

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN LA ZONA INTERMEDIA MANZANA RECAYENTE A CALLE PANADERÍA, AVENIDA DE LA VENDIMIA Y CALLE JARDINEROS - EDIFICIO VIRGEN DE BELÉN - DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL LA VIÑA DEL P.G.M.O. DE LORCA.**

**TEXTO PARA LA APROBACION DEFINITIVA**

**Nº EXPEDIENTE P.E.R.I. 06/12**

**28 ENE. 2013**

**(ENERO 2013)**

**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 **28 ENE. 2013**
- 1.2 NATURALEZA Y JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN
- 1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA REFORMA INTERIOR
- 1.4 FUNDAMENTOS LEGALES Y TRAMITACIÓN
- 1.5 MEMORIA INFORMATIVA. ESTADO ACTUAL
- 1.6 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION
- 1.7 EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

### DOCUMENTO 2. NORMATIVA URBANISTICA

- 1.1 ORDENANZA PROPUESTA
- 1.2 CRITERIOS DE CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL
- 1.3 VIGENCIA DE LA NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL
- 1.4 CONCLUSION

### DOCUMENTO 3. ANEXOS

- A-1 ORDENANZA URBANÍSTICA VIGENTE
- A-2 JUSTIFICACIÓN AMBIENTAL
- A-3 ESCRITOS PRESENTADOS POR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO VIRGEN DE BELÉN SOLICITANDO LA REDACCION DEL PRESENTE P.E.R.I.
- A-4 LISTADO DE PROPIETARIOS
- A-5 INFORMES SECTORIALES

### DOCUMENTO 4. PLANOS DE INFORMACIÓN

- |                               | PLANO |
|-------------------------------|-------|
| SITUACIÓN SEGÚN PLAN GENERAL  | I-1   |
| PLAN PARCIAL ESTADO ACTUAL    | I-2   |
| DEMOLICIÓN EN EL PLAN PARCIAL | I-3   |

**DOCUMENTO 5. PLANOS DE ORDENACIÓN**

**PLANO**

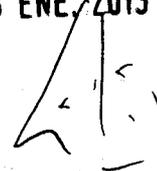
**ORDENACIÓN MODIFICADA**

**P-1**

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

**P-2**

28 ENE 2013



28 ENE. 2013

## DOCUMENTO 1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

### 1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.

Por encargo del Concejal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca, se redacta el **“Plan Especial de Reforma Interior, en la zona intermedia en la manzana recayente a Calle Panadería, Avenida de la Vendimia y Calle Jardineros, Edificio Virgen de Belén, de la Unidad de Actuación del Plan Parcial La Viña (URPI-13) del P.G.M.O. de Lorca”**, como consecuencia del escrito presentado en el Área de Urbanismo por D. Juan Carlos Segura Ruiz, actuando en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios Virgen de Belén de Lorca, en el que se solicita que se redacte por parte de la Administración un Plan Especial de Reforma Interior para facilitar la reconstrucción del citado inmueble que como consecuencia de los seísmos del pasado 11 de Mayo de 2011 fue derribado por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca debido a los graves daños estructurales existentes en el mismo.

El presente P.E.R.I. es promovido por el Excelentísimo Ayuntamiento de Lorca, y es redactado por la Arquitecta Municipal Doña María García Martínez y la T.A.G. del Servicio de Planeamiento y Gestión Doña Ana González Lario, del Área de Urbanismo de Lorca.

Según la Zonificación establecida en el Plan Parcial “La Viña”, en el que se delimitan tres zonas según la densidad y tipos de edificación prevista, la parcela objeto del presente PERI, esta en la ZONA INTERMEDIA. Edificabilidad: edificación semi-abierta 6m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

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

No obstante, teniendo en cuenta que los terrenos tienen condición de Suelo Urbano al encontrarse urbanizados, les resulta de aplicación la Normativa establecida por el Plan General para este tipo de parcelas. El objeto del presente PERI es el incremento en una planta siempre y cuando el uso de la planta baja se destine a un uso distinto del residencial y el incremento del fondo máximo edificable en 0,9 m en la zona recayente a Calle Panadería y Calle Jardineros y en 1,5 m en la zona recayente a la Avenida de la Vendimia, 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, 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.

28 FEB. 2013

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

Esta nueva ordenación urbanística, no prevista en el planeamiento general, no altera la estructura fundamental del Plan General y constituye únicamente una reforma interior del Plan Parcial.

### 1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA REFORMA INTERIOR.

Como se expuso anteriormente, el objeto del Plan Especial es incrementar la altura máxima permitida a 5 plantas en la zona del edificio que contaba con viviendas en planta baja y el incremento del fondo edificable en 0,9 m en la zona recayente a Calle Panadería y Calle Jardineros y en 1,5 m en la zona recayente a la Avenida de la Vendimia, teniendo en cuenta que según la normativa del Plan Parcial en la Zona Intermedia donde se ubica la parcela objeto del presente Plan Especial, se permite una altura máxima de 4 plantas y un fondo máximo edificable de 8 metros, justificando las nuevas condiciones edificatorias en la necesidad de reconstrucción del inmueble en las condiciones preexistentes antes de la demolición accidental, teniendo en cuenta que la normativa vigente de aplicación supone un incremento sustancial de los espacios comunes, entre otras circunstancias tales como la ubicación de ascensores... Las nuevas determinaciones se concretan exclusivamente en esta parcela, para la que se mantiene la altura y fondo edificable permitida por el Plan Parcial posibilitando el incremento en una planta siempre y cuando el uso de la planta baja se destine a un uso distinto del residencial y permitiendo el incremento del fondo máximo edificable en 0,9 m en la zona recayente a Calle Panadería y Calle Jardineros y en 1,5 m en la zona recayente a la Avenida de la Vendimia a partir de la planta primera para recuperar la edificabilidad residencial neta preexistente.

