

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN LA MANZANA
A- EDIFICIO VIÑA 5- ENTRE CALLE HERRERÍAS Y CALLE
TEJEDORES INCLUIDA EN LA UNICA UNIDAD DE ACTUACION
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. 02/12

(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 URBANISTICA VIGENTE
- A-2 JUSTIFICACIÓN AMBIENTAL
- A-3 ESCRITOS PRESENTADOS POR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO VIÑA 5 SOLICITANDO LA REDACCION DEL PRESENTE P.E.R.I.
- A-4 LISTADO DE PROPIETARIOS
- A-5 ALEGACIÓN PRESENTADA POR LOS PROPIETARIOS DEL EDIFICIO VIÑA 5 AL ACUERDO DE FECHA 22 DE JUNIO DE 2012
- A-6 INFORMES SECTORIALES
- A-7 ALEGACION Y CONTESTACION COMUNIDAD DE PROPIETARIOS VIÑA 5

DOCUMENTO 4. PLANOS DE INFORMACIÓN

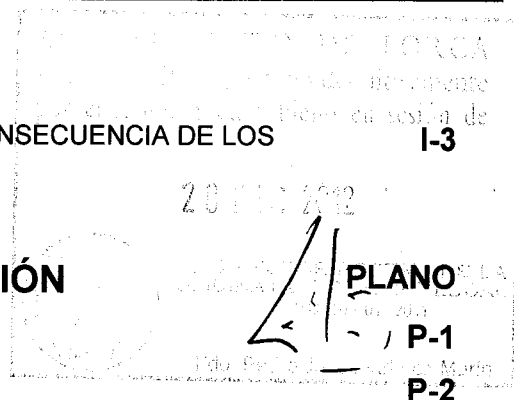
- | | PLANO |
|--|--------------|
| SITUACIÓN | I-1 |
| ORDENACIÓN ACTUAL PLAN PARCIAL LA VIÑA (URPI-13) | I-2 |

PLANO DEMOLICIONES ACCIDENTALES COMO CONSECUENCIA DE LOS
TERREMOTOS DEL 11 DE MAYO DE 2011.

DOCUMENTO 5. PLANOS DE ORDENACIÓN

ORDENACIÓN MODIFICADA

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



DOCUMENTO 1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.

Por encargo del Concejal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca, se redacta el "Plan Especial de Reforma Interior en la Manzana A incluida en la única unidad de actuación del Plan Parcial "La Viña" (U.R.P.I-13) del P.G.M.O. de Lorca, Edificio Viña V", como consecuencia del escrito presentado en el Área de Urbanismo por el presidente de la Comunidad de Propietarios del Edificio Viña V, Don Juan Sanchez-Fortun Ponce en el que se solicita que tras diversas reuniones con el Ayuntamiento y la Dirección General de Territorio y Vivienda el cual se adjunta como anexo, se redacte por parte de la Administración un Plan Especial de Reforma Interior para facilitar la reconstrucción del citado inmueble que como consecuencia de los 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.

Posteriormente, se recibe alegación presentada por Don Juan Sanchez-Fortun Ponce, en calidad de Presidente de la Comunidad de Propietarios del Edificio Viña V, en fecha de entrada el 3 de agosto de 2012, en el que solicita el aumento de la profundidad edificable en un metro respecto de las calles Herrerías y Tejedores para cumplir con la misma edificabilidad útil respecto del edificio demolido, consideración que fue estimada e incorporada al presente Texto, exceptuándose dicho incremento de fondo edificable en la planta baja.

El presente P.E.R.I. es promovido por el Excelentísimo Ayuntamiento de Lorca, y es redactado por el Arquitecto D. Francisco José García Rodríguez como Arquitecto Municipal y la T.A.G. del Servicio de Planeamiento y Gestión Doña Ana González Lario del Área de Urbanismo de Lorca.

Según la Zonificación establecida en el Plan Parcial "La Viña", en el que se delimitan tres zonas según la densidad y tipos de edificación prevista, la parcela objeto del presente PERI, esta en la ZONA SUR, contigua a la carretera. Edificabilidad: edificación cerrada $8m^3/m^2$.

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 la homogeneización de la altura máxima permitida en la manzana A, permitiendo que la parte de la manzana recayente a la calle Herrerías pueda tener una altura máxima de 5 plantas siempre y cuando el uso de la planta baja se destina a uso residencial. Asimismo, se pretende del fondo máximo edificable en 1 m a partir de la planta primera.

1.2. NATURALEZA Y JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN.

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

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

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

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

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

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

- a) *El desarrollo de los sistemas generales de comunicaciones, infraestructuras, espacios libres y equipamiento comunitario.*
- b) *La protección de vías de comunicación, vías verdes e itinerarios de especial singularidad.*
- c) *Obras y servicios de saneamiento.*
- d) *La reforma interior y rehabilitación urbana.*
- e) *La ordenación y protección de conjuntos históricos, sitios históricos, zonas arqueológicas o áreas declaradas Bien de Interés Cultural.*
- f) *La ordenación de núcleos rurales.*

- g) La adecuación urbanística de áreas de especiales características.*
- h) La protección del paisaje.*
- i) Complejos e instalaciones turísticas.*
- j) Cualesquiera otras finalidades análogas.*

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

El Plan Especial se formula para permitir la reconstrucción del edificio como consecuencia de la demolición accidental tras los terremotos del pasado 11 de mayo, con la misma superficie de vivienda, que las existentes antes del terremoto, a pesar de las nuevas exigencias de la Normativa vigente de aplicación y el incremento de los elementos comunes (zaguanes, ascensores, etc.), de forma que no se produzca incremento de edificabilidad 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 posibilitar la homogeneización de la altura máxima permitida a 5 plantas y el incremento del fondo edificable en 1 m en la manzana A del Plan Parcial de la Viña, teniendo en cuenta que según la normativa del Plan Parcial en la Zona Sur, donde se ubica el presente ámbito, se permite dicha altura en toda la manzana excepto en la zona recayente a la calle Herrerías esquina calle Tejedores (Edificio Viña 5) que se permiten 4 plantas. Las nuevas determinaciones se concretan exclusivamente en esta parcela que tiene una superficie de 1.724,74 m², 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 m a partir de la planta primera para recuperar la edificabilidad residencial neta preexistente.

