya que no supone incremento de edificabilidad residencial neta existente en el edificio primitivo.

La posibilidad del incremento de altura y fondo propuesto en el presente P.E.R.I. se justifican en la necesidad de reconstrucción del inmueble en las condiciones preexistentes, teniendo en cuenta que 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, las cuales le resultan de aplicación.

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 Zona Sur, Manzana E, Edificio Herrería 2 y 4 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 521,38 m²** y se ajusta a la parcela propiedad de la comunidad de propietarios del Edificio Calle Herrería número 2 y 4, tal y como se refleja en los planos. La edificabilidad residencial preexistente es de 1.713 m².

La superficie delimitada en este Plan Especial es:

PARCELA	SUPERFICIE m ²
EDIFICIO CALLE HERRERÍA 2 Y 4	521,38
TOTAL	521,38

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 desfaseamiento 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.

Edificabilidad en edificación cerrada 8 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 1,50 m, teniendo en cuenta que según la normativa del Plan Parcial en la Zona sur donde se ubica la parcela objeto del presente Plan Especial, se permite una altura máxima de 4 plantas y un fondo máximo edificable de 18 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 a 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 URBANISTICA

1.1 NORMATIVA PROPUESTA

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

ZONA DE ORDENANZA	ZONA SUR P.P. DE DE LA VIÑA URPI-13 MANZANA RECAYENTE A CALLE HERRERÍA 2 Y 4
TIPOLOGÍA	Edificación cerrada 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	1.713 m ² , la cual no puede superar a la existente en el edificio primitivo antes de la demolición accidental
Fondo máximo	19,50 m en planta piso según lo reflejado en planos. En planta baja se limita el fondo máximo edificable a 18 m, con independencia del uso al que se destine.
Altura máxima	4 plantas o 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	✓ 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 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

JEFE DEL SERVICIO DE

ACTIVIDADES Y OBRAS

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 escrete 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 desfaseamiento 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 521,38 m² y que se ajusta a la parcela propiedad de la comunidad de propietarios del Edificio Calle Herrería número 2 y 4, 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.

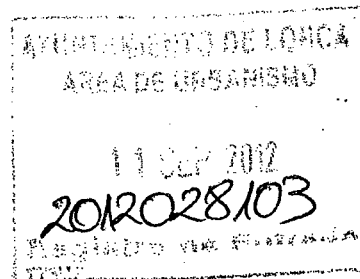
En cuanto a los supuestos específicos, cumple los siguientes requisitos:

- 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 Ríos Gilberte

ANEXO 3.- ESCRITOS PRESENTADOS POR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO CALLE HERRERÍA NÚMERO 20 Y 4 SOLICITANDO LA REDACCION DEL PRESENTE P.E.R.I.



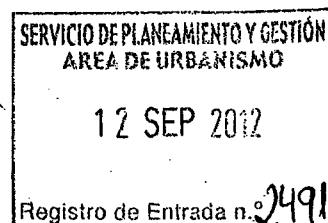
A la atención del Excmo. Ayuntamiento de Lorca