La posibilidad del incremento de altura propuesto en el presente P.E.R.I. se justifica en la necesidad de reconstrucción de inmueble debido a que antes de la demolición accidental el edificio contaba con viviendas en planta baja tal y como se

aprecia en las fotos que se adjuntan. La comunidad de propietarios señala que para llevar a cabo la reconstrucción teniendo en cuenta que actualmente les resulta de aplicación normativa tal y como Código Técnico de la Edificación (entre otros de instalaciones de telecomunicaciones, contadores...), normativa del Plan General así como la instalación de ascensores los cuales no existían en el edificio primitivo, solicitan que todas las instalaciones se ubiquen en planta baja, debido a que si no se incrementa la altura, las viviendas ubicadas en dicha planta sufrirían una gran merma en su superficie y no podrían reconstruirse en las condiciones preexistentes.

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

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

El incremento de altura y fondo propuesto en el presente Plan Especial, no modifica la estructura fundamental del Plan General, ya que no supone incremento de edificabilidad residencial neta existente en el edificio primitivo alguno, sino solamente se plantea un incremento de la edificabilidad en planta baja para usos comunes del edificio, uso aparcamiento, social...

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

- Memoria descriptiva y justificativa de la ordenación.
- Normativa Urbanística, referida únicamente a la Manzana recayente a Calle Panadería, Avenida de la Vendimia y Calle Jardineros, Edificio Virgen de Belén, 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.

28 FEB. 2013

### 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.*

2-8 ENE. 2013

*Quando 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 910 m<sup>2</sup> y se ajusta a la parcela propiedad de la comunidad de propietarios del Edificio Virgen de Belén, tal y como se refleja en los planos.

La superficie delimitada en este Plan Especial es:

PARCELA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD PREEXISTENTE
EDIFICIO VIRGEN DE BELÉN	910 m <sup>2</sup>	3.065 m <sup>2</sup>
TOTAL	910 m <sup>2</sup>	3.065 m <sup>2</sup>

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

28 ENE. 2013

*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.*

*Edificabilidad en edificación semi-abierta 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>*

### **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 adquiriera 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.

28 FEB 2013

#### **1.6. - MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.**

La determinación de este Plan Especial es incrementar la altura máxima permitida a 5 plantas y el incremento del fondo edificable en 0,9 m en la zona recayente a Calle Panadería y Calle Jardineros y en 1,5 m en la zona recayente a la Avenida de la Vendimia, teniendo en cuenta que según la normativa del Plan Parcial en la Zona Intermedia donde se ubica la parcela objeto del presente Plan Especial, se permite una altura máxima de 4 plantas y un fondo máximo edificable de 8 metros, justificando dicho incremento en la necesidad de reconstrucción del citado inmueble en las mismas preexistentes antes de la demolición accidental que como consecuencia de los cambios normativos no sería posible por el incremento de las superficies de espacios comunes, ascensores y aparcamientos... Las nuevas determinaciones se concretan exclusivamente en esta parcela, para la que se mantiene la altura permitida por el Plan Parcial posibilitando el incremento en una planta siempre y cuando el uso de la planta baja se destine a un uso distinto del residencial.

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

#### **1.7. - EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

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

## DOCUMENTO 2. NORMATIVA URBANISTICA

### 1.1 ORDENANZA PROPUESTA

28 ENE. 2013

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

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>ZONA INTERMEDIA P.P. DE DE LA VIÑA URPI-13 MANZANA RECAYENTE A CALLE PANADERÍA, AVENIDA DE LA VENDIMIA Y CALLE JARDINEROS – EDIFICIO VIRGEN DE BELÉN-</b>
<b>TIPOLOGÍA</b>	Edificación semi-abierta del P.P. La Viña

#### USOS

<b>Característicos</b>	Residencial: vivienda colectiva.
<b>Complementario</b>	Según la normativa del P.P. La Viña
<b>Compatibles</b>	Según la normativa del P.P. La Viña

#### VOLUMEN

<b>Edificabilidad máxima residencial</b>	3.065 m <sup>2</sup> , la cual no puede superar a la existente en el edificio primitivo antes de la demolición accidental.
<b>Fondo máximo</b>	8,9 m en la zona recayente a Calle Panadería y Calle Jardineros y en 11,50 m en la zona recayente a la Avenida de la Vendimia, en planta piso según lo reflejado en planos.
<b>Altura máxima</b>	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.
<b>Sótano</b>	Si
<b>Bajo cubierta/Ático</b>	No
<b>28 ENE. 2013</b>	
<b>CONDICIONES DE VOLUMEN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Las alturas serán las señaladas en los planos.</li> <li>✓ Se permite la ocupación del 100% bajo rasante para uso garaje, instalaciones del edificio y trasteros.</li> </ul>

## 1.2 CRITERIOS DE CÁLCULO 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

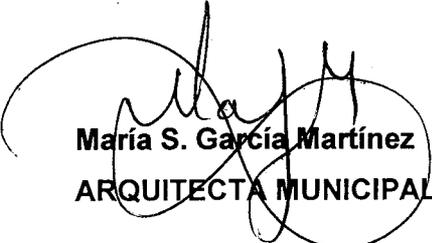
El presente P.E.R.I solo modifica lo establecido en el Art. 9 de la normativa del Plan Parcial "La Viña", el resto de condiciones de dicho Plan Parcial no se modifican.

