

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR, EN LA ZONA SUR-MANZANA D-1, UBICADA ENTRE LA AVDA. DE LA VENDIMIA, C/. JARDINEROS Y C/. HERRERIAS – EDIFICIO “VIÑA NUEVA”, DE LA UNICA UNIDAD DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL LA VIÑA (URPI-13) DEL PGMO DE LORCA. BARRIO DE LA VIÑA LORCA.

(Diciembre de 2.012)

(APROBACION DEFINITIVA)

MEMORIA.

INDICE

I MEMORIA.

1.- MEMORIA INFORMATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.

1.1.- OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL.

1.2.- NATURALEZA Y JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN.

1.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA REFORMA INTERIOR.

1.3.1.- Antecedentes-Exposición de Motivos.

1.3.2.- Situación actual-análisis de la Ordenación heredada.

1.3.3.- Objeto del presente proyecto de Reforma Interior-Criterios de Intervención.

1.4.- FUNDAMENTOS LEGALES Y TRAMITACIÓN.

1.5.- MEMORIA INFORMATIVA-ESTADO ACTUAL.

1.5.1.- Situación delimitación del ámbito.

1.5.2.- Estado Actual.

1.5.3.- Determinaciones del Planeamiento Vigente de Aplicación.

1.5.4.- Estructura de la Propiedad.

1.6.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

1.6.1.- Justificación de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial-Objetivos Propuestos.

1.6.2.- Objetivos y criterios de la Ordenación.

1.6.3.- Justificación del modelo elegido y descripción de la Ordenación.

1.6.4.- Justificación de las determinaciones del Plan General - Estudio Comparativo.

1.6.5.- Gestión del Planeamiento. Ficha de Gestión

1.7.- NORMAS URBANÍSTICAS.

1.7.1.- Objeto y ámbito de aplicación.

1.7.2.- Desarrollo del presente PERI.

1.7.3.- Régimen urbanístico.

1.7.4.- Normas Generales.

1.7.5.- Normativa Particular.

1.7.5.1.- Normativa Particular. Zona Edificación Abierta-Reconstrucción.

1.7.6.- Vigencia.

1.8.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

1.8.1.- Objetivo.

1.8.2.- Plan de Etapas.

1.8.3.- Revisión.

1.8.4.- Actuaciones Municipales y de iniciativa Privada.

1.9.- ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO.

1.10.- CONCLUSIÓN

II.- ANEXO 1. JUSTIFICACIÓN AMBIENTAL.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR, EN LA ZONA SUR-MANZANA D-1, UBICADA ENTRE LA AVDA. DE LA VENDIMIA, C/. JARDINEROS Y C/. HERRERIAS – EDIFICIO “VIÑA NUEVA”, DE LA UNICA UNIDAD DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL LA VIÑA (URPI-13) DEL PGMO DE LORCA. BARRIO DE LA VIÑA LORCA.

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LORCA (A instancias de la Comunidad de Propietarios Edificio “Viña Nueva” de 88 Viviendas y Locales, sito en Avda. de la Vendimia, C/. Jardineros y C/. Herrerías, del Barrio de la Viña. Lorca.)

ARQUITECTOS: D. Juan B. García Pedrero.
D. Agustín Ancosta Benavent.
D. José Joaquín Pascual Ruiz.
D. Pedro J. García González.

I.- MEMORIA

1.- MEMORIA INFORMATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.

1.1. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.

Por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca (a instancias de la Comunidad de Propietarios Edificio “Viña Nueva”), se redacta el **“Plan Especial de Reforma Interior en la Manzana D-1, sita en Avda. de la Vendimia, C/. Jardineros y C/. Herrerías, incluida en la única unidad de actuación del Plan Parcial “La Viña” (U.R.P.I-13) del P.G.M.O. de Lorca”**, para facilitar la reconstrucción de los inmuebles que componen la manzana y que como consecuencia de los seísmos del pasado 11 de Mayo de 2011 fue derribado por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca debido a los graves daños estructurales existentes en el mismo.

El presente P.E.R.I. es promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca (a instancias de la Comunidad de Propietarios “Viña Nueva”, y es redactado por los Arquitectos D. Juan B. García Pedrero, D. Agustín Ancosta Benavent, D. José Joaquín Pascual Ruíz y D. Pedro J. García González.

Según el Plan Parcial “La Viña” la parcela está clasificada como Suelo Urbano y el objeto del presente Plan Especial es posibilitar una nueva Ordenación con edificios aislados. Las **nuevas determinaciones se concretan exclusivamente para ésta parcela D-1, que forma parte de la manzana denominada D en el Plan Parcial “La Viña”**, para la que se realizan unas nuevas Ordenanzas, teniendo en cuenta que los terrenos tienen condición de Suelo Urbano al encontrarse urbanizados y por lo tanto le resultaría de aplicación la Normativa establecida por el Plan General para este tipo de parcelas.

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 artículo 128 del Título II- Capítulo 9 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. referente al REGIMEN DE SUELO URBANO.

El Plan Especial se formula para justificar la ordenación de la nueva manzana con bloques aislados.

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 para su adaptación al mismo.

1.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA REFORMA INTERIOR.

Como se expuso anteriormente, el objeto del Plan Especial es posibilitar una nueva Ordenación con edificios aislados, introduciendo mejoras en el entorno inmediato (la manzana) donde se sustituye la horizontalidad por la verticalidad para liberar el mayor suelo posible, creando espacios intermedios de relación, plazas, soportales, etc., todos ellos peatonales que favorezcan el comercio y las relaciones sociales.

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
- 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.

1.3.1.- Antecedentes-Exposición de motivos:

- 1) **La ciudad de Lorca, sufrió el día 11 de Mayo de 2.011 un sismo considerado como el más grave sucedido en los últimos años en España,** según información del Instituto Geográfico Nacional, provocando daños personales y numerosos daños materiales, sintiéndose con fuerza en diversas poblaciones de la región y fuera de la misma.

El terremoto que Lorca sufrió el 11 de Mayo de 2011 fue mucho más que un colapso emocional.

Estos son algunos datos de lo ocurrido: la superficie de terreno con edificaciones que ha sido demolida es de 164.458 metros cuadrados según Catastro, el equivalente a 17 campos de fútbol. El volumen de las construcciones perdidas asciende a casi 500.000 metros cúbicos. El dato más importante es que la mayor parte de las viviendas estaban habitadas. Todo el patrimonio histórico inmueble de la ciudad se ha visto afectado. Hubo 9 víctimas mortales.

El Consistorio ha emitido desde el 11 de Mayo una serie de decretos de derribo de edificios, algunos de los cuales contemplaban la demolición de vario inmuebles y la zona más afectada por los decretos de ruina es el barrio de La Viña, considerado “zona cero” de la tragedia donde han desaparecido, 1 manzana completa y 2 medias manzanas, todas contiguas, así como otros inmuebles, todos ellos en el entorno de la arteria principal que es la Avda. de la Vendimia y las Calles adyacentes a C/. Herrerías y C/. Jardineros principalmente. Las otras zonas en las que se han derribado edificios son la Avda. Santa Clara, el barrio de San Fernando, el conjunto del casco histórico y fuera de la ciudad núcleos rurales como las pedanías de Río, El Consejero y Tercia.

La zona más afectada fue la del Barrio de la Viña que como consecuencia del mismo, han tenido que demolerse gran cantidad de inmuebles, aislados además de las mencionadas manzanas.

- 2) Por un lado el Ayuntamiento de Lorca y el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España, y la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma, convocó un Concurso de Ideas para la Reordenación Integral y **Reconstrucción de Los Barrios de la Viña, San Fernando, Santa Clara, Alfonso X el Sabio**, siendo su objetivo principal según sus bases:

“...La renovación integral de éstos barrios y en especial el de “La Viña” basada en una reordenación urbana y una reflexión más global sobre la imagen de la nueva ciudad. La preordenación y morfología general, volumetría de los solares y los espacios. La excepcionalidad de la situación permite la admisión de propuestas de modificación y planeamiento...”