La comunidad de propietarios del Edificio Calle Herrería número 2 y 4 de Lorca insta al Excmo. Ayuntamiento de Lorca a que en su nombre promueva UN PLAN DE REFORMA INTERIOR EN LA MANZANA RECAYENTE A CALLE HERRERÍA, EDIFICIO HERRERÍA NÚMERO 2 Y 4, DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL LA VIÑA (URPI-13) DEL P.G.M.O. DE LORCA QUE CONSISTE EN EL INCREMENTO DE LA ALTURA MÁXIMA Y FONDO EDIFICABLE PERMITIDA SEGÚN LA NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL JUSTIFICANDO EN QUE PARA LLEVAR A CABO LA RECONSTRUCCIÓN DEL CITADO INMUEBLE TENIENDO EN CUENTA LA NORMATIVA VIGENTE DE APLICACIÓN Y EL INCREMENTO SUSTANCIAL DE ESPACIOS COMUNES, PARA RECUPERAR LA SUPERFICIE ÚTIL Y HABITABLE DE LAS VIVIENDAS EXISTENTES SE PROPONE EL INCREMENTO DE UNA PLANTA EN LA ZONA DEL EDIFICIO QUE CONTABA CON VIVIENDAS EN PLANTA BAJA SIEMPRE Y CUANDO EL USO DE LA PLANTA BAJA SE DESTINE A USO NO RESIDENCIAL, Y EL INCREMENTO DEL FONDO EDIFICABLE EN UN MÁXIMO DE 1,50 METROS, SEGÚN PLANO QUE SE ADJUNTA. TODO ELLO SIN SOBREPASAR LAS SUPERFICIES ÚTILES Y HABITABLES DE LAS VIVIENDAS ANTES DE SU DEMOLICIÓN.

Firma el presente documento en Lorca a 10 de Septiembre de 2012

Agustín Pérez de Tudela Zuñega

Presidente



ANA ELAINE MOSCOSO TUFÍÑO, con D. N. I. y N. I. F. número 23837066-G, en su calidad de Secretario de la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO CALLE HERRERÍA Nº 2 Y 4 DE LORCA**, con N.I.F. H73237034 y domicilio en Lorca (Murcia), calle Herrería, números 2 y 4,

CERTIFICO:

Que del Libro de Actas nº 2 de la Junta de Propietarios resulta lo siguiente:

- 1.- Que con fecha de trece de julio de dos mil doce y en Lorca (Murcia), se reunió su Junta General con el carácter de Extraordinaria.
- 2.- Que en el acta figura el nombre de los asistentes, quienes al finalizar la reunión aprobaron el acta, la cual fue firmada por el Presidente y Secretario de la Junta de Propietarios.
- 3.- Que fueron adoptados por unanimidad, entre otros, el siguiente acuerdo:

"Primero.- Se acuerda por unanimidad de los asistentes la construcción de una nueva planta, a nivel de planta baja, destinada a Local Comercial de uso no residencial, y aumentar el fondo edificable a la vez que se reconstruye el edificio.

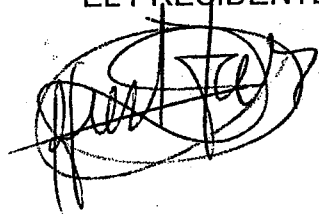
Asimismo, se le hace encargo a don Pedro José García González, arquitecto designado por la Junta de Propietarios para la redacción del proyecto de reconstrucción del edificio, a que realice cuantos trámites, informes, proyectos, etc., estime oportunos y necesarios para tal fin.

También, se acuerda solicitar al Excmo. Ayuntamiento de Lorca a que inicie los trámites, en nombre de la Comunidad de Propietarios, para la redacción del Plan Especial de Reforma Interior en la zona del solar donde se ubicaba el edificio primitivo, y su ulterior aprobación.

Por último, se autoriza al Presidente y Secretario de la Junta a que firmen cuantos documentos sean necesarios para tal fin, en nombre de la Comunidad de Propietarios."

Y para que conste, expido la presente certificación, con el visto bueno del Presidente, en Lorca, a seis de septiembre de dos mil doce.

Vº Bº
EL PRESIDENTE



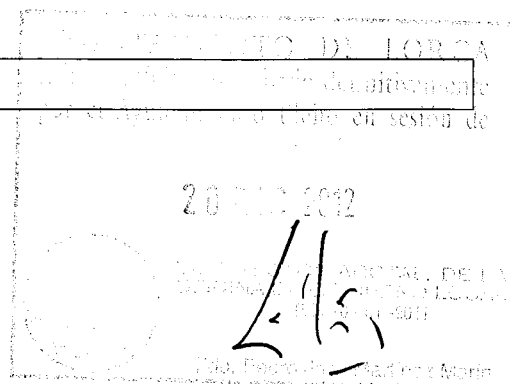
Fdo. Agustín Pérez de Tudela Zuñega
D.N.I. 23192795-D

