

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Lorca

684 Aprobación definitiva del PERI en la zona sur –manzana D.1– ubicada entre Avda. de la Vendimia, c/ Jardineros y c/ Herrería “Edificio Viña Nueva”, de la única Unidad de Actuación del Plan Parcial La Viña (URPI-13) del PGMO de Lorca.

En Sesión Extraordinaria celebrada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Lorca el día 20 de diciembre de 2012, se acordó la Aprobación Definitiva del PERI en la zona sur –Manzana D.1– ubicada entre Avda. de La Vendimia, C/ Jardineros y C/ Herrería “Edificio Viña Nueva”, de la Única Unidad de Actuación del Plan Parcial La Viña (URPI-13) del P.G.M.O. de Lorca, seguido bajo el número P.E.R.I. 04/12 en el Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

De conformidad con lo establecido en el art. 52 de la Ley 7/85, de 2 de Abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, la presente Resolución pone fin a la vía administrativa y contra la misma puede interponerse Recurso Contencioso-Administrativo ante el órgano competente de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la notificación de 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, de 26 de noviembre, modificada por la Ley 57/2003, podrá formularse, con carácter potestativo, Recurso de Reposición, ante el mismo órgano que la ha dictado en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar 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 enero de 2013.—El Concejal de Urbanismo y Régimen Interior, José Joaquín Peñarrubia Manzanera.

1.7.- NORMAS URBANISTICAS-ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

1.7.1.- Objeto y ámbito de aplicación.

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

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

1.7.2.- Desarrollo del presente PERI:

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

1.7.3.- Régimen Urbanístico.

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

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

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

1.7.4.- Normas Generales.

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

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

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

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

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

1.7.5.- Normativa Particular.

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

Definición y ámbito de aplicación:

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

Condiciones de desarrollo:

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

Tipología edificatoria:

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

Ordenación:

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

Alineaciones, rasantes y alturas:

- La alineación de la parcela se corresponde con el límite de ésta con fachada a la Avda. de la Vendimia, C/. Herrerías y C/. Jardineros.
- Las alturas y nº de plantas y rasantes son los recogidos en los correspondientes planos de PERI, tomadas como referencia desde la C/. Jardineros.

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

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

Condiciones de Volumen:Edificabilidad de uso residencial:

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

Edificabilidad neta residencial = 8.555 m² techo.

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

Edificación otros usos (uso terciario):

Edificabilidad otros usos = 1.550 m² techo.

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

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

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

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

Otras condiciones desarrollo:

- La ocupación del subsuelo (sótano a nivel de C/. Herrerías) podrá ser en su caso del 100% de la totalidad de la parcela.
- **Las áreas de movimiento** definidas para las distintas plantas podrán ser redefinidas mediante el correspondiente estudio de detalle.
- No se establece parcela mínima. La parcela D-1, se considera indivisible para lograr una ejecución unitaria de la actuación.
- Los espacios libres de parcela se consideran de titularidad privada, distinguiéndose entre espacio libre privado ELP1 propiamente dicho y espacio libre privado ELP2 de uso público con el fin de garantizar las condiciones de las viviendas y los locales, con fachadas a espacios públicos.
- La conservación y mantenimiento de éstos espacios es privada y corresponde a la Comunidad de Propietarios.
- La cuantificación de los espacios privados ELP1 y ELP2, no se concretiza, y nace de la diferencia de m² entre la superficie de la parcela y la ocupación en planta de las áreas de movimiento reflejadas en planos.
A éstos efectos también tendrán la consideración de espacios libres de uso público (ELP2) aquellos que definitivamente no sean ocupados por la edificación a nivel de planta baja y que quedarán a modo de soportales como espacios libres cubiertos.
Se podrán interconectar dichos espacios a modo de pasaje, debiendo tener una anchura libre mínima de 2,00 metros, y que tendrán la consideración de espacio libre privado de uso público (ELP2).
El reflejado en los planos de ordenación de la planta baja del presente PERI no es vinculante, siendo en correspondiente proyecto arquitectónico el que lo proyectará y definirá en su caso.
- No se establece la obligatoriedad de un mínimo de plantas para la reconstrucción de la edificación.
El número de plantas mínimo a edificar será el que se establezca como consecuencia del nº de viviendas último que vayan a ser reconstruidas, pudiéndose agotar o no la edificabilidad máxima permitida.

Uso característico:

Residencial.

Usos complementarios:

Garaje-Aparcamiento.

Usos Compatibles:

Las del Plan Parcial Aprobado.

Condiciones Estéticas:

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

1.7.6.- Vigencia.

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