Entre sus objetivos aclara:

“... Las propuestas para los barrios de La Viña y San Fernando deberán atender a:

- ***La renovación integral de los barrios de La Viña, San Fernando con detalle de reordenación urbana de cada uno de ellos y una reflexión más global sobre la imagen de la nueva ciudad.***

- **La reordenación y morfología general, volumetría de los solares y los espacios. La excepcionalidad de la situación permite la admisión de propuestas de modificación del planeamiento.**
- *Son esenciales la seguridad en la edificación, las infraestructuras para la accesibilidad integral, incluidas las TIC y la eficiencia energética, extensible en sus beneficios a todos los vecinos del barrio ...”.*

En su Anexo de Información Técnica, se dice “...las imágenes de la zona afectada nos muestran un fuerte impacto en el tejido urbano, con viviendas, comercio y sistemas productivos completamente destruidos ... sin embargo, se debe afrontar el futuro con ambición y asumir la obligación de mejorar el sistema urbano y promover la calidad de los lugares y barrios donde vive la población...”.

- 3) Por otro lado la **Comunidad de Propietarios que representa la propiedad más importante de barrio con 88 viviendas y locales**, comprendidas entre la Avda. de la Vendimia, la C/. Herrerías y la C/. Jardineros, que llamamos parcela D1 de la manzana denominada D, en el Plan Parcial desean **realizar una ordenación donde pueda favorecerse principalmente las viviendas, proyectando plazas de aparcamiento y peatonalizando todo lo que se pueda su parcela para favorecer los locales comerciales existentes.**

La propuesta presentada a la que hace referencia la presente PERI, se basa en los principios de reconstrucción como dicen las bases del concurso de “construir algo mejor” y no pretende otra cosa, que el diseño de las nuevas construcciones y los espacios urbanos que se generan y se incorporan al espacio público favorecen a una unidad con una mayor calidad en las viviendas, a mejores condiciones de seguridad y salud, a instalaciones comunitarias que favorezcan la cohesión social y que convirtiesen a la zona, una vez reconstruida, en un posible atractivo turístico de la ciudad y un ejemplo de reconstrucción y puesta en valor que lejos de impedir la fuga de propietarios, favorezca la reconstrucción y la permanencia en el barrio.

- 4) El Ayuntamiento de Lorca, con fecha 28 de Noviembre de 2011, Aprobó Definitivamente *“Las Normas Complementarias del PGMO de Lorca para facilitar el realojo, la reconstrucción y la rehabilitación de inmuebles afectados por acciones sísmicas y catastróficas”.*

Dicha Normativa plantea las condiciones de tolerancia de la aplicación del Plan General, al considerarlos compatibles básicamente con éste estableciendo la posibilidad de superar en una planta el máximo fijado por el PGMO, aumentando la ocupación, el fondo edificable, etc., así como excepcionar las condiciones de parcela mínima, retranqueos, ocupación, tipologías edificatorias y obligatoriedad de aparcamientos, etc, pero siempre partiendo de la base de una ordenación

semejante a la existente con la misma edificabilidad preexistente antes del terremoto, **por lo que no le sería de aplicación en el caso que nos ocupa, siendo necesaria la redacción del presente PERI para conseguir los objetivos que se pretenden urbanísticamente.**

El presente PERI plantea la reordenación en éstos términos, donde se liberalizan espacios en planta baja incorporando el patio interior de manzana a dicho espacio, creando zonas peatonales y desapareciendo las viviendas en planta baja, destinándose ésta a locales de negocio o se generan zonas aporricadas o se destina aparcamiento, en un intento de favorecer la dinamización económica y de comercio y del movilidad.

Se pretende que se puedan proyectar las mismas viviendas, con la misma superficie útil, 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 útil residencial existente en el edificio primitivo.

Igualmente, se pretende proyectar los m² destinados a locales comerciales que tenía el edificio primitivo, generándose además un incremento de éste uso obligado por la ordenación de los bloques dentro de la manzana, derivadas del hecho de no existir viviendas en planta baja. La parte no ocupada por los locales se destina a soportales.

En base a todo lo expuesto, es por lo que, se inicia la tramitación del presente PERI, tras las conversaciones mantenidas con el equipo de gobierno y la consulta realizada a los Servicios de Planeamiento y Gestión Urbanística como única forma posible de llevar a cabo los objetivos planteados:

- Ruptura de la trama urbana propia de los años 70 de barrios obreros, con estructura viaria de calles estrechas y manzanas con edificación cerrada con patio de manzana.
- Cambio de la tipología edificatoria actual basada en edificios entre medianeras con caja de escaleras (en éste caso sin ascensor) cada dos viviendas por planta.
- Eliminación de las calles de tráfico existentes, considerando la actuación como un todo, con cambios de tipología edificatoria en bloques exentos con todas las viviendas exteriores y edificación en altura razonable.
- Se trata de reestructurar la trama urbana en la que plantear un área equilibrada donde poder recuperar espacios libres y disponer de convivencia de usos.

- A nivel urbanístico se pretende:
 - Adaptar las nuevas viviendas a un solar con las nuevas características dentro de la trama urbana ya existente.
 - Introducir mejoras en el entorno más inmediato y en su estructura espacial, creando espacios de relación en sustitución de un mero vial.
 - Una nueva calidad arquitectónica (todas las viviendas exteriores) y un enriquecimiento del espacio común.
 - La potenciación de la convivencia de usos, donde junto a las viviendas convivan los locales comerciales, espacios peatonales de juegos para los niños, y garaje comunitario.
- Se trata de realizar un proyecto urbano que favorezca la creación de un espacio semi-público al concentrar la edificación en altura que permita liberar suelo en planta baja.

1.3.2.- Situación actual-Análisis de la Ordenación heredada.

El barrio de La Viña se concibe en el 67, y se concretiza su ordenación en el Plan Parcial “La Viña”, con criterios de la entonces en vigor Ley del suelo de 1956.

El PGMO de Lorca aprobado definitivamente recoge ésta misma ordenación con el Sector URPI-13 como planeamiento remitido, en éste caso el “Plan Parcial de La Viña”.

Del análisis de la situación planteada de la planificación urbanística podrían decir que:

- El terremoto ha puesto de manifiesto la herencia de una trama urbana fruto de los años 60, que tal vez antes no había sido cuestionada y que el PGMO recientemente revisado ha recogido como planeamiento incorporado.
- El terremoto y la reconstrucción donde han desaparecido una manzana completa y más de la mitad de otra dos hace cuestionarnos esta herencia recibida, el análisis de dicha trama y las posibilidades de mejora que se pueden introducir en el paisaje urbano.
- El barrio de La Viña al igual que el barrio colindante y éste tramo de ciudad desde las Casas Baratas hasta el barrio de San Antonio, es un barrio obrero creado en los años 60 que tiene un desarrollo muy compacto, un centro (La Avda. de la Vendimia), **en donde no fueron proyectadas en su momento plazas de aparcamiento**, ni en las edificaciones construidas, ni en superficie.

- Actualmente el barrio de La Viña ha heredado unas parcelas o manzanas edificables rectangulares **de edificación cerrada, generadas desde unos viales estrechos** (calles de 8 metros) y unas manzanas cerradas con patios de manzana en su interior de igual anchura que los viales (8 metros) y con fondos edificables que obligan a su vez a la necesidad de patios interiores para ventilación de las viviendas.

La compacidad de la trama con viviendas en planta baja, en casi todas las manzanas, y la carencia de plazas de garaje ha dejado un barrio intransitable a pie, en donde el tráfico domina la calle.

