

## **PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE LORCA**

### **TOMO II. NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA FACILITAR EL REALOJO, LA RECONSTRUCCION Y REPARACION DE INMUEBLES AFECTADOS POR ACCIONES SISMICAS Y CATASTRÓFICAS.**

**AYUNTAMIENTO DE LORCA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN  
AREA DE URBANISMO**

**DOCUMENTO PARA LA APROBACION DEFINITIVA  
NOVIEMBRE 2011**

**PROMOTOR: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE LORCA**

AYUNTAMIENTO DE LORCA  
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28 NOV/2011



EL DIRECTOR ACCTAL. DE LA  
OFICINA DE GOBIERNO LOCAL  
P.O. 10/01/2011

Fdo. Pedro José Martínez Marín

**ÍNDICE**

**TÍTULO I.....**

**CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES.....**

    OBJETO DE LA NORMATIVA ..... 3

    CONTENIDO DE LA NORMATIVA ..... 3

    FINES Y OBJETIVOS ..... 4

    ÁMBITO DE APLICACIÓN ..... 4

    RELACION CON EL PLAN GENERAL .....4

**CAPÍTULO 2: NORMAS EXCEPCIONALES PARA EL REALOJO,  
RECONSTRUCCION Y REHABILITACION DE INMUEBLES.....5**

**CAPÍTULO 3: ACTIVIDADES.....75**

**CAPÍTULO 4: RECOMENDACIONES CONSTRUCTIVAS DE ADECUACION  
SISMORRESISTENTE.....85**

**ANEXO I**

INFORME DE LA DIRECCION GENERAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA DE LA C.A.R.M.

## TÍTULO I

### CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

#### Objeto de las Normas Complementarias



28 NOV 2011

EL DIRECTOR POSTAL DE LA  
OFICINA DE GOBIERNO LOCAL  
P.D. 10-01-2011

Fdo. Pedro José Martínez Marín

El objeto de las presentes Normas Urbanísticas Complementarias es establecer las condiciones que deben cumplir todas y cada una de las actuaciones urbanísticas a realizar para permitir y facilitar la reconstrucción y reparación de los inmuebles demolidos y dañados accidentalmente así como facilitar el realojo de los afectados como consecuencia de acciones sísmicas y catastróficas, tales como los terremotos acaecidos el pasado 11 de Mayo de 2011 en la ciudad de Lorca.

Las presentes Normas son promovidas por el Excelentísimo Ayuntamiento de Lorca, y han sido redactadas por la Arquitecta Municipal Doña María S García Martínez como Jefa de Servicio de Planeamiento y Gestión del Area de Urbanismo de Lorca.

#### Contenido de las Normas Complementarias

Las presentes Normas Urbanísticas Complementarias se organizan en un título y un total de 4 capítulos.

El Capítulo I contiene las Normas de carácter general, derivadas de los preceptos legales y reglamentarios de aplicación que a la fecha de redacción de las presentes normas son los siguientes:

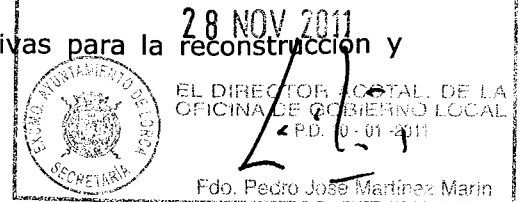
**Legislación básica:** Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

**Legislación exclusiva y de desarrollo de la Comunidad Autónoma:** Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

**Legislación supletoria:** Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística de 1978, vigentes en virtud de la Disposición Final tercera de la Ley 1/2001

Los Capítulos II y III desarrollan las Normas de excepcionales para la reconstrucción y rehabilitación de inmuebles aplicables a cada una de las clases de suelo establecidas por el Plan.

El Capitulo IV desarrolla recomendaciones constructivas para la reconstrucción y rehabilitación



### **Fines y objetivos**

La finalidad de las presentes Normas Urbanísticas Complementarias es regular aspectos no previstos por el Plan General o insuficientemente desarrollados por éste o su modificación no sustancial para permitir y facilitar la reconstrucción y reparación de los inmuebles demolidos o dañados accidentalmente como consecuencia de acciones sísmicas y catastróficas, en desarrollo y complemento de la Normativa vigente del Plan General Municipal de Ordenación de Lorca.

Los artículos que se regulan permitirán y facilitaran la reconstrucción y reparación de los inmuebles demolidos y dañados, y en su caso el realojo, recogiendo aspectos no previstos por la vigente Normativa del Plan General, aspectos insuficientemente desarrollados por éste o su modificación no sustancial, y el rango jerárquico de las Normas Complementarias será el mismo que el del Plan General. La redacción de las presentes normas se produce para solucionar los problemas existentes entre la vigente normativa del Plan y la necesidad sobrevenida de reconstruir las edificaciones dañadas y demolidas como consecuencia de los movimientos sísmicos producidos en Lorca el pasado 11 de Mayo de 2011.