**1.4 CONCLUSIÓN**

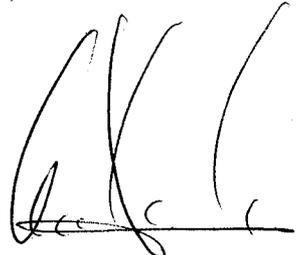
**28 ENE. 2013**

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, Enero de 2013.

  
**María S. García Martínez**  
**ARQUITECTA 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:

28 FNE. 2013

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.

## **ANEXO 2.- JUSTIFICACIÓN AMBIENTAL**

### **JUSTIFICACIÓN AMBIENTAL.**

*Ley 4/2009 de Protección Ambiental Integrada. Título V Evaluación ambiental de planes y programas.*

28 ENE. 2013

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 910 m<sup>2</sup> y que se ajusta a la parcela propiedad de la comunidad de propietarios del Edificio recayente en Calle Panadería, Avenida de la Vendimia y Calle Jardineros - Edificio Virgen de Belén -, tal y como se refleja en los planos, incluida dentro del ámbito del Plan Parcial de la Viña (URPI-13), cumple los siguientes requisitos:

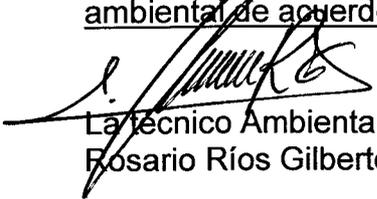
- Con la información urbanística hasta ahora conocida, no constituye el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a EIA
- No requiere evaluación conforme a la normativa reguladora de la Red Natura 2000
- Establece el uso de equipamiento en zonas urbanas de reducido ámbito.
-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

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

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

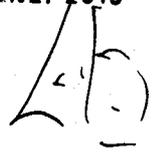
- No afecta a suelo no urbanizable protegido.
- La reforma interior planteada no afecta a suelos potencialmente contaminados ni a áreas declaradas por algún tipo de riesgo.

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

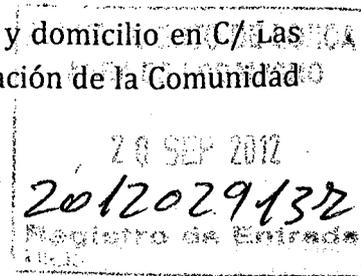
  
La Técnico Ambiental  
Rosario Ríos Gilberte

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

28 ENE. 2013



D. JUAN CARLOS SEGURA RUIZ, con DNI. Nº: 23.243.965-G y domicilio en C/ Las Chatas, 40, 30800 LORCA, actuando en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios Virgen de Belén de Lorca,



**EXPONE:**

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

Desde el día en que se produjo la demolición, la Comunidad de Propietarios a la que represento ha realizado un intenso trabajo de cara a conseguir ~~2005~~ <sup>2008</sup> el edificio, adaptando el proyecto a la normativa actual y resolviendo los problemas de accesibilidad que el edificio siniestrado tenía y que, a día de hoy, son inasumibles.