- **La urgente necesidad de creación de plazas de aparcamiento** ayudará necesariamente en la reducción del tráfico y a la desaparición de los aparcamientos en las calles.
- **Se plantea la posibilidad con ésta ordenación de una posible solución a todos estos problemas basado principalmente en los cambios tipológicos**, pasando en la medida de lo posible de manzanas cerradas a manzanas abiertas, **a la eliminación de las viviendas en plantas baja, creando plazas de aparcamiento en estas plantas o en planta sótano mezcladas con la potencialización de locales comerciales y la eliminación del tráfico rodado.**

1.3.3.- Objeto del presente Plan de Reforma Interior – Criterios de Intervención.

El presente Plan Especial plantea ajustándose a la legislación vigente la propuesta urbanística deseada por la propiedad del solar, la Comunidad de Propietarios “Viña Nueva”, con los criterios de intervención y planteamientos urbanísticos expuestos en la exposición de motivos.

Analizada la manzana y los espacios vacantes que han dejado los inmuebles derribados, **se pretende reorganizar dichos espacios, con un urbanismo capaz de hacer ciudad, introduciendo mejoras en el entorno más inmediato (la manzana)**, donde se sustituye la horizontalidad del edificio por la verticalidad para liberar el mayor suelo posible, **creando los espacios peatonales (pequeña plaza, soportales, etc.)**, en esa búsqueda de nuevas formas edificatorias.

Se trata, por tanto, de plantear una nueva ordenación, con edificios en altura B+ 7 + Ático, edificios lo más exentos posibles, sin patios de luces y con una calidad arquitectónica y estructural fuera de toda duda, sin viviendas en planta baja, con plantas bajas diáfanas aporticadas o con locales y con sótano común para toda la parte de manzana ocupada por el solar, destinado a aparcamientos, en una búsqueda de crear espacios de relación edificio-ciudad reivindicando esa justaposición entre lo público y lo privado, **donde la calidad de las viviendas es inseparable del tejido urbano en el que se insertan.**

Los criterios de intervención son los que se hace referencia en los apartados anteriores que posibilitan el cumplimiento de los objetivos planteados

1.4.- FUNDAMENTOS LEGALES Y TRAMITACION.

Para la redacción de este Plan Especial se tiene en cuenta:

- Legislación estatal básica, ley 8/2007 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.
- PGM 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 de la delimitación del ámbito.

- 1) La Comunidad de Propietarios “Viña Nueva” era propietaria de un inmueble, hoy demolido por el terremoto y transformado en solar, que se corresponde con parte de la manzana comprendida entre la Avda. de la Vendimia, C/. Jardineros y C/. Herrerías.

El solar de forma rectangular tiene 71,80 mt. por la C/. Jardineros y C/. Herrerías y 44 m, de fachada a la Avd. de la Vendimia, lo que hace una superficie de 3.160 m².

La edificabilidad permitida por el Plan Parcial es la que resulta de la ocupación en planta, con fondos edificables grafiados en el Plan Parcial y con un patio de manzana de 8 mt. de anchura y 4 plantas.

La memoria del proyecto original redactado por el arquitecto José M. Espín Sánchez, realiza el cálculo de la edificabilidad utilizando los criterios del Plan General del año 72, en base a 8 m³/m² sobre el solar y las semicalles.

- 2) El PGM de Lorca Aprobado Definitivamente, remite al Suelo Urbano con planeamiento incorporado, que en el caso del Barrio de La Viña denomina URPI-13 (Plan Parcial La Viña) con calificación global de uso residencial.
- 3) El presente Plan Especial introduce en éste y en consecuencia en dicho planeamiento de desarrollo las **modificaciones precisas para llevar a cabo la reconstrucción del solar propiedad de ésta comunidad de propietarios con los objetivos previstos y los criterios de intervención recogidos en el documento hoy en tramitación.**

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.

Todo el sector está totalmente urbanizado y está también edificado.

1.5.3.- Determinación del Planeamiento Vigente-Ordenanzas de Aplicación.

El PGMO de Lorca en su aprobación definitiva, recoge el suelo como suelo urbano remitido a planeamiento denominado URPI-13.

Dicho planeamiento en vigor es el Plan Parcial de la Viña del año 1967 y elaborado conforme a la Ley del suelo 1956.

Se describen a continuación el contenido de dicho Plan Parcial.

Zonificación

Se delimitan dentro del polígono 3 zonas según la densidad y tipos de edificación previstos.

a) *zona Sur, contigua a la carretera*

Edificabilidad: edificación cerrada 8 m³/m².

b) *zona Intermedia*

Edificabilidad: edificación semi-abierta 6 m³/m².

c) *zona Norte o Superior*

Edificabilidad: edificación abierta 3 m³/m².

Edificabilidad media del polígono: 5 m³/m².

Ordenanzas reguladores del uso de los terrenos en cuanto a volúmenes, destino y condiciones sanitarias y estéticas de las construcciones y elementos naturales en cada una de las zonas.

Todas las construcciones y elementos naturales que se hayan de construir lo harán de acuerdo con las normas emanadas de las presentes Ordenanzas, las cuales se supeditan y son complementarias a la Normas de suelo de reserva urbana del plan general de ordenación de Lorca.

Quedan divididas en los siguientes títulos:

Título I - Zonificación

Título II - Tramitación

Título III - Condiciones generales de Volumen y tipos de edificaciones.

Título IV - Condiciones generales de uso.

Título V - Condiciones generales sanitarias.

Título VI - Condiciones generales estéticas.

Titulo I- Zonificación

Artº 1º.- Definición.- Constituye el suelo del polígono los terrenos que comprende el presente Plan Parcial, con los límites especificados en los planos correspondientes.

Artº 2º.- Se divide el suelo en las siguientes zonas:

Zona Sur, 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.

Zona Intermedia, tiene forma trapezoidal con una base, la Sur coincidente con la Norte de la Zona Sur y la Superior a una distancia de 63,50 mts. de la anterior. Su superficie es de 13.668,25 m².

Zona Norte, tiene igualmente forma trapezoidal, con sus bases, la Sur coincidente con la Norte de la Zona Intermedia, y la base Norte , coincidente con el perímetro de la zona de Reserva de Torrecilla en el plan general y a una distancia de aquella de 66 mts.

Titulo III.- De las Condiciones Generales de Volumen y Tipos de Edificaciones.

Artº 7º.- Tipos de edificación admitidos.

Contenido: Comprende el presente título las siguientes especificaciones: Tipos de edificación, volúmenes en relación con ellas, alineaciones y rasantes, alturas de la edificación.

Los tipos de edificación admitidos son:

| | |
|---|------------------------------------|
| Zona Sur. Edificación cerrada. | 8 m ³ /m ² . |
| Zona Intermedia. Edificación semi-abierta. | 6 m ³ /m ² . |
| Zona Norte. Edificación abierta. | 3 m ³ /m ² . |

Artº 8º.- Definición de los tipos admitidos:

Edificación cerrada: 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; $D/H < 1/2$

Edificación Semi-abierta o de transición: Es la edificación semi-intensiva, con doble o triple o quíntuple crujía con alguna habitación vividera abierta a espacio cerrado (patio) cuya relación entre diámetro de círculo inscrito (D) y altura (H) de la edificación, esté comprendida entre 1/2 y 1; $1/2 < D/H < 1$

Edificación abierta: Es la edificación extensiva que tiene todas sus habitaciones vivideras abiertas a espacios abiertos cuya relación entre diámetro de círculo inscrito (D) y altura (H) de la edificación va igual o superior a 1; $D/H > 1$

La altura H se medirá, desde el suelo inferior del espacio cerrado o abierto hasta la coronación del pretil de la azotea si éste es macizo o hasta la parte superior de la cornisa, caso de no existir dicho pretil o ser diáfano.

Artº 9º.- Volúmenes admitidos en relación con los tipos de edificación y la zonificación:

Edificabilidad en edificación cerrada 8 m³/m².

Edificabilidad en edificación semi-abierta 6 m³/m²

Edificación en edificación abierta 3 m³/m²

Edificabilidad media 5 m³/m²

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 escribire 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 desfasamiento 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.

