

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PERI 3. PONCEMAR.

PROMOTOR: FUNDACION PONCEMAR
SITUACIÓN: ALAMEDA DE MENCHIRON Y C/EXPLANADA DE LA
ESTACION. LORCA.
FECHA: DICIEMBRE 2009



Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca .Tfno: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es



VISADO
Normal

17/12/2009
154129/17767

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG

Visado Telemático
Autores: ANDRES DENIZ VILCHES
FRANCISCO BARNES POMERO

BARNESYDENIZ.ARQUITECTOS

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

INDICE:

I. MEMORIA

I.1 MEMORIA DESCRIPTIVA

- I.1.1 ENCARGO
- I.1.2 ANTECEDENTES
- I.1.3 EL MARCO LEGISLATIVO APLICABLE
- I.1.4 OBJETIVOS, PROBLEMÁTICA EXISTENTE Y SOLUCIONES APORTADAS
- I.1.5 SITUACIÓN, SUPERFICIE Y LINDEROS
- I.1.6 USOS DEL SUELO EXISTENTES
- I.1.7 EDIFICACIONES Y ARBOLADO EXISTENTES
- I.1.8 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
- I.1.9 FICHA URBANÍSTICA S/P.G.M.O.U. DE LORCA
- I.1.10 CLASIFICACIÓN DE SUELO /P.G.M.O.U. DE LORCA
- I.1.11 DETERMINACIONES PARTICULARES
- I.1.12 CONDICIONES DE DESARROLLO
- I.1.13 EDIFICACIONES CATALOGADAS

I.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

-JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER LEGAL

- I.2.1 Unidades de actuación
- I.2.2 Edificabilidad y Ocupación en Planta
- I.2.3 Reservas de suelo para dotaciones

-JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO DELIMITADO COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO

-JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE CESIÓN DE SUELO PARA DOTACIONES

-JUSTIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE UN APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO.

-JUSTIFICACIÓN DE LA INCORPORACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS.

-JUSTIFICACION DE LA EXISTENCIA DE UN VIAL PÚBLICO, ENTRE LAS EDIFICACIONES DE LA FUNDACION PONCEMAR Y EL EDIFICIO CASTILLO DE LORCA.

-JUSTIFICACION DE LA NO EXISTENCIA DE SERVIDUMBRE DE MEDIANERA.

-JUSTIFICACION DE LA NO EXISTENCIA DE SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS.

-JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 5/1995 DE 7 DE ABRIL DE CONDICIONES DE HABITABILIDAD EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS Y PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD GENERAL.

I.3 MEMORIA DE ORDENACION

CUANTIFICACION DE USOS, SUPERFICIES Y EDIFICACION ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Plazas de aparcamiento.
- Cesiones obligatorias



II PLANOS

III NORMAS URBANISTICAS

- III.1 NORMAS GENERALES. CONCEPTOS Y TERMINOLOGIA
- III.2 NORMAS DE PROTECCION. VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES.
- III.3 NORMAS DE GESTION, SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACION.
- III.4 NORMAS DE URBANIZACION, CONDICIONES Y NIVELES DE CALIDAD.

III.5 NORMAS DE EDIFICACION. ORDENANZAS REGULADORAS.

- III.5.1 USO RESIDENCIAL
- III.5.2 USO TERCIARIO-HOSTELERO
- III.5.3 USO DOTACIONAL PÚBLICO.
- III.5.4 USO ESPACIOS LIBRES
- III.5.5 NORMAS SOBRE CONDICIONES DE ORNATO Y ESTÉTICA URBANA.

IV PLAN DE ACTUACION

- IV.1 OBJETIVOS Y GESTIÓN DEL PLAN
- IV.2 PLAZOS DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS
- IV.3 FASES DE URBANIZACIÓN
- IV.4 MODO DE CONSERVACIÓN DE INSTALACIONES Y SERVICIOS

V ESTUDIO ECONOMICO

- V.1 OBJETO
- V.2 FINANCIACIÓN DE LAS ACTUACIONES EN RELACIÓN AL SISTEMA DE ACTUACIÓN
- V.3 PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN, OBRAS EXTERNAS Y OTROS
- V.4 ESTUDIO FINANCIERO



VI ANEXOS

- VI.1 FICHAS CATASTRALES
- VI.2 NOTAS SIMPLES REGISTRO DE LA PROPIEDAD
- VI.3 INFORMES SECTORIALES
- VI.4 PETICIONES DE DOCUMENTACION A EMPRESAS SUMINISTRADORAS DE SERVICIOS URBANÍSTICOS.
- VI.5 ESCRITURAS Y CONVENIO URBANÍSTICO
- VI.6 PROPUESTA ORDENACIÓN DE TRÁFICO



PERI 3. PONCEMAR. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.	
	Página nº 3

I. MEMORIA.

	BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS		VISADO Normal	17/12/2009 154129/17767
	Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca . Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es		Visado Telemático Autores: ANDRES DENIZ VILCHES FRANCISCO BARNES ROMERO Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG	

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

PERI 3. PONCEMAR. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.	
	Página nº 4

I.1 MEMORIA DESCRIPTIVA.

I.1.1 ENCARGO

A iniciativa y por encargo de:

D. Luis Martínez Muñoz, con D.N.I. 23.257.063-S en representación y como gerente de la mercantil FUNDACION PONCEMAR, con C.I.F. G-30.035.828 y domicilio en c/Corredera, nº9 de Lorca.

Este Plan Especial de Reforma Interior se redacta por los Arquitectos D. Francisco Barnés Romero y D. Andrés Déniz Vilches que suscriben el mismo.

Para la realización del presente documento, se han tenido en cuenta además de los preceptos de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y su reglamento, los que se contienen en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Lorca.

I.1.2 ANTECEDENTES

El objeto del presente Planeamiento es desarrollar el Plan Especial de Reforma Interior denominado, **PERI-3 PONCEMAR**, previsto en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Lorca vigente.



I.1.3 EL MARCO LEGISLATIVO APLICABLE.

ADAPTACION DEL PLANEAMIENTO AL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO DE LA REGION DE MURCIA.

La documentación, determinaciones y tramitación del presente Plan Especial se ha adaptado a las previsiones de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, 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. (en adelante TRLSRM).

NATURALEZA Y AMBITO

El presente plan tiene la consideración de Plan Especial, con el contenido y alcance previsto en TRLSRM.

	BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS	 VISADO Normal 17/12/2009 154129/17767 Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG
Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca . Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es		<small>Visado Telemático</small> Autores: ANDRES DENIZ VILCHES FRANCISCO BARNES ROMERO El Colegio garantiza la firma digital de los autores

EFFECTOS

De acuerdo con la reglamentación vigente, la aprobación definitiva del Planeamiento le confiere los siguientes efectos:

Publicidad: Según el art. 153 TRLSRM, el contenido de los planes será público, cualquier persona podrá consultarlo en los periodos de información pública o tras su aprobación definitiva.

También se podrá solicitar por escrito sobre el régimen urbanístico aplicable a cualquier ámbito.

Ejecutoriedad: De acuerdo con el art. 151.2 TRLSRM, los instrumentos de planeamiento serán inmediatamente ejecutivos tras la publicación de su aprobación definitiva en el BORM. Ello implica la facultad para emprender la realización de las obras que se prevean.

