

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Lorca

2309 Aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior en la C/ Músico Pérez de Tudela-Edificio El Porche, en Barrio Alfonso X de Lorca.

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Lorca el día 26 de enero de 2015, se acordó la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Reforma Interior en la C/ Músico Pérez de Tudela -Edificio El Porche- de Lorca, seguido bajo el número PERI 03/14 en el Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Contra los anteriores acuerdos que ponen fin a la vía administrativa, cabe interponer directamente Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo que corresponda de los de Murcia, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que sea notificada la Resolución, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Asimismo, según lo dispuesto en los artículos 107 y 116 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo podrá interponerse, con carácter potestativo, Recurso de Reposición, ante el mismo órgano que adoptó los acuerdos, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquel en que se reciba la notificación, sin que se puedan simultanear ambos Recursos, sin perjuicio de cualesquiera otros que los interesados deseen ejercitar.

El presente anuncio servirá de notificación a aquellos interesados desconocidos o cuyo paradero se ignore y a los que no se hubiere podido practicar, conforme a lo dispuesto en el artículo 59.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común.

En el anexo del presente anuncio se publica íntegramente el articulado del texto normativo y el índice de documentos del Plan, conforme a lo dispuesto en el Art. 151, apartado segundo, 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.

El expediente se encuentra de manifiesto en el Servicio de Planeamiento y Gestión del Área de Urbanismo, sito en Complejo La Merced, de esta localidad.

Lorca, 5 de febrero de 2015.—El Concejal Delegado de Urbanismo, Francisco J. García García.

1.7.- NORMAS URBANISTICAS - ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

1.7.1.- Objeto y ámbito de aplicación.

El PGMO de Lorca Aprobado Definitivamente, remite a la aplicación directa de una ordenanza, por lo que, el presente Plan Especial introduce las correcciones precisas para llevar a cabo la reconstrucción del solar propiedad de la Comunidad de Propietarios "Edificio El Porche ", con los objetivos y criterios urbanísticos especificados en el presente documento, acordes con las "Normas Complementarias del PGMO de Lorca aprobadas definitivamente con fecha 28 de Junio de 2.011 para facilitar el realojo, la reconstrucción y la rehabilitación de inmuebles afectados por acciones sísmicas y catastróficas".

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

1.7.2.- Desarrollo del presente P.E.R.I. y Régimen Urbanístico.

Los terrenos objeto del presente P.E.R.I. están clasificados como suelo urbano consolidado, por lo que tienen la condición de solar pudiendo ser edificados tras la aprobación definitiva del presente Plan Especial.

Asimismo, para llevar a cabo la reconstrucción del edificio teniendo en cuenta que no existen cesiones de dotaciones y equidistribución de cargas, se prevé la delimitación de una Unidad de Actuación, solo a efectos de distribución de las propiedades de la totalidad de los propietarios, estableciendo como sistema de actuación el de COOPERACION.

Ficha de la actuación:

Manzana	Ordenanza	Tipología	Superficie - m ²	Ocupacion %	N.º plantas -Altura máx.	Aprovechamiento (m ²)
Edificio El Porche	CASCO EL PORCHE	CASCO 1A	783.00	100 %	3+Ático o Bajo Cubierta	2.963,41
		Viarío propuesto	0,00	-	-	0,00
		Total unidad	783.00	100 %		2.963,41

1.7.3.- 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 sus ordenanzas con referencia a las condiciones técnicas, patio de luces, etc

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.

Por tanto, en el ámbito de actuación del presente PERI, se estará a lo dispuesto en el PGMO en cuanto a conceptos y criterios generales de aplicación y a las presentes Ordenanzas Generales y Particulares, que se definen a continuación, en cuanto a la Ordenación residencial de Volúmenes, con el fin de facilitar la reconstrucción de la forma más parecida a la preexistente, antes del terremoto.

En cuanto a la ubicación de las cajas de escalera del edificio en planta ático, se permitirá especialmente el adosamiento de estas a la línea de parcela como continuación de estas en plantas inferiores, con el fin de preservar al máximo posible la configuración preexistente del edificio y el anteproyecto que se acompaña de la fase 1 del presente edificio.

Así mismo, la comunidad de propietarios solicita para llevar a cabo la reconstrucción, teniendo en cuenta que actualmente les resulta de aplicación normativa tal como el Código Técnico de la Edificación y la normativa del Plan General, que para la instalación de ascensores, cuartos de instalaciones de telecomunicaciones, contadores, residuos, ... los cuales no existían en el edificio primitivo, se ubiquen estos en planta baja, sótano (en caso de que sea construido) ó cubierta de la edificación debido a que las viviendas ubicadas proyectadas sufrirían una gran merma en su superficie y no podrían reconstruirse en las condiciones preexistentes.