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

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

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

Zona Norte.- Edificación abierta con calles en fondo de saco normales a carretera; anchura de manzana 24 m. de los cuales los últimos cuatro posteriores, deben dejarse sin edificar para formar con los 4 que deja el edificio recayente a la calle antigua, los 8 m. del patio de manzana. Estas limitaciones en las facultades dominicales deben igualmente inscribirse y escriturarse en el Registro de la Propiedad.

La altura máxima permitida es la de 2 plantas, y la mínima de 1 plantas.

Artº 10º.- Alineaciones y rasantes.- Las alineaciones y rasantes a las que deben supeditarse todas las edificaciones, son las que se fijan en los planos correspondientes. Será preciso antes del comienzo de obras y después de obtenida la correspondiente licencia municipal, proceder al replanteo y tira de cuerdas, por las que quedarán fijadas las correspondientes alineaciones y rasantes, de las cuales se levantará el acta correspondientes que quedará como constancia de dicho replanteo, suscrita por la propiedad y los técnicos municipales.

Titulo IV.- De las Condiciones Generales de Uso

Contenido: comprende el presente título las siguientes especificaciones:

Uso de vivienda

Uso de Industria

Uso de garaje y estacionamiento

Uso público

USO DE VIVIENDAS

Artº 11º.- Se permiten las viviendas en segunda categoría (vivienda colectiva) y en primera categoría (unifamiliar) solamente en Zona Norte.

Artº 12º.- Uso de industria. Definiciones y clasificaciones:

Industria de 1ª categoría: Sin molestias para las viviendas; se caracterizan por constituir actividades artesanas o de comercio o talleres de carácter familiar o individual.

Industrias de 2ª categoría: Compatibles con las viviendas, comprende talleres o pequeñas industrias, que producen algunas molestias, tolerables en mayor o menor grado.

Situaciones comunes a las dos categorías: En relación con la ubicación:

Primera situación: Edificios de viviendas.

Segunda situación: En naves o edificios exclusivos, ubicados en patios de manzana o parcelas interiores, sin recaer fachadas a vía pública.

1.5.4.- Estructura de la Propiedad.

Las propiedades incluidas en el ámbito son:

- La Comunidad de Propietarios "Viña Nueva". 3.160 m².

TOTAL. 3.160 m².

La relación de propietarios es la siguiente:

| | | | | |
|----------|-------------------|-----|---|-------------|
| HERRERIA | 12 3 | B | JOSE MATEO CARO | 23231938-Y |
| HERRERIA | 20 BAJO | DER | JUAN BARAZA ROMERA | 23231496-R |
| HERRERIA | 20 1 | DER | ALFONSO MARTINEZ PELEGRIN | 23187448-K |
| HERRERIA | 20 2 | IZQ | ANTONIO LORENTE NAVARRO | |
| HERRERIA | 12 1 | A | MIGUEL RUIZ BERMUDEZ / MICAELA QUIÑONERO CAMPOY | 23101046-F |
| HERRERIA | 12 3 | C | FERNANDO BASTIDA TERRONES | 23194524-J |
| HERRERIA | 12 2 | B | MIGUEL RUIZ BERMUDEZ / MICAELA QUIÑONERO CAMPOY | 23101046-F |
| HERRERIA | 12 2 | A | ASENSIO AMOROS LUCAS | 23240715-C |
| HERRERIA | 12 3 | A | CAJA MADRID BANKIA (gestoria pinos XXI) | |
| HERRERIA | 12 2 | C | MUSTAFA EL QADDOURY | X-1392969-C |
| HERRERIA | 12 1 | C | BENIGNO MUÑOZ MERCHAN | 23277906-C |
| HERRERIA | 12 1 | B | MARIA ELENA LLAMAS RE | 23260104-C |
| HERRERIA | 12 BAJO COMERCIAL | IZQ | LUIS MAZUCHELLI SALA | 23067646-A |
| HERRERIA | 12 BAJO COMERCIAL | DER | JUANA CORTIJOS PEREZ | |
| HERRERIA | 16 2 | IZQ | JOSE DAMIAN CAPARROS RUIZ | 23248161-Z |
| HERRERIA | 16 1 | IZQ | MARIA MARTINEZ SALAS | 23205821-V |
| HERRERIA | 22 BAJO | IZQ | JOSEFA RUBIO REVERTE | 23199468-N |
| HERRERIA | 22 2 | DER | ANTONIO RECHE SANCHEZ | 23199896 |
| HERRERIA | 22 BAJO | DER | JUAN BELMONTE GARCIA | 23230924-G |
| HERRERIA | 18 1 | IZQ | ANTONIO MARTINEZ MUNUERA | 23187122-V |
| HERRERIA | 18 1 | DER | JOSE BASTIDA MARTINEZ | 23163181-L |
| HERRERIA | 18 2 | IZQ | JOSE PALLARES OLLER | 23161673-Y |
| HERRERIA | 18 3 | DER | RAFAEL SANCHEZ CARO | 23207805-T |
| HERRERIA | 22 3 | DER | ABDELAH BERRAFAI | X-3289277 |
| HERRERIA | 22 3 | IZQ | MANUEL SANCHEZ MORENILLA | 23072892-M |
| HERRERIA | 22 2 | IZQ | BLAS MERLO GARCIA | 23184261-P |
| HERRERIA | 22 1 | DER | JESUS PEREZ SANCHEZ | 23204324-S |
| HERRERIA | 22 1 | IZQ | JOSE LOPEZ RAMIREZ | 23191015-T |
| HERRERIA | 20 3 | DER | CAIXA CATALUNYA | |
| HERRERIA | 20 3 | IZQ | FRANKILIN REMACHE QUEDAZA | |

| | | | | |
|------------|------------------|-----|------------------------------------|-------------|
| HERRERIA | 20 2 | IZQ | SEGUNDO PACO CHANGOLVISA VELASQUEZ | X-4254328-H |
| HERRERIA | 20 1 | IZQ | JOSE MARTINEZ PELEGRIN | |
| HERRERIA | 20 BAJO | IZQ | AGUSTIN MARTINEZ NARIN | 23207487-G |
| HERRERIA | 18 3 | IZQ | CAIXA CATALUNYA | |
| HERRERIA | 18 2 | DER | STEFAN CIOROGARIU | X-4854475-A |
| HERRERIA | 18 BAJO | DER | ANTONIO CANO ROMERA | |
| HERRERIA | 18 BAJO | IZQ | ANGEL CANO ROMERA | 23099427-K |
| HERRERIA | 16 3 | DER | MARIA GARCIA GONZALEZ | 23145322-P |
| HERRERIA | 16 3 | IZQ | MIGUEL RODRIGUEZ BERMEJO | 23201834-D |
| HERRERIA | 16 2 | DER | JOSE RAMIREZ BASTIDA | 23186606-F |
| HERRERIA | 16 1 | DER | BARTOLOME NAVARRO BLAZQUEZ | 23067697-P |
| HERRERIA | 16 BAJO | DER | LUIS ANTONIO SANCHEZ CIVANTOS | 24268412-P |
| HERRERIA | 16 BAJO | IZQ | ANDRES RUIZ JEREZ | 23184150-N |
| JARDINEROS | 11 BAJO | IZQ | ANTONIO MARTINEZ NAVARRO | 23155583-B |
| JARDINEROS | 11 BAJO | DER | EMILIO MECA LARIO | 23187390-D |
| JARDINEROS | 11 1 | DER | ANGEL GARCIA PEREZ | 23164641-F |
| JARDINEROS | 11 1 | IZQ | MARIA CONCEPCION GARCIA LOPEZ | 23192400-M |
| JARDINEROS | 11 2 | IZQ | JOSE ANTONIO PLAZAS SORIANO | 23268696-X |
| JARDINEROS | 11 3 | DER | JORGE IVAN CARCELES CAMACHO | 23811531-E |
| JARDINEROS | 11 3 | IZQ | JOSE PASCUAL ZAMORA HERNANDEZ | 23173269-X |
| JARDINEROS | 11 2 | DER | WILMER CHRISTIAN NUÑEZ CAMPOVERDE | X4214840-K |
| JARDINEROS | 9 BAJO COMERCIAL | IZQ | JOSE SOTO GARCIA | 23191240-H |
| JARDINEROS | 9 BAJO COMERCIAL | DER | CARLOS MIÑARRO FLORIDO | 23237210-B |
| JARDINEROS | 9 1 | A | MARIA HUESO CASTELLANO | 23185401-K |
| JARDINEROS | 9 1 | C | ANDRES MANCHÓN OLIVARES | 23171887 |
| JARDINEROS | 9 2 | A | ENRIQUE IBARRA DOMENECH | 23636665-W |
| JARDINEROS | 9 2 | B | ANA BELEN ALBARACIN CARRILLO | 23281151-E |
| JARDINEROS | 9 2 | C | ENRIQUE MARTIN DE LA FUENTE | 46892194-R |
| JARDINEROS | 9 3 | B | DOMINGO MANZANARES ANDREO | 23207003-A |
| JARDINEROS | 9 3 | C | SOLEDAD CARRILLO RABAL | 23176967-M |
| JARDINEROS | 15 BAJO | DER | JOSE ANTONIO GILBERTE LORENTE | 23197016-K |
| JARDINEROS | 15 1 | DER | CARMEN MANZANERA RODENAS | 23215915-Z |