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

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

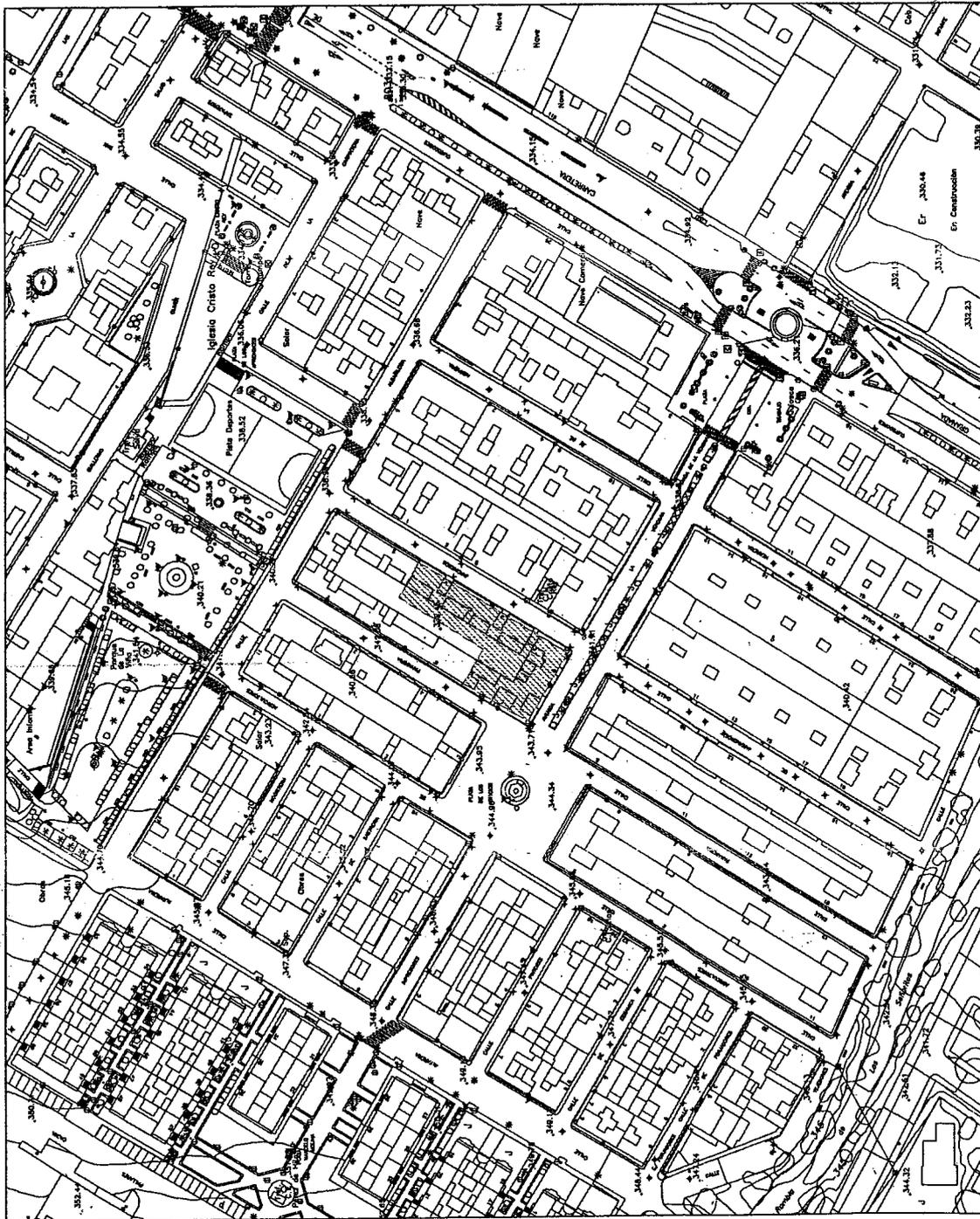
Por todo esto el representante que suscribe,