1.7.4- Normativa Particular.

ZONA DE ORDENANZA	PARCELA DELIMITADA POR CALLE MUSICO CANOVAS COBEÑO, CALLE MUSICO PEREZ DE TUDELA, CALLE RIO LUCHENA Y CALLE RIO GUADALENTIN. EDIFICIO EL PORCHE, BARRIO ALFONSO X	CASCO EL PORCHE
TIPOLOGÍA	Edificación entre medianeras	
USOS		
Característicos	Residencial: vivienda unifamiliar y colectiva.	
Complementarios	Garaje-aparcamiento	
Compatibles	Residencia comunitaria. Comercial en categorías a, b y d, en todas las situaciones. Oficinas. Hostelero en categoría 1, 3 y 5. Hostelero y servicios recreativos con aforo Tipos I y II y en edificio exclusivo con aforo Tipo III. Otros servicios terciarios con aforo Tipos I y II y en edificio exclusivo con aforo Tipo III. Industria y talleres compatibles con el uso residencial. Dotacional en todas sus clases.	
Prohibidos	El resto de los no mencionados.	
CONDICIONES DE VOLUMEN Y EDIFICABILIDAD	<p>Edificabilidad:</p> <p>Se considera la edificabilidad como la edificabilidad máxima que permite el PG y que se mantiene en el presente PERI, distribuyéndose de la siguiente manera:</p> <p>Edificabilidad total: 2963.41.- m2 techo.</p> <p>Siendo por plantas de la siguiente manera:</p> <p>Planta Baja Edificabilidad: 675.00 m2 techo.</p> <p>Planta Primera Edificabilidad: 965.65 m2 techo.</p> <p>Planta Segunda Edificabilidad: 965.65 m2 techo.</p> <p>Planta Ático Edificabilidad: 357.11 m2 techo.</p> <p>En planta ático se destinaran 108,00 m2 techo para uso vivienda y 249,11 m2 techo para uso instalaciones.</p> <p>Las superficies indicadas por planta son orientativas y consecuencia del anteproyecto existente. Éstas se podrán modificar siempre y cuando la edificabilidad resultante de todo el proyecto no supere la máxima permitida por el PERI, exceptuándose la planta ático en la cual se destinaran COMO MAXIMO 108,00 m2 techo para uso vivienda y 249,11 m2 techo para uso instalaciones</p> <p>Por la configuración de la parcela edificable, toda la edificabilidad de planta atico o bajo cubierta se ubicara conforme al art. 71 del P.G., excepto las cajas de escalera que podrán ubicarse en la línea de parcela conforme al anteproyecto preexistente.</p> <p>En planta baja se ubicara un paso para tránsito peatonal de 12 m de ancho por 9 m de profundidad, situado en la zona central en planta baja que teniendo en cuenta la configuración del Barrio resulta necesario mantener para permitir la conexión peatonal y visual de la zona norte y la zona sur del mismo.</p>	
PARCELACIÓN		
Parcela mínima	100 m2	
Frente mínimo	5 m.	
Retranqueos mínimos		
Fachada	Prohibido.	
Lindero	Prohibido.	
VOLUMEN		
Ocupacion	100 %	
Altura máxima	3 plantas	
Sótano	Si	
Bajo cubierta/Ático	Si	
CONDICIONES ESTÉTICAS	<ul style="list-style-type: none">- En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo.- Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación. Cuando sean comerciales no podrán ser totalmente diáfanas.- No se permitirá escaparates sobrepuestos ni marquesinas y los anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja.- La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachadas por cornisas o aleros; la pendiente estará comprendida entre el 25% y el 35%.- Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerjería.- En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos así como las medianerías descubiertas, cajas de escalera y ascensor, chimeneas, etc..., deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.- En los edificios catalogados se deberá tener en cuenta la normativa específica que al efecto se establece en el Catálogo de Bienes protegidos.- El edificio se considerara unitario en su conjunto, independientemente de su reconstrucción por fases, por lo que en relación al diseño de los vuelos no se consideran linderos las medianeras entre las distintas fases de la reconstrucción del conjunto.- La solución arquitectónica se considera unitaria para todo el conjunto por lo que primarán en total de este los acabados y materiales utilizados en la primera fase de construcción del conjunto de la edificación.	

1.7.5.- Vigencia.

Indefinida en conformidad con el P.G.M.O de Lorca. El del PGM de Lorca está vigente.