| | | | | |
|------------|-------------------|-----|-------------------------------------|-------------|
| JARDINEROS | 15 2 | DER | AGUSTIN ARCAS SANCHEZ | 23611750-L |
| JARDINEROS | 15 3 | IZQ | FRANCISCA GARCIA GINER | 23258471-C |
| JARDINEROS | 15 3 | DER | RICARDO PEDROUZO JANEIRO | 22886853-J |
| JARDINEROS | 9 1 | B | MIGUEL ANGEL GINER SEGURA | 23262529-F |
| JARDINEROS | 17 BAJO | IZQ | BARTOLOME MATEO PEREZ | 23237372-N |
| JARDINEROS | 9 3 | A | GESCAT VIVENDES EN COMERCIALIZACION | B-64921091 |
| JARDINEROS | 13 3 | DER | GESCAT VIVENDES EN COMERCIALIZACION | B-64921091 |
| JARDINEROS | 13 3 | IZQ | JOSE RUIZ LOPEZ | 23204311-W |
| JARDINEROS | 13 2 | DER | FRANCISCO DOMINGO ROS LLORENTE | 23213751-N |
| JARDINEROS | 13 2 | IZQ | ANTONIO GARCIA GARCIA | 23185779-P |
| JARDINEROS | 13 1 | DER | MARIA DOLORES GONZALEZ GONZALEZ | 23230483-T |
| JARDINEROS | 13 1 | IZQ | MARIA ALCAZAR GINER | 23198567-P |
| JARDINEROS | 13 BAJO | DER | GIOVANI FABRICIO CABRERA BELTRAN | 23334662-N |
| JARDINEROS | 13 BAJO | IZQ | MAXIMILIANO PICON LOPEZ | 75181201-G |
| JARDINEROS | 15 2 | IZQ | GESCAT VIVENDES EN COMERCIALIZACION | B-64921091 |
| JARDINEROS | 15 1 | IZQ | SERVIHABITAT XXI (GEFINCO) | A-63379135 |
| JARDINEROS | 15 BAJO | IZQ | UNICAJA | G-93040565 |
| JARDINEROS | 17 3 | DER | DOMINGO GARCIA MARTINEZ | 23099434-M |
| JARDINEROS | 17 3 | IZQ | ROQUE MARTINEZ GAZQUEZ | 23241650-N |
| JARDINEROS | 17 2 | DER | GESCAT VIVENDES EN COMERCIALIZACION | B-64921091 |
| JARDINEROS | 17 2 | IZQ | MATEO BLAZQUEZ ANGULO | 23091274-X |
| JARDINEROS | 17 1 | DER | SACRAMENTO BERMEJO TOLINO | 23204955-W |
| JARDINEROS | 17 1 | IZQ | MANUEL MAYO ESTRELLA | X4307145-G |
| JARDINEROS | 17 BAJO | DER | ESPERANZA VALERO GALERA | 23205547-L |
| VENDIMIA | 21 3 | DER | JORGE BOLIBAR TENECELA SOLORZANO | X-3110423-H |
| VENDIMIA | 21 3 | IZQ | GESCAT VIVENDES EN COMERCIALIZACION | B-64921091 |
| VENDIMIA | 21 2 | DER | JOSE GARCIA MARTINEZ | 23221603-K |
| VENDIMIA | 21 2 | IZQ | GUILLERMO SALAS LOPEZ | 23149454-T |
| VENDIMIA | 21 1 | DER | JUAN CARRASCO PARRA | 23159653-X |
| VENDIMIA | 21 1 | IZQ | FRANCISCO MARTINEZ LOPEZ | 5037037-Z |
| VENDIMIA | 21 BAJO COMERCIAL | DER | LUIS MAZUCHELLI SALA | 23067646-A |
| VENDIMIA | 21 BAJO COMERCIAL | IZQ | ANGEL BERMEJO TOLINO | 23206364-P |

1.6.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION.

La determinación de este Plan Especial es ordenar la nueva manzana con bloques aislados, creando una ordenanza particular de bloque aislado y que se corresponde con la parcela que denominamos D-1.

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

También se estima que el nuevo uso de las parcelas no tendrá incidencia negativa en el entorno urbanístico puesto que la red viaria y redes de infraestructura ejecutadas tienen suficiente capacidad para absorber la afluencia de usuarios y las nuevas demandas de servicios que, en su caso, se pudiesen generar.

La documentación del presente PERI, incluye determinaciones reflejadas en el artículo 29 del R. P.

Teniendo presente la escasa entidad del ámbito objeto del presente proyecto y la peculiaridad de ser promovidas a instancias de la Comunidad de Propietarios del edificio "Viña Nueva". Se entiende que el presente Plan Especial puede y debe fijar las condiciones urbanísticas del mismo hasta sus mínimos detalles conforme a la legislación urbanística vigente. En consecuencia se recoge en el presente documento una ordenanza específica particular, que denominaremos Edificación Abierta (zona de reconstrucción) (Plan Parcial La Viña), de aplicación al solar que nos ocupa.

No se precisa definir ningún tipo de gestión urbanística ya que no se requiere ningún tipo de cesión y que no se produce ningún tipo de incremento de edificabilidad de uso residencial.

Se pretende llevar a cabo la reconstrucción mejorando la ordenación existente teniendo en cuenta la aplicación de la nueva normativa de aplicación y el incremento sustancial de los elementos comunes, poder recuperar la superficie neta de las viviendas existentes, así como de los locales también existentes, por lo que, no se produce incremento neta de edificabilidad alguna de uso residencial.

El incremento de edificabilidad ubicado en la planta baja se produce por tanto como consecuencia de la ordenación y en todo caso se destinará a soportales a garaje aparcamiento o a locales comerciales.

1.6.1.- Justificación de la conveniencia y oportunidad del presente PERI – Objetivos Propuestos.

Dicha justificación y conveniencia ha quedado clara en los apartados anteriores.

Se precisa la necesidad de un PERI, como figura de planeamiento para reordenar las manzanas con los criterios de intervención previstos:

- Adaptar las nuevas viviendas a un solar con las nuevas características dentro de la trama urbana, donde se plantean convivenias de uso y liberalización de espacios peatonales esponjando la trama urbana.
- Introducir mejoras en el entorno más inmediato y en su estructura espacial, creando espacios de relación en sustitución de un mero vial.
- Una nueva calidad arquitectónica (todas las viviendas exteriores) y un enriquecimiento del espacio común.
- La potenciación de la convivencia de usos, donde junto a las viviendas convivan los locales comerciales, espacios peatonales de juegos para los niños, etc., y garaje comunitario.
- La creación de plazas peatonales y zonas aporricadas que sustituye a lo que antes era un patio de manzana de 8 metros se convierte en un espacio de relación entre el grupo de viviendas y la ciudad, convirtiéndose en un nuevo espacio de relación. Es un espacio de extensión entre lo público y lo privado y viceversa donde se potenciará la sociabilización.
- Se trata de realizar un proyecto urbano que favorezca la creación de un espacio semi-público al concentrar la edificación en altura que permita liberar suelo en planta baja.

