

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Lorca

1976 Aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior PERI-2 del P.G.M.O. de Lorca de la manzana comprendida entre alameda Ramón y Cajal, travesía Ramón y Cajal, calle Fajardo el Bravo y línea del ferrocarril.

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Lorca el día 29 de mayo de 2017, se acordó la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Reforma Interior PERI-2 del P.G.M.O. de Lorca de la manzana comprendida entre Alameda Ramón y Cajal, Travesía Ramón y Cajal, Calle Fajardo el Bravo y línea del ferrocarril, seguido bajo el número de expediente 01.03.02 MOD-1 en el Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Contra el anterior acuerdo que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer directamente Recurso contencioso-administrativo ante el órgano competente de la Jurisdicción contencioso-administrativa, 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 30/92, modificada por la Ley 57/2003, 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. De formularse recurso de reposición potestativo, el plazo para interponer el recurso contencioso-administrativo se contará a partir del día siguiente a aquél en que se notifique la resolución expresa del recurso de reposición, o en que deba entenderse desestimado por silencio administrativo, sin perjuicio de cualesquiera otros que los interesados deseen ejercitar.

Esta publicación se realiza a los efectos de lo dispuesto en el artículo 59.5 de la Ley 30/92 del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, y de conformidad con la Disposición Transitoria Tercera d) de la Ley 39/2015, de 01 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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, 15 de junio de 2017.—La Concejal Delegada de Urbanismo, M.^ª Saturnina Martínez Pérez.

Ordenanzas

1.- Generalidades y terminología de conceptos.

1.1. Objeto y ámbito de Aplicación.

El ámbito de aplicación de estas Ordenanzas abarca toda la superficie del presente PERI.

El objeto es la redacción de unas Normas Urbanísticas mínimas de la ordenación, que establezcan la regulación del uso del suelo y de la edificación pública y privada.

El grado de desarrollo es el previsto en el Art. 61 del Reglamento de Planeamiento.

Serán de aplicación subsidiaria el P.G.M.O. aprobado definitivamente, así como la Ley en suelo en vigor de la Región de Murcia y reglamentos en vigor.

1.2.- Normas de rango superior del planeamiento a desarrollar.

Las normas de rango superior, son las recogidas en el P.G.M.O. aprobado definitivamente.

1.3.- Terminología de conceptos.

Respecto a la terminología de conceptos tales como superficie envolvente, parcelación, alineación de calle, fachada, ocupación, volumen edificable, edificabilidad...etc, se estará en lo indicado en el Plan General de Lorca en su normativa general y en su normativa particular para éste tipo de suelos, así como en la normativa del presente PERI.

2.- Régimen urbanístico del suelo.

El régimen urbanístico tiene por finalidad regular el suelo en la totalidad de la superficie que abarca el PERI, así como fijar las condiciones que deben de cumplir los planes y proyectos que desarrollen la Ordenación.

2.1.- Calificación del suelo:

El suelo queda zonificado en las siguientes zonas de Normativa homogénea:

- Zona Residencial Multifamiliar dentro del ámbito de la Unidad de Actuación n.º 1 (Parcelas 4.1 incluido Patio existente Pt, 4.2 y 2,3).

- Zona Residencial Multifamiliar bloque abierto retranqueado a linderos (Parcelas A, B y C), correspondiente al ámbito de Actuación de la UA, N.º 2, UA, N.º 3 y UA, N.º 4 de cada una de las parcelas.

- Zona Residencial Multifamiliar cerrada (Parcela "Resto de Manzana" consolidada a C./ Travesía Ramón y Cajal).

- Zona Espacios Libres Públicos (EL1 y EL2).

- Zona espacios libres privados de uso público (ELp1 y ELp2)

- Zona Equipamiento (EQ1 y EQ2).

- Reserva espacio Público para Acceso Equipamiento (RVAEq)

- Parcela CT (dentro de la Unidad de Actuación n.º 1)

2.2.- Régimen relativo a los Estudios de Detalle.

Se estará a lo dispuesto en la LOTURM recogido en el artículo 139, siendo su finalidad y contenido el recogido en dicho artículo.

Los estudios de detalle respetarán las determinaciones del planeamiento que desarrollen sin sobrepasar la edificabilidad ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado. Ni reducir la superficie de uso y dominio público.

Podrán redistribuirse edificabilidades entre diferentes parcelas edificables. En éste caso el porcentaje de redistribución de edificabilidades será como máximo del 50% de la suma de las edificabilidades totales a redistribuir.

En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

2.3.- Parcelaciones.

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesivas de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación del Plan Parcial.

Se permiten agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones de estas Ordenanzas.

