

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Lorca

14969 Aprobación definitiva de la modificación n.º 1 del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito comprendido entre las calles Abad de los Arcos, Horno de las Monjas y Mayor de Santa María.

En Sesión Ordinaria celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día 30 de julio de 2012, se acordó la aprobación definitiva de la Modificación número 1 del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito comprendido entre las calles Abad de Los Arcos, Horno de Las Monjas y Mayor de Santa María, seguido bajo el número 06.01.04 MOD-1 en el Área Municipal 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 órgano competente de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquel en que sea notificada la Resolución, de conformidad con lo establecido en el Art. 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Igualmente, según lo dispuesto en los artículos 107 y 116 de la Ley 30/1992, modificada por la Ley 57/2003, podrá formularse 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 aquel en que se notifique la Resolución expresa del recurso de reposición, o en que deba entenderse desestimado por silencio administrativo.

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 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, 10 de septiembre de 2012.—El Concejal de Urbanismo y Régimen Interior, José Joaquín Peñarubia Manzanera.

3.6. NORMAS URBANÍSTICAS.-

En el ámbito del PERI cuya superficie total es de 2.186,25 m² se establecen dos zonas con gestión diferente cuya normativa de aplicación se establece a continuación:

ZONA 1.- SUELO URBANO CON APLICACIÓN DIRECTA DE LA ORDENANZA CASCO 1^aB del P.G. VIGENTE.

Uso	Superficie	Ordenanza	Edif.Residencial	Edif. Otros usos
Residencial	524,20 m ²	Casco 1 ^a b	1.392,40 m ² .T	0,00 m ² .T
Viario Existente	470,84 m ²		0,00 m ² .T	0,00 m ² .T

ZONA DE ORDENANZA	CASCO EN BARRIOS ALTOS	1b
TIPOLOGÍA	Edificación entre medianeras	

USOS

Característicos	Residencial: vivienda unifamiliar y colectiva.
Complementarios	Garaje-aparcamiento privado.
Compatibles	<ul style="list-style-type: none">✓ Residencia comunitaria.✓ Comercial en categoría a, en planta baja.✓ Oficinas en planta baja.✓ Hotelero en categorías 1, 3 y 5.✓ Hostelero en cualquier situación, con aforo Tipos I y II.✓ Otros servicios terciarios con aforo Tipos I y II.✓ Dotacional en todas sus clases.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Parcela mínima	Se consideran edificables las parcelas catastrales existentes en el momento de aprobación definitiva del Plan Municipal de Ordenación.
Segregaciones:	Parcela mínima: 100 m ²
Agregaciones:	Se permite la agregación de parcelas en los siguientes casos: <ul style="list-style-type: none">• Manzanas completas cuando se trate de una promoción única. Se mantendrán las características urbanísticas particulares de cada una de las parcelas catastrales agrupadas, reflejándose en fachada la composición propia de cada parcela.

	<ul style="list-style-type: none">• Agregación de parcelas aisladas siempre que se cumplan las siguientes condiciones:<ul style="list-style-type: none">○ Que el número de parcelas agregadas sea como máximo de 6○ Que la superficie resultante no supere los 800 m².○ Que la nueva edificación establezca un ritmo, secuencia de volúmenes, composición de vanos y macizos, altura y proporción de huecos etc., que reproduzca la estructura parcelaria originaria. Las líneas de cornisa y cubierta resultante deberán escalonarse siguiendo el ritmo de fragmentación de la fachada <p>Cualquier agregación de parcelas, con el fin de constituir una sola unidad de actuación, requerirá autorización del Ayuntamiento, previa solicitud del interesado acompañada de la siguiente documentación:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Parcelario completo de la manzana en que se ubican las parcelas cuya agregación se pretende a escala 1:500.2. Delimitación en caso de pretender demoliciones parciales, de las zonas en que se pretende derribar y edificar de nueva planta.3. Características de las fachadas (cornisas, proporción entre vano y huecos, tratamiento de huecos, materiales, colores, etc.) y su adecuación al entorno. <p>El Ayuntamiento para conceder la licencia de agregación de parcelas, valorará, en su caso, la incidencia que dicha agregación pueda tener en la destrucción del parcelario tradicional.</p> <p>La autorización de agregación, no supondrá la de derribo de las edificaciones propuestas, que se tramitará de acuerdo con las condiciones específicas de esta ordenanza.</p>
Frente mínimo	5 m.
Retranqueos mínimos Fachada Lindero	Prohibido. Prohibido.

VOLUMEN

Fondo	15 m en planta piso
Altura máxima	Dos plantas.
Sótano	Si.
Bajo cubierta/Ático	Si.