**SOLICITA:**

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

Fdo: Juan Carlos Segura Ruiz





**LEYENDA**

 Ubicación edificio Virgen de Belén

28 FEB 2013



**PLANO UBICACIÓN**

**01**

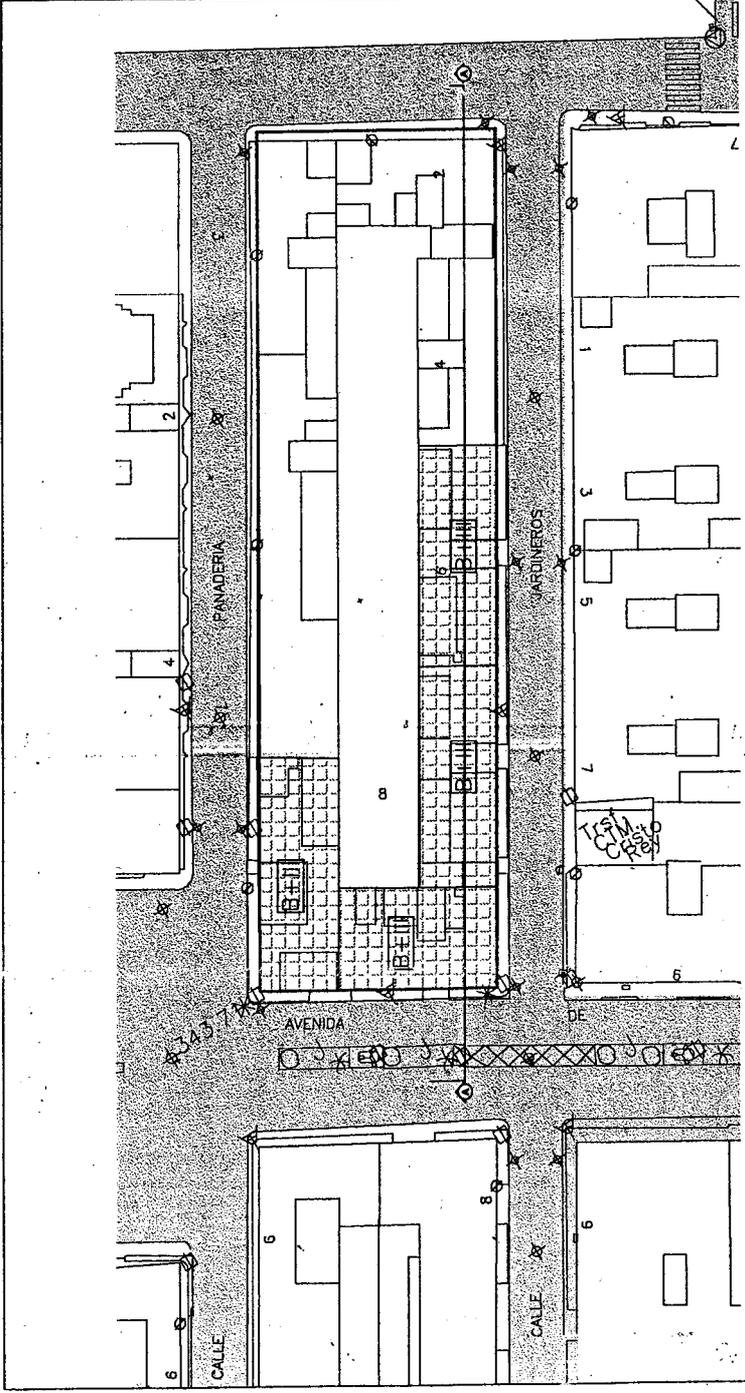
ESCALA 1:2000



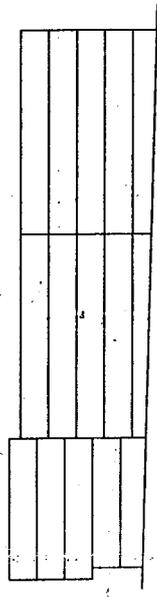
LEYENDA

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

28 DE 2013



Planta



Esquema alturas

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

**02**



LEYENDA

 Zona crecimiento propuesta. 0.9m

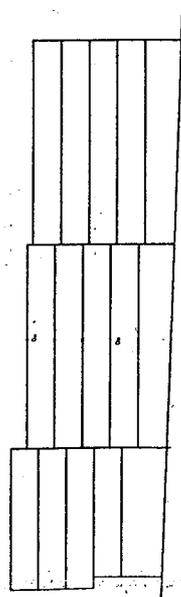
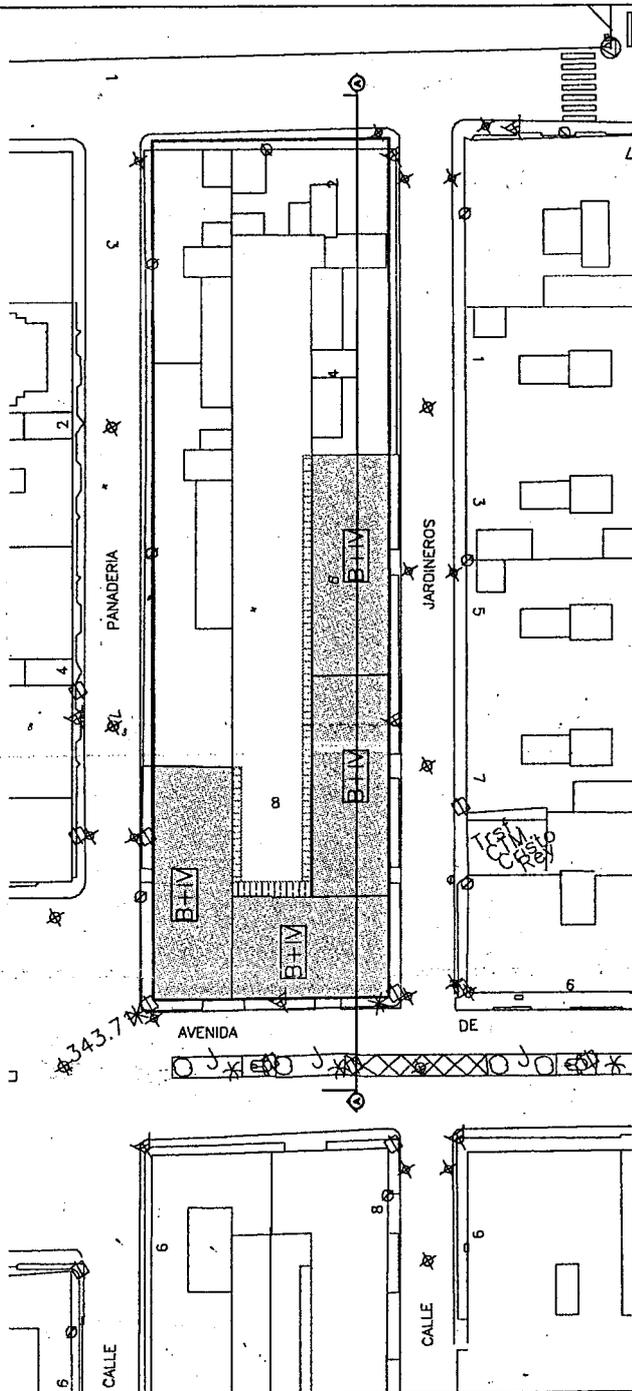
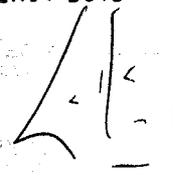
 Zona crecimiento propuesta. 1.5m

 Altura permitida según Plan Parcial de La Viña.

 Altura planteada.

 Alineaciones según Plan Parcial de La Viña.

28 ENE. 2013



Planta

Esquema alturas

**PROPUESTA**

ESCALA 1:750

**03**

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

D. JUAN CARLOS SEGURA RUIZ, titular del Documento Nacional de Identidad número 23.243.965-G, en calidad de Presidente de la Comunidad de Propietarios Virgen de Belén, con C.I.F H73733529 y domicilio en Calle Rambla de las Chatas nº 40; C.P.:30800; LORCA, comparece y como mejor proceda

**EXPONE**

28 ENE. 2013

Que notificada la aprobación inicial del PERI en zona intermedia recayente a C/ Panadería, / Jardineros y Avenida de la Vendimia- Edificio Virgen de Belén. En la única unidad de actuación del Plan Parcial la Viña (URPI 13) del PGM de Lorca, mediante el presente escrito vengo a formular las siguientes

**ALEGACIONES**

**Única.-** De acuerdo con el Plan Parcial, los fondos máximos recogidos son de 8 metros en las calles recayentes en Jardineros y Panadería y 10 metros en Avenida de la Vendimia. Adjunto al presente escrito acompaño plano correspondiente al Plan Parcial como documento nº 1.