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño siempre que se cumplan con los requisitos de parcela mínima y que cada una de las nuevas parcelas cumplan con los parámetros reguladores de la Ordenanza obtenida en el presente Plan.

Si con el motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, estas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.

La nueva parcelación será objeto de Licencia Municipal.

El Plan incluye un plano parcelario que permite justificar la Ordenación prevista. El plano parcelario no es vinculante.

2.4.- Proyectos de urbanización.

Los proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el Reglamento de Planeamiento (art. 15 de la Ley del Suelo y Capítulo VII del Título I de su Reglamento de Planeamiento), así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el Plan.

En el desarrollo de las previsiones del Plan los proyectos de Urbanización podrán abarcar uno o varios polígonos de actuación, pero teniendo en cuenta que la totalidad de los mismos forman un conjunto funcional completo, con instalaciones en parte comunes y en parte complementarias. Por este motivo, el diseño y ejecución de los Proyectos de Urbanización deberán realizarse teniendo en cuenta la división en Polígonos y etapas de actuación, si procede.

Como condición previa a la edificación deberá estar Aprobado él o los proyectos de urbanización correspondientes.

Igualmente en caso que se realice un E. D. para Ordenación de parcelas se seguirá previa a las edificaciones la Aprobación del correspondiente proyecto de urbanización que afecta a la totalidad del E. D.

Las condiciones mínimas que deberán reunir las infraestructuras de servicios en base a las que se redactarán los correspondientes Proyectos de Urbanización, son las recogidas por el P.G.M.O. aprobado definitivamente. A saber:

- Condiciones generales recogidas en los artículos 102 hasta 112 (ambos inclusive)
- En cualquier caso se estará a lo dispuesto por los Servicios Técnicos Municipales.

3.- Normas generales.

Serán de aplicación las Normas Generales y Particulares descritas en las presentes Ordenanzas no obstante por lo que a la Normativa General se refiere, se remite al P.G.M.O. aprobado definitivamente, en cuanto a conceptos y normas

fundamentales, así como a las Normas de edificación con referencia a las condiciones técnicas.

3.1.- Condiciones técnicas y de edificación. Normas fundamentales:

Parcela mínima.

Serán edificables todas las parcelas actualmente existentes, dentro del ámbito del PERI.

En las zonas de uso residencial de reciente creación, se consideran parcelas mínimas las definidas en las presentes Ordenanzas. Serán por tanto indivisibles las parcelas que no cumplan con dicha parcela mínima.

Agrupación y segregación de parcelas.

Se autoriza la agrupación de parcelas sin ninguna limitación. Se autoriza la segregación de una parcela original en dos o más resultantes, con las siguientes limitaciones:

a) La segregación no podrá lugar a una parcela que incumpla la condición de parcela mínima o cualquiera de las condiciones de edificación referentes al aprovechamiento, ocupación y retranqueos.

b) Cuando la nueva división requiera prever vías interiores para proporcionar acceso a las parcelas resultantes, será preceptiva la aprobación previa de un Estudio de Detalle que ordenará los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del presente PERI y podrá adaptar o reajustar las alineaciones y/o rasantes señaladas en el mismo, así como la Aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, relativo al E. D. Aprobado.

c) En cualquier caso se requerirá licencia de Parcelación, conforme se prevén en las presentes Ordenanzas y el Plan General de Ordenación o en el Plan General.

Parcela edificable.

La que cumpla la condición de parcela mínima y cuente con los siguientes servicios urbanísticos mínimos:

- Acceso rodado.
- Pavimentación de calzadas.
- Encintado de aceras.
- Alumbrado público.
- Suministro de energía eléctrica.
- Abastecimiento de agua potable.
- Evacuación de aguas residuales.

Salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías que reglamentariamente se determinen.

Tipos de edificación.

En el presente PERI se mantienen los tipos de edificación en consonancia con la Ficha del Plan General correspondiente al planeamiento remitido "Lorca-PERI-2"

Alturas de edificación:

La altura necesaria y el n.º de plantas edificables serán las establecidas en la normativa particular para cada una de las zonas.

La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada de la parcela desde el nivel de la acera o rasante oficial hasta el plano inferior del forjado de cubierta o alero.

Alineaciones y Rasantes:

Las alineaciones oficiales se consideran las exteriores de las parcelas, conforme grafiado en los planos correspondientes.

Las rasantes oficiales a efectos del computo de alturas, vuelos, edificabilidades etc, son las correspondientes a las calles existentes o proyectadas..

Sótanos y semisótanos:

Se estará a lo que determinan ambos planes, aplicando aquellas determinaciones que resulten más restrictivas.

Edificios fuera de Ordenación:

Los edificios existentes dentro del ámbito del PERI con fachada a C. travesía Ramón y Cajal, no se consideran como fuera de Ordenación ni fuera de ordenanza.