EL SECRETARIO



Fdo. Ana E. Moscoso Tufiño
D.N.I. 23837066-G

ANEXO 4.- LISTADO DE PROPIETARIOS



ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA

En Lorca (Murcia), a veinticinco de octubre de dos mil once, en las oficinas de "Central Inmobiliaria", sitas en calle Pérez Casas, nº 19, siendo las 20:30 horas, se reúne, en primera convocatoria, la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO CALLE HERRERÍA Nº 2 Y 4 DE LORCA**, previa convocatoria por los señores Presidente y Secretario de la misma, para constituirse en **Junta General con carácter de Extraordinaria**, lo que llevan a efecto de conformidad con los Estatutos y la Ley de Propiedad Horizontal.

Se procede, acto seguido, a formar la siguiente **LISTA DE PROPIETARIOS QUE ASISTEN PERSONALMENTE Y POR MEDIO DE REPRESENTANTE**:

Nº	PROPIETARIO	D. N. I.	FINCA	CUOTA	FORMA DE ASISTENCIA
1	MARÍA JESÚS SALINAS MATURANA MARÍA JOSEFA SALINAS MATURANA MARÍA JESÚS MATURANA HEREDIA	23195893-W 23205496-Z 23069799-V	SEMISOT	20,00%	PERSONAL
2	JUAN REVERTE RUIZ	23217502-Z	E-1/EN-IZ	4,563%	PERSONAL
3	ASENSIO DÍAZ CORREAS INÉS CORREAS PÉREZ	23189382-T 23198278-H	E-1/EN-DE	4,747%	PERSONAL
4	AGUSTÍN PÉREZ DE TUDELA ZUÑEGA JUANA MARTÍNEZ CÁNOVAS	23192795-D 74422881-X	E-2/EN-IZ	4,747%	PERSONAL
5	TERESA CAZORLA SAN FULGENCIO	23249242-Z	E-2/EN-DE	4,563%	PERSONAL
6	CAIXA CATALUNYA T. y M.	G65345472	E-1/1º-DE	5,097%	POR MEDIO DE SU REPRESENTANTE: DON MANUEL MUÑOZ SAURA D. N. I. 27437378-B
7	JOSÉ PÉREZ BONILLO	23221615-X	E-1/1º-IZ	5,133%	PERSONAL
8	PEDRO MATEOS MARTÍNEZ	23201856-P	E-2/1º-DE	5,133%	POR MEDIO DE SU REPRESENTANTE: DON PEDRO PORLÁN PORLÁN D. N. I. 23210213-Q
9	PEDRO MORALES GARCÍA JUANA PÉREZ CÁNOVAS	23189601-N 23193823-W	E-2/1º-IZ	5,097%	PERSONAL
10	JUANA CAMACHO PÉREZ	23144886-D	E-1/2º-DE	5,097%	PERSONAL
11	GESCAT VIVENDES EN COMERCIALIZ	B64921091	E-1/2º-IZ	5,133%	POR MEDIO DE SU REPRESENTANTE: DON MANUEL MUÑOZ SAURA D. N. I. 27437378-B
12	MARIANO PÉREZ PÉREZ MARÍA DOLORES PÉREZ PÉREZ ANTONIA PÉREZ MARTÍNEZ	23255499-S 23279532-J 23195349-X	E-2/2º-DE	5,133%	PERSONAL
13	ANTONIO GIMÉNEZ GARCÍA	23221208-V	E-2/2º-IZ	5,097%	PERSONAL
14	ANA ELAINE MOSCOSO TUFÍÑO MAGDIEL LAUTARO SALAS QUISPE EDISON PATRICIO LIGNIA TUFÍÑO	23836066-G X3179157-M X3075409-X	E-1/3º-DE	5,097%	PERSONAL
15	AHMED ABOUINAN YOUNESS ABOUINAN	X2597044-E X3563802-K	E-1/3º-IZ	5,133%	POR MEDIO DE SU REPRESENTANTE: ABDEZ BASSET ABOUINAN N. I. E. X4684842-H
16	PEDRO JOSÉ MARTÍNEZ GALLEG0	23281202-G	E-2/3º-DE	5,133%	POR MEDIO DE SU REPRESENTANTE: JOSÉ MARTÍNEZ MARTÍNEZ D. N. I. 23203591-H
17	MIGUEL MARTÍNEZ DÍAZ FLORENTINA SÁNCHEZ SÁNCHEZ	23198183-S 23208242-T	E-2/3º-IZ	5,097%	PERSONAL