El objeto del PERI según su memoria justificativa es el incremento del fondo edificable en 0,9 metros en la zona recayente en las calles Panadería y Jardineros y en 1,5 metros en la zona recayente en Avenida de la Vendimia, debiendo resultar tras la solicitud tramitada un fondo máximo de 8,90 metros en las calles recayentes en Panadería y Jardineros y un fondo máximo de 11,50 metros en Avenida de la Vendimia. Adjunto acompaño plano correspondiente a la propuesta solicitada por esta parte, como documento nº 2.

Sin embargo se aprécia un error material en la resolución aprobatoria del PERI consistente en que el Fondo máximo establecido quedaría fijado en 8,9 m en la zona recayente a Calle Panadería y Calle Jardineros y en 9,5 m en la zona recayente a la Avenida de la Vendimia.

Por lo expuesto interesamos se rectifique dicho error por ser indispensable para la completa y adecuada reconstrucción del edificio.

Por lo expuesto

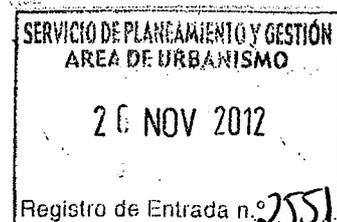
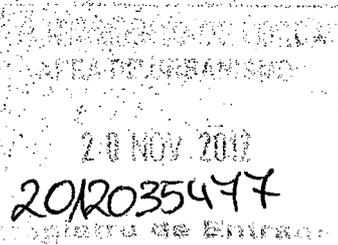
**SOLICITO** se tenga por presentado este escrito procediendo de conformidad con lo expuesto en el cuerpo del mismo.