El edificio actualmente existente de C. Travesía Ramón y Cajal esquina con C. Fajardo el Bravo (parcela n.º 1), está fuera de ordenación en cuanto a la alineación a ésta. En caso de renovación tendrá que ajustar su alineación, debiendo tener un ancho de 11 mts.

No obstante se estará a lo recogido en las ordenanzas particulares.

3.2.- Condiciones de Volumen:

En base a las características de la ordenación, tipología edificatoria prevista, y a los efectos del cálculo de volumen resultante, se establecen las siguientes condiciones:

Quedan incluidos en el conjunto del volumen:

a) La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen, a excepción de sótano o semisótano conforme a la definición del presente Plan.

b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento a tres de sus caras.

Quedan excluidos del conjunto de volumen edificable:

a) Los patios interiores, aunque sean cerrados.

b) Los soportales, y plantas diáfnas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie total edificable.

c) Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevados o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc).

3.3.- Condiciones de uso.

Usos prohibidos: Se prohíbe cualquier uso no incluido en las presentes ordenanzas.

3.4.- Condiciones higiénicas.

Serán de aplicación las condiciones y ordenanzas de salubridad e higiene que estén reglamentariamente en vigor para cada uno de los usos.

3.5.- Condiciones de Seguridad:

Se ajustarán a lo dispuesto en el DB – SI y Real Decreto 1942/1993 de 5 de Noviembre sobre “Reglamento de Instalaciones de Protección de Incendio”, Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones legales vigentes que les sean de aplicación.

Serán de obligatorio uso, como mínimo, las siguientes:

Hidrantes de incendios.

Se contemplará una instalación de hidrantes de incendio que cumplirá el Reglamento de Protección de incendios (R.D. 1942/1.993).

Estarán compuestos por una fuente de abastecimiento, red de tuberías y las hidrantes necesarios.

Podrá ser del tipo columna o arqueta.

Las del tipo columna se ajustarán a lo establecido por el R.D. 1942/1,993 y las normas UNE que le serán de aplicación.

Estarán situadas en lugares fácilmente accesibles, fuera de los espacios destinados a circulación, estacionamiento de vehículos y distribución, de tal forma que la distancia entre ellos, medida por espacios públicos, no será mayor de 200 mt.

La red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas con un caudal de 1000 l/min y 10 m.c.d.a. de previsión.

En zonas consolidadas o en las que no se puede garantizar el caudal mencionado, podrá aceptarse un caudal de 500 l/min. pero manteniendo la previsión de 10 m.c.d.a.

3.6.- Condiciones constructivas.

Se tendrán en cuenta las diversas Normas Tecnológicas de la Edificación, especialmente:

DB HR. sobre condiciones acústicas.

DB SI. sobre Protección contra Incendios.

Se atenderá especialmente al cumplimiento del Real Decreto 997/2.002, de 27 de Septiembre, Norma Sismorresistente NCSR- 02.

3.7.- Condiciones Estéticas.

Se estará a lo que determinan ambos planes, aplicando aquellas determinaciones que resulten más restrictivas.

3.8.- Condiciones de Accesibilidad.

Tanto la presente figura de planeamiento como los proyectos que la desarrollen garantizan el cumplimiento del DB SUA, la Ley 5/95 de 7 de abril, como a lo dispuesto subsidiariamente al Decreto 39/87 y la Orden de 15 de octubre de 1.991, en materia de accesibilidad.

- Las zonas reservadas para equipamientos y sistemas locales de espacios libres, permiten su ejecución normal sin barreras urbanísticas o arquitectónicas.

- En cuanto a los elementos de urbanización y mobiliario urbano se cumple con el art. 9 y 10 de la citada Ley.

- El proyecto de urbanización garantizará que la colocación del mobiliario urbano, sea de tal manera que presenta un espacio libre de circulación, con una anchura mínima de 1,20 mt.

- Igualmente se estará a lo dispuesto en la citada legislación, a las edificaciones e instalaciones anexas permitidas por el Planeamiento, en base a su consideración de edificaciones de uso público o privado, residencial o no.

- Los itinerarios peatonales exteriores, como aceras y otros, poseen un ancho mínimo de 1,5 mt o superior.

- La anchura mínima de las calzadas destinadas a circulación rodada es de 4,00 mt. En consecuencia, se establece el criterio de circulación rodada en un solo sentido, en cumplimiento del artículo 9 de la Ley 5/1.995.

3.9.- Reserva de plazas de aparcamiento.

El cumplimiento de las reservas de plazas de aparcamiento establecido por el Reglamento, se garantiza por obligación de las reservas previstas en las Ordenanzas del P.G.M.O. aprobado provisionalmente por ser más exigentes.