La posibilidad del incremento de altura propuesto en el presente P.E.R.I. se justifica en la necesidad de reconstrucción de inmueble debido a que antes de la demolición accidental el edificio contaba un entresuelo de 1,20 a 1,70 m de altura medidos desde la cota de la calle destinado a uso aparcamiento y cuatro plantas destinadas a uso residencial de 2,50 m. de altura 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 del 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 manzana A, Edificio Viña V del Plan Parcial de La Viña, que es objeto del presente PERI, manteniéndose invariable el resto de condiciones establecidas en el Plan Parcial referido.
- Planos de información y ordenación a escala adecuada.
- Justificación del cumplimiento de la Ley 4/2009 en cuanto a la evaluación ambiental de planes y programas.
- No se estima necesario Plan de Actuación dado que no altera el contenido en el plan parcial y la iniciativa de esta actuación es pública sobre parcelas de equipamiento público.
- No es necesario Catálogo de bienes y espacios protegidos dada la finalidad del plan especial.
- No varía el contenido del Estudio Económico y ejecución del planeamiento del plan parcial.

1.4. FUNDAMENTOS LEGALES Y TRAMITACIÓN.

Para la redacción de este proyecto se tiene en cuenta:

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

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

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

Y por referencia al art. 140:

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

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

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

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

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

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

1.5. MEMORIA INFORMATIVA. ESTADO ACTUAL.

1.5.1. – SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

El ámbito de actuación del Plan Especial tiene una superficie de **1.724,74 m²** y se ajusta a la parcela propiedad de la comunidad de propietarios del Edificio Viña 5 tal y como se refleja en los planos. La edificabilidad residencial preexistente es de 5.873,00 m².

La superficie delimitada en este Plan Especial es:

PARCELA	SUPERFICIE m2
EDIFICIO VIÑA 5	1.724,74
TOTAL	1.724,74

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 escriture e inscriba en el Registro la condición que fija la situación del patio, para que sean coincidentes los semipatios correspondientes.

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

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

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

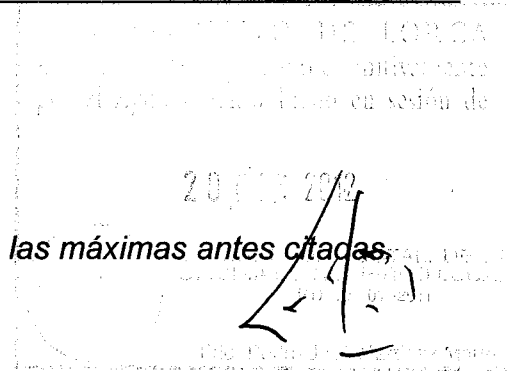
Alturas permitidas.-

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

Manzana C, 5 plantas y 16 m.

Manzana D y E, 4 plantas y 12 metros.

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



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 posibilitar la homogeneización de la altura máxima permitida a 5 plantas y el incremento del fondo edificable en 1 m, en la manzana A (Edificio Viña V) del Plan Parcial de la Viña, teniendo en cuenta que según la normativa vigente se permite dicha altura en toda la manzana excepto en la zona recayente a la calle Herrería esquina calle Tejedores (Edificio Viña 5) que se permiten 4 plantas y permitir el incremento del fondo edificable en 1 m, justificando dicho incremento en la necesidad de reconstrucción del citado inmueble en las mismas condiciones 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 ni reduce la superficie de la parcela destinada a equipamientos públicos y espacios públicos por el Plan Parcial, con lo que tampoco se reducen los estándares dotacionales previstos por la legislación y planeamiento urbanístico vigentes.

1.7. – EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

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

DOCUMENTO 2. NORMATIVA URBANÍSTICA

1.1. 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 A, RECAYENTE CALLE HERRERIAS Y CALLE TEJEDORES - EDIFICIO VIÑA 5
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	5.873 m ² , la cual no puede superar a la existente en el edificio primitivo antes de la demolición accidental.
Fondo máximo	19 m en planta piso según lo reflejado en planos. En planta baja se limita el fondo máximo edificable a 18 metros 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	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Las alturas serán las señaladas en los planos. ✓ Se permite la ocupación del 100 % bajo rasante para uso garaje, instalaciones del edificio y trasteros.

1.2 CRITERIOS DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL

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

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

1.3 VIGENCIA DE LA NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL

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

2. CONCLUSIÓN

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

En Lorca, diciembre de 2012.

Francisco José García Rodríguez
ARQUITECTO MUNICIPAL

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

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

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

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

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

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

Estos patios interiores podrán ser mancomunados, pero para que el patio resultante pueda acogerse a las medidas mínimas antes citadas, será preciso que se escriba 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 1.724,74 m² y que se ajusta a la parcela propiedad de la comunidad de propietarios del Edificio Viña 5 tal y como se refleja en los planos, incluida dentro del ámbito del Plan Parcial de la Viña (URPI-13), cumple los siguientes requisitos:

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

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

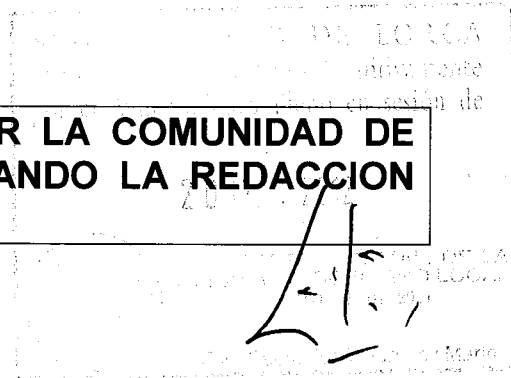
En cuanto a los supuestos específicos, cumple los siguientes requisitos:

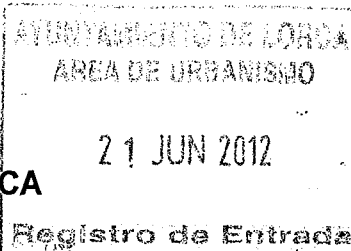
- No afecta a suelo no urbanizable protegido.
- La reforma interior planteada no afecta a suelos potencialmente contaminados ni a áreas declaradas por algún tipo de riesgo.