Su contenido y determinaciones serán los señalados en el artículo 104 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

### **Ámbito de aplicación**

Las presentes Normas Urbanísticas Complementarias son de aplicación en todo el territorio de su término municipal.

### **Relación con el Plan General**

El Plan General Municipal de Ordenación de Lorca resulta aprobado definitivamente por Orden resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Publicas en fecha 18 de abril de 2003 y publicado en el B.O.R.M en fecha 19 de junio de 2003. El texto refundido de la Normativa Urbanística resulto aprobado por Orden resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Publicas en fecha 28 de mayo de 2008 y publicado en el B.O.R.M en fecha 08 de julio de 2008. Las presentes Normas complementarias son un documento adjunto al Tomo II "Normativa" del Plan General y el rango jerárquico de las Normas Complementarias será el mismo que el del Plan General

28 NOV 2011

**CAPÍTULO 2: NORMAS EXCEPCIONALES PARA  
RECONSTRUCCION Y REHABILITACION DE INMUEBLES.**



EL DIRECTOR GENERAL DE LA  
OFICINA DE GOBIERNO LOCAL  
P.D. 10-01-2011

Fdo. Pedro José Martínez Marín

- En relación con el régimen de fuera de ordenación regulado en el art. 94 del TRLSRM y con el articulado de la Normativa Urbanística del PGMO, se establece lo siguiente:

1.- Las edificaciones legalmente construidas con anterioridad a la aprobación definitiva del PGMO y que resulten afectadas estructuralmente por causas catastróficas, podrán rehabilitarse o reconstruirse en las condiciones preexistentes, con las siguientes condiciones de tolerancia para aplicación de las determinaciones del plan general, por considerarse básicamente compatibles con su ordenación:

- En aquellos inmuebles que excedan el número de plantas establecido en el PGMO, la reconstrucción del citado inmueble no podrá superar en más de una planta el número máximo fijado por el vigente PGMO.
- Se podrá mantener el número de plantas preexistente en aquellos inmuebles que no cumplan con el número mínimo de plantas establecido en el PGMO.
- La edificabilidad preexistente deberá reordenarse de la forma más coherente con la ordenación prevista en el PGMO, preferentemente aumentando la ocupación, fondo edificable, anchura de vuelos o admitirse la edificabilidad bajo cubierta o ático retranqueado en los casos en los que el planeamiento no lo contemple hasta agotar la edificabilidad del inmueble preexistente. En estos casos, los Servicios técnicos podrán exigir la tramitación de una autorización previa de la solución arquitectónica que se proponga, donde se justifique convenientemente a nivel gráfico y escrito los márgenes de tolerancia adoptados. Así mismo, en el caso de proyecto de reparación cuando se modifique sustancialmente las condiciones estéticas del edificio, los Servicios técnicos podrán exigir la tramitación de una autorización previa de la solución arquitectónica pretendida.
- Podrán excepcionarse las condiciones de parcela mínima y dimensiones incluso para las parcelaciones, retranqueos, ocupación, número de viviendas por parcela, tipología edificatoria y obligatoriedad de

aparcamientos así como las mesetas y rampas de acceso a estos, en los casos debidamente justificados.

28 NOV 2011

2.- Para facilitar la gestión urbanística, en relación con el régimen de fuera de ordenación regulado en el artículo 12 y lo establecido en el artículo 63 de la Normativa Urbanística del PGMO, se considerará lo siguiente:



EL DIRECTOR ACCTAL. DE LA  
OFICINA DE GOBIERNO LOCAL

P.D. 10-01-2011

Marín

- A los efectos de segregación de terrenos en Suelo Urbano y previa solicitud del titular registral de uso en precario de la edificación afectada por el sistema viario previsto en el Plan General, podrá autorizarse la segregación o partición de una finca en la que se incluyan partes de inmuebles afectados por la definición de nuevos viales sin que se exija la demolición previa de las partes de la edificación que ocupen el viario previsto, siempre que se cuantifique la superficie del inmueble que queda afectada por las nuevas alineaciones, se haga constar que dichas partes de inmuebles quedan fuera de ordenación y que deberán ser demolidas cuando lo acuerde el Ayuntamiento sin derecho a indemnización.

