

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Lorca

191 Aprobación definitiva del Plan Especial de Reordenación Urbana en las fincas 1, 2 y 12 de la manzana 65 del PEPRI para la implantación de una instalación hotelera en calle Alfonso X de Lorca.

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Lorca en fecha 30 de noviembre de 2020, se acordó la aprobación definitiva del Plan Especial de Reordenación Urbana en las Fincas 1, 2 y 12 de la Manzana 65 del PEPRI para la implantación de una instalación hotelera en Calle Alfonso X de Lorca, seguida bajo el número de expediente 2019/URPPES-1 en el Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Contra el presente 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 establecido 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 arts. 123 y 124 de la Ley 39/15, de 01 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con carácter potestativo podrá formularse recurso de reposición ante el mismo órgano que ha dictado la resolución, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquél 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.

De conformidad con lo previsto en el artículo 175.2 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, en el anexo del presente anuncio se publica íntegramente el texto normativo y el índice de documentos del Plan.

El expediente se encuentra de manifiesto y podrá ser consultado en el Servicio de Planeamiento y Gestión del Área de Urbanismo, sito en Complejo La Merced, de esta localidad, y en la página web <https://www.portalciudadano.lorca.es/web/guest/tablon-de-anuncios>

Lorca, 14 de diciembre de 2020.—El Concejal Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Vivienda, José Luis Ruiz Guillén.

1.1. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

Son de aplicación para el presente plan especial la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la región de Murcia, el Plan General de Ordenación Urbana de Lorca y el Plan Especial de Protección y Rehabilitación Integral en el Conjunto Histórico de Lorca.

1.1.1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El PGMO de Lorca aprobado definitivamente, remite al planeamiento desarrollado, en este caso al PEPRI de Lorca, por lo que, el presente Plan Especial introduce en dicho planeamiento de desarrollo las correcciones precisas para llevar a cabo la construcción del Hotel Casa del León de Lorca.

El ámbito de actuación de las presentes ordenanzas es, por tanto, de la manzana 65, concretamente las fincas 1,2 y 12.

1.1.2 DESARROLLO DEL PRESENTE PERU.

Se establece el siguiente calendario estimativo de tramitación y ejecución:

Plan Especial. 11 meses (en cualquier caso, los plazos de tramitación del Plan Especial son reducidos).

Obras de Edificación. 18 meses desde la obtención de licencia

1.1.3 RÉGIMEN URBANÍSTICO.

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

1.1.4 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.

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 y más específicamente dentro del Recinto Histórico en el que nos encontramos, se concretizan en la normativa específica recogida en el PEPRI.

Por tanto, en el ámbito de actuación del presente PERU, referido a la manzana 65, concretamente las fincas 1,2 y 12 del PEPRI, se estará a lo dispuesto en el PGMO y en el PEPRI 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 de Volúmenes, con el fin de posibilitar la construcción del hotel teniendo en cuenta las necesidades señaladas.