Por tanto no se encuentra en supuesto alguno de sujeción a evaluación ambiental de acuerdo al anexo IV de la ley.

La técnico Ambiental
Rosario Rios Gilberte

ANEXO 3.- ESCRITOS PRESENTADOS POR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO VIÑA 5 SOLICITANDO LA REDACCION DEL PRESENTE P.E.R.I.





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LORCA
ÁREA DE URBANISMO

D. Juan Sánchez-Fortun Ponce, Presidente de la Comunidad de Propietarios del Edificio Viña V, con domicilio a efectos de notificaciones en C/ NOGALTE, 21, 2º A, Lorca (Murcia). C.I.F. H30377337

EXPONE:

PRIMERO.- Que del anteproyecto básico de reposición del edificio "Viña V" de 52 viviendas más sótano promovido en este Ayuntamiento, se notificaron por la Oficina Técnica de Reconstrucción con fecha 10 de abril del corriente una serie de deficiencias técnicas por incumplimiento del articulado del Tomo II en relación a la Normativa Urbanística del PGMO municipal.

SEGUNDO.- Siendo la mayor parte de las deficiencias indicadas subsanables en el referido anteproyecto básico, no obstante, en lo que afecta a la altura y número de plantas de la edificación, no ha sido admitida por los Servicios Técnicos Municipales la pretensión de esta Comunidad de Propietarios de elevar la planta baja del edificio "Viña V" en la esquina de la calle Herrería con calle Tejedores a 3.60 metros de altura, existiendo anteriormente una planta baja en semialtura de 1,5 metros, de manera que el número de plantas pase a ser: planta baja más tres plantas a planta baja más cuatro plantas cumpliendo los artículos 69.1.y 69.2 *Edificación de solares con frente fachada a dos o más calles formando esquinas y con el mismo número de plantas*; del P.G.M.O.U de Lorca, se acompaña planos de solar con cotas de altura y fachada en calle Tejedores.

TERCERO.- Que habiéndose estudiado varias alternativas para que se pudiera justificar el aumento de altura de la planta baja del edificio, todas ellas en consenso con este Ayuntamiento y en coordinación con la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, se ha decidido finalmente de que sea el propio Ayuntamiento de Lorca el que proceda a su redacción y tramitación, en desarrollo de las determinaciones del Plan General, que justifique la nueva normativa en relación a altura máxima y número de plantas de la edificación que afectan al edificio "Viña V", con objeto de cumplir con todos los requerimientos técnicos legalmente exigidos, y siendo dicho Plan Especial instrumento urbanístico apto para proceder a dicha modificación

AYUNTAMIENTO DE LORCA
2012010422

Que por consiguiente, esta Comunidad de Propietarios del edificio "Viña V" esta conforme en promover dicho Plan Especial de Reforma Interior ante este Ayuntamiento, solicitando del mismo que proceda a su redacción y tramitación para su aprobación.

En su virtud, a V.I.,

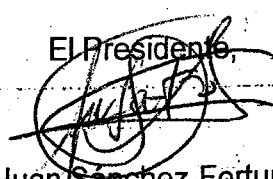
SOLICITA:

Sea admitido el presente escrito, por el que la Comunidad de Propietarios del edificio "Viña V" a la que represento, promueve el Plan Especial de Reforma Interior y Rehabilitación justificativo del aumento de número de plantas y altura de la planta baja del edificio "Viña V", siendo este instrumento apto para dicha finalidad según lo previsto en el artículo 15.2 de las Normas Urbanísticas del PGMO de Lorca en desarrollo de dicho Plan General, solicitando de este Ayuntamiento que proceda a su redacción y tramitación de oficio para obtener su aprobación inicial, al amparo de lo dispuesto en el artículo 144.1 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Se solicita igualmente, que el estudio previo del proyecto básico de reposición o reconstrucción del edificio "Viñas V" de 52 viviendas, local y sótanos, se siga tramitando en este Ayuntamiento simultáneamente junto con el Plan Especial de Reforma Interior del que ahora se solicita su redacción y tramitación, todo ello, con objeto de que no se dilaten excesivamente los plazos ya de por sí excedidos por las trabas burocráticas existentes en perjuicio de esta Comunidad de Propietarios.