1.6.2.- Objetivos y criterios de la Ordenación.

Los objetivos y criterios de la ordenación de la Parcela denominada D-1, ya han sido claramente indicados en los puntos anteriores de la memoria.

Siguiendo los objetivos propuestos y los criterios de la ordenación indicados en la Memoria, se plantea una ordenación en donde se pretende actuar:

Sobre el conjunto

- Se trata de organizar un proyecto residencial donde el programa de las viviendas y la ordenación espacial forman parte del proyecto urbano equilibrado.
- Se proyecta una única planta de sótano, destinada a garaje, con acceso a nivel de la C/. Herrerías.
- Organización espacial del conjunto.
- Claridad formal de composición.

- Arquitectura sostenible con reducción de núcleos de escaleras y ascensores.
- Eliminación de patios de luces.
- Equilibrio entre número de viviendas por planta y alturas del conjunto.
- Locales comerciales exteriores, conformándose el espacio interior, en un área comercial unitaria.
- Retranqueo de la edificación, ampliando la C/. Herrerías y la C/. Jardineros, a 12 mts., de anchura.
- Retranqueo a la Avda. de la Vendimia, la creación de un espacio peatonal adyacente que conecta con la plaza a interior.

De las viviendas.

- Todas las viviendas son exteriores, sin patios de luces, con fachadas a calles o plazas.
- Desaparecen las viviendas en planta baja.
- Distribución mejorada de las existentes, sin largos pasillos.
- Uniformidad e igualdad entre pisos, con características propias de viviendas de VPO.
- Nueva seguridad en la edificación con nuevas normas de construcción sismoresistentes e infraestructuras para la accesibilidad integral incluidas las TIC y la eficacia energética.

1.6.3.- Justificación del modelo elegido y descripción de la Ordenación.

El presente PERI recoge la nueva ordenación con las nuevas alturas, con los planteamientos y criterios expuestos en la Memoria Informativa y de Ordenación. No se rompen los viarios que interrelacionan la trama urbana del barrio, solo se propone su peatonalización, en su caso, remitiéndonos por tanto, a la reordenación interna de la parcela.

1.6.4.- Justificación de las Determinaciones del Plan General de Lorca.

Ver Anexo nº 2 justificativo del cálculo de la edificabilidad neta residencial y la edificabilidad preexistente del Plan Parcial.

1.6.5.- Estudio Comparativo Plan Parcial y PERI.

Edificio Existente-Plan Parcial

Edificabilidad neta uso residencial:

8.555 m2.

Edificab. Existente uso Comercial

730 m2. Sup. construida

Alturas: 4 plantas

Nº viviendas = 88

Ordenación:

Manzana cerrada con patio y profundidad 18 mts. edificables.
- Surgida de la ordenación del P. Parcial y las 4 alturas permitidas
- A razón de 8 m3./m2. teniendo en cuenta las semicalles.

Garaje: No obligatorios
(no existen)

PERI (Propuesta de Ordenación)

Edificabilidad neta uso residencial:

8.555 m2.

Edificab. otros usos

Sup. construida = 1.550 m2

Alturas: B+7 + planta retranqueada
(Contabilizada a nivel C/. Jardineros)

Nº. viviendas = 88

Ordenación:

Edificación abierta, bloques exentos, con los polígonos de movimiento definidos en los planos

Garaje- aparcamiento – Trasteros:
Obligatorio.
Ubicados en planta baja a nivel C/.
Herrerías, sótano C/. Jardineros.

1.7.- NORMAS URBANISTICAS-ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

1.7.1.- Objeto y ámbito de aplicación.

El PGMO de Lorca Aprobado Definitivamente en el caso de La Viña, remite al planeamiento incorporado, en éste caso al Plan Parcial de La Viña, por lo que, la presente Plan Especial introduce en dicho planeamiento de desarrollo las modificaciones precisas para llevar a cabo la reconstrucción del solar propiedad de la Comunidad de Propietarios "Viña Nueva", con los objetivos y criterios urbanísticos especificados en las Memorias.

El ámbito de actuación de las presentes ordenanzas, por tanto, a dicho solar.

1.7.2.- Desarrollo del presente PERI:

Se prevé el desarrollo y concreción del presente PERI directamente por la iniciativa privada, con las gestiones previstas en el presente documento.

1.7.3.- Régimen Urbanístico.

Los terrenos objeto del presente PERI continúan clasificados como suelo urbano.

El suelo tras el presente PERI, quedará zonificado con las siguientes zonas de Normativa homogéneas que tenía, añadiendo la ordenanza particular de la parcela D-1.

Parcela D-1: **Ordenanza Particular Zona Edificación Abierta-Reconstrucción.**

1.7.4.- Normas Generales.

Serán de aplicación las Normas Generales y Particulares descritas en las presentes Ordenanzas, no obstante, por lo que la Normativa General de edificación se refiere, se remite al PGMO de Lorca en cuanto a conceptos y normas fundamentales, así como a las normas de edificación con referencia a las condiciones técnicas.

El PGMO en los suelos urbanizables, regula el régimen de usos con carácter meramente global e incompatibles, concretándose su pormenorización en la Normativa General y Ordenanzas particulares de los correspondientes Planes Parciales (en éste caso el Plan Parcial "La Viña") (Art. 39 del PGMO).

Por tanto, la Normativa General en cuanto a las Normas de Edificación recogidas en el PGMO se realiza de forma específica para el suelo urbano y se concretiza en la normativa propia del uso a que se destine y en la ordenanza particular de aplicación de las diferentes zonas que lo integran.

Sin embargo, en el suelo urbanizable, se debe pormenorizar en la Normativa General y en las ordenanzas Particulares del correspondiente Plan Parcial, la regulación de los distintos usos, especialmente el uso residencial, concretándose además a efectos de pormenorización en el establecimiento de condiciones particulares recogidas como ordenanza particular del planeamiento de desarrollo.

En el ámbito de actuación del presente PERI, referido a la parcela D-1 a reconstruir por el terremoto, se estará a lo dispuesto en las presentes Ordenanzas Generales y Particulares, que se definen a continuación, con el fin de facilitar dicha reconstrucción.

1.7.5.- Normativa Particular.

1.7.5.1. Ordenanza Parcela D-1. Zona Edificación Abierta-Reconstrucción.

Definición y ámbito de aplicación:

El ámbito de actuación es la parcela D-1 de la manzana que constituye el ámbito de actuación del presente PERI.

Condiciones de desarrollo:

El presente Plan Especial recoge la Ordenación de la parcela con suficiente detalle, no precisándose ningún desarrollo posterior, mediante ninguna figura de planeamiento.

Tipología edificatoria:

Se corresponde con la tipología de vivienda colectiva, en bloque multifamiliar abierto, que se encuentra retranqueado respecto a la alineación oficial, (coincidente con los límites de parcela) y respecto de la parcela colindante, teniendo todos sus frentes la consideración de fachada, y por tanto, se considera como vivienda exterior toda aquella que dé a vial público, o a espacio libre público o a espacio libre privado, nacido de la ordenación de los bloques dentro de la parcela.

Ordenación:

La ordenación volumétrica del conjunto surge de la ocupación recogida en los planos para las distintas plantas **que se consideran áreas de movimiento de la edificación** que son el perímetro envolvente en que aquella puede quedar contenida, dentro de los cuales se situará la edificación cuya volumetría debe ser definida en los correspondientes proyectos de edificación.