3.10.- Consideración de vivienda exterior.

El concepto de vivienda exterior viene definido en el PGOU de Lorca en su artículo 43.1. En el presente PERI los criterios, serán los recogidos en el PGOU recordando que en tipología de edificación aislada, de bloque abierto o pareada (parcelas A,B y C) lo serán aquellas viviendas cuya fachada recaiga a un espacio libre privado de la parcela, situado a cota de rasante de calle resultante de la aplicación de las condiciones de posición del edificio impuestas en la ordenanza.

4.- Normas particulares de cada zona.

4.1.- Ordenanza – Residencial Multifamiliar con alineación definida dentro de la Unidad de Actuación n.º 1. (Unidad n.º 1 Peri Fajardo el Bravo)

Definición: Esta formada por las áreas previstas para este uso en los planos de ordenación y se corresponde con las parcelas 4.1, 4.2, 2 y 3

Ordenación: Será la indicada en los correspondientes planos del presente Plan y se concreta en las parcelas correspondientes a esta zonificación, siendo su edificabilidad y el n.º de plantas las indicadas en los correspondientes planos.

Tipos de edificación: Serán de aplicación las siguientes tipologías:

- Residencial multifamiliar alineada a los viales y espacios públicos definidos en el PERI y a los definidos como espacios libres privados de uso público.

- Las parcelas 2 y 3 podrán adoptar la tipología de unifamiliar en todas sus categorías.

Condiciones de volumen:

1. No se autorizarán parcelaciones de las que resulten parcelas de superficie inferior a 90 metros cuadrados.

2. El número máximo de plantas y la ordenación de los volúmenes son los proyectados en el PERI, permitiéndose la construcción de áticos y/o espacios bajo cubierta en la misma planta indistintamente, dentro de la misma parcela, conforme a los criterios recogidos en los artículos 78 y 79 del PGMO de Lorca, en las parcelas que así quede indicado en el cuadro del apartado 4.3.1

3. En caso de áticos ó espacios bajo cubierta, por encima de la altura máxima no se permite ninguna construcción excepto chimeneas, aspiradores, paneles de energía solar, antenas e infraestructuras en general en conformidad con el PGMO.

4. No se permiten, en ningún caso, sótanos, ni semisótanos destinados a vivienda. Tampoco se permite el uso de vivienda en planta baja en las parcelas 4.1 y 4.2.

5. Se define la edificabilidad total de cada una de las parcelas. El correspondiente Proyecto de reparcelación fijará las edificabilidades a cada una de las posibles parcelas que puedan surgir de él.

6. Las alineaciones serán las definidas por la edificación en planta baja y fijadas en el presente PERI.

No se define fondo máximo.

Los patios interiores deberán cumplir con lo establecido en el art. 88.3 del P.G.M.O. aprobado definitivamente.

7. La reserva de plazas de aparcamiento se preverán en el interior de la parcela conforme a lo previsto en las ordenanzas del P.G.M.O.

8. Podrán autorizarse retranqueos a fachada sobre la alineación a vial siempre que no se dejen medianerías vistas en cuyo caso tendrán que ser tratadas como fachada.

9. Se autorizan vuelo abiertos y cerrados sobre las alineaciones oficiales, con un ancho máximo de 1 mts.

10. Las medianerías vistas que se pudieran generar, durante el proceso edificatorio, junto a la parcela destinada a equipamiento, tendrán tratamiento de fachada, para lo cuál sobre el espacio de cesión que se realiza y que amplía la parcela de equipamiento, se podrá ocupar en planta baja por el Equipamiento al 100%, pero en las plantas superiores éste se tendrá que retranquear el espacio de 4 mts. dejando dicho espacio de retranqueo entre la parcela de Equipamiento (predio sirviente) y la parcela 4.1 (predio dominante) para servidumbre de luces y vistas comunes al equipamiento y a la parcela, estando obligadas ambas al correspondiente tratamiento de fachada.

11. La diferencia de altura entre la parcela 4.1 y la parcela 4.2 obliga a que a partir de ésta, el tratamiento de la parcela 4.1 será obligatoriamente el de fachada exterior

12. El acceso al aparcamiento en planta sótano de las parcelas 4.1 y 4.2. se realizará desde la Calle Fajardo el Bravo.

El Proyecto de reparcelación recogerá las determinaciones legales entre parcelas para llevar a efecto dicha obligación.

13. La ocupación del subsuelo será del 100 % de la totalidad de la parcela.

14. Los espacios ELp1 y ELp2 son espacios libres privados de uso público, vinculados a la parcela 4.1, con la consideración de uso público a todos los efectos, por lo que las viviendas que recaigan sobre ellos tendrán la consideración de viviendas exteriores.