CONDICIONES DE VOLUMEN	✓ En planta baja se permite la ocupación del 100 % para usos distintos del residencial.
-------------------------------	---

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.✓ Se tendrá en cuenta la composición de las fachadas adyacentes, debiendo contener el correspondiente proyecto en estudio pormenorizado de estas fachadas y de la integración de la nueva edificación.✓ La planta baja se considerará parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación. Cuando sea comercial no podrá ser totalmente diáfana manteniendo una proporción de macizos igual o superior a dos tercios de la de huecos. No se permitirán 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 por cornisas o aleros; la pendiente estará comprendida entre el 25% y el 35%. La cubierta se realizará con materiales tradicionales. Cuando la cubierta sea inclinada, su pendiente será continua, no permitiéndose los quiebros; los huecos de iluminación o ventilación en cubierta llevarán la misma pendiente que el faldón de cubierta.✓ Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería.
------------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none">✓ No se permiten vuelos cerrados. Con carácter general se permiten exclusivamente vuelos abiertos, fragmentados en la longitud de fachada, de manera que queden configurados como los tradicionales balcones. Se permitirá la instalación de miradores en los balcones, siempre que se efectúe en la forma tradicional, como elementos singulares dentro de la composición general de la fachada y no como una reiteración para conseguir mayor superficie edificada. Por ello se limita su instalación a un máximo del 50 % del total de balcones de que disponga cada planta del edificio considerando ésta independientemente. Se limita el ancho de cada mirador a 2/3 de la altura libre de la planta en que se sitúe.✓ 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, se utilizarán especialmente los revocos, prohibiéndose expresamente los acabados granulados. Se permite el ladrillo de tejar.✓ Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos así como las medianerías descubiertas, 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.
CONDICIONES ESPECIFICAS	La tramitación de la licencia de demolición de un inmueble se hará conjuntamente con la de la obra nueva que la ha de sustituir, para evitar la proliferación de solares sin edificar. El Ayuntamiento concederá las licencias simultáneamente, debiendo ejecutarse las obras sin solución de continuidad y pudiendo transcurrir un plazo máximo de seis meses entre la finalización de la demolición y el comienzo de la obra nueva, plazo a partir del cual podrá declararse la caducidad de la licencia.

ZONA 2.- SUELO URBANO REMITIDO A PROCESO DE GESTION DELIMITANDO UNA UNIDAD DE ACTUACION, TAL Y COMO SE CONCRETA A CONTINUACION:

UNIDAD DE ACTUACIÓN	U.A.1- P.E.R.I. ABAD DE LOS ARCOS
----------------------------	--

Manzana	Ordenanza	Tipología	Superficie	%	Altura max.	Ocup. max	A (m2)
RM-1	RM PERI ABAD DE LOS ARCOS	Vivienda unifamiliar o colectiva	421,36	35,38	4+A	421,36	1760,94(*)
RM-2	RM PERI ABAD DE LOS ARCOS	Vivienda unifamiliar o colectiva	431,17	36,19	2+A	431,17	1.116,58 m2.T
3	Viario		338,68	28,43			
		Total unidad	1.191,21	100,00			2.877,52

(*)De esta superficie se limita como edificabilidad máxima residencial la cantidad de 874,46 m². El resto destinará a uso terciario y a los usos complementarios y compatibles definidos en la ordenanza de aplicación, respetando la compatibilidad de usos del P.G.

Aprovechamiento total (m2/m2)	2,415
Porcentaje de cesión (%)	28,43
Cesión de aprovechamiento (%)	

Iniciativa de la actuación	Privada
Sistema de actuación	Compensación

La ordenanza reguladora propuesta de las parcelas edificables resultantes RM1 y RM2 dentro de la U.A. es la siguiente:

ZONA DE ORDENANZA	CASCO EN BARRIOS ALTOS U.A.-1 PERI ABAD DE LOS ARCOS	PERI ABAD DE LOS ARCOS- RM
TIPOLOGIA	Vivienda unifamiliar o colectiva	

USOS

Característicos	Residencial: vivienda unifamiliar y colectiva.
Complementarios	Garaje-aparcamiento privado.
Compatibles	<ul style="list-style-type: none">- Residencia comunitaria.- Comercial en categoría a, en planta baja.- Oficinas en planta baja.- Hotelero en categorías 1, 3 y 5.- Hostelero en cualquier situación, con aforo Tipos I y II.- Otros servicios terciarios con aforo Tipos I y II.- Dotacional en todas sus clases.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Parcela mínima Segregaciones: Agregaciones:	<p>Se consideran edificables las parcelas catastrales existentes en el momento de Aprobación Definitiva del Plan Municipal de Ordenación.</p> <p>Parcela mínima: 100 m².</p> <p>Se permite la agregación de parcelas en los siguientes casos:</p> <ul style="list-style-type: none">- Manzanas completas cuando se trate de una promoción única. Se mantendrán las características urbanísticas particulares de cada una de las parcelas catastrales agrupadas, reflejándose en fachada la composición propia de cada parcela.- Agregación de parcelas aisladas siempre que se cumplan las siguientes condiciones:<ul style="list-style-type: none">- Que el número de parcelas agregadas sea como máximo de 6.- Que la superficie resultante no supere los 800 m².- Que la nueva edificación establezca un ritmo, secuencia de volúmenes, composición de vanos y macizos, altura y proporción de huecos, etc., que reproduzca la estructura parcelaria originaria. Las líneas de cornisa y cubierta resultante deberán escalonarse siguiendo el ritmo de fragmentación de la fachada. <p>Cualquier agregación de parcelas, con el fin de constituir una sola Unidad de Actuación, requerirá autorización del Ayuntamiento, previa solicitud del interesado acompañada de la siguiente documentación:</p>
--	--