Obligatoriedad: De acuerdo con el art. 151.1 TRLSRM, los particulares y la Administración quedan obligados al cumplimiento de la legislación urbanística y los planes que la desarrollen. Ello implica:

1. El deber jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica el cumplimiento de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública en cualquiera de sus esferas y grados, como por los particulares administrados.
2. La vinculación a las determinaciones de las normas tanto de los terrenos afectados por las mismas, como de los planes de desarrollo (de dichas normas) y de los proyectos de urbanización

VIGENCIA (art. 147 TRLSRM)

El Plan Parcial entrará en vigor al día siguiente a la publicación de la aprobación definitiva. A partir de esta fecha tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones, revisiones o suspensiones de vigencia acordadas de forma reglamentaria.

REVISION (art. 148 TRLSRM)

Se entiende por revisión, la adopción de nuevos criterios respecto al modelo de desarrollo urbano y territorial que den lugar a un nuevo Plan sustitutorio del anterior.

PERI 3. PONCEMAR. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.	
	Página nº 6

LOS PLANES ESPECIALES: DEFINICION, FINALIDAD Y OBJETO

El presente área objeto de estudio, se desarrolla mediante un Plan Especial. La definición, finalidad y el objeto de los Planes Especiales viene contenido en el Artículo 107 y siguientes del TRLSRM.

Artículo 107.- Definición.

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.

Artículo 108.- Finalidad.

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento general, 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 instrumento de organización integral del territorio, por lo que, en ningún caso, podrán clasificar suelo, aunque si introducir modificaciones y limitaciones a los usos previstos.

Artículo 109.- Objeto de los Planes Especiales.

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.*



BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS

Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca . Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es



VISADO
Normal

17/12/2009
154129/17767

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG

Visado Telemático
Autores: ANDRES DENIZ VILCHES
FRANCISCO BARNES ROMERO

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

PERI 3. PONCEMAR. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.	
	Página nº 7

EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR: OBJETO.

El PGM de Lorca establece que el presente sector se desarrolle mediante la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior.

La definición, finalidad y el objeto de los Planes Especiales de Reforma Interior se define en el artículo 114 del TRLSRM.

En lo referente a la documentación a presentar, debe cumplir el Artículo 124 del TRLSRM. Dichos artículos se transcriben a continuación:

Artículo 114.- 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 PGM, y, en su defecto, en un 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.

Artículo 124.- Documentos de los Planes Especiales.

Los Planes especiales deberán contener los documentos necesarios para recoger las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, con el grado de precisión adecuado a sus fines, que se concretarán en los documentos siguientes:

a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan especial de que se trate.

b) Estudios complementarios, que deberán incorporar el estudio de impacto ambiental en los supuestos previstos en esta Ley.

c) Planos de información y de ordenación a escala adecuada.

d) Normas específicas.

e) Plan de Actuación.

f) Catálogo de bienes y espacios protegidos, en su caso.

g) Estudio económico.

	BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS
Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca . Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es	

	VISADO Normal	17/12/2009 154129/17767
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		
Visado Telemático		
Autores: ANDRES DENIZ VILCHES FRANCISCO BARNES ROMERO		
ARQUITECTOS		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

I.1.4 OBJETIVOS, PROBLEMÁTICA EXISTENTE Y SOLUCIONES APORTADAS:

a.- Objetivos:

Las estrategias del presente Plan Especial, consisten en un análisis correcto de las características urbanísticas, definitorias de la zona y en base a esto diseñar una ordenación conforme a las prescripciones del Plan General de Lorca.

b.- Problemática existente:

1.- Problemas de estética urbana.-

Actualmente nos encontramos con la vista de las fachadas traseras de los bloques de esta manzana con fachada a la avenida Juan Carlos I, a la alameda de Cervantes y a la plaza del Óvalo de Santa Paula.



2.- Problemas de saneamiento de barrios.

El PERI 3 se inserta en una manzana urbana de grandes dimensiones con básicamente cuatro fachadas, dos de ellas a avenidas urbanas principales, (avenida Juan Carlos I, Alameda de Cervantes y plaza del Ovalo de Santa Paula), fachadas urbanas

que se encuentran totalmente edificadas y otras dos fachadas a vías secundarias de acceso a la estación de ferrocarril de Sutullena (denominadas avenida Explanada de la Estación y alameda de Menchirón), en las que se encuentran instalaciones industriales obsoletas de finales del siglo pasado, infrutilizadas para otros fines.



3.- Problemas de circulación.

Actualmente esta zona de la ciudad, tan cerca por la distancia del centro de la población, se encuentra falta de nuevos viales de acceso y articulación de la trama urbana.

Esta zona, es ampliamente frecuentada en vehículo en la actualidad por los habitantes de la población y por visitantes, ya que se trata de una zona de paso para el acceso al intercambiador de transportes de Sutullena, instalación que engloba, la estación de ferrocarril y la estación de autobuses: Estas estaciones carecen de aparcamiento de vehículos, lo que produce aparcamientos descontrolados en los alrededores, de vehículos que vienen a traer o a llevar viajeros a las mismas.

Además en los últimos años el problema de circulación se ha



VISADO
Normal

17/12/2009
154129/17767

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG



BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS

Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca . Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

agravado al establecerse en el entorno cercano, el Mercado municipal de abastos y dos supermercados de alimentación (Mercadona con acceso de vehículos a parking propio, por la Plaza de Carruajes y Maxi Día, con accesos tanto de vehículos a parking propio como de personas, por la avda. Explanada de la Estación) y varias tiendas, una de ellas de juguetes.



4.- Problemas de accesibilidad y urbanización

Esta zona de la ciudad también es muy frecuentada de manera peatonal al encontrarse casi en el corazón de la ciudad, y sin embargo nos encontramos con una zona de la ciudad en la que es casi imposible circular de un lugar a otro sin tener que superar una cadena de obstáculos, que obligan a los peatones a sortearlos y a utilizar la calzada para sus desplazamientos a pie; como zonas que carecen de aceras en algunos tramos, bordillos excesivamente altos para evitar que los coches se suban a las aceras, inexistencia de vados de minusválido, contenedores de basura, torretas eléctricas de media tensión y postes de tendidos aéreos, en medio de aceras, aceras que no cumplen con el ancho mínimo, aceras con el pavimento destrozado o en muy mal estado, etc.



5.- Problemas de aparcamiento.

Esta zona actualmente muy desordenada, es utilizada masivamente para aparcamiento de vehículos de personas que acceden como ya hemos dicho anteriormente, tanto al intercambiador de transportes como a los diferentes comercios del entorno, debido a los amplios espacios existentes en la avda. Explanada de la Estación.

Encontrándonos con vehículos aparcados de todas las maneras posibles unos ordenada y otros desordenadamente donde encuentran hueco, en segunda fila e incluso sobre las aceras, con “aparcacoches improvisados que cobran impuesto revolucionario”, junto con regulación de aparcamiento de vehículos mediante control horario (zona azul) en la misma y en dos espacios residuales pertenecientes a la fundación Poncemar, regulación que no ha conseguido evitar el caos de aparcamiento y circulatorio que se produce en horario laboral.