En Lorca, a 21 de junio de 2012

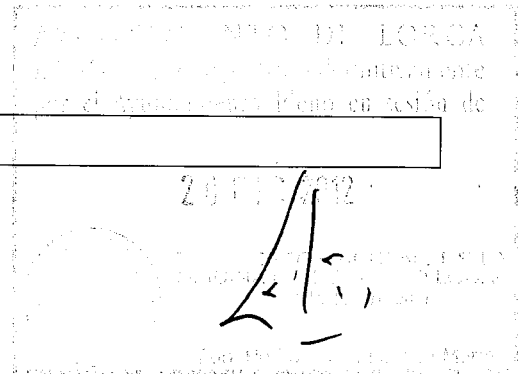
El Presidente,



Fdo.: Juan Sánchez-Fortun Ponce

ILTMO. SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LORCA

ANEXO 4.- LISTADO DE PROPIETARIOS



LISTADO DE PROPIEDADES

Cod. Propiedad	Titular	Nif	Propiedad	Coficiente	Teléfonos
0040 CDAD. PROP. EDF. LA VIÑA V					
0001-0001	LUIS DIAZ SANCHEZ		BAJO A	1,47000	646567627
0001-0002	DAMIAN MILLAN PEREZ-CHUECOS	23218557B	BAJO B	1,61000	677555822
0001-0003	FEDERICO MIÑARRO ZAMORA	23192422G	1º A	1,72000	647475095
0001-0004	YURIY DOROZHENKO	X5725583 D	1º B	1,72000	619430115
0001-0005	MARIA DEL CARMEN MENDEZ CANOVAS	23219551Q	2º A	1,72000	679162246
0001-0006	JESUS BAYONAS LOPEZ	23225150A	2º B	1,72000	650040093
0001-0007	ANTONIA SEGURA NAVARRO		3º A	1,72000	654568848
0001-0008	JOSE NAVARRO DIAZ	23217020S	3º B	1,72000	676803638
0002-0009	KLEVER ERASMO CARRION BALCAZAR	X2988058 J	BAJO A	1,47000	660242436
0002-0010	JUAN GARCIA MUÑOZ		BAJO B	1,61000	699737288
0002-0011	BARTOLOME BLAZQUEZ MARTINEZ	23211099M	1º A	1,72000	650828101
0002-0012	FEDERICO CESAR TOLEDO ARCAS	23250201F	1º B	1,72000	666480175
0002-0013	PEDRO LOPEZ MARTINEZ	23212263L	2º A	1,72000	650066672
0002-0015	FRANCISCO PALLARES OLLER	23187631C	2º B	1,72000	630390061
0002-0016	JUAN PASCUAL GONZALEZ		3º A	1,72000	686499513
0002-0017	ROSA ROMERO PERAN	23223994C	3º B	1,72000	636336190
0003-0018	WILMER ANTONIO RAMIREZ JIMENEZ	X3390918 M	BAJO A	1,47000	695135549
0003-0019	DIEGO CANOVAS RE		BAJO B	1,61000	675630293
0003-0020	EL GHAZOUANI MOUSTARIH		1º A	1,72000	697638087
0003-0021	CAJADUERO - JUAN BAUTISTA UYAGUARI	X3575003 K	1º B	1,72000	686283667
0003-0022	JOSE LLAMAS OLIVER	23227971H	2º A	1,72000	646824137
0003-0023	ANTONIO SANCHEZ RUIZ	23249101B	2º B	1,72000	679492896
0003-0024	JOSE ANTONIO CONESA PEREZ	23249959H	3º A	1,72000	669759671
0003-0025	MARIA RUIZ GONZALEZ		3º B	1,72000	664104624
0004-0026	FRANCISCO JAVIER SANCHEZ DE LA	43421558I	BAJO B	1,61000	687052112
0004-0027	JUAN SANCHEZ- FORTUN PONCE	23209560F	BAJO A	1,47000	669879413
0004-0028	JUAN JOSE MENDEZ SORIANO	23216372B	1º A	1,72000	607267116
0004-0029	JOSE ANGEL PIERNAS MANZANARES	74438760L	1º B	1,72000	679488213
0004-0030	BLAS MATEO NAVARRO	23206679R	2º A	1,72000	630069113
0004-0031	FRANCISCO LEON GARCIA	23213395R	2º B	1,72000	647785724
0004-0032	JACINTO LABORDA GRIS	23217888D	3º A	1,72000	629029518
0004-0033	ANGEL FERNANDO MACAS MEDINA	23832918L	3º B	1,72000	680221459
0005-0034	DOLORES JIMENEZ CHUECOS	23154725G	BAJO A	1,47000	605267095 JUANJO
0005-0035	JUANA RÚZAZA ASENSIO	23195397N	BAJO B	1,61000	648844071
0005-0037	GERONIMO LARIO LARIO	23202476F	1º A	1,72000	657026870
0005-0038	JUAN PASCUAL CERDA		1º B	1,72000	637810988
0005-0039	MANUEL LOPEZ SANCHEZ	23200030E	2º A	1,72000	609229133
0005-0040	CATALINA MARIA NAVARRO ALCARAZ	23253680J	2º B	1,72000	636700638
0005-0041	SERGIO PAUL GAMBOA TORRES	X6643563 J	3º A	1,72000	699387943
0005-0042	EDELMIRO GARCIA MORENILLAS	23203232G	3º B	1,72000	628744186
0006-0043	BEATRIZ GARCIA MUÑOZ	23240810T	BAJO A	1,37000	667469633
0006-0044	JUANA RUIZ NAVARRO	23144653Y	BAJO B	1,32000	678860251 MARIA
0006-0045	MARIA QUIÑONERO OLLER	23182121F	BAJO C	1,56000	617575612
0006-0046	ASCENSION JIMENEZ BORGONÓZ	23237306S	1º A	1,68000	699680205
0006-0047	ASCENSION JIMENEZ BORGONÓZ	23237306S	1º B	1,50000	617633053
0006-0048	DIEGO CORBALAN SANCHEZ	23224478K	1º C	1,73000	609501325
0006-0049	JOSE ALCAZAR PADILLA		2º A	1,68000	626128705
0006-0050	PEDRO ALCARAZ PADILLA		2º B	1,50000	629428808
0006-0051	SANTIAGO CERVERA COBOS	24072235K	2º C	1,73000	687171335
0006-0052	PEDRO GINES CONESA PEREZ	23218343G	3º A	1,68000	690657611
0006-0053	FRANCISCO PLAZAS RODRIGUEZ	23200211L	3º B	1,50000	607337207
0006-0054	JOSE LUIS PALACIOS BERMUDEZ	23237718J	3º C	1,73000	666273911
0006-0055	REPRESENTANTE: FEDERICO MIÑARRO		SEMISOTANO	14,02000	647475095

Total propiedades 53

Total de coeficientes: 100,00000

**ANEXO 5.- ALEGACIÓN PRESENTADA POR LOS PROPIETARIOS
DEL EDIFICIO VIÑA 5 AL ACUERDO DE FECHA 22 DE JUNIO DE
2012**

P.E.R.1 02/17

AYUNTAMIENTO DE LORCA
AREA DE URBANISMO
3 AGO 2012
2012025605
Registro de Entrada

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LORCA
ÁREA DE URBANISMO**

D. Juan Sánchez-Fortun Ponce, Presidente de la Comunidad de Propietarios del Edificio Viña V, con domicilio a efectos de notificaciones en C/ NOGALTE, 21, 2º A, Lorca (Murcia). C.I.F. H30377337.

EXPONE:

Que ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Lorca con fecha 22 de junio del corriente, el Plan Especial de Reforma Interior de la Manzana A -Edificio Viña 5- incluida en la U.A. única del P.P. La Viña (URPI-13) del PGMO de Lorca, y que fue objeto de publicación en el BORM número 155 de fecha 6 de julio del corriente, sometiéndose a información pública por periodo de un mes.