1.1.5 NORMATIVA PARTICULAR.

ZONA DE ORDENANZA	MANZANA 65, FINCAS 1, 2 Y 12 DEL PEPRI HOTELERO CASA DEL LEÓN	7A
TIPOLOGÍA	Edificación entre medianeras	
USOS		
Característicos	Hotelero, con categoría mínima de 3 estrellas	
Complementarios	Terciario en todas sus clases	
Compatibles	Garaje-aparcamiento	
Prohibidos	El resto de los no mencionados.	
EDIFICABILIDAD		
Sobre Rasante	1.532,76 m²	
VOLUMEN		
Fondo máximo	Libre según necesidades del proyecto	
Ocupación	100%	
Altura máxima	4 plantas. Se permitirá bajo cubierta en las fincas 1 y 2.	
Sótano y semisótano	Si	
Bajo cubierta/Ático	Sí. Se permitirá bajo cubierta sólo en las fincas 1 y 2.	
CONDICIONES DE VOLUMEN	<ul style="list-style-type: none">✓ La ordenación volumétrica de la parcela surge de la ocupación del solar recogida en los planos para las distintas plantas, consideradas áreas de movimiento de la edificación que son el perímetro envolvente en que aquella puede quedar contenida dentro de las cuales se situará la edificación con las secciones y ocupación bajo cubierta definidas en el presente PERI y cuya volumetría deberá ser respetada y definida en el correspondiente proyecto de edificación.✓ Las alturas máximas serán las señaladas en los planos.✓ La superficie construida en sótano bajo rasante, destinada a uso no habitacional complementario del uso principal hotelero, no computará a efectos de habitabilidad.	
CONDICIONES ESPECIFICAS	<ul style="list-style-type: none">✓ El Proyecto edificatorio deberá integrar las fachadas existentes y protegidas, siguiendo los criterios de intervención en elementos catalogados de la normativa vigente. condicionado al informe favorable de la D.G. de Bienes Culturales de la CARM. Asimismo, el proyecto edificatorio deberá estudiar y justificar la solución arquitectónica de la planta de cubiertas, teniendo en cuenta de la importancia de esta fachada desde su visual desde el Castillo.✓ Cumplimiento de la dotación de aparcamientos prevista por el P.G. de 1 plaza/100m² basado en la disponibilidad de aparcamientos ubicados a una distancia no superior a 500 m. El proyecto edificatorio deberá justificar el concierto con el/los aparcamientos públicos cercanos o justificar la propiedad de plazas en un entorno cercano.✓ Se deberá ejecutar una excavación arqueológica como paso previo a la concesión de la licencia municipal de obras.	
CONDICIONES AMBIENTALES	<ul style="list-style-type: none">✓ Se deberá aportar en el proyecto para la concesión de la licencia municipal de obras el anejo nº1: compensación por las emisiones. de alcance 1 por construcción.✓ Se deberá aportar en el proyecto para la concesión de la licencia municipal de obras el anejo nº2: captura y aprovechamiento el agua de lluvia y aguas grises	

1.1.6 CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA NORMATIVA PROPUESTA.

- El Proyecto edificatorio deberá integrar las fachadas existentes y protegidas, siguiendo los criterios de intervención en elementos catalogados de la normativa vigente. condicionado al informe favorable de la D.G. de Bienes Culturales de la CARM. Asimismo, el proyecto edificatorio deberá estudiar y justificar la solución arquitectónica de la planta de cubiertas, teniendo en cuenta de la importancia de esta fachada desde su visual desde el Castillo.

- Cumplimiento de la dotación de aparcamientos prevista por el P.G. de 1 plaza/100 m² basado en la disponibilidad de aparcamientos ubicados a una distancia no superior a 500 m. El proyecto edificatorio deberá justificar el concierto con el/los aparcamientos públicos cercanos o justificar la propiedad de plazas en un entorno cercano.

- Se deberá ejecutar una excavación arqueológica como paso previo a la concesión de la licencia municipal de obras.

- Se deberá aportar en el proyecto para la concesión de la licencia municipal de obras el anejo n.º 1: compensación por las emisiones. de alcance 1 por construcción.

- Se deberá aportar en el proyecto para la concesión de la licencia municipal de obras el anejo n.º 2: captura y aprovechamiento el agua de lluvia y aguas grises

1.1.7 NORMATIVA DE CARÁCTER AMBIENTAL.

- Se deberá aportar en el proyecto para la concesión de la licencia municipal de obras el anejo n.º 1: compensación por las emisiones. de alcance 1 por construcción.

- Se deberá aportar en el proyecto para la concesión de la licencia municipal de obras el anejo n.º 2: captura y aprovechamiento el agua de lluvia y aguas grises

En el documento ambiental estratégico quedan recogidos los condicionantes ambientales del presente Plan Especial de Reordenación Urbana, estos son

1.1.7.1 RESIDUOS

Como medidas de actuación, es necesario que, durante los trabajos de desarrollo de las edificaciones, se evite en todo momento la acumulación incontrolada de residuos en la zona objeto de proyecto o en sus alrededores. Los residuos generados durante la fase de obras se gestionarán en función de su catalogación de acuerdo con el CER (Catálogo Europeo de Residuos). En particular, los escombros deberán depositarse en vertederos autorizados y los residuos procedentes del mantenimiento de la maquinaria empleada en las obras se entregarán a gestor autorizado de residuos peligrosos.