VISADO
Normal

17/12/2009
154129/17767

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia **MMPG**

Visado Telemático
Autores: ANDRES DENIZ VILCHES
FRANCISCO BARNES ROMERO

BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS

Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca . Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es

Francisco Barnes y Andres Deniz
arquitectos

PERI 3. PONCEMAR. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.	
	Página nº 12

c.- Soluciones aportadas:

Del estudio pormenorizado de la problemática existente, las actuaciones que propone el presente Plan Especial son tendentes a la resolución de estos problemas mediante un conjunto de actuaciones respetuosas, que posibiliten:

1.- Tapar medianerías vistas y traseras de edificios existentes.

Mediante la construcción de una nueva edificación de uso residencial privado, que se adose a la medianera de ocho plantas existente y que cubra y oculte las vistas de las traseras de los edificios mencionados.

2.- Ordenación del entorno y obtención de dotaciones.

Derribo de edificaciones obsoletas y ordenación del entorno con nuevas edificaciones y espacios públicos. La actuación posibilita además la creación de una nueva dotación; mediante la obtención de un local de 1.000 m² con uso dotacional público en los bajos de la edificación anterior.

3.- Resolución de problemas de circulación.

Mediante la apertura de un nuevo vial que posibilite la resolución de los problemas de circulación y comunicación con el casco urbano.

4.- Resolución de problemas de accesibilidad.

La actuación es pretende colaborar a una ciudad accesible, para lo que se proyecta:

- Pavimentos: normalización de códigos y materiales.
- Piernas y ruedas.- prioridad a los peatones, recorridos peatonales y zonas de estancia.
- Alumbrado público.- evitar la contaminación lumínica, respeto por la escala.
- Incorporación de arbolado como complemento de la arquitectura.

5.- Construcción de un gran aparcamiento subterráneo.

La construcción de un aparcamiento subterráneo que contribuya a descongestionar las calles adyacentes, con plazas de aparcamiento públicas y privadas con accesos desde espacio público y edificaciones de nueva planta.



BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS
Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca . Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es



VISADO
Normal

17/12/2009
154129/17767

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG

Visado Telemático
Autores: ANDRES DENIZ VILCHES
FRANCISCO BARNES ROMERO

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

**PERI 3. PONCEMAR.
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.**

Página nº 13



Volumetrías estudiadas (no vinculantes)



VISADO
Normal

17/12/2009
154129/17767

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia **MMPG**

Visado Telemático
Autores: ANDRES DENIZ VILCHES
FRANCISCO BARNES ROMERO

BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS

Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca . Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es

Francisco Barnes y Andrés Deniz
arquitectos

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

d.- Infraestructuras de Comunicación y Transporte:

La calle de nueva apertura que se proyecta cumple con los mínimos sobre ancho de viales que especifica la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Lorca.

Se hace hincapié en el uso de todas aquellas infraestructuras existentes (viales, redes subterráneas, centros de transformación de electricidad, etc.) que sean compatibles con las de la ordenación propuesta, para economizar medios y abaratar la ejecución.

Se han estudiado los itinerarios peatonales, para intercomunicar zonas, con la idea de hacer más accesible el territorio y poder disfrutar de sus cualidades con la seguridad y garantía de una circulación separada del tráfico rodado.

e.- Protección Medioambiental.

Respecto del carácter sostenible de la ordenación urbanística propuesta se analizarán y solucionarán convenientemente sus aspectos de alteraciones ecológicas, costes ambientales y características económicas. Entendiendo como tal desarrollo la sustentabilidad del modelo propuesto, se justificará su posibilidad de pervivencia en el futuro sin comprometerlo o situarlo en condiciones precarias.



En este sentido se procurará un diseño tanto de espacios libres como de edificación con criterios de sostenibilidad, de bajo consumo energético, que prevea una sustitución progresiva de los recursos no renovables por renovables, y en cualquier caso, en un ritmo superior al del incremento de consumo de los no renovables. También se evitará la emisión de ruidos al entorno que supere la capacidad de eliminación o reciclado de éste.

f.- Zonas Verdes y Recurso Hídricos.

En la concepción de las zonas verdes públicas, se evitará la jardinería ampulosa y de alto coste energético y recursos, procurando especies de fácil adquisición, aclimatación al clima de la zona, mantenimiento bajas necesidades de riego, siempre de acuerdo con los criterios de los servicios técnicos de jardinería del Ayuntamiento de Lorca

g.- Ahorro energético.

Se primará toda medida que favorezca el ahorro energético. No se puede olvidar que el mantenimiento de los edificios representa el 33% de la energía

	BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS	 Visado Telemático Autores: ANDRES DENIZ VILCHES FRANCISCO BARNES ROMERO 17/12/2009 154129/17767 MMPG
	Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca . Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es	



El Colegio garantiza la firma digital de los autores

PERI 3. PONCEMAR. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.	
	Página nº 15

que se gasta, de la que en España el 12.5% del consumo total corresponde a viviendas.

Las condiciones climáticas y de soleamiento presentes en el levante español deben ser aprovechadas. Por tanto se tratará prioritariamente en conseguir, con la edificación adecuada, un 60 a 70% de aporte solar, no contaminante, al que es evidente se puede llegar. Según investigadores europeos se ha permitido medir el comportamiento de edificios construidos en España con planteamientos de aprovechamiento solar, llegando en algunos casos hasta ahorros energéticos del 87% sobre edificios convencionales.

Del mismo modo se ha de tener en cuenta sistemas de ventilación natural y alta masa e inercia térmica, como alternativa al uso indiscriminado de aire acondicionado y calefacción central.

	BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS	 VISADO Normal Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia	17/12/2009 154129/17767 MMPG
	Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca . Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es		Visado Telemático Autores: ANDRES DENIZ VILCHES FRANCISCO BARNES ROMERO ARQUITECTOS El Colegio garantiza la firma digital de los autores

PERI 3. PONCEMAR. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.	
	Página nº 16

I.1.5 SITUACION, SUPERFICIE Y LINDEROS

El PERI 3- PONCEMAR, está situado en el corazón de la ciudad de Lorca, entre la Avda. Juan Carlos I, la avda. Explanada de la Estación y la calle Alameda de Menchirón.

La delimitación del ambito objeto del presente trabajo abarca una superficie total de **8.650 m²**, (ocho mil seiscientos cincuenta metros cuadrados), según ficha urbanística adjunta.

Sus linderos son: al norte y oeste las traseras de las fincas urbanas con fachada a avda. Juan Carlos I, al este Calle Alameda de Menchirón y al sur la Avda. Explanada de la Estación.

I.1.6 USOS DEL SUELO EXISTENTES.

En las fincas incluidas en el ámbito del PERI 3 PONCEMAR, nos encontramos con usos dotacionales diversos:



- oficinas y diversas instalaciones de la Concejalía de Empleo del Ayuntamiento de Lorca.
- mercado de abastos municipal.
- aparcamiento público regulado con control horario.

I.1.7 EDIFICACIONES Y ARBOLADO EXISTENTES.