Que en la representación que ostento, formulo en plazo las siguientes alegaciones al indicado PERI aprobado inicialmente:

PRIMERA.- Que el PERI antes referido ha sido promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca a instancias de la Comunidad de Propietarios a la que represento con objeto de justificar el cumplimiento de alturas y número de plantas en la manzana A del PP de la Viña, para una mejor reordenación de la misma y más óptima distribución de espacios comunes en los nuevos edificios a proyectar, tras los seísmos acaecidos en Lorca el pasado año.

SEGUNDA.- Que en coherencia con lo anterior, y como consecuencia de una nueva redistribución de espacios en el proyecto del edificio "Viña V", que lleva consigo destinar la planta baja a un uso distinto del residencial para ubicación de instalaciones en aplicación de la nueva normativa del Código Técnico de la Edificación, se hace necesario aumentar la profundidad edificable en 1 metro en la calle Herrerías, así como en la calle Tejedores, para justificar la misma edificabilidad útil total respecto de la existente en el antiguo edificio demolido.

En los siguientes cuadros puede compararse la edificabilidad útil, sin perjuicio de exponer con más detalle en planos adjuntos la presente propuesta.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
AREA DE URBANISMO
03 AGO 2012
Registro de Entrada n. 2476

SUPERFICIES ÚTILES EDIFICIO DERRIBADO				
PLANTA	SUP. ÚTIL (m ²)	Nº. PLANTAS	Nº. VIV.	TOTAL SUP. ÚTIL (m ²)
BAJA	1.108,88	1	13	1.108,88
TIPO	1.251,63	3	39	3.754,89
TOTAL		4	52	4.863,77

SUPERFICIES ÚTILES NUEVO PROYECTO				
PLANTA	SUP. ÚTIL (m ²)	Nº. PLANTAS	Nº. VIV.	TOTAL SUP. ÚTIL (m ²)
BAJA	NO COMPUTABLE	1	0	NO COMPUTABLE
TIPO	1.215,70	4	52	4.862,80
TOTAL		5	52	4.862,80

TERCERA.- Se ha valorado previamente con los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento la justificación de una mayor profundidad edificable del edificio Viña V como operación de reforma interior, completando la ordenación del Plan General, y observando tanto su normativa aplicable, como la contenida en sus Normas Complementarias.

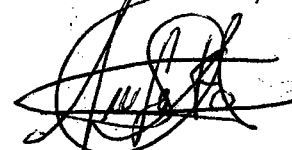
En su virtud, a V.I.,

SOLICITA:

Sea admitido el presente escrito de alegaciones junto con la documentación complementaria que se acompaña, consistente en plano A1 del edificio demolido y plano A2 del nuevo proyecto, justificativos de superficies y profundidad edificables a escala 1:300, con objeto de que se estime aumentar ésta en un metro respecto de las calles Herrería y Tejedores para cumplir con la misma edificabilidad útil respecto del edificio demolido y se incorpore la presente alegación al PERI que resulte aprobado con carácter definitivo.

En Lorca, a 4 de agosto de 2012

El Presidente,



Fdo.: Juan Sánchez Fortun Ponce

ILTMO. SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LORCA

ANEXO 6.- INFORMES SECTORIALES

AYUNTAMIENTO DE LORCA
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
El Ayuntamiento de Lorca en sesión de
20/07/2012
[Firma]
[Sello]



26 SEP 2012
 202029731
 Registro de Entrada

Nuestra Referencia: 74/12 Planeamiento

Asunto **PERI edificio "Viña 5" entre C/ Herrerías y C/ Tejedores**

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

OCMG Obras Públicas-Reg. Murcia
 R.S. N. 60087 17/09/12 N. 12514

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 2 de julio de 2012, Registro de Entrada de fecha 3/8/12, relativa a **PERI edificio "Viña 5" entre C/ Herrerías y C/ Tejedores**, y del informe emitido sobre la misma por el Subdirector General de Urbanismo y Ordenación del Territorio con fecha 12 de septiembre 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 contabilizarse en el PERI, y debe quedar recogida en la Normativa Urbanística la edificabilidad propuesta.
- 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 3 es meramente justificativo y no normativo.
- No queda claro si se permite el 100% de ocupación de la parcela o del ámbito del PERI.
- El Plano P-1 de ordenación debe recoger el ámbito del PERI y especificar la altura propuesta.
- El Plano P-2 debe especificar claramente las opciones de altura permitida y la limitación del uso de planta baja.

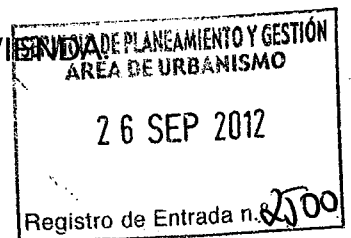
De conformidad con lo establecido en el apartado c) del antedicho artículo 140, deberá remitir un ejemplar del proyecto que resulte aprobado definitivamente junto con el expediente municipal instruido durante su tramitación.



En Murcia, a 14 de septiembre de 2012

LA DIRECTORA GENERAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA

Fdo.: Yolanda Muñoz Gómez



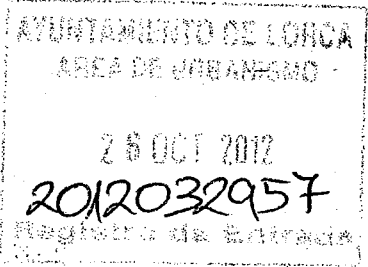
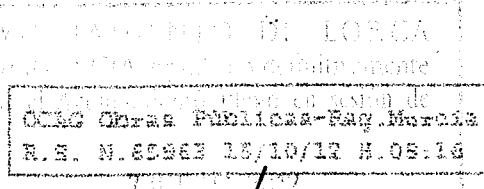
P.E.R.I 02/12

Plaza de Santoña, 6
30071 - Murcia.
www.carm.es/cpt/



Región de Murcia
Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio
Dirección General de Territorio y Vivienda