En caso de producirse accidentalmente depósitos de residuos o vertidos de aceites, combustibles u otro residuo peligroso, se procederá inmediatamente a su recogida y entrega a gestor autorizado según las características del depósito o residuo. Los materiales que procedan de la excavación de la obra, tierras y escombros, serán depositados en vertederos autorizados o destinados a su valorización (en el caso de las tierras vegetales se conservarán para su posterior reutilización en la zona que se estime oportuna).

Con respecto a la producción de residuos urbanos y asimilables a urbanos, éstos son todos aquellos generados en los domicilios particulares y servicios, así como todos aquellos, que no tengan la calificación de peligrosos y que por su

naturaleza o composición puedan asimilarse a los producidos en los anteriores lugares o actividades. En el caso de los edificios, tal y como establece el Código Técnico de la Edificación, éstos: “dispondrán de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida, de tal manera, que se facilite la adecuada separación en origen de dichos residuos, la recogida selectiva de los mismos y su posterior gestión”.

En la actuación se va a garantizar una recogida selectiva de los residuos para facilitar su valorización, dentro del Servicio Municipal de recogida de residuos. Para un buen diseño de recogida y tratamiento de las basuras es necesario tener en cuenta las variaciones según los días y las épocas del año.

Otras medidas de carácter general:

Uso de materiales duraderos cuyo proceso productivo y su transporte implique el menor impacto ambiental posible.

Uso de materiales reciclables y no tóxicos.

Utilización de materiales de préstamo para rellenos sin riesgo medio ambiental.

Empleo de materiales no tóxicos, de suministro local para reducir emisiones de CO₂.

Fomento del uso de la arquitectura bioclimática.

1.1.7.2 DEMANDA HÍDRICA

La empresa promotora deberá cumplir con lo establecido para las actividades industriales en la Ley 6/2006, de 21 de julio, de incremento de medidas de ahorro y conservación del agua de la Región de Murcia, la cual, al respecto viene a decir lo siguiente

Artículo 2. Viviendas de nueva construcción.

En las viviendas de nueva construcción, en los puntos de consumo de agua, se colocarán los mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro, y a tal efecto:

Los grifos de aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de perlizadores o economizadores de chorro o similares y mecanismo reductor de caudal de forma que para una presión de 2,5 Kg/cm² tengan un caudal máximo de 5 l/min.

El mecanismo de las duchas incluirá economizadores de chorro o similares o mecanismo reductor de caudal de forma que para una presión de 2,5 Kg/cm² tengan un caudal máximo de 8 l/min.

El mecanismo de adición de la descarga de las cisternas de los inodoros limitará el volumen de descarga a un máximo de 7 litros y dispondrá de la posibilidad de detener la descarga o de un doble sistema de descarga para pequeños volúmenes.

En los proyectos de construcción de viviendas colectivas e individuales, obligatoriamente, se incluirán los sistemas, instalaciones y equipos necesarios para poder cumplir con lo especificado en el punto anterior.

Todo nuevo proyecto que no contemple estos sistemas ahorradores de aguas no dispondrá de la preceptiva licencia de obras otorgada por el Ayuntamiento correspondiente hasta que no se incluyan y valoren dichos dispositivos en el proyecto presentado.

En la publicidad y en la memoria de calidades de las nuevas viviendas que se construyan se hará una referencia específica a la existencia de sistemas y dispositivos ahorradores de agua y a sus ventajas ambientales, sociales y económicas.

Artículo 3. Medidas para locales de pública concurrencia.

Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o de cualquier otro mecanismo similar de cierre automático que dosifique el consumo de agua, limitando las descargas a 1 litro de agua.

En las duchas y cisternas de los inodoros será de aplicación lo establecido en el artículo 2 para el caso de viviendas de nueva construcción.

En todos los puntos de consumo de agua en locales de pública concurrencia ser será obligatorio advertir, mediante un cartel en zona perfectamente visible, sobre la escasez de agua y la necesidad de uso responsable de la misma.

Para la obtención de la licencia municipal de apertura y actividad del correspondiente Ayuntamiento, será preceptivo el cumplimiento de los apartados anteriores del presente artículo.