15. Las futuras parcelas que pudieran surgir del Proyecto Reparcelatorio (parcela 4.1) podrán anexionarse parte del patio actualmente existente (Pt), sirviendo de patio de luces y ayudando a completar en todo caso las dimensiones de los patios que se generen en las futuras edificaciones.

El patio actualmente existente entre la espalda de las edificaciones existentes a la Calle Travesía Ramón y Cajal y la parcela 4.1, forma parte de la parcela 4,1. Dicho patio queda regularizado en el presente proyecto con la alineación interior dada a la parcela 4.1 sobre rasante y servirá como patio de luces existente a nivel de planta baja, ayudando en todo caso a completar en el resto de las plantas las dimensiones de los patios de luces que se requieran en las futuras edificaciones conforme a las exigencias del PGMO. Podrá edificarse bajo rasante pudiéndose ubicar en él la rampa de acceso al garaje.

Las parcelas "Resto de Manzana" conservarán la servidumbre de luces y vistas que actualmente pudieran poseer sobre dicho patio.

16. Las parcelas 4.1 y 4.2 constituyen una única manzana en sí mismas con las alturas, separación a linderos y alineaciones fijadas en el PERI, siendo la edificabilidad total de la manzana la correspondiente a la suma de ambas, por lo que el proyecto reparcelatorio podrá ajustar las edificabilidades de ambas según acuerdos entre propietarios sin más condición que la de no sobrepasar dicha edificabilidad máxima

17. Igualmente las parcelas 2 y 3 constituyen una manzana conservando las parcelas resultantes el lindero común actualmente existente entre ambas y fijándose el resto de las alineaciones conforme al PERI, por lo que el Proyecto Reparcelatorio podrá ajustar las edificabilidades y las superficies de las parcelas según sus derechos sin más condición que la de no sobrepasar la superficie ni la edificabilidad máxima permitida suma de ambas adjudicada en el presente PERI

Usos Permitidos:

Serán acordes a los definidos por la Ordenanza Ensanche del PGMO de Lorca, a saber:

- Residencial vivienda colectiva en las parcelas 4.1 y 4.2 quedando prohibido el uso de vivienda en planta baja.

- Residencial vivienda colectiva y unifamiliar en todas sus clases, en las parcelas 2 y 3

- Garaje-aparcamiento, privado.
- Residencia comunitaria.
- Oficinas.
- Comercial, en categorías a, b y d en todas las situaciones.
- Hotelero en categorías 1,3 y 5.
- Hostelero, con aforos tipo I,II y III.
- Servicios recreativos con aforos tipo I, II y III.
- Otros servicios terciarios con aforos tipo I,II y III.
- Industrial y talleres compatibles con el uso residencial.
- Dotacional en todas sus clases.
- Aparcamiento público.

4.2.- Ordenanza – Residencial Multifamiliar de bloque abierto Retranqueado a linderos (Calle Ramón y Cajal). (Unidades de Actuación n.º 2, 3 y 4)

Definición: Esta formada por las áreas previstas para este uso en los planos de ordenación, y se corresponde con las parcelas A, B y C.

Ordenación: Será la indicada en los correspondientes planos del presente Plan y se concreta en las parcelas correspondientes a esta zonificación, siendo su edificabilidad y el n.º de plantas las indicadas en los correspondientes planos, estando obligadas cada una de las parcelas dentro de su unidad de actuación, a la cesión del espacio de retranqueo EL2 (EL2.1, EL2.2 y EL2.3) de cesión libre y gratuita, que le corresponda según fachada.

Tipos de edificación: Serán de aplicación las siguientes tipologías:

Residencial vivienda multifamiliar.

Residencial unifamiliar, en todas sus tipologías (aislada, adosada o pareada)

Condiciones de volumen:

1. No se autorizarán parcelaciones de las que resulten parcelas de superficie inferior a 90 metros cuadrados.

2. El número máximo de plantas y la ordenación de los volúmenes son los proyectados en el PERI., permitiéndose áticos de acuerdo con un retranqueo de 3 mts. respecto de la fachada a la C/. Ramón y Cajal y 1,5 mts. en las fachadas laterales, manteniéndose el retranqueo de 3 mts. entre parcelas, fijado en el PERI.

3. En caso de áticos, por encima de la altura máxima no se permite ninguna construcción excepto chimeneas, aspiradores, paneles de energía solar, antenas e infraestructuras en general

4. No se permiten, en ningún caso, sótanos, ni semisótanos destinados a vivienda. Se permite el uso de vivienda en planta baja.