Nuestra Referencia: 74/12 Planeamiento
Asunto **PERI edificio "Viña 5" entre C/ Herrerías y C/ Tejedores**
Trámite: Informe art. 140 a) del D.L. 1/2005 (Texto Refundido LSRM)



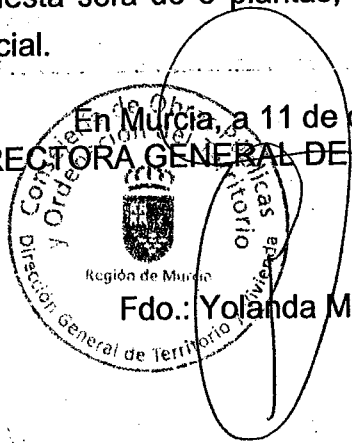
Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Lorca

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

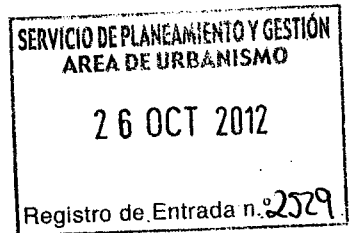
En relación con la nueva documentación, aprobada por acuerdo plenario de 21/9/12 y con relación a las consideraciones señaladas en el informe de la Dirección General de 14/9/12, se significa lo siguiente para su consideración en el acuerdo de aprobación definitiva:

- 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.

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



Fdo.: Yolanda Muñoz Gómez



AYUNTAMIENTO DE LORCA
C/ Puente de la Alberca, s/n. • Complejo la Merced • 30800 Lorca (Murcia)
Teléfono: 968 47 97 26 • Fax: 968 47 80 46 • Web: www.urbanismo.lorca.es
E-mail: urbanismo@lorca.es

20 JUN 2012

ANEXO 7.- ALEGACION Y CONSTESTACION COMUNIDAD PROPIETARIOS VIÑA 5

AYUNTAMIENTO DE LORCA SECRETARIA GENERAL	
19 NOV 2012	
REGISTRO DE:	
ENTRADA Nº 35228	SALIDA Nº

Manuel López Sánchez, con DNI 23.200.030 E y domicilio a efectos de notificación en Ctra. de Granada 71, 2º A, Lorca.

EXPONE:

Que ha recibido notificación de ese Excmo. Ayuntamiento, relativo a la Modificación Sustancial del PERI en Manzana "A", Edificio Viña V, entre calle Herrerías y Tejedores del Plan Parcial de la Viña

En los antecedentes del citado acuerdo se justifica que el mismo se redacta como consecuencia del escrito presentado en el Área de Urbanismo por el presidente de la Comunidad de Propietarios del Edificio Viña V.

No entendemos como se puede redactar un Plan a instancias del Presidente de una Comunidad de Propietarios, si tal y como se dice en el documento aprobado se reconoce que el citado inmueble fue derribado, y de acuerdo con lo establecido en el art. 23.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, el régimen de propiedad se extingue por la destrucción del edificio.

En la citada documentación se hace referencia a que el documento es "Modificación Sustancial", de otro documento y aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local de fecha 22 de junio, del que no he recibido notificación alguna, por lo que solicito se me faciliten los criterios que ha seguido el Ayuntamiento a la hora de realizar las citadas notificaciones, ya que se han realizado solo a algunos de los propietarios, por lo que resulta totalmente falso lo indicado en el resultando 3º del acuerdo ahora notificado, que indica que el acuerdo fue notificado a los titulares interesados.

En cuanto a la justificación, en el apartado 1.2 del PERI aprobado inicialmente se limita a copiar artículos de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y se indica la que el Plan Especial se formula para permitir la reconstrucción del edificio con la misma superficie útil de vivienda. Esta afirmación es **totalmente incierta** ya que la reconstrucción del edificio con la misma superficie útil, ya se permite, aplicando las Normas Complementarias, aprobadas por el Ayuntamiento Pleno de fecha 21 de noviembre de 2011.

Se propone igualmente un incremento de altura desapareciendo las viviendas en planta baja destinadas estas a usos distintos del residencial.

No entendimos como por parte de los autores del proyecto se puede afirmar que no se produce incremento de la superficie útil sin realizar ni la mas mínima comprobación de tales extremos y llegar incluso a decir en este párrafo que las plantas bajas se destinaran a espacios comunes necesarios para funcionamiento del edificio, aparcamientos, comercial ¿El uso comercial es necesario para el funcionamiento del edificio?

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN ÁREA DE URBANISMO
22 NOV 2012
Registro de Entrada nº 2555

En la última parte del citado párrafo llega a hacerse la siguiente afirmación "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 y por tanto nos gustaría que se no aclarasen que tiene que ver el fondo máximo de un edificio con favorecer la dinamización económica y de comercio y de la movilidad.

En el siguiente apartado 1.3. justificación de la Reforma Interior, se vuelven a repetir los mismos argumentos del apartado anterior. Y además se afirma que "no supone incremento de edificabilidad residencial útil existente en el edificio primitivo alguno, etc....."

El parámetro de edificabilidad residencial útil, es un parámetro que no se recoge en ningún apartado de la Ley del Suelo, y por otro lado está claro que si supone un aumento importante de volumen.

Por todo lo anteriormente expuesto entendemos que no está justificado la necesidad de aprobación de este Plan Especial.

Fundamentos legales y tramitación.

En este apartado de documento aprobado se limita a recoger textualmente lo que dicen algunos artículos de la Ley del Suelo, pero sin entrar en el fondo del asunto sobre si esta es la figura de planeamiento que se debe de utilizar para realizar una modificación del planeamiento vigente con un aumento de volumen de mas de 1.800m².

La modificación del volumen edificable entraría **dentro de lo establecido en el artículo 149 de la L.S.R.M.** ya que supone un **incremento del volumen edificable de mas de un 20%**, lo que podría suponer en el total de la urbanización un aumento de volumen de más de 20.000m² de volumen, todo ello además **sin mayores dotaciones urbanísticas.**

Igualmente una afirmación recogida en el siguiente párrafo recogido en el documento, es totalmente incierta:

"la posibilidad del incremento de altura y fondo propuesto en el presente PERI 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 CATASTROFICAS, aprobadas definitivamente por acuerdo de pleno de fecha de 28 de noviembre de 2011".