1.1.7.3 RIESGO SÍSMICO

La construcción de las nuevas edificaciones cumplirá lo dispuesto en la normativa específica para la zona geográfica en la que nos encontramos. Además, se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la GUÍA PARA LA DEFINICIÓN DE UNA ESTRATEGIA ANTISÍSMICA EN EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA, elaborada por la Consejería de Obras Públicas de la Región de Murcia en colaboración con el Ayuntamiento de Lorca.

Estas medidas vienen especialmente motivadas por la cercanía en la zona de la Falla del Guadalentín y el historial sísmico de Lorca.

Del Anexo 6 del Plan especial de Protección Civil ante el Riesgo Sísmico en la Región de Murcia (SISMIMUR) extraemos las siguientes medidas:

- *Revisar, controlar y reforzar el estado de aquellas partes de las edificaciones que primero se pueden desprender, como chimeneas, aleros o balcones.*
- *Revisar, asimismo, aquellas instalaciones que pueden romperse: tendido eléctrico, conducciones de agua, gas y saneamientos.*

En relación al interior de la vivienda

- *Extremar las precauciones en cuanto a la colocación y sujeción de algunos objetos que pueden caerse, en especial los pesados y los que pueden romperse como lámparas, espejos, botellas, etc.*
- *Tener un especial cuidado con la ubicación de los productos tóxicos o inflamables, a fin de evitar que se produzcan fugas o derrames...*

1.1.7.4 CALIDAD DEL AIRE

No se permitirá emisión alguna que sobrepase las concentraciones máximas admisibles de contaminantes que determina la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera. Sin perjuicio podrán establecerse limitaciones más estrictas, tanto en límites de emisión como en calidad de combustibles empleados, si los niveles de inmisión registrados así lo aconsejan.

Se fomentarán las Energías Limpias y no se permitirá la emisión de gases que puedan contaminar el aire, el agua o el suelo, puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad, o que causen suciedad.

Fomento de iniciativas y sistemas encaminados al menor consumo de combustibles fósiles in situ y sus consiguientes emisiones a la atmósfera.

Establecimiento de un Plan de Movilidad Sostenible cuyo eje fundamental es la apuesta decidida por los desplazamientos peatonales, utilización de vehículos no motorizados y eléctricos y el fomento del transporte público.

La estrategia de movilidad citada redundará en la mejora de la calidad atmosférica por la disminución de los contaminantes emitidos por los vehículos que utilizan combustibles fósiles.

1.1.7.5 CAMBIO CLIMÁTICO

Compensación de la pérdida de reservas de carbono condicionadas en la licencia de obra, como el desarrollo de energías alternativas.

Inclusión en la licencia de obra que los proyectos incluyan aspectos de diseño que permitan reducir al mínimo las emisiones de gases de efecto invernadero.

Utilización de materiales y métodos de construcción sostenibles y bajos en carbono.

Previsión de captura y utilización de aguas pluviales y grises.

Los proyectos incluirán la huella de carbono mostrando la reducción de emisiones prevista.

En los proyectos destinados al mantenimiento y mejoras de pavimentación y reparación de aceras y bordillos se eliminará el pavimento asfáltico y se incluirán medidas para incrementar la permeabilidad del suelo, consiguiendo que se pueda contribuir a desviar parte del agua de lluvia, no capturada por los edificios, al subsuelo, jardines y zonas de vegetación o medida equivalente.

Se utilizarán técnicas de urbanización que compensen las zonas impermeabilizadas por la edificación y las infraestructuras con zonas de infiltración forzada o medidas equivalentes que permitan, incluso, capturar y aprovechar el agua de lluvia.

1.1.7.6 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

No se tiene conocimiento de la existencia de restos arqueológicos susceptibles de proteger.

1.1.8 PLAN DE VIGENCIA

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

1.2 PLAN DE ACTUACIÓN.

Se establece el siguiente calendario estimativo de tramitación y ejecución:

Plazo Artículo 10 sexies. Efectos vinculados a la gestión de la Unidad de Aceleración de Inversiones.

1. Los proyectos empresariales gestionados por la Unidad de Aceleración de Inversiones tendrán, en sus distintos trámites, carácter urgente y prioritario para los órganos de la Administración pública regional, de manera que se agilicen su implantación y puesta en marcha.