En Lorca a diecinueve de Noviembre de 2.012

El Presidente de la Comunidad



Fdo: Juan Carlos Segura Ruiz  
D.N.I./N.I.F.: 23.243.965-G



UBICACIÓN EDIFICIO VIRGEN DE BELÉN  
FONDO MÁX. EDIFICABLE SEGÚN P.P. LA VIÑA

LEYENDA

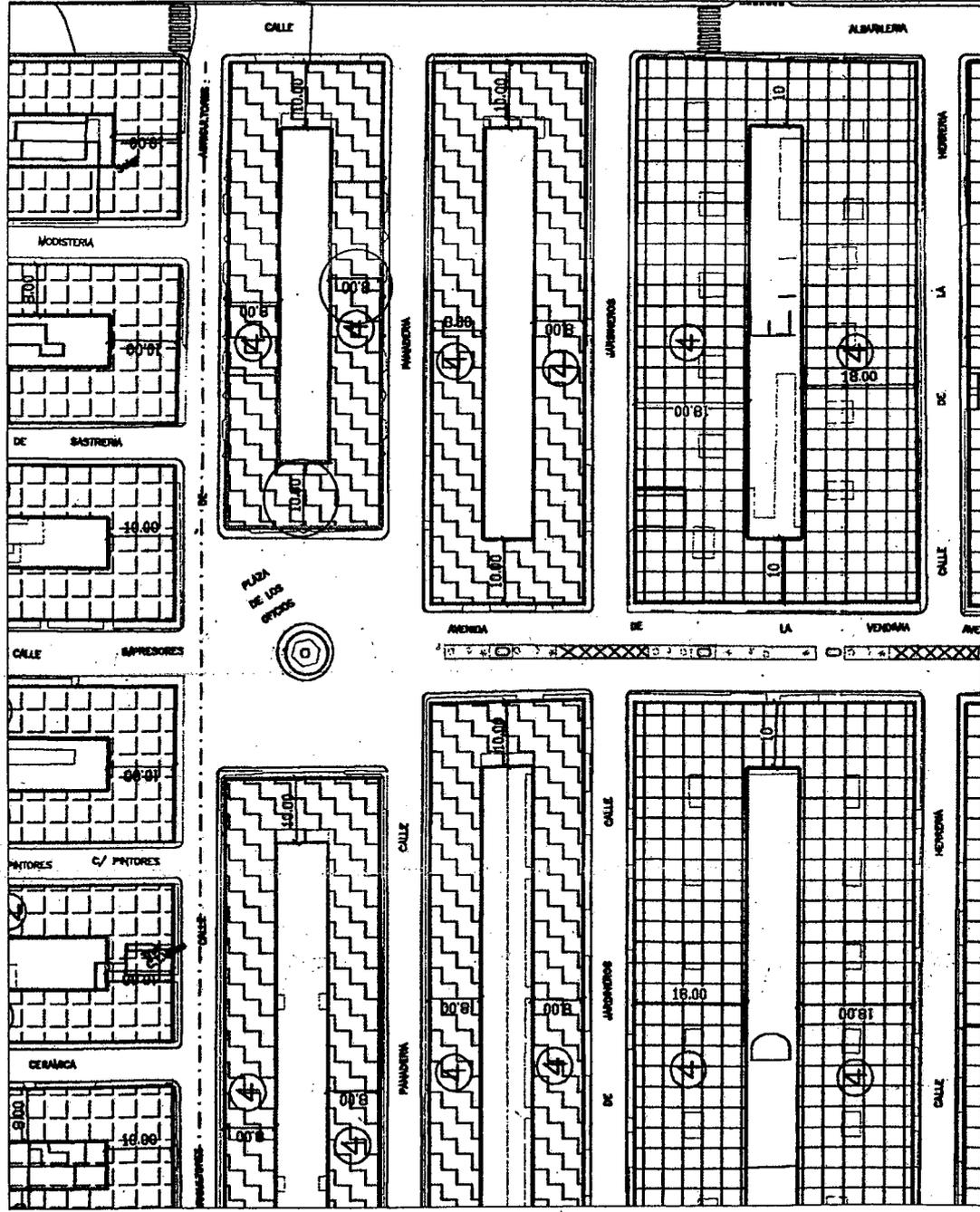
ZONA SUR

ZONA INTERMEDIA

ZONA NORTE

2 PARQUE INFANTIL

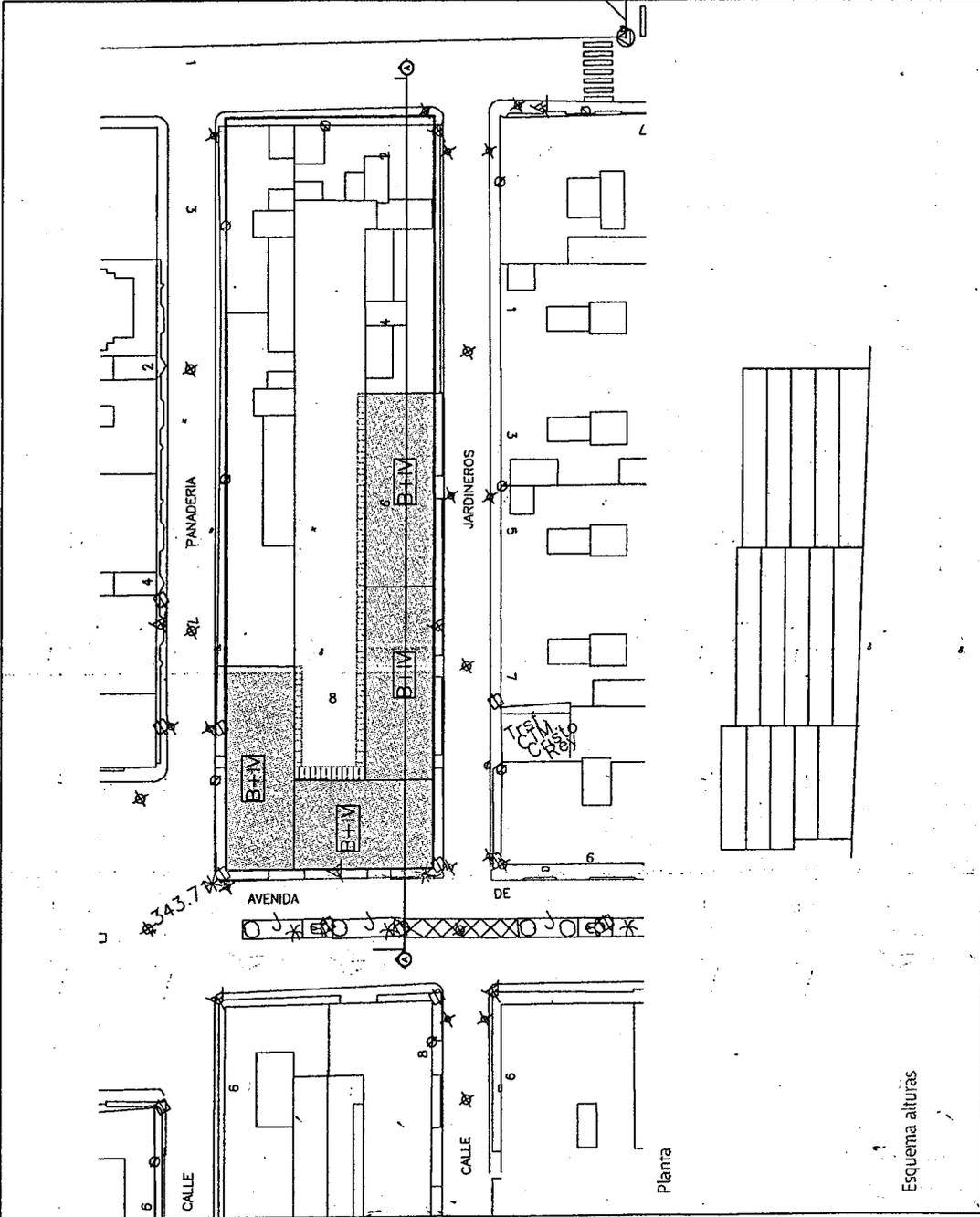
2013



# ALEGACIÓN A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PERI 06/12

ESCALA 1:1000

# 01



Planta

Esquema alturas



LEYENDA

-  Zona crecimiento propuesta. 0.9m
-  Zona crecimiento propuesta. 1.5m
-  Altura permitida según Plan Parcial de La Viña.
-  Altura planteada.
-  Alineaciones según Plan Parcial de La Viña.