Asisten, pues, la totalidad de propietarios, que suman un coeficiente de asistencia del cien por cien sobre el total de la Comunidad, por lo que el Presidente declara válida la constitución de la Junta y se procede, de acuerdo con la convocatoria efectuada, a dar lectura del siguiente

ORDEN DEL DÍA:

- 1º.- Propuesta de inclusión de la escalera nº 1 del edificio, marcada con el número 4 de policía de la calle de Herrería en la Comunidad de Propietarios.
- 2º.- Elección de nueva Junta Directiva de la Comunidad.
- 3º.- Propuesta de acuerdo unánime para la reconstrucción del edificio.
- 4º.- Propuesta de nombramiento de una comisión de vecinos de la Comunidad, para apoyar a la Junta Directiva en las gestiones que han de llevarse a cabo para la reconstrucción del edificio.

Los puntos del orden del día se aceptan por unanimidad de todos los asistentes.

Seguidamente, y tras debatir sobre los puntos del orden del día, la Junta adopta por unanimidad los siguientes

ACUERDOS:

Primero.- Se acuerda por unanimidad incluir la escalera nº 1 del edificio, marcada con el número 4 de policía de la calle Herrería en la Comunidad de Propietarios, con el fin de adecuar la Comunidad a las dos escaleras que componen el edificio; ya que, según consta en la escritura de declaración de Obra Nueva y División en Régimen de Propiedad Horizontal, el edificio se compone de 2 escaleras, con 8 viviendas por escalera y una planta de semisótano destinado a local que ocupa todo el solar donde se ubica. Por tanto, la nueva denominación de la Comunidad es: "**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO CALLE HERRERÍA Nº 2 Y 4 DE LORCA**"; con domicilio en 30800 Lorca (Murcia), calle Herrería nº 2 y 4. Asimismo, se autoriza al Presidente y Secretario de la Comunidad a realizar, en nombre de la Comunidad, los trámites necesarios para formalizar el presente acuerdo ante los organismos pertinentes, y a abrir un nuevo Libro de Actas y legalizarlo registralmente.

Segundo.- Se acuerda por unanimidad nombrar la siguiente Junta Directiva:
Presidente: DON AGUSTÍN PÉREZ DE TUDELA ZUÑEGA, con D.N.I. 23192795-D
Secretaria: DOÑA ANA ELAINE MOSCOSO TUFIÑO, con D.N.I. 23836066-G
Vocal: DON MIGUEL MARTÍNEZ DÍAZ, con D.N.I. 23198183-S
Vocal: DON PEDRO JOSÉ MARTÍNEZ GALLEGU, con D.N.I. 23281202-G
Asimismo, se nombra Administrador a la Secretaria doña Ana Elaine Moscoso Tufiño.
Los elegidos aceptan el cargo para el que han sido nombrados.