2. Los plazos ordinarios de los trámites administrativos previstos en las leyes, decretos y órdenes regionales, se reducirán a la mitad cuando afecten a los proyectos de inversión gestionados por la Unidad de Aceleración de Inversiones, salvo los relativos a la presentación de solicitudes y recursos, a los procedimientos de concurrencia competitiva, los de naturaleza fiscal y los de información pública.

3. Estos efectos serán aplicables en los plazos de aquellos trámites, licencias e informes de las corporaciones locales regulados en las leyes regionales.

El presente proyecto se encuentra pendiente de su calificación como Proyecto de Interés turístico Regional. Asimismo, su proyecto empresarial es aceptado por la UNAI. Se aporta carta de aceptación en el Anexo 04.

Por ello los plazos propuestos para el desarrollo del Plan Especial son reducidos.

Obras de Edificación. 18 meses desde la obtención de licencia Ejecución de las Obras. Durante este periodo se realizarán las intervenciones puntuales en la vía pública encaminadas a la conexión de las acometidas de electricidad, abastecimiento de agua y saneamiento.

Memoria de gestión

UNIDAD DE ACTUACIÓN		P.E. CASA DEL LEÓN					
Zona de Ordenanza	Tipología	Superficie	%	Altura máx.	Ocup. Máx.	A (m ² techo)	
7A	Terciario, hotelero Manzana 65 (Finca 1, 2 y 12)	Edificación entre medianeras	352,76 m ²	100,00	4 (A)	352,76 m ²	Hotelero: 1.532,76 m ² t
Total unidad		352,76	100,00			1.532,76 m ² t	
Cesión de aprovechamiento					25,54 m ² t		
Iniciativa de la actuación					Privada		
Sistema de actuación					Concertación Directa		

CONCLUSIÓN

Con la documentación que antecede y los planos que se acompañan cumple con las exigencias que al efecto establece el Plan General Municipal de Ordenación de Lorca y la legislación vigente aplicable. Los técnicos que suscriben dan por terminada la redacción para la aprobación definitiva del Plan Especial de reordenación urbana para la finca 1,2 y 12 de la manzana 65 del PEPRI, que ha sido redactado, según su leal saber y entender, de acuerdo con la normativa vigente, de ámbito local y autonómica.

Lorca, noviembre de 2020.—Los Autores, Rocío López Espejo. Col. n.º 1.879 del C.O.A.M.U.—Juan Manuel Millán Sánchez-Jáuregui, Col. n.º 427 en el C.O.I.I.R.M.

I. PLANOS

- PI01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- PI02 SITUACIÓN SEGÚN PGMO DE LORCA. URPI-1
- PI03 P.E.P.R.I. GRADOS DE PROTECCIÓN Y ALTURAS. ACTUAL.
- PI04 P.E.P.R.I. USOS. ACTUAL.
- PI05 SITUACIÓN. PLANO CATASTRAL.
- PI06 UBICACIÓN PARKINGS PÚBLICOS CERCANOS.
- PI07 ESTADO ACTUAL PARCELA. PLANO TOPOGRÁFICO.
- PI08 EDIFICABILIDAD PERMITIDA SEGÚN P.E.P.R.I. ACTUAL
- PO01 CALIFICACIÓN.
- PO02 ALTURAS, ALINEACIONES, GRADO DE PROTECCIÓN DE FACHADAS, COTAS Y RASANTES.
- PO03 DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN
- PO04 P.E.P.R.I. EDIFICABILIDAD PERMITIDA.



II. ANEXOS

1. ANEXO 01: FICHAS PEPRI.
2. ANEXO 02: ESCRITURA DE LA FINCA. NOTA SIMPLE Y PODER DE REPRESENTACIÓN.
3. ANEXO 03: INFORME EMITIDO POR LA COMISARÍA DE AGUAS DEPENDIENTE DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL SEGURA.
4. ANEXO 04: CARTA DE ACEPTACIÓN PROYECTO UNAI.
5. ANEXO 05: CALIFICACIÓN PREVIA TURISMO.
6. ANEXO 06: INFORMES SECTORIALES.
7. ANEXO 07: ESCRITURA DE COMPRA DE LOCAL PARA DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.
8. ANEXO 08: PROYECTO BÁSICO DE HOTEL.