- En relación con el régimen de edificación en las distintas clases de suelo, se establece lo siguiente:

- Las actuaciones que se prevén en el suelo urbano quedaran sujetas a lo dispuesto en el art. 71 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, salvo las reparaciones y nuevas construcciones de edificaciones y realojos que como consecuencia de las acciones sísmicas y catastróficas hayan sufrido daños contara con informe de los Servicios técnicos municipales competentes quedando justificada la compatibilidad de la edificación con la ordenación aprobada y quede constancia de que no se dificultara la ejecución del planeamiento.
- Las actuaciones que se prevén en suelo urbanizable sectorizado quedaran sujetas a lo dispuesto en el art. 82 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia. Las actuaciones de mejora, reconstrucción o realojo que deban de llevarse a cabo con motivo de los daños producidos por las acciones sísmicas y catastróficas contarán con informe de los Servicios técnicos municipales competentes donde de manera evidente quede constancia de que no se dificultará la ejecución del planeamiento de desarrollo.

En ningún caso se admitirán actuaciones sustancialmente incompatibles con el plan por ocupar suelo destinado a viales públicos, zonas verdes o equipamientos, a excepción de las actuaciones señaladas en los artículos 94.3 y 94.4 de Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia



28 NOV 2011  
OFICINA DE GOBIERNO LOCAL  
P.D. 11-01-2011

Fdo. Pedro José Martínez Marín

### **CAPÍTULO 3: ACTIVIDADES**

- En relación con lo señalado en el art. 25 de la Normativa Urbanística del PGMO, se establece lo siguiente:

Todos los establecimientos preexistentes que dispusiesen de LICENCIA DE ACTIVIDAD en vigor deberán solicitar además de la licencia de obras, la de actividad, excepto que dichas obras por su escasa entidad sean objeto de licencia de obra menor. En las solicitudes de nuevas licencias de actividad, que por las características del establecimiento, se justifique que es técnicamente imposible cumplir alguna prescripción normativa del P.G.(incluida la coexistencia de la actividad con el uso residencial en las distintas plantas de los edificios demolidos o rehabilitados por el terremoto), se eximirá de su cumplimiento, excepto que dicho incumplimiento pudiera poner en peligro la seguridad de las personas.

28 NOV 2011



EL DIRECTOR ACETAL DE LA  
OFICINA DE GOBIERNO LOCAL  
F.D. 10/11/11

Fdo. Pedro José Martínez Martín

#### **CAPÍTULO 4: RECOMENDACIONES CONSTRUCTIVAS DE ADECUACION SISMORRESISTENTE.**

Estando en vigor la normativa de construcción sismorresistente NCSR-02, aprobada por el RD 997/2002 de 27 de septiembre, y el Código Técnico de la Edificación y hasta que se proceda a una revisión de las misma por el Organismo competente, como medidas de carácter urgente y preventiva, se estima conveniente que como consecuencia de las acciones sísmicas acaecidas el 11 de mayo de 2.011 y teniendo en cuenta los daños más comunes causados en los edificios, se realizan una serie de **recomendaciones constructivas** a tener en cuenta para las obras de rehabilitación y de nueva construcción.

##### **-Escaleras**

Se recomienda diseñar las losas de escalera como elementos constructivos independientes del resto de la estructura, evitando las soluciones arquitectónicas en las que las mesetas se apoyen en pilares.

##### **-Estructuras**

Se debería evitar los pilares cortos (enanos) en planta baja-semisótano; lo más recomendable sería prolongar los muros de sótano hasta su unión con el forjado suelo de planta baja, y en caso de la necesidad de abrir huecos en los alzados del muro para ventilación, hacerlo con un máximo de 1/3 de su longitud. Así mismo se establece la necesidad de disponer de juntas de dilatación entre pilares cauticos y los cerramientos.

##### **-Protecciones**

Las barandillas o protecciones de los balcones, terrazas, ventanas y escaleras de, debería de anclarse a elementos estructurales.

##### **- Cerramiento de locales en planta baja**

##### **Locales diáfanos.**

Se debería utilizar fábrica armada o similar o con un sistema de cerramiento ligero con perfilaría metálica y placa de yeso (PYL), hasta una altura



equivalente a la de la planta baja del edificio del que forma parte, hasta tanto no se obtenga la necesaria licencia de apertura o de actividad.

### **Cerramientos perimetrales de los zaguanes.**

Se recomienda realizar los cerramientos perimetrales de los zaguanes que superen los 3 metros de altura, con fábrica armada o similar o con un sistema de cerramiento ligero con perfilera metálica y placa de yeso (PYL), y quedar anclados a elementos estructurales.

### **Paramentos al descubierto**

Todos los paramentos de esta naturaleza, sean medianeros o no, cuando se utilice ladrillo cara vista en fachada sería aconsejable que la fábrica tenga un apoyo de al menos 2/3 de su grosor en los forjados.

### **Cerramientos de fachadas**

Se recomienda colocar los aplacados y otros elementos prefabricados (pétreos, cerámicos, sintéticos, madera, etc) en cerramientos de fachada por encima de una altura de 1m (zócalo) sobre la rasante, mediante anclajes mecánicos al cerramiento que sirva de soporte. Los anclajes deben garantizar la suficiente estabilidad de las piezas frente a acciones sísmicas y sus características ser tales que garanticen una vida útil del anclaje similar a la del edificio.

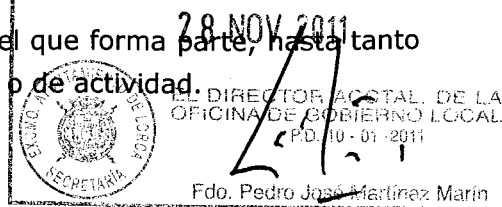
### **Antepechos**

Los muros o petos con el borde superior libre y con más de 80 cm de altura, se recomienda que, en todo caso, se rematen con un armado de coronación, disponiendo de refuerzos verticales anclados a la estructura. Así mismo, la pieza de remate o albardilla se aconseja que quede anclada al zuncho de coronación.

### **Chimeneas**

Es aconsejable, el anclaje de las chimeneas mediante armado con barras de acero y anclaje al forjado, u otro sistema que evite la sección de éstas y/o su caída.


Jefa de Servicio de Planeamiento y  
Gestión Urbanística. Arquitecta Municipal.  
Maria S. García Martínez



AYUNTAMIENTO DE LORCA  
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente  
*Plan General Municipal de Ordenación de Lorca*  
Ayuntamiento de Lorca en sesión de

---

28 NOV 2011



EL DIRECTOR GENERAL DE LA  
OFICINA DE GOBIERNO LOCAL  
F.D. 10-05-2011

Fdo. Pedro José Martínez Marín

**ANEXO I**

INFORME DE LA DIRECCION GENERAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA DE LA C.A.R.M.

AYUNTAMIENTO DE LORCA  
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de  
FAG. 01

**Región de Murcia**  
Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Territorio y Vivienda

AYUNTAMIENTO DE LORCA  
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de  
FAG. 01  
EL DIRECTOR LOCAL DE LA  
OFICINA DE GOBIERNO LOCAL  
P.D. 10-01-2011  
Fdo. Pedro José Martínez Marín

**Expte. 137/11 planeamiento**

**Asunto: Normas complementaria para facilitar el realojo, reconstrucción y reparación de inmuebles afectados por acciones sísmicas y catastróficas.**

**Municipio: LORCA**

**Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Lorca**

C/ Puente de la Alberca, s/nº - Complejo la Merced  
**30800 LORCA (MURCIA)**

A la vista de la documentación remitida por ese Ayuntamiento mediante su oficio de 6 de octubre de 2011, relativa a Normas complementarias para facilitar el realojo, reconstrucción y reparación de inmuebles afectados por acciones sísmicas y catastróficas, y del informe del Subdirector General de Urbanismo y Ordenación del Territorio. En el ejercicio de la competencia atribuida en el artículo 139 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, se hacen las siguientes observaciones para que sean tenidas en cuenta durante su tramitación

Dado su objeto y finalidad, se considera adecuado el instrumento de las Normas Complementarias, conforme a lo dispuesto en los artículos 103 y 104 del TRLSRM, señalándose, no obstante, las siguientes precisiones:

La tolerancia de hasta una planta más de las previstas en el plan para no considerar un edificio fuera de ordenación no conllevaría efectos significativos en la ordenación ni puede considerarse una disconformidad sustancial, toda vez que resulta frecuente encontrar diferencias de una planta más o menos respecto a la reguladora en las edificaciones anteriores al planeamiento actual, debiendo no obstante establecerse condiciones de tratamiento de las medianeras para minimizar su impacto visual.

Por sistemática, las determinaciones relativas a licencias de actividad deberían separarse del resto del contenido del apartado 1 del cap. 2, por afectar a la regulación del art. 25 del PGMO. De forma similar, el contenido del apartado 2 relativo a segregación de terrenos debe relacionarse con el art. 63 "parcelas" del PGMO, o con las licencias de segregación, resultando además confusa en su redacción.

En el apartado de régimen de edificación (pg. 6) debería utilizarse el término "reconstrucción" en lugar de "nuevas construcciones".

El presente informe se emite sin perjuicio de cuanto pueda apreciarse en el momento de conocer su aprobación definitiva, a cuyo efecto y de conformidad con lo establecido en el apartado d) del antedicho artículo 139, deberá remitir la oportuna certificación y copia del proyecto sobre el que haya recaído el correspondiente acuerdo plenario.

En Murcia, a 16 de noviembre de 2011  
**LA DIRECTORA GENERAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA.**



Yolanda Muñoz Gómez