5. Las alineaciones serán las existentes, conformadas por la edificación y fijadas en el presente PERI.

El volumen de la edificación quedará definido dentro de los límites, conforma la alineación y los retranqueos mínimos de parcela establecidos de 3 mts., no definiéndose fondo máximo edificable. La edificación podrá ocupar o no la totalidad de dicho espacio así definido.

Los patios interiores deberán cumplir con lo establecido en el art. 88.3 del P. G.M.O. aprobado definitivamente. En conformidad con la normativa 3.10 de las ordenanzas generales tendrán consideración de vivienda exterior aquellas cuya fachada recaiga al espacio libre privado de 6 mts. generado por el retranqueo de 3 mts. de cada una de las parcelas adjudicadas.

6. Las edificaciones existentes no se encuentran fuera de ordenación pero sí fuera de ordenanza. Hasta que no se produzca la renovación urbana de la parcela no se podrán hacer obras de aumento de volumen, ampliación o modernización fuera de dicha ordenanza, pero sí cumpliéndola.

En la parte del inmueble que esté fuera de ordenanza se podrán realizar obras de reparación para mantenimiento y en general e podrán hacer obras de mejora, reforma y rehabilitación en general, que no agraven el aspecto normativo.

7. La reserva de plazas de aparcamiento se preverán en el interior de la parcela conforme a lo previsto en las ordenanzas del P.G.M.O.

8. Se autorizan vuelos abiertos y cerrados de 1 mts. sobre la alineación oficial. No se pueden realizar vuelos sobre los espacios de retranqueo de la parcela.

9. Las medianerías vistas que se pudieran generar, durante el proceso edificatorio, junto a la parcela destinada a equipamiento, tendrán tratamiento de fachada.

18. Se podrá establecer una servidumbre recíproca de paso y acceso entre las plantas sótanos de las distintas parcelas para el uso de garaje.

19. Se permite el uso del subsuelo, incluso bajo las zonas de retranqueo, para uso de garaje en planta sótano, siendo su ocupación del 100 %

20. En caso de que se elaborase un estudio de detalle sobre las 3 parcelas, no se podrá sobrepasar en ningún caso la edificabilidad máxima permitida, suma de las 3 parcelas. En éste caso, los retranqueos serán obligatorios sólo desde las alineaciones oficiales de los espacios públicos, con un mínimo de 3 mts.

Usos Permitidos:

- Residencial vivienda colectiva y unifamiliar.
- Garaje-aparcamiento, privado.
- Residencia comunitaria.
- Oficinas.
- Comercial, en categorías a, b y d en todas las situaciones.
- Hotelero en categorías 1,3 y 5.
- Hostelero, con aforos tipo I,II y III.
- Servicios recreativos con aforos tipo I, II y III.
- Otros servicios terciarios con aforos tipo I, II y III.
- Industrial y talleres compatibles con el uso residencial.
- Dotacional en todas sus clases.
- Aparcamiento público.

4.3.- Ordenanza – Residencial Multifamiliar manzana cerrada (Parcela denominada "Resto de Manzana" con fachada a Calle Travesía Ramón y Cajal y Calle Fajardo el Bravo).

Definición: Esta formada por el área previstas para este uso en los planos de ordenación y se corresponde en la parcela que denominamos "Resto de Manzana", constituida por cada una de las parcelas actualmente existentes con fachada a la C. / Travesía Ramón y Cajal esquina c:/ Fajardo el Bravo.

Las parcelas son la parcelas en origen y que se conservan como tales en el presente PERI y se corresponden con las parcelas n.º 13, 14,15,16,17,18,19,20 y n.º 1 con esquina a calle Fajardo el Bravo.

Ordenación: Será la indicada en los correspondientes planos del presente Plan y se concreta en la parcela correspondiente a esta zonificación.

El Plan Especial está obligado a la reordenación de volúmenes de todo el ámbito, por lo que para cumplir sus objetivos de reordenación y no dejar fuera de ordenación algunas de las edificaciones ya construidas, en estas parcelas ya edificadas a Calle Travesía Ramón y Cajal con alturas de B+4 plantas, el PERI ha recogido los volúmenes, alturas y edificabilidades actualmente existentes, asignado a dichas parcelas la edificabilidad que actualmente poseen, incluso por encima de la que asigna el PGOU de 2 m²/m².. El Resto de las parcelas también edificadas se recogen con una ordenación de volúmenes de B+3 plantas, para completar su edificabilidad hasta los 2 m²/m². de uso residencial asignando a cada parcela o para su materialización en caso de renovación de la edificación existente.

Tipos de edificación: Serán de aplicación las siguientes tipologías:

Residencial multifamiliar.

Residencial unifamiliar entre medianeras.