	<p>1. Parcelario completo de la manzana en que se ubican las parcelas cuya agregación se pretende a escala 1:500.</p> <p>2. Delimitación en caso de pretender demoliciones parciales, de las zonas en que se pretende derribar y edificar de nueva planta.</p> <p>3. Características de las fachadas (cornisas, proporción entre vano y huecos, tratamiento de huecos, materiales, colores, etc.) y su adecuación al entorno.</p> <p>El Ayuntamiento para conceder la licencia de agregación de parcelas, valorará, en su caso, la incidencia que dicha agregación pueda tener en la destrucción del parcelario tradicional.</p> <p>La autorización de agregación, no supondrá la de derribo de las edificaciones propuestas, que se tramitará de acuerdo con las condiciones específicas de esta Ordenanza.</p>
Frente mínimo	5 m.
Retranqueos mínimos Fachada Lindero	Prohibido. Prohibido.

VOLUMEN

Edificabilidad	<p>MANZANA RM1. Superficie parcela= 421,36 m2 Edificabilidad máxima= 1760,94 M2 techo según PLANO 8 <u>Edificabilidad máxima Residencial= 874,46 M2 techo ubicada en planta 2ª-3ª- Ático o Bajo cubierta</u> <u>Edificabilidad máxima otros usos distintos del Residencial (814.60 M2 techo).</u> Planta Baja=(Restos Arqueológicos) Planta 1ª= (Terciario (Archicofradía Jesús el Resucitado y aparcamiento)) Planta 2ª-3ª- Ático o Bajo cubierta= (Terciario (Archicofradía Jesús el Resucitado)</p> <p>MANZANA RM2 Superficie parcela= 431,17 m2 Edificabilidad máxima Residencial (1.116,56 M2 techo ubicada en planta baja, 1ª y ático o bajo cubierta desde calle de Nueva apertura)</p>
	15 m en planta piso.
Altura máxima	Manzana RM1: cuatro plantas. Manzana RM2: dos plantas.
Sótano	Si.
Bajo cubierta / Ático	Si.

CONDICIONES VOLUMEN	DE	- En planta baja se permite la ocupación del 100 % para usos distintos del residencial.
CONDICIONES ESTETICAS		- 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.

	<ul style="list-style-type: none">- Se tendrá en cuenta la composición de las fachadas adyacentes, debiendo contener el correspondiente proyecto un estudio pormenorizado de estas fachadas y de la integración de la nueva edificación.- La planta baja se considerará parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación. Cuando sea comercial no podrá ser totalmente diáfana manteniendo una proporción de macizos igual o superior a dos tercios de la de huecos. No se permitirán 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 por cornisas o aleros; la pendiente estará comprendida entre el 25 % y el 35 %. La cubierta se realizará con materiales tradicionales. Cuando la cubierta sea inclinada, su pendiente será continua, no permitiéndose los quiebros; los huecos de iluminación o ventilación en cubierta llevarán la misma pendiente que el faldón de cubierta.- Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería.- No se permiten vuelos cerrados. Con carácter general se permiten exclusivamente vuelos abiertos, fragmentados en la longitud de fachada, de manera que queden configurados como los tradicionales balcones. Se permitirá la instalación de miradores en los balcones, siempre que se efectúe en la forma tradicional, como elementos singulares dentro de la composición general de la fachada y no como una reiteración para conseguir mayor superficie edificada. Por ello se limita su instalación a un máximo del 50 % del total de balcones de que disponga cada planta del edificio considerando ésta independientemente. Se limita el ancho de cada mirador a 2/3 de la altura libre de la planta en que se sitúe.- 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, se utilizarán especialmente los revocos, prohibiéndose expresamente los acabados granulados. Se permite el ladrillo de tejar.- Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos así como las medianerías descubiertas, 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.
--	--

CONDICIONES ESPECIFICAS	Cumplimiento de la Resolución de la Dirección General de Cultura de 18 de noviembre de 2.004, cuyos datos son los siguientes: N/refª: CEC/DGC/SPH. N/expte: 063/2004. Asunto: Conservación de restos arqueológicos localizados en el solar C/ Abad de los Arcos esq. Horno de las Monjas (LORCA). Destinatario: Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Lorca. Promotora Lorquina 2.002, S.L.
--------------------------------	--

Con las condiciones edificatorias propuestas no se incrementa la edificabilidad residencial fijada por el plan general para el ámbito delimitado, solamente se propone un incremento de la edificabilidad de usos distintos al residencial como consecuencia de la aparición de unos restos arqueológicos a conservar tal y como se justifica en la memoria necesarios para cumplir los fines y objetivos del mismo.

3.7. CONCLUSION.-

Con la Memoria descrita en los distintos apartados y la documentación que se acompaña, se considera redactada la presente Modificación Nº 1 del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito comprendido entre las calles Abad de Los Arcos, Horno de Las Monjas y Mayor de Santa María de Lorca para su Aprobación Definitiva.

Lorca, Julio de 2012
LA ARQUITECTA MUNICIPAL