Por otro lado creo que nadie ha calculado el perjuicio que podría ocasionar a todos los propietarios, ya que tendrían que acordar por unanimidad los nuevos porcentajes de participación en el edificio que se construye con esta normativa y repartir de un modo punto "equitativo" las nuevas propiedades que se ~~crearian~~ **CREARIAN**

En cualquier caso el nuevo edificio adaptado a esta normativa, al suponer un evidente aumento de volumen, impediría poder acogerse a la Ley 7/2012 de 20 de julio, reguladora de la reedificación por sustitución forzosa para la urgente reconstrucción de Lorca.

Por todo lo anteriormente expuesto solicita se me conteste a lo indicado en el cuerpo del presente escrito y se deje sin efecto el PERI aprobado de 21 de septiembre de 2012.

Lorca, 16 de Noviembre de 2012.

Fdo. Manuel López Sánchez.

ILMO. SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LORCA

- 5 DIC 2012

SECCIÓN: PLANEAMIENTO

EXP.: PERI 02/12

Registro de Entradas

2012037314

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LORCA
ÁREA DE URBANISMO**

D. Juan Sánchez-Fortun Ponce, Presidente de la Comunidad de Propietarios del Edificio Viña V, con domicilio a efectos de notificaciones en C/ NOGALTE, 21, 2º A, Lorca (Murcia). C.I.F. H30377337.

EXPONE:

Que en contestación a las alegaciones presentadas por D. Manuel López Sánchez a la Modificación sustancial del PERI en la Manzana A –Edificio Viña 5- del Plan Parcial de La Viña, de las que se nos ha dado traslado por este Ayuntamiento, se presentan de contrario las siguientes alegaciones:

PRIMERO.- En relación con las alegaciones formuladas por el referido propietario, en ningún caso queda de manifiesto con suficiente claridad el propósito o intención de las mismas. Por otra parte, he de manifestar que Don Jacinto Laborda Gris, en representación de dicho Señor (D. Manuel López), en la Junta General Extraordinaria de esta Comunidad de Propietarios, celebrada el día 28 de febrero de 2.012, manifestó a instancia de su representado a la administración-secretaría y presidencia de la Comunidad y ante la totalidad de los asistentes, que se hiciera constar en Acta, como así quedó reflejado, la voluntad de su representado de no concurrir al proceso de reconstrucción. Por otra parte, también manifestamos que hay indicios fundados de que dicho Señor se ha comprometido (o está en vías de hacerlo) en la adquisición de una vivienda en otro edificio del Barrio. Por tanto, analizando globalmente el contexto, consideramos, por un lado, que no hay un interés legítimo con suficiente fundamento para formular estas alegaciones y, por otro, que el único propósito radica en torpedear y paralizar el proceso de aprobación del PERI que nos ocupa, cuya única finalidad es intentar reconstruir un edificio en las mejores condiciones de habitabilidad, sin pretender en ningún caso perjudicar a nadie y, también intentar, a la mayor brevedad posible, conseguir devolver (reconstruir) sus casas a 50 familias que están en la calle, la mayoría con escasas posibilidades económicas (los ayudas por alquiler acabándose), para mitigar su angustia y que puedan ver una luz de esperanza después de transcurridos tantos meses y de tanta burocracia.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
ÁREA DE URBANISMO

05 DIC 2012

Registro de Entrada n. 2568

SEGUNDO.- En relación a mi falta de legitimidad para instar en nombre de la Comunidad de Propietarios a la que represento, la redacción del indicado PERI por parte del Excmo. Ayuntamiento de Lorca, por considerar que el régimen de propiedad quedó extinguido por la destrucción del edificio; en el caso que nos ocupa, ha de considerarse que dicha extinción no puede operar de manera automática por la destrucción del mismo, dado que:

a) el propio precepto mencionado establece que la extinción del régimen de propiedad horizontal, en caso de destrucción del Edificio, sólo tendrá lugar cuando no se den las excepciones que el art. 23.1 de la L.P.H. contempla: pacto en contrario y que el coste de la reconstrucción excediera del 50% y que dicho exceso estuviera cubierto por un seguro. En este caso, por la existencia del correspondiente seguro, queda íntegramente cubierto el coste de su reconstrucción, por lo que se cumple la primera de las excepciones planteadas en dicho precepto.

b) desde la demolición del Edificio, tras las diversas asambleas celebradas y acuerdos adoptados, queda evidenciada, por parte de los propietarios, la voluntad de subsistencia y continuidad del régimen de propiedad horizontal, con la finalidad de lograr la reconstrucción del edificio, dando cobertura a la segunda de las excepciones planteada en el art. 23.1 de la L.P.H. en cuanto a la existencia de pacto en contrario que evite la extinción del régimen de propiedad horizontal, y como tal autonomía de la voluntad, tiene prevalencia en la materia que nos ocupa como principio también reconocido en el art. 396 del Código Civil.

c) además, entre otras cuestiones, en el punto 3º del orden del día, de la Junta General Extraordinaria, celebrada el día uno de octubre de 2.012, se acordó, por unanimidad, proceder a la Reconstrucción del Edificio en base al Régimen jurídico de Propiedad Horizontal, quedando de manifiesto de modo expreso la voluntad -el pacto- de mantener este régimen.

Por consiguiente, considerando que concurren las dos excepciones planteadas en el art. 23.1 de la L.P.H. mencionado, manifestamos que el régimen de propiedad horizontal existente sigue permaneciendo vigente, y en coherencia con lo anterior, es válido que como Presidente de la Comunidad de Propietarios ostente la representación legal en todos los asuntos que a aquélla le afectan, en este caso, en las relaciones que mantiene con la Administración, al amparo de lo dispuesto en el art. 13.3 de la indicada L.P.H.