Alineaciones, rasantes y alturas:

- La alineación de la parcela se corresponde con el límite de ésta con fachada a la Avda. de la Vendimia, C/. Herrerías y C/. Jardineros.
- Las alturas y nºde plantas y rasantes son los recogidos en los correspondientes planos de PERI, tomadas como referencia desde la C/. Jardineros.

Posición de las edificaciones en el interior de la parcela-condiciones de desarrollo:

- 1) La edificación se encuentra retranqueada respecto a la alineación oficial y respecto a la medianería de la parcela colindante con la que se crea una servidumbre de luces y vistas de ésta (predio dominante) sobre la parcela D1 (predio sirviente), teniendo a todos los efectos la consideración de la fachada. Dichas espacios de retranqueo tienen la consideración de espacios libres privados.
- 2) Se autorizan vuelos de 1 mt en edificación cerrada y 1,20 en edificación abierta más allá de las áreas de movimientos definidos para las plantas de viviendas en las zonas de retranqueo a C/. Jardineros y Avda. de la Vendimia y C/. Herrerías, sin más restricción de no sobrepasar las condiciones de edificabilidad neta permitidas en el presente PERI.
No se permiten vuelos sobre el resto de los espacios libres ni sobre la plaza peatonal del interior de la parcela.

Condiciones de Volumen:

Edificabilidad de uso residencial:

Se considera la edificabilidad de uso residencial como la **edificabilidad neta residencial** que permitía el Plan Parcial vigente y que se mantiene en el presente PERI.

Edificabilidad neta residencial = 8.555 m² techo.

Se localiza a partir de la planta 1ª, destinada a viviendas, quedando prohibido dicho uso en las plantas bajas.

El cómputo de dicha edificabilidad neta seguirá los criterios recogidos en el Anexo 2 de la presente Memoria.

Edificación otros usos (uso terciario):

Edificabilidad otros usos = 1.550 m² techo.

Contabilizarán a efectos de edificabilidad las superficies destinadas a locales comerciales con fachada a C/. Herrerías o espacios de uso público (ELP2) del interior de la parcela, así como los zaguanes de acceso a viviendas.

No contabilizarán como edificabilidad los espacios destinados a infraestructuras (cuartos de instalaciones, ascensores, etc.) ni reserva de espacios de cuartos de basura.

Los espacios cubiertos no ocupados por la edificación en planta baja (soportates) no contabilizarán como edificabilidad, teniendo la consideración de espacios libres privados de uso público (ELP2).

No contabilizarán a efectos de edificabilidad las superficies destinadas a uso garaje, ubicadas a nivel planta baja C/. Herrerías – Sótano C/. Jardineros.

Otras condiciones desarrollo:

- La ocupación del subsuelo (sótano a nivel de C/. Herrerías) podrá ser en su caso del 100% de la totalidad de la parcela.
- **Las áreas de movimiento** definidas para las distintas plantas podrán ser redefinidas mediante el correspondiente estudio de detalle.
- No se establece parcela mínima. La parcela D-1, se considera indivisible para lograr una ejecución unitaria de la actuación.
- Los espacios libres de parcela se consideran de titularidad privada, distinguiéndose entre espacio libre privado ELP1 propiamente dicho y espacio libre privado ELP2 de uso público con el fin de garantizar las condiciones de las viviendas y los locales, con fachadas a espacios públicos.
- La conservación y mantenimiento de éstos espacios es privada y corresponde a la Comunidad de Propietarios.
- La cuantificación de los espacios privados ELP1 y ELP2, no se concretiza, y nace de la diferencia de m² entre la superficie de la parcela y la ocupación en planta de las áreas de movimiento reflejadas en planos.
A éstos efectos también tendrán la consideración de espacios libres de uso público (ELP2) aquellos que definitivamente no sean ocupados por la edificación a nivel de planta baja y que quedarán a modo de soportales como espacios libres cubiertos.

Se podrán interconectar dichos espacios a modo de pasaje, debiendo tener una anchura libre mínima de 2,00 metros, y que tendrán la consideración de espacio libre privado de uso público (ELP2).

El reflejado en los planos de ordenación de la planta baja del presente PERI no es vinculante, siendo en correspondiente proyecto arquitectónico el que lo proyectará y definirá en su caso.

- No se establece la obligatoriedad de un mínimo de plantas para la reconstrucción de la edificación.

El número de plantas mínimo a edificar será el que se establezca como consecuencia del nº de viviendas último que vayan a ser reconstruidas, pudiéndose agotar o no la edificabilidad máxima permitida.

Uso característico:

Residencial.

Usos complementarios:

Garaje-Aparcamiento.

Usos Compatibles:

Las del Plan Parcial Aprobado.

Condiciones Estéticas:

- La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada.
- La terraza de la última planta podrá ser transitable, para acceso a las instalaciones.

1.7.6.- Vigencia.

Indefinida en conformidad con el P.G.M.O. de Lorca.

1.8.- PROGRAMA DE ACTUACION.

El del PGMO de Lorca vigente.

1.9.- ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO.

Será el del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

De acuerdo con el artículo 2 del R.P. en el que se especifica el contenido del estudio económico- financiero, las inversiones a realizar para la ejecución de la previsión del Plan General en la zona afectada por éste Plan Especial es de carácter privado.

El presente Plan Especial en nada altera el estudio económico- financiero del Plan General de Lorca.

En éste caso de reconstrucción, los costes de infraestructura externa referidos a la actuación, relativos a redes y centros de servicio necesarios para conexiones relativa a abastecimiento, saneamiento y electrificación (media y baja tensión y centros de transformación, etc.), deberían de ser sufragados por la Administración Actuante mediante los correspondientes proyectos de infraestructuras realizada al efecto, que desarrollarían un Plan Especial de Infraestructuras para el barrio de la Viña. Las comunidades de propietarios no disponen de los medios económicos suficientes, al contar solo con las cantidades percibidas del consorcio y o las subvenciones concedidas.

Hay que recordar que la reconstrucción es obligatoria del Decreto y a diferencia de cualquier promoción inmobiliaria no existe beneficio alguno, sino todo lo contrario.

La reconstrucción de las obras de Infraestructuras deberían ser revisadas y reconstruidas tras el terremoto, ajustándose a las nuevas condiciones técnicas.

1.10.- CONCLUSIÓN.

En conclusión se plantea el presente Plan Especial, en consonancia con la Legislación Urbanística Aplicable, a instancias de la Comunidad de Propietarios "Viña Nueva", para su tramitación entendiendo que la Aplicación del Art. 149 del LSRM, procede su tramitación como Plan Especial de Reforma Interior, al no afectar a los elementos que conforman la estructura general y orgánica del territorio.

LOS ARQUITECTOS:

ANEXO Nº 1.

JUSTIFICACIÓN AMBIENTAL

1. - 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 manzana sita, en Avda. de la Vendimia, C/. Jardineros y C/. Herrerías, del Plan Parcial La Viña, 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 (el uso residencial y comercial son usos previstos en el Plan Parcial).

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.

LOS ARQUITECTOS:

ANEXO N° 2

JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL, REFERIDAS A LA EDIFICABILIDAD NETA RESIDENCIAL Y LA EDIFICABILIDAD PREEXISTENTE COMPUTADA COMO SUPERFICIE CONSTRUIDA.

Justificación de las Determinaciones del PGMO de Lorca-Consideraciones Generales:

El PGMO de Lorca, entre las determinaciones correspondientes al suelo urbano deben de contener en aplicación del RTLSRM en su Art. 98b, la creación de espacios libres a razón de 2 m² por cada 100 m² de uso residencial.

En el presente PERI no se produce incremento de edificabilidad neta residencial respecto a la que permitía el Plan Parcial, por lo que no se precisa ningún incremento de espacio libre ni de equipamiento derivado de dicho incremento al no producirse éste.