28 FEB 2013



**ALEGACIÓN A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PERI 06/12**

**02**

ESCALA 1:750

**ANEXO 4.- LISTADO DE PROPIETARIOS**

28 ENE. 2013



**DATOS EDIFICIO: EDIFICIO VIRGEN DE BELEN- LA VIÑA**  
**MIEMBROS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ESCALERA Nº 1 JARDINEROS 4:**

NOMBRE	DNI	Nº VIVIENDA
Egea Torroglosa, Rosario	23198535E	BAJO DER
Ruiz Diaz, Juan	23093157F	BAJO IZ
Segura Alcazar, Juan	23141686Y	PRIMERO IZ
Martinez Segura Agustin	23285228M	PRIMERO DER
Sanchez Montiel Pedro	23193358C	SEGUNDO IZ
Zamora Ortuño, Pascual	23179253Z	SEGUNDO DER
Ruiz Lopez, Rafael	23185017M	TERCERO DER
Diaz Silvente, Fernando	23163846V	TERCERO IZ

28 ENE. 2013

**MIEMBROS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ESCALERA Nº 2 JARDINEROS 6**

NOMBRE	DNI	Nº VIVIENDA
Padilla Bayonas, Catalina	23154439V	BAJO IZ
Lopez Flores, Luz Perez Flores Maria Regina Perez Flores Maria Huertas Perez Flores Eduardo	23073682J 22463728L 74303927N 22405200A	BAJO DER
Gimenez Torres, Francisca	23171355M	PRIMERO IZ
Mendez Giner, Melchor	23198076T	PRIMERO DER
Sanchez Perez, Dolores	23175460Q	SEGUNDO IZ
Rodriguez Martinez, Blas Antonio	23184460T	SEGUNDO DER
Veas Giner, Andres	23236710V	TERCERO IZ
Rodriguez Martinez, Blas Antonio	23184460T	TERCERO DER

**MIEMBROS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ESCALERA Nº4 PANADERIA 7**

NOMBRE	DNI	Nº VIVIENDA
Manzanares Rodriguez, Ma Antonia Manzanares Rodriguez Encarnación Manzanares Rodriguez Domingo	23211014N 23191813Q 23206267A	BAJO IZ
Alonso Hernandez, Juana	23143772E	BAJO DER
Yuste Bermudez, Marcelina	FALTA	PRIMERO IZ
Reverte Cano, Apolonia	23140363V	PRIMERO DER
Gullen Martinez, Bartolome	23145733M	SEGUNDO IZ
Gimenez Clemente Maria Gimenez Clemente Salvador Gimenez Clemente Antonio	23203513D 19770794V	SEGUNDO DER
GESCAT VIVENDES EN COMERCIALIZACION SL	B64921091	TERCERO IZ
Carrera Dominguez, Jose Javier	23253241B	TERCERO DER

**MIEMBROS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ESCALERA Nº VENDIMIA 8**

NOMBRE	DNI	Nº VIVIENDA
Rojas Garcia, Miguel	23232962H	BAJO IZ
Valera Fernandez, Maria	23218938R	BAJO DER
Marin Carmona Isabel	23193611C	PRIMERO IZ
Fernandez Castaño, Juan Jose	02695537Y	PRIMERO DER
Francisco Martinez	99LP22578	SEGUNDO IZ
Lizaran Jimenez, Maria del Rosario	23234165W	SEGUNDO DER
Cidreira Mora Tomas	23205981Q	TERCERO IZ
Cantos Sanchez, Jose Antonio Cantos Sanchez, Miguel Angel Cantos Sanchez, Isabel Maria	23255633b 23260685A 23264643M	TERCERO DER

**ANEXO 5.- INFORMES SECTORIALES**

28 ENE. 2013





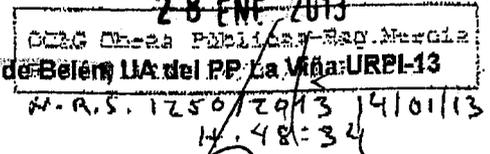
**Región de Murcia**  
 Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio  
 Dirección General de Territorio y Vivienda

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

Nuestra Referencia: 101/12 Plancamiento

Asunto PERI C/ Panadería, C/ Jardineros y Vda. de la vendimia, edif. Virgen de Belén, UA del PP La Viña: URPI-13

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



**Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Lorca**

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

A la vista de la documentación remitida por ese Ayuntamiento mediante su oficio de 11 de octubre de 2012, Registro de Entrada de fecha 17/10/12, relativa a PERI C/ Panadería, C/ Jardineros y Vda. de la vendimia, edif. Virgen de Belén, UA del PP La Viña URPI-13, aprobada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 5/10/2012 y del informe emitido sobre la misma por el Subdirector General de Urbanismo y Ordenación del Territorio con fecha 10 de enero de 2013. En el ejercicio de la competencia atribuida en el artículo 140 a) del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, esta Dirección General emite el presente **INFORME**, para su consideración en el acuerdo de aprobación definitiva:

- La edificabilidad preexistente debe quedar justificada en la memoria (el plano de ordenación P-2 contiene datos numéricos, pero no es el sitio adecuado), debiendo computarse la superficie construida neta residencial, que no debe superarse en la propuesta, ya que de lo contrario daría un incremento dotacional.
- La Normativa (denominada erróneamente como "Ordenanza") debe recoger expresamente 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 Doc.2 es meramente justificativo y no normativo.

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.

LA DIRECCIÓN GENERAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA,  
 a 11 de enero de 2013