Condiciones de volumen:

1. No se autorizarán parcelaciones de las que resulten parcelas de superficie inferior a 90 metros cuadrados.

2. Se consideran edificables todas las parcelas actualmente existentes al estar definidas las alineaciones y rasantes y estar resueltos los servicios urbanísticos.

3. El número máximo de plantas y la ordenación de los volúmenes son los proyectados en el PERI para cada una de las parcelas atendiendo a los criterios de ordenación descritos anteriormente.

La planta última (B+3) podrá estar o no retranqueada de la fachada no teniendo la consideración de planta ático pudiendo ser agotada la edificabilidad máxima permitida en ésta última planta, sin ningún tipo de restricción respecto a la alineación oficial.

Se procurará en todo caso con su ordenación ocultar las medianerías existentes de los edificios más altos colindantes con las parcelas.

Sobre la altura máxima permitida se autorizarán torreones de escaleras y ascensor y quedará permitido el acceso a la planta de cubierta.

4. La edificabilidad total que corresponde a cada parcela es la recogida en planos y memoria distinguiéndose entre la edificabilidad de uso terciario de planta baja y la edificabilidad de uso residencial en plantas superiores.

5. En los casos de renovación de las edificaciones existentes (nueva construcción) la edificabilidad será la asignada a cada parcela, no pudiendo destinarse la planta baja a uso vivienda, en cuyo caso contabilizará a efectos de edificabilidad.

6. No se permiten, en ningún caso, sótanos, ni semisótanos destinados a vivienda. Se permiten viviendas en planta baja, contabilizando en este caso la edificabilidad.

7. Las alineaciones serán las existentes, conformadas por la edificación y fijadas en el presente PERI, a excepción de la Calle Fajardo el Bravo y que afecta a la parcela indicada como n.º 1 en el plano catastral que se retranquea hasta un ancho de vial de 11 mts. tal y como se fija en el PERI.

Los patios interiores deberán cumplir con lo establecido en el art. 88.3 del P.G.M.O. aprobado definitivamente.

8. La reserva de plazas de aparcamiento se preverán en el interior de la parcela conforme a lo previsto en las ordenanzas del P.G.M.O.

9. Podrán autorizarse retranqueos a fachada siempre que no se dejen medianerías vistas estando obligado a que éstas tengan tratamiento de fachada. En éste caso el espacio liberado de fachada será espacio libre privado.

10. Se autorizan vuelo abiertos y cerrados sobre las alineaciones oficiales, conforme al artículo 86 de las Normas de Edificación del P.G.M.O. aprobado definitivamente.

11. Los edificios existentes no se encuentran fuera de ordenación ni de ordenanza a excepción de la parcela original indicada con el n.º 1 que hace esquina entre la Travesía Ramón y Cajal y la calle Fajardo el Bravo que tendrá que retranquearse hasta un ancho de vial de 11 mts.. Hasta que no se produzca la renovación urbana de la parcela no se podrán hacer obras de aumento de volumen ni ampliación o modernización fuera de dicha ordenanza, pero sí cumpliéndola.

En la parte del inmueble que esté fuera de ordenanza se podrán realizar obras de reparación para mantenimiento y en general e podrán hacer obras de mejora y reforma que no agraven el aspecto normativo, así como las reparaciones requeridas para el mantenimiento de la actividad con independencia de la obligación genérica de los deberes de conservación.

12. Cuando se produzca la renovación urbana de la parcela original n.º 1 se realizará la cesión pertinente al ancho de vial en la calle Fajardo el Bravo, hasta su anchura de 11 mts. como actuación aislada y Edificación directa

13. Los edificios actualmente existentes podrán realizar ampliaciones y aumento de volumen, modernizaciones, elevaciones de planta, etc... hasta agotar la edificabilidad y las alturas máximas permitidas para cada parcela. En caso de ampliación de volumen o elevaciones de planta habrá que distinguir entre la edificabilidad de la planta baja de uso terciario y la edificabilidad de las plantas superiores de uso residencial, teniendo en cuenta que los m2. de planta baja que se destinen a uso residencial computan a efectos de edificabilidad.

14. Por encima de la altura máxima (B+3) se permite la construcción del torreón de escaleras y ascensor, hasta una altura máxima de 4,5 mts. contados desde la altura máxima del edificio, pudiendo ser la terraza transitable y accesible.

En caso de cubierta o vertiente de tejado, éste se ejecutará con una pendiente máxima del 35%

Usos Permitidos:

- Residencial vivienda colectiva y unifamiliar entre medianerías
- Garaje-aparcamiento, privado.
- Residencia comunitaria.
- Oficinas.
- Comercial, en categorías a, b y d en todas las situaciones.
- Hotelero en categorías 1,3 y 5.
- Hostelero, con aforos tipo I, II y III.
- Servicios recreativos con aforos tipo I, II y III.
- Otros servicios terciarios con aforos tipo I, II y III.
- Industrial y talleres compatibles con el uso residencial.
- Dotacional en todas sus clases.
- Aparcamiento público.