Dentro de la delimitación del Plan Especial que nos ocupa, existen edificaciones de uso industrial de finales del siglo XIX, que pertenecieron a la empresa eléctrica el Salto en origen, edificaciones que actualmente albergan diversas dependencias de la Concejalía de Empleo del Ayuntamiento de Lorca.

También existe una nave industrial que se encuentra acondicionada para uso de mercado de abastos municipal y una estructura de hormigón armado inacabada.

No existe arbolado significativo a mantener.

	BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS	 VISADO Normal Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia Visado Telemático Autores: ANDRES DENIZ VILCHES FRANCISCO BARNES ROMERO	17/12/2009 154129/17767 MMPG
Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca . Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es		El Colegio garantiza la firma digital de los autores	

I.1.8 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

I.1.8.1 TITULARES Y CATASTRO

- La **FUNDACIÓN PONCEMAR** tiene suscrita escritura de permuta con la Mercantil **NEW CAPITAL 2.000 S.L.** autorizada por el Notario de Lorca D. Vicente Gil Olcina, el día 25 de noviembre de 2008, bajo **condición suspensiva** (según cláusula primera de la mencionada escritura),... *hasta la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior PERI 3, y al desalojo de los arrendatarios, no desplegando por tanto sus efectos traditorios, hasta el efectivo cumplimiento de estos hechos.*
- Y es dueña del pleno dominio de las siguientes fincas:
 1. Trozo de tierra , riego de Sutullena, con casa de reciente construcción, en la diputación de Sutullena de este término, de cabida cincuenta y nueve áreas , nueve centiáreas; lindando: Norte, D^a Ana Catalina Sanchez Parra; Este, Camino Viejo de Águilas; Sur, terreno segregado y herederos de D. Bernardo Mollardom hoy, Camino de la Estación y Oeste, con terreno segregado y herederos de D. Ramón Pérez Chuecos.
INSCRIPCIÓN .- En el Registro de la Propiedad de Lorca 3, tomo 2344, libro 1997 de sección 2^a, folio 132, FINCA 3.553, inscripción 6.
TÍTULO. El de constitución de la Fundación Poncemar, mediante escritura otorgada el día 6 de abril de 1.972, apartado 16, ante el Notario de Madrid, D. Antonio Moxo Ruano, bajo el número 601 de orden de protocolo.
 2. Un huerto jardín radicante en la diputación de Sutullena, riego Arriba, de aquel término; mide veintidós áreas, treinta centiáreas, equivalentes a una cabida de nueve celemines y cincuenta y siete de otro, del marco de cuatro mil varas; tiene noventa y siete árboles frutales en su mayor parte naranjos y una cerca de caña, con pilares de madera en sus dos terceras partes, y de hierro en las restantes. Lindando: al Este, con el Camino de los Coches, Norte, y Oeste, Camino Viejo de Águilas; y Sur, finca de D. Juan Muliá. Dentro del expresado huerto existe una casa de reciente construcción, que ocupa una superficie de ciento cuarenta y cinco metros veintinueve decímetros cuadrados, tiene una altura media de cuatro metros ochenta decímetros y es compone de diez habitaciones y dos pequeños patios y teniendo este finca a su favor del derechos a utilizar el agua procedente del derrame de la fuente pública llamada del Negro.
INSCRIPCIÓN .- En el Registro de la Propiedad de Lorca 3, tomo 1135, libro 994 de sección 2^a, folio 223, FINCA 12.826.
TÍTULO. El de constitución de la Fundación Poncemar, mediante escritura otorgada el día 6 de abril de 1.972, apartado 18, ante el Notario



VISADO
Normal

17/12/2009
154129/17767

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG

Visado Telemático
Autores: ANDRES DENIZ VILCHES
FRANCISCO BARNES ROMERO

PERI 3. PONCEMAR. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.	
	Página nº 18

de Madrid, D. Antonio Moxo Ruano, bajo el número 601 de orden de protocolo.

- Una hacienda con casa marcada con el número doce, radicante en la Diputación de Sutullena, de este término, su cabida es la de siete celemines que se riega por el brazal de Arriba, equivalentes a dieciséis áreas, treinta centiáreas y treinta y ocho decímetros cuadrados; lindando por el Este, con el camino llamado de los Coches, por el Norte, con tierra llamada de los herederos de D. Alfonso Sanchez, hoy de la Sociedad General de Centrales Eléctricas, por Oeste, con tierra de la Compañía del Ferrocarril de Murcia-Granada.

INSCRIPCIÓN. - En el Registro de la Propiedad de Lorca 3, tomo 1057, libro 928 de sección 2ª, folio 11, FINCA 5.459, inscripción 27.

TÍTULO. El de constitución de la Fundación Poncemar, mediante escritura otorgada el día 6 de abril de 1.972, apartado 17, ante el Notario de Madrid, D. Antonio Moxo Ruano, bajo el número 601 de orden de protocolo.

REFERENCIA CATASTRAL – Las fincas descritas tienen como referencia catastral:

4903006XG1740D0001RQ

4903007XG1740D0001DQ

4903005XG1740D0001KQ

Siendo su superficie según catastro 6.809,00 m2

- La mercantil **EUSEBIO ABELLÁN, S.L.**, es dueña del pleno dominio de las siguientes fincas:

- Inscripción 5ª: herencia

URBANA: Trozo de terreno en la diputación de Sutullena, de este término, que ocupa una total extensión superficial de mil trescientos cincuenta y cuatro metros cuadrados, lindando: Poniente, en línea de treinta y siete metros, cuarenta centímetros, parcela de la Cooperativa de Viviendas Magisterio del Óvalo de Lorca, y además Dª. Carmen Martínez de la Junta; Norte y Levante, Hidroeléctrica del Segura; Mediodía, testamentaria de D. Salvador Meseguer Sanz.

Inscripción 6ª: compra

URBANA: Trozo de terreno que se describe en la anterior inscripción 5ª, expresándose en el título presentado que linda por Poniente, en línea de treinta y siete metros, cuarenta centímetros, parcela de la Cooperativa de Viviendas Magisterio del Óvalo de Lorca, y además, hoy edificio Nueva Lorca; Norte y Levante, Hidroeléctrica del Segura, hoy por el Este edificio de los señores Lorca; y Sur local comercial propiedad del comprador Juan Millán Meca.

Inscripción 7ª: compra

<small>Francisco Barnes y Andrés Deniz arquitectos</small>	BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS
Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca . Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es	



VISADO
Normal

17/12/2009
154129/17767

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG

Visado Telemático
Autores: ANDRES DENIZ VILCHES
FRANCISCO BARNES ROMERO

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

URBANA: Descrita en las anteriores inscripciones 5ª y 6ª, expresándose en el título ahora presentado, que está situado a la espalda del edificio número 1º de la Alameda de Cervantes, por donde tiene su acceso, a través de una calle de seis metros de anchura, con aceras, cuya calle forma parte de los elementos comunes integrados en el edificio colindante de la Cooperativa de Viviendas del Magisterio Óvalo.

INSCRIPCIÓN .- En el Registro de la Propiedad de Lorca 3, tomo 2068, libro 1721, folio 187, FINCA 19.888, inscripción 7.