TERCERO.- En cuanto a la justificación del indicado instrumento urbanístico; en primer lugar, indicar que no existe inconveniente legal en reproducir el TRLSRM para determinar la finalidad del PERI que nos ocupa, como instrumento urbanístico apto para completar las determinaciones del PGMO interesadas, pues es donde con mayor exactitud se define, y que cualquier otra definición o justificación particular no habría llegado a alcanzár.

En segundo lugar, se considera que el recurrente incurre en un error, pues no toma en consideración que el incremento de altura es precisamente lo que justifica que se haya tenido que redactar el PERI del PP "La Viña" - Edificio Viña V, y no considerar aisladamente que su finalidad exclusiva es el cumplimiento de la misma superficie útil que la que tenía el edificio demolido. Todo lo contrario, puesto que lo que se pretende es justificar el incremento de una altura adicional, y una consecuencia que se deriva es que haya que justificar igualmente que se está respetando con ello la superficie útil del edificio demolido.

CUARTO.- Se cuestiona por el recurrente que no se haya comprobado por los redactores del PERI referido si se produce o no incremento de la superficie útil respecto del edificio demolido, lo que se afirma de forma gratuita, sin manifestar en qué argumentos se basa para hacer dicha afirmación. En todo caso, no corresponde al recurrente cuestionar la veracidad del indicado PERI, sino en todo caso a los Servicios Técnicos Municipales que se han de pronunciar sobre la validez del mismo para su aprobación.

QUINTO.- Se plantea si el uso comercial es necesario para el funcionamiento del edificio, en la descripción a la que alude el PERI respecto de la finalidad de la planta baja de aquél. La interpretación correcta que en cambio ha de hacerse es que son los espacios comunes los que se hacen necesarios para el funcionamiento del edificio, con objeto de posibilitar la existencia de instalaciones obligatorias según las nuevas exigencias del Código Técnico de la Edificación.

El uso comercial se menciona a título de uno de los usos a los que se destinará la planta baja, pero no en relación a que aquél sea necesario para el funcionamiento del edificio.

Por otra parte, aclarar igualmente que el contexto en el que hay que entender que se favorece la dinamización económica, de comercio y de movilidad, es con el nuevo uso comercial que se pretende en la planta baja del edificio; y para que ese uso sea posible en la planta baja, junto con los

espacios comunes, ha sido necesario incrementar en una altura el edificio, así como el fondo edificable.

SEXO.- La justificación de la reforma interior es la homogeneización de la altura máxima permitida a cinco plantas en la manzana A del PP de la Viña, y no otro, siendo necesario para ello determinar que no se ha alterado la superficie útil del edificio demolido, para cumplir con el PGMO municipal, que el PERI referido tiene como propósito completar, de ahí la necesidad de redactar el PERI, siendo irrelevante que aquél concepto se recoja o no en el TRLSRM a los efectos que nos ocupan.

SÉPTIMO.- El incremento de volumen edificable que se estima en más de 1.800 m² por el que se afirma que debería llevar consigo mayores dotaciones urbanísticas de las que existen actualmente, según lo dispuesto en el artículo 149 del TRLSRM, supone una interpretación partidista del mencionado artículo, ya que, el requisito para justificar mayores dotaciones urbanísticas es el aumento de población que el incremento de volumen llevara consigo, lo que en ningún caso se va a producir en el edificio Viña V, ya que se trata de redistribuir entre los mismos propietarios de la Comunidad la superficie útil resultante del nuevo edificio, por lo que dicha afirmación queda desacreditada por incompleta.

OCTAVO.- Se afirma igualmente que es incierto que: «la posibilidad del incremento de altura y fondo propuesto en el presente PERI se justifican en la necesidad de reconstrucción del inmueble en las condiciones preexistente...», pero sin indicar argumento alguno que justifique porqué es incierto, o en qué sentido es incierto, cuando además se está citando expresamente la normativa de cumplimiento.

Se recuerda al recurrente que en dichas Normas Excepcionales del capítulo 2 de las Normas Complementarias del PGMO, se dice expresamente: «la edificabilidad preexistente deberá reordenarse de la forma más coherente con la ordenación prevista en el PGMO, preferentemente aumentando la ocupación, fondo edificable, anchura de vuelos, [...]. En estos casos, los Servicios Técnicos podrán exigir la tramitación de una autorización previa de la solución arquitectónica que se proponga, donde se justifique [...] los márgenes de tolerancia adoptados.

NOVENO.- No se trata de acordar porcentajes de participación y su reparto ex novo, sino de actualizarlos tomando como referencia los de la Obra Nueva y División Horizontal del edificio preexistente, en relación a las nuevas superficies que resulten de las viviendas, por lo que no se entiende el perjuicio que se va a generar a los propietarios, siendo este el criterio más equitativo que se puede utilizar para la reasignación de las porcentajes de participación en un nuevo edificio que contará con todas las mejoras de las que carecía el anterior y que no se valoran por el recurrente. En todo caso, este argumento excede de las consideraciones puramente urbanísticas y de cumplimiento de la normativa administrativa por las que ha de regirse el PERI referido, siendo aquellas cuestiones de otra índole a las que se interesan en aquél para su aprobación.

DÉCIMO.- No se entiende la relación que pretende asociar entre el supuesto aumento de volumen y que eso impida acogerse en su caso a la Ley 7/2012 de 20 de julio, y que en todo caso, se considera por esta parte que esa alegación excede del ámbito de lo recurrible en relación con el PERI referido, por ser una consideración de otra índole que no tiene qué ver con aquél.

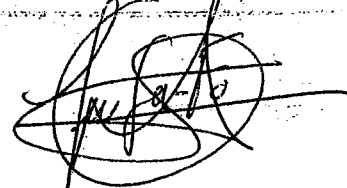
En su virtud, a V.I.,

SOLICITA

Sea admitido el presente escrito de alegaciones formuladas de contrario contra las alegadas por D. Manuel López Sánchez a la modificación del PERI en la Manzana A –Edif. Viña V- entre Calles Herrería y Tejedores del PP de La Viña, estimándolo de conformidad, con objeto de obtener la aprobación definitiva del referido PERI.

En Lorca, a 3 de diciembre de 2012

El Presidente,



Fdo.: Juan Sánchez-Fortun Ponce

ILTMO. SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LORCA