4.4.- Norma Particular del Espacio Libre y Peatonal Públicos (E-L1 y E-L2).

Se permite el tráfico exclusivamente peatonal.

Conforme a la Ley de Suelo y su Reglamento, serán de cesión obligatoria los terrenos destinados a viales, etc.

• Condiciones de uso:

- Se permitirán las construcciones propias del mobiliario urbano.

- Tendrán la consideración de uso exclusivo de tránsito peatonal. En todo caso sólo se permitirá el acceso a la parcela de Equipamiento exclusivamente y que requiera acceso específico habilitándose una franja para ello junto a la parcela A.

- No se admite ningún volumen significativo.

- Se estará en todo caso, a lo determinado por el P.G.M.O., en sus artículos 61 y 62

4.5.- Norma Particular de Equipamiento (Eq-1 y EQ-2).

- Se corresponde con la zona destinada a Equipamiento y con la ampliación realizada.

- Su edificabilidad, ocupación y n.º de plantas será conforme a las necesidades previstas por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca, en consonancia con la ordenanza 10.b del PGM de Lorca Aprobado Definitivamente

- En cuanto a sus características tipológicas, la futura edificación resolverá en todo caso la implantación del edificio en la parcela con tipologías edificatorias entre medianeras ó edificación abierta ó ambas, según programa de necesidades previstas conforme al uso a que se destine.

Las medianerías vistas que se pudieran generar, durante el proceso edificatorio, junto a la parcela destinada a equipamiento, tendrán tratamiento de fachada, para lo cuál sobre el espacio de cesión que se realiza y que amplía la parcela de equipamiento, se podrá ocupar en planta baja por el Equipamiento al 100 %, pero en las plantas superiores éste se tendrá que retranquear el espacio de 4 mts. dejando dicho espacio de retranqueo entre la parcela de Equipamiento (predio sirviente) y la parcela 4.1 (predio dominante) para servidumbre de luces y vistas comunes al equipamiento y a la parcela, estando obligadas ambas al correspondiente tratamiento de fachada.

- El uso será preferentemente Sanitario siendo compatibles el resto de los usos dotacionales en todas sus clases en base a las necesidades de la Administración correspondiente

4.6.- Norma Particular del Espacio Libre Privado de uso público (ELp1 y ELp2).

- Estos espacios forman parte de la parcela 4.1 con el fin de generar fachadas a dicha parcela.

- Se corresponde con las alineaciones interiores que han sido fijadas para dicha parcela.

- Tienen consideración de espacios libres privados de uso público pudiendo ocuparse el subsuelo y formar parte de la parcela de resultado que se genere en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

- Las condiciones de uso serán similares a las de los Espacios Libres Públicos.

4.7.- Norma Particular de Reserva espacio Público en Acceso Equipamiento (RVAEq)

Lo constituye el espacio junto a la parcela "A" vinculado al Espacio libre EL y con el mismo tratamiento de éste como reserva de posible estacionamiento o acceso rodado a la parcela de equipamiento "Eq"

El tratamiento de dicho espacio será como el del Espacio libre, con señalización en el suelo que permita el tráfico rodado exclusivo de acceso a la parcela de equipamiento "Eq" en su caso

Plan de etapas.

Se trata de definir la ejecución de las obras de urbanización en coherencia con el desarrollo de la edificación y de las redes de servicio previstas:

El desarrollo del Plan, se ejecutará para las edificaciones dentro de las Unidades de Actuación definidas y cuya delimitación queda reflejada en los planos correspondientes del presente proyecto mediante el sistema de Compensación ó Concertación Directa y tras la tramitación y aprobación de los correspondientes Proyectos de reparcelación y Urbanización.

Las parcelas dentro de la denominada parcela resto de manzana que quedan fuera de las Unidades de Actuación previstas se desarrollarán como una actuación aislada en suelo urbano consolidado previa solicitud de licencia, realizándose las correspondientes cesiones de espacios viales en su caso, libre y gratuitamente según proceda en todo caso.



El sistema de actuación, para las unidades de actuación, será el de Compensación, Concertación directa ó Concertación Indirecta para la UA n.º 1 y el de Concertación Directa para la Unidades de Actuación N.º 2, 3 y 4, y el cumplimiento de los deberes de equidistribución, cesión y urbanización, será en una sola etapa.

Lorca, mayo de 2017.—Los Arquitectos.