REFERENCIA CATASTRAL – La finca descrita tiene como referencia catastral:

4903016XG1740D0001ZQ

Siendo su superficie según catastro 1.283,00 m2

- Existe además una cuarta parcela catastral dentro del ámbito del Peri 3 no descrita en las anteriores propiedades que linda con callejón y la Fundación Poncemar. El titular catastral es IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.A.

Se desconoce el título registral de la misma y según manifestación de la Fundación Poncemar, que no reconoce haber practicado segregación alguna estaría dentro de su propiedad

INSCRIPCIÓN .-

REFERENCIA CATASTRAL – La finca descrita tiene como referencia catastral:

4903004XG1740D0001OQ

Siendo su superficie según catastro 28,00 m2

I.1.8.2 COMPARATIVA DE SUPERFICIES Y PORCENTAJES

A continuación se refleja en el cuadro las distintas superficies que constan en la escritura, figuran en las fichas catastrales correspondientes, o se han podido determinar según medición propia sobre cartografía

SUPERFICIES Y PORCENTAJES						
TITULAR	S/ESCRITURA		S/CATASTRO		S/ MEDICIÓN (ajustada a PERI)	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%
FUNDACIÓN PONCEMAR	9.769,38	87,82	6.809,00	83,85	7.269,62	84,04
EUSEBIO ABELLAN S.L.	1.354,00	12,18	1.283,00	15,80	1.349,21	15,59
PARCELA TRANSFORMADOR	--	--	28,00	0,35	31,17	0,37
TOTAL	11.123,38	100,00	8.120,00	100,00	8650,00	100,00

PERI 3. PONCEMAR. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.	
	Página nº 20

I.1.9 FICHA URBANISTICA SEGÚN P.G.M.O.U. DE LORCA.

Plan General Municipal de Ordenación de Lorca

PLANEAMIENTO REMITIDO	LORCA PERI -3
CLASE DE SUELO	Urbano

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior Explanada de la estación
Objeto	La ordenación de un enclave central de la ciudad completando la estructura urbana existente

DETERMINACIONES PARTICULARES

Iniciativa de planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación
Calificación	Residencial
Tipología de aplicación	Ordenanza de ensanche
Superficie del sector	8.650 m ²
Edificabilidad máxima	2,00 m ² / m ²

PROGRAMACIÓN	1º Cuatrienio
---------------------	---------------

CONDICIONES DE DESARROLLO

- La ordenación del sector deberá recoger las siguientes cesiones:
1.000 m² construidos de bajos para uso dotacional público
- Al existir dentro del ámbito del PERI propuesta de catalogación de dos elementos, el Plan Especial de Reforma Interior será sometido a informe vinculante de la Dirección General de Cultura.



BARNESYDENIZ.ARQUITECTOS
Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca . Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es



VISADO
Normal

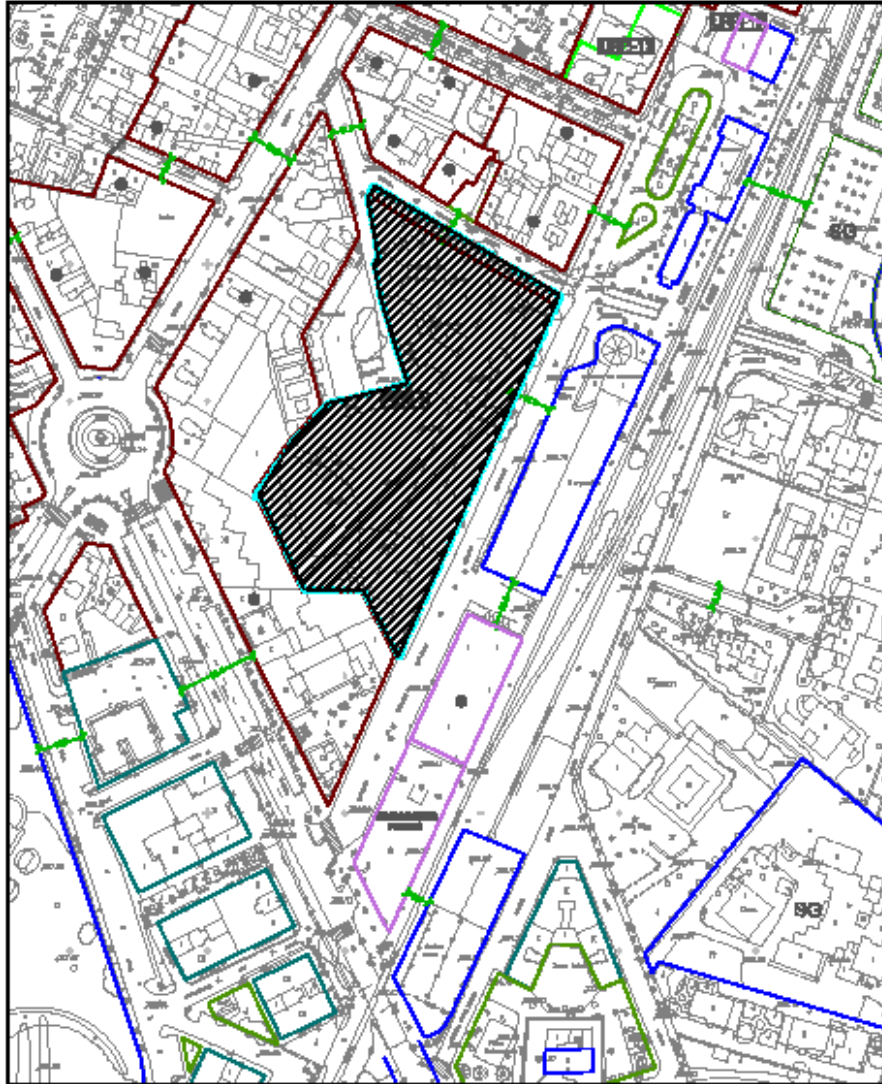
17/12/2009
154129/17767

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG

Visado Telemático
Autores: ANDRES DENIZ VILCHES
FRANCISCO BARNES ROMERO

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

PERI 3



E 1/2000



VISADO
Normal

17/12/2009
154129/17767

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia **MMPG**

Visado Telemático
Autores: ANDRES DENIZ VILCHES
FRANCISCO BARNES ROMERO

BARNESYDENIZ.ARQUITECTOS

Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca . Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es

Francisco Barnes y Andres Deniz
arquitectos

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

PERI 3. PONCEMAR. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.	
	Página nº 22

I.1.10 CLASIFICACION DE SUELO SEGÚN P.G.M.O.U. DE LORCA.

PLANEAMIENTO REMITIDO	LORCA PERI-3
CLASE DE SUELO	Urbano

I.1.11 DETERMINACIONES PARTICULARES.

En la ficha del P.G.M.O.U. de Lorca para el PERI -3, se contemplan las siguientes determinaciones:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación
Calificación	Residencial
Tipología de aplicación	Ordenanza de ensanche.
Superficie del sector.	8.650 m ²
Edificabilidad máxima	2,00 m ² /m ² .

Programación	1º Cuatrienio
---------------------	---------------

I.1.12 CONDICIONES DE DESARROLLO.

En la ficha del P.G.M.O.U. de Lorca para el PERI -3, se contemplan las siguientes condiciones de desarrollo:

CONDICIONES DE DESARROLLO

-La ordenación del sector deberá recoger las siguientes cesiones:
1.000 m² construidos de bajos para uso dotacional público.

-Al existir dentro del ámbito del PERI propuesta de catalogación de dos elementos, el Plan especial de Reforma Interior, será sometido a informe vinculante de la Dirección General de Cultura.

I.1.13 EDIFICACIONES CATALOGADAS

En el ámbito del PERI se encuentran dos naves adosadas y una chimenea como parte de un conjunto edificatorio. Estas tienen propuesta de catalogación por parte de la Dirección General de Cultura, hoy Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales.

<small>Francisco Barnes y Andrés Deniz</small> arquitectos	BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS
Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca . Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es	



VISADO
Normal

17/12/2009
154129/17767

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG

Visado Telemático
Autores: ANDRES DENIZ VILCHES
FRANCISCO BARNES ROMERO

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

PERI 3. PONCEMAR. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.	
	Página nº 23

Se trata de una edificación compuesta por dos naves adosadas entre sí y una chimenea en la parte trasera de las mismas. Las naves se resuelven constructivamente con machones de ladrillo sobre los que apoyan cerchas metálicas. Los entrepaños ejecutados en mampostería con huecos recercados en ladrillo. La cobertura de las naves se hace con teja plana. La chimenea es de ladrillo y se corresponde con la tipología de arquitectura industrial. El espacio interior de las naves ha sido modificado, adaptado al uso actual.

El Plan General de Lorca, en su revisión, fue objeto de informe de la Dirección General de Cultura de fecha 03 de 2003 en el que se ponía de manifiesto en el punto 9.12 del informe que en el ámbito de PERI-3 se encuentran inmuebles catalogados como la chimenea, el centro social y la estación.

En el tomo III denominado "Normativa urbanística. Fichas" del Plan General de Lorca, en la ficha del PERI-3, en las condiciones de desarrollo se dice literalmente:

Al existir dentro del ámbito del PERI propuesta de catalogación de dos elementos, el Plan Especial de Reforma Interior será sometido a informe vinculante de la Dirección General de Cultura.

En fecha 22 de abril de 2009, se ha recibido informe por parte de la Dirección General de Cultura, en relación con el PERI-3. Se acompaña fotocopia de dicho informe dentro de los anexos del presente documento.

En la conclusión del mismo se dice:

Tras la visita realizada, se ha podido comprobar el estado de deterioro visual y funcional que tiene este espacio urbano frente a la Estación de Ferrocarril y de Autobuses, con un importante tráfico rodado y peatonal, así como la profunda renovación que ha sufrido el interior de la nave de la antigua fábrica para la adaptación a su uso actual, con edificaciones anexas posteriores que han desvirtuado su volumetría. Dado que dichas naves no se encuentran catalogadas por el PGMOU, aunque si se propuso la conveniencia de su catalogación, se informa favorablemente el Proyecto PERI-3 PONCEMAR sito en la Alameda de Menchirón y Explanada de la Estación, de Lorca, considerando que deberá aportar a esta Dirección General documentación exhaustiva consistente en memoria histórica y planimetría acotada del estado actual de las naves principales, tanto en planta como en alzado, con reflejo de la tipología de cerchas y su disposición, así como de sus elementos más representativos.



VISADO
Normal

17/12/2009
154129/17767

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG

Visado Telemático
Autores: ANDRES DENIZ VILCHES
FRANCISCO BARNES ROMERO

BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS

Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca. Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

francisco barnes y andrés deniz
arquitectos

Se ha redactado la planimetría y estudio histórico de las naves que se adjuntó con el PERI para someterse a informe de esta dirección general, habiéndose informado favorablemente (véase anexos)



Vista lateral de las naves



Vista frontal de una de las naves



Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca . Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es



VISADO
Normal

17/12/2009
154129/17767

Visado Telemático
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG

Autores: ANDRES DENIZ VILCHES
FRANCISCO BARNES ROMERO

BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



Vista lateral de las naves y la chimenea

I.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER LEGAL.

I.2.1 Unidades de actuación

Se proyecta una única unidad de actuación.

I.2.2 Edificabilidad y Ocupación en Planta

EDIFICABILIDAD: 2.00 m²/m² sobre el total del sector.

OCUPACIÓN: 100% de parcela edificable s/plano de zonificación.

I.2.3 Reservas de suelo para dotaciones

-Equipamientos de dominio y uso público:

En la ficha urbanística se fija una cesión de local de **1.000 m²** para uso dotacional público.

-Espacios públicos:

A razón de 18 m² /100 m² construibles según ficha del PGMOU relativa al PERI-3.

(Ver epígrafe siguiente: **JUSTIFICACION DE LA INCORPORACION DE ESPACIOS PUBLICOS**)

Volumen resultante 17.300 m² x 18 m²/100= **3.114 m²**

JUSTIFICACION DE LA CLASIFICACION DEL SUELO DELIMITADO COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO.

El suelo incluido en la delimitación de este Plan Especial de Reforma Interior PERI 3 PONCEMAR, está clasificado como suelo urbano consolidado por el actual PGMO de Lorca, y como tal lo grafía en los planos correspondientes:

- plano 4 Clasificación del suelo y estructura general.

y no aparece en los planos de Gestión (plano 1-18 Gestión Lorca), en que se grafía el suelo urbano no consolidado.

PERI 3. PONCEMAR. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.	
	Página nº 27

En esta categoría de suelo urbano consolidado, definida en el art. 63.1 de la LSRM podrán delimitarse Unidades de Actuación para llevar a cabo operaciones de renovación o mejora urbana s/apartado 3 del mismo artículo, como en la actuación que nos ocupa.

Los deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado incluidos en unidades de actuación s/artículo 68.2 de la LSRM, son la cesión de viales y dotaciones públicas previstas en el Plan.

JUSTIFICACION DE LA INNECESARIEDAD DE CESION DE SUELO PARA DOTACIONES.

Según la estipulación primera del convenio Urbanístico entre la Fundación Poncemar y el Ayuntamiento de Lorca,
“... no sea necesaria la cesión de 10 m²/m² construibles para equipamientos públicos, al entender que en la zona ya estarían cubiertas las necesidades de equipamiento público con la construcción de un equipamiento comercial público en la zona...”

En la ficha urbanística del PERI-3 PONCEMAR se fija una cesión de local de 1.000 m² para uso dotacional público.



JUSTIFICACION DE LA CONSTRUCCION DE UN APARCAMIENTO SUBTERRANEO.

Según la estipulación primera del convenio Urbanístico entre la Fundación Poncemar y el Ayuntamiento de Lorca,
“El Ayuntamiento de Lorca se compromete... y además, a permitir la ocupación del subsuelo bajo rasante del futuro espacio público que resulte de la aprobación del PERI 3...., comprometiéndose la FUNDACION a la construcción de un aparcamiento subterráneo de vehículos que será de propiedad privada y de uso público, para dar satisfacción a los usuarios que acceden a la zona comercial antes descrita.

Los accesos al mismo se producirán desde espacio público y desde las edificaciones de nueva planta que se proponen.

JUSTIFICACION DE LA INCORPORACION DE ESPACIOS PUBLICOS

En la ficha del PERI-3 del PGM de Lorca aprobado por orden resolutoria de 18 de abril de 2003 de la Consejería de Obras Públicas, relativa a la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana

	BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS	 VISADO Normal 17/12/2009 154129/17767 MMPG
	Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca . Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es	Visado Telemático Autores: ANDRES DENIZ VILCHES FRANCISCO BARNES ROMERO

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

PERI 3. PONCEMAR. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.	
	Página nº 28

de Lorca; en las condiciones de desarrollo recoge como cesión para espacios libres

18m²/100m² construibles

En la ficha actual del PERI-3 del PGMO de Lorca, en las condiciones de desarrollo se hace referencia a la cesión de un local para uso dotacional y a la presencia de propuesta de catalogación de diversos elementos pero no se hace referencia a los espacios libres

Esto parece ser un error en la transcripción de la misma ficha en la que no se ha recogido este extremo

Asimismo según la estipulación primera del convenio Urbanístico entre la Fundación Poncemar y el Ayuntamiento de Lorca,
El espacio a ocupar será el que resulte de multiplicar el volumen resultante de la aprobación del PERI, según medición real de su ámbito, por 18 m²/100 m².

Que coincide por tanto con la de la ficha antes mencionada. Por esta razón y atendiendo a estos parámetros quedará que:

Volumen resultante 17.300 m² x 18 m²/100= 3.114 m²

De la misma manera se pronuncia la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio en informe elaborado por su Director General D. Antonio J. Navarro Corchón, fechado en Murcia a 15 de junio de 2009, (registro de entrada nº5097, en la Gerencia de Urbanismo del Ayto. de Lorca y registro de entrada nº 840 en el Servicio de Planeamiento y Gestión de ese organismo oficial, teniendo los dos registros fecha 18/JUN./2009), informe del que se transcribe literalmente su conclusión y que completo se aporta como anexo:

La cesión mínima de espacios libres en el ámbito del PERI-3, fue aprobada por Orden de 18.04.03, sin que posteriormente se haya aprobado su supresión por órgano competente.

La desaparición de esta determinación en la ficha incorporada al Texto Refundido –remitido el 25 de noviembre de 2004 a esta Dirección General y que viene a integrar en un único documento las alegaciones y acuerdos adoptados a lo largo de la tramitación- es fruto de un error y así debe de ser tratado.

Debe remitirse la ficha corregida para su toma de conocimiento y oportuna diligencia e incorporación al Texto Refundido del PGMO.



BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS
Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca . Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es



VISADO
Normal

17/12/2009
154129/17767

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG

Visado Telemático
Autores: ANDRES DENIZ VILCHES
FRANCISCO BARNES ROMERO

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

PERI 3. PONCEMAR. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.	
	Página nº 29

JUSTIFICACION DE LA EXISTENCIA DE UN VIAL PUBLICO, ENTRE LAS EDIFICACIONES DE LA FUNDACION PONCEMAR Y EL EDIFICIO CASTILLO DE LORCA.

Actualmente existe un vial que parte de la avenida Juan Carlos I y que muere en los terrenos de la Fundación Poncemar.

Se trata de un vial que tiene carácter público, al que dan fachada, abren luces y vistas, tanto los edificios de la Fundación Poncemar como del edificio Castillo de Lorca y colindante.

A este vial se abren tanto accesos a las viviendas de estos edificios, como a sus garajes y locales comerciales (frutería).

Este vial cuenta con encintado de aceras, asfaltado de calzada, alumbrado público y recogida de basuras.

A este vial se ha incorporado recientemente una puerta que corta el mismo, al parecer por problemas de seguridad en el acceso al garaje del edificio Castillo de Lorca, que se encuentra al final de este vial.

Titularidad catastral:

No existe titularidad catastral de este espacio. La D.G. del Catastro no adscribe su pertenencia a ningún inmueble, por lo que se sobre entiende que si este vial no es privado, este espacio es público.



JUSTIFICACIÓN DE LA NO EXISTENCIA DE SERVIDUMBRE DE MEDIANERA.

En relación con la servidumbre de medianera, el Código Civil en su libro 2, título 7, sección 4ª determina lo siguiente:

artículo 573
Se entiende que hay signo exterior, contrario a la servidumbre de medianera:

3.Cuando resulte construida toda la pared sobre el terreno de una de las fincas, y no por mitad entre una y otra de las dos contiguas.

El edificio contiguo a la actuación presenta en una pared propia lindante con el PERI, ventanas en planta baja, que no constituyen servidumbre de medianera, al estar abiertas sobre pared propia.

	<p>BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS</p> <p>Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca . Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es</p>	<div style="border: 2px solid blue; padding: 5px;">  <p>VISADO Normal</p> <p>17/12/2009 154129/17767</p> <p>Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG</p> <p>Visado Telemático</p> <p>Autores: ANDRES DENIZ VILCHES FRANCISCO BARNES ROMERO</p> </div> <p style="font-size: small; text-align: center;">El Colegio garantiza la firma digital de los autores</p>
---	--	---

JUSTIFICACIÓN DE LA NO EXISTENCIA DE SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS.

En relación con la servidumbre de luces y vistas el Código Civil en su libro 2, título 7, sección 5ª determina lo siguiente:

artículo 580

Ningún medianero puede sin consentimiento de otro abrir en pared medianera ventana ni hueco alguno

artículo 581

El dueño de una pared no medianera, contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir luces a la altura de las carreras, o inmediatos a los techos, y de las dimensiones de 30 cm. en cuadro y, en todo caso, con reja de hierro remetida en la pared y con red de alambre.

Sin embargo, el dueño de la finca o propiedad contigua a la pared en que estuvieren abiertos los huecos podrá cerrarlos si adquiere la medianera, y no se hubiera pactado lo contrario.

También podrá cubrirlos edificando en su terreno o levantando pared contigua a la que tenga dicho hueco o ventana.

artículo 582

No se pueden abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes sobre la finca del vecino, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad.

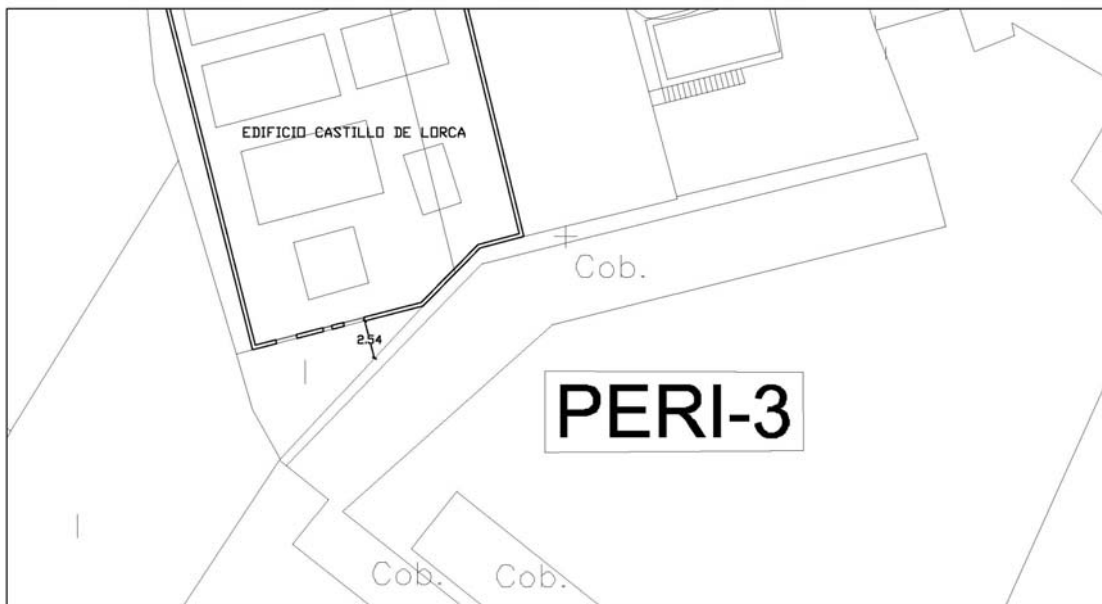
Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad si no hay 60 cm de distancia.

El edificio lindante a la actuación presenta un patio de luces abierto de forma triangular de siete plantas de altura, al que abren ventanas de estancias vivideras.

La ordenación propuesta no afecta a las citadas ventanas, ya que este patio de luces cumple en todo momento las determinaciones del código civil en cuanto a luces rectas, pues hay dos metros o mas entre estas ventanas y la propiedad lindante.



Vista de ventanas en pared propia y patio de luces abierto, de edificio lindante a las propiedades incluidas en el ámbito del PERI-3.



Distancia de luces rectas de ventana más cercana de edificio Castillo de Lorca a propiedad lindante mayor de 2 m. (s/art. 582 Código Civil)



BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS
Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca . Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es



VISADO
Normal

17/12/2009
154129/17767
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG

Visado Telemático
Autores: ANDRES DENIZ VILCHES
FRANCISCO BARNES ROMERO

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

PERI 3. PONCEMAR. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.	
	Página nº 32

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 5/1.995 DE 7 DE ABRIL DE “CONDICIONES DE HABITABILIDAD EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS Y DE PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD GENERAL”



El presente Plan ESPECIAL cumple lo establecido en la Ley 5/1.995 sobre "Condiciones de Habitabilidad en edificios de Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General", tal y como se justifica a continuación:

Art. 8: Se prevé la eliminación de barreras arquitectónicas en viales y espacios libres, según lo establecido en la ley.

JUSTIFICACIÓN DE LA NO AFECCION TECNICA A EDIFICACIONES COLINDANTES.

El presente Plan Especial plantea edificaciones con medianeras a edificios existentes, por lo que se adoptarán todas las medidas de seguridad pertinentes y determinadas por la legislación vigente durante la ejecución de las obras. En el caso del presente documento solo afecta a parámetros urbanísticos, no técnicos, por lo que las determinaciones del mismo alcanzan condiciones puramente urbanísticas y legales de aplicación.

Respecto a la construcción futura de las nuevas edificaciones que el presente Plan ESPECIAL ordena, será competencia de los técnicos directores de las mismas, disponer en su día, de todas las medidas de seguridad necesarias según la legislación vigente, para evitar daños a los predios colindantes. Asimismo será recomendable el levantamiento de cuantas actas de estado actual de los edificios colindantes existentes se consideren necesarias en aras de protección de los derechos de los interesados por las obras.

	BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS	 VISADO Normal Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia	17/12/2009 154129/17767 MMPG
	Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca . Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es		Visado Telemático Autores: ANDRES DENIZ VILCHES FRANCISCO BARNES ROMERO
El Colegio garantiza la firma digital de los autores			

I.3 MEMORIA DE ORDENACION

CUANTIFICACION DE USOS, SUPERFICIES Y EDIFICACION

En el siguiente cuadro, se especifican las superficies del terreno dedicadas a cada uso y los m² de edificación que permite el plan, así como sus índices de aprovechamiento.

Determinaciones Plan General.	
Superficie del Ámbito	8.650 m ²
Uso global	RESIDENCIAL
Índice de Edificabilidad	2.00 m ² / m ²
Edificabilidad total	17.300 m ²

ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Cuadro de superficies y porcentajes totales			
R	RESIDENCIAL	3.895,29 m ²	45,03%
EL-P	ESPACIOS LIBRES-PÚBLICOS	3.114,00 m ²	36,00%
V-P	VIARIO Vuelo.-Titularidad pública, uso público. Subsuelo.- Titularidad privada.	1.378,71 m ²	15,94%
TH	TERCIARIO HOSTELERO	262,00 m ²	3,03%
TOTAL		8.650,00	100,00%



Previsión de plazas de aparcamiento.

La previsión de plazas de aparcamiento mínimas exigibles de acuerdo con el artículo 106 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, a razón de una plaza por cada 100 m² de edificación, no es de aplicación por encontrarnos en suelo urbano consolidado.



PERI 3. PONCEMAR. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.	
	Página nº 35

II PLANOS

	BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS		VISADO Normal	17/12/2009 154129/17767
	Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca . Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es		Visado Telemático Autores: ANDRES DENIZ VILCHES FRANCISCO BARNES ROMERO Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG	

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

PERI 3. PONCEMAR.
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Página nº 36

II.1 PLANOS DE INFORMACION

NUMERO	DESIGNACION	ESCALA
1.I	SITUACION s/PGMOU LORCA	1/10.000
2.I	TOPOGRAFICO ESTADO ACTUAL	1/1.500
3.I	ZONIFICACION, S/PGMOU LORCA	1/1.500
4.I	CATASTRAL, ESTADO ACTUAL Y ORTOFOTO.	1/1.000 1/1.500
5.I	CLASIFICACION DE SUELO Y ESTRUCTURA GENERAL S/PGMOU. ESTADO ACTUAL.	1/1.500
6.I	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. RED DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO	1/1.200
7.I	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. RED DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO 1	1/1.500
8.I	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. RED ELECTRICA LBT Y LMT	1/1.500
9.I	AFECCIONES Y ESTADO ACTUAL	1/500
10.I	VOLUMETRIA. ESTADO ACTUAL.	S/E
11.I	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.	1/500

II.2 PLANOS DE ORDENACION

NUMERO	DESIGNACION	ESCALA
1.P	ORDENACIÓN GENERAL (No vinculante)	1/500
2.P	ZONIFICACIÓN, USOS Y TIPOLOGÍAS	1/500
3.P	ALINEACIONES, ALTURAS Y RASANTES.	1/500
4.P	CESIONES	1/500
5.P	UNIDAD DE ACTUACIÓN	1/500
6.P	RED DE MEDIA TENSIÓN Y TRANSFORMACIÓN	1/500
7.P	RED BAJA TENSIÓN Y ALUMBRADO PÚBLICO	1/500
8.P	REDES DE TELECOMUNICACIONES Y GAS NATURAL	1/500
9.P	REDES DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO, PLUVIALES Y RIEGO	1/500
10.P	PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE TRÁFICO (No vinculante)	1/500



BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS
Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca . Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es



VISADO
Normal

17/12/2009
154129/17767

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG

Visado Telemático
Autores: ANDRES DENIZ VILCHES
FRANCISCO BARNES ROMERO

El Colegio garantiza la firma digital de los autores