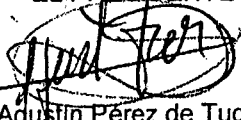
Tercero.- Se acuerda por unanimidad de la totalidad de los Propietarios y con carácter de irrevocable, la reconstrucción del edificio, derribado por resolución, ruina inminente, seísmo, expediente RI-30/2011, dictado por el señor Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Lorca, a causa de los terremotos acaecidos en Lorca el pasado día 11 de mayo.

También, se autoriza a la Junta Directiva a iniciar los trámites y gestiones necesarios para la reconstrucción del edificio.

Cuarto.- Se acuerda por unanimidad elegir a los siguientes vecinos de la Comunidad, para formar una comisión de apoyo a la Junta Directiva en las gestiones necesarias para la reconstrucción del edificio:
Doña María González Sánchez, don Pedro Morales García y don Manuel Muñoz Saura, que aceptan.

Y no habiendo más asuntos que tratar, a las 22:00 horas se levanta la sesión cuyo Acta, tras ser redactada, es leída íntegramente por el Secretario y, una vez aprobada por unanimidad de los asistentes, es firmada por el Presidente y Secretario, en el lugar y fecha al principio indicados.

Vº Bº
EL PRESIDENTE



Fdo. Agustín Pérez de Tudela Zúñega

EL SECRETARIO



Fdo. Ana E. Moscoso Tufiño

ANEXO 5.- INFORME SECTORIAL

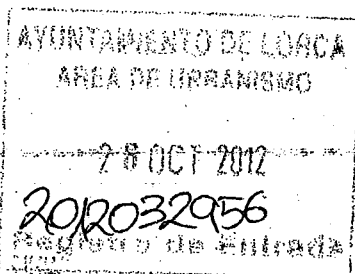
AYUNTAMIENTO DE LORCA
Área de Urbanismo
Plano en sesión de
20/11/2012.
Lorca, 20 de Noviembre de 2012.
Firma: [Firma manuscrita]
[Sello circular]



Nuestra Referencia: 87/12 Planeamiento

Asunto **PERI manzana E, C/ Herrería nº 2 y 4, Edif.. Herrería, del PP "La Viña"**

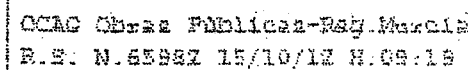
Trámite: Informe art. 140 a) del D.L. 1/2005 (Texto Refundido LSRM)



Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Lorca

C/ Puente de la Alberca, s/nº - Complejo la Merced

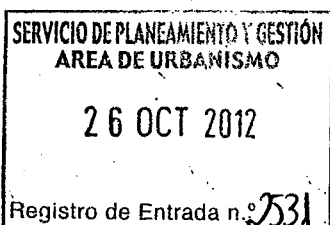
30800 LORCA (MURCIA)



A la vista de la documentación remitida por ese Ayuntamiento mediante su oficio de 24 de septiembre de 2012, Registro de Entrada de fecha 26/9/12, relativa a **PERI manzana E, C/ Herrería nº 2 y 4, Edif.. Herrería, del PP "La Viña"**, aprobada por acuerdo plenario de 21/9/12 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:

- La edificabilidad preexistente debe quedar justificada en la memoria (el plano de ordenación P-2 contiene datos numéricos, pero no es el sitio adecuado), debiendo computarse la superficie construida residencial, que no debe superarse en la propuesta, ya que demandaría un incremento dotacional.
- La Normativa (denominada erróneamente en el Anexo 6 como "Ordenanza") debe recoger expresamente la edificabilidad máxima residencial, evitando la referencia a superficie útil y a la necesidad de volver a justificar la edificabilidad preexistente, que debe quedar suficientemente acreditada en el Plan Especial.
- La Normativa debe remitirse al resto de condiciones del Plan Parcial que no se modifican. El último párrafo de la Normativa contenida en el Anexo 6 es meramente justificativo y no normativo.
- Los planos P-1 y P-2 de ordenación deben especificar claramente que la altura propuesta será de 5 plantas, siempre que el uso de la planta baja no sea residencial.

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