Como es sabido al llevar a cabo la reconstrucción de las viviendas existentes se requieren más exigencias de la normativa existente y un incremento sustancial de los elementos comunes: zaguanes más grandes, elementos comunes de plantas de viviendas con mayores superficies construidas, y en la mayoría de los casos con vestíbulos de independencia, necesidad de ascensor, rampa de acceso a garaje, mayores espacios de cerramientos de fachada, patios de luces, separación entre viviendas, etc.

Se trata por consiguiente que las nuevas viviendas proyectas con las nuevas normativas y cumplimiento del Código Técnico, **no tengan más superficie neta edificable que la que existía en el edificio existente antes del terremoto.**

Para calcular la superficie neta edificable de las viviendas existentes hemos calculado la superficie resultante de la poligonal de las viviendas existentes interiormente, es decir, sin contar los anchos de la tabiquería exterior a fachadas, a patios de luces, medianerías y separación entre viviendas, de modo que así garantizamos no contabilizar las pérdidas que se producirían en tabiquerías exteriores (5-7 cm) y separación entre viviendas y elementos comunes (3-4 cm, aproximadamente).

Para garantizar plenamente la pérdida generada por la aplicación de las nuevas normativas habrá que tener en cuenta las pérdidas en tabiquería interior al pasar de una tabiquería realizada con el antiguo tabique de 4cm a tabique de 7-9 cm., **cantidad que habrá que deducir del cómputo total de la superficie neta de las viviendas proyectadas, a los efectos de verificar del cumplimiento de la superficie neta fijada en el PERI.**

Con la nueva ordenación no se incrementa la superficie neta de las viviendas, manteniendo dicha superficie.

Las viviendas proyectas en conformidad con el PERI, diseñadas al amparo de las Ordenanzas **no superaran, por tanto, en su superficie neta la superficie neta fijada en el presente PERI.**

Se calcula a continuación la superficie neta edificable preexistente que serán las que se fijen en el PERI, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones y análisis:

1) En cuanto a los Parámetros Edificabilidad Edificio Primitivo (conforme Plan Parcial):

Relativo a la superficie neta de uso residencial:

El edificio se componía de 11 cajas escaleras a razón de dos viviendas por planta en 9 de ellas y 3 viviendas en las otras dos, y 16 viviendas en planta baja, lo que hace un total de 88 viviendas.

Del cálculo de las líneas poligonales realizadas sobre el plano del edificio existente y siguiendo los criterios anteriormente expuesto, se desprende siguiente cuadro de superficies netas:

- 48 Viviendas Tipo "E" de 100,50 m² = 4.824,00 m².
- 6 Viviendas Tipo "D" de 115,80 m² = 694,80 m².
- 6 Viviendas Tipo "C" de 89,00 m² = 534,00 m².
- 6 Viviendas Tipo "B" de 89,00 m² = 534,00 m².
- 6 Viviendas Tipo "A" de 83,80 m² = 502,80 m².
- 16 Viviendas Tipo "F" de 91,60 m² = 1.465,60 m².

Total Superficie neta de viviendas = 8.555,00 m².

Se consideran además las pérdidas de tabiquerías interiores que suponen una merma por vivienda importante, y que habrá que tener en cuenta en el cómputo de la superficie neta de viviendas fijadas en el PERI.

Sup. neta total preexistente de uso residencial = 8.555 m²

Relativo a la superficie construida permitida por el Plan Parcial:

La ordenación del Plan Parcial realizada al amparo de la Ley del Suelo del 1956, recoge la edificabilidad de la parcela a razón de 8 m³/m² sobre la superficie del solar y las superficies de las socalles, así como una ordenación en planta con patio interior y fondos edificables en n^o de plantas de 4.

De la documentación de la Memoria y hoja de características del proyecto original (cuya fotocopia se adjunta), se extrae:

Volumen proyectado = 31.536 m³

Superficie total construida = 10.512 m².

No obstante, por las condiciones específicas de reconstrucción en el presente PERI, la superficie neta de viviendas proyectadas en la reconstrucción no supera el parámetro de 8.555 m², de superficie neta de uso viviendas, sin tener en consideración las referencias a las superficies construidas edificables.

2) Parametros edificatorios fijados en el PERI:

En consecuencia con lo anteriormente expuesto fijamos para el PERI los siguientes parametros edificatorios:

Edificabilidad neta uso residencial = 8.555 m².

Edificabilidad otros usos = 1.550 m².

La edificabilidad neta de las nuevas viviendas proyectadas conforme al presente PERI, se calculará siguiendo los criterios expuestos en las consideraciones generales del presente anexo, calculando la poligonal interior de la vivienda entre paredes exteriores, descontando pilares, shunt de ventilación, etc., y contabilizando las terrazas cubiertas y las galerías de cocinas solo en el supuesto de que esten cerradas por tres de sus lados, teniendo en cuenta además la perdida de superficie por cambio normativo en los anchos de la tabiquería interior.

El computo de la edificabilidad de otros usos será el recogido en las ordenanzas particulares del PERI.

LOS ARQUITECTOS:

ANEXO Nº 3.

CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS Y AL INFORME DE LA DIRECCION GENERAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA

1. En relación con la Alegación presentada:

La única Alegación presentada realizada pro D. Luis Mazuchelli Sala, en el que básicamente alega que en la antigua edificación poseía un local de negocio con fachada a C/. Herrerías, de 185 m² y otro a la Avda. de la Vendimia de 102 m² que se conectada internamente, aunque a distinto nivel, y que precisa por necesidades de negocio de disponer de un local comercial con fachada a C/. Herrerías de al menos 190 m² con acceso a ésta y a la Avda. de la Vendimia sin perjuicio del resto de los locales se ubiquen a C/. Jardineros de modo que se superponga y puedan comunicarse interiormente.

En base a la Alegación presentada parece razonable no especificar la ubicación de dichos locales manteniendo su cómputo total eliminando toda referencia a su ubicación, y permitiendo, por tanto, que pueda ser recogida en el correspondiente proyecto edificatorio lo solicitado por Alegante.

Se estima la Alegación y se rectifica el PERI en su propuesta de ordenación de forma que los locales se redistribuyan tanto con fachada a C/. Herrerías como a los espacios públicos peatonales proyectados en el PERI.

2. En relación con las consideraciones a tener en cuenta en el Informe de la Dirección General del Territorio y Vivienda.

En relación a dicho informe se han introducido las siguientes modificaciones:

- 1) Se justifica con mayor precisión en el Anexo nº 2 de la Memoria, la edificabilidad preexistente computables como superficie construida en conformidad con el Plan Parcial vigente a razón de 8 m³/m², conforme la antigua Ley del Suelo de 1956.
Se realiza el cálculo de la edificabilidad neta residencial existente conforme a los planos de la antigua edificación, siendo ésta la que fija en el PERI.
- 2) La Normativa recoge expresamente la referencia a la edificabilidad máxima residencial fijada en 8.555 m² y la superficie construida de los otros usos (locales de negocio) que se fija en 1.550 m² construidos, eliminando la referencia a superficies útiles.

- 3) Se ha grafiado con mayor precisión las áreas de movimiento por plantas y el gráfico de los espacios libres ELP1 y ELP2 de las zonas de retranqueo, aclarando que son espacios privados, teniendo el espacio ELP2 la consideración de espacio privado de uso público, eliminando la contradicción existente.
- 4) Se modifica el apartado 1.7.6 recogiendo la vigencia del PERI como Indefinida.
- 5) En cuanto al Programa de Actuación se dice que es el recogido en el PGMO de Lorca.
- 6) En la Ordenanza Particular se elimina la parcela mínima, indicándose que la parcela D-1, es indivisible y su desarrollo es unitario, aclarándose la servidumbre de luces y vistas de la parcela colindante (predio dominante) sobre la parcela D-a (predio serviente).

La nueva documentación aportada recoge dichas modificaciones en Memorias y Planos para su Aprobación Definitiva.

LOS ARQUITECTOS: