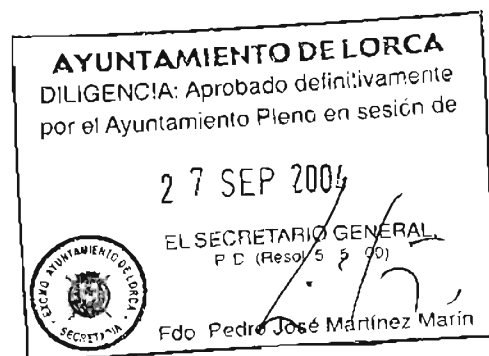
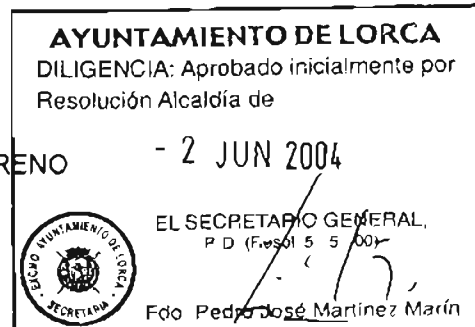


Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE "LORCA ED-1"  
Situación: C/ JUAN BAYONAS DE LORCA  
Promotor: EUSEBIO ABELLÁN S.L.

INDICE

1.- ANTECEDENTES Y GENERALIDADES	2
1.1 ANTECEDENTES	
1.2 OBJETO DEL ENCARGO	
1.3 SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	
1.4 PROPIEDAD DEL SUELO	
2.- MEMORIA INFORMATIVA	3
2.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.	
2.2 COND. Y DETER. ESTABLECIDAS EN EL P.G.M.O. PARA EL DESARROLLO DEL I	
2.3 ORDENANZAS DE APLICACIÓN	
3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE ED-1	4
3.1 JUSTIFICACIÓN LEGAL DEL ESTUDIO DE DETALLE	
3.2 POSIBILIDADES DE ACTUACIÓN E INFLUENCIA SOBRE EL ENTORNO	
3.3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE PLAN	
4 DOCUMENTACIÓN ADICIONAL	8
4.1 FICHAS DEL ESTUDIO DE DETALLE LORCA ED-1	
4.2 ORDENANZAS DE APLICACIÓN	



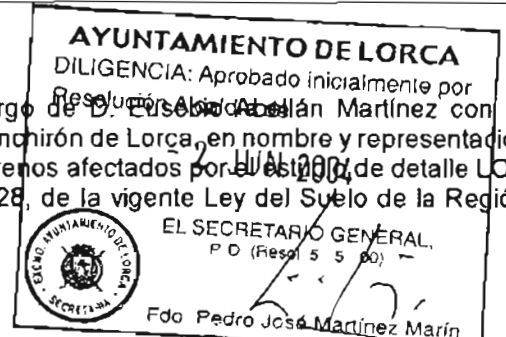
Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE "LORCA ED-1"  
Situación: C/ JUAN BAYONAS DE LORCA  
Promotor: EUSEBIO ABELLÁN S.L.

A MEMORIA

1.- ANTECEDENTES Y GENERALIDADES

1.1 ANTECEDENTES

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de D. Eusebio Abellán Martínez con N.I.F. 23.210.481-P, y domiciliado en el nº 4 de la Alameda de Menchirón de Lorca, en nombre y representación de EUSEBIO ABELLÁN S. L. como único propietario de los terrenos afectados por el estudio de detalle LORCA E.D.-1, en virtud de lo establecido en los artículos 127 y 128, de la vigente Ley del Suelo de la Región de Murcia ( Ley 1/2001, de 24 de abril).



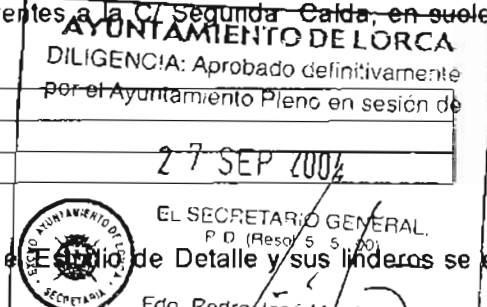
1.2 OBJETO DEL ENCARGO

El objeto del presente encargo es, por tanto, la elaboración del Estudio de Detalle LORCA ED-1 como ámbito remitido a planeamiento de desarrollo por el P.G.M.O. de Lorca. Todo ello según objeto, determinaciones y condiciones establecidas por el P.G.M.O. de Lorca en su Art. 130 y en la ficha de planeamiento correspondiente.

1.3 SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Los terrenos afectados por el presente estudio de detalle se encuentran situados al oeste de la ciudad de Lorca, entre el Calvario y el Colegio Público "Andrés García Soler" y entre la C/ Juan Bayonas y las medianerías de las edificaciones con fachadas recayentes a la C/ Segunda Calda, en suelo urbano no consolidado y reúnen las siguientes características:

SUPERFICIE	21000 m2
FORMA	IRREGULAR
TOPOGRAFIA	INCLINADA



La forma exacta de los terrenos afectados por el Estudio de Detalle y sus linderos se encuentran especificados en el plano de situación.

El Estudio de Detalle Lorca ED-1 se encuentra caracterizado y determinado por la presencia en su entorno inmediato del conjunto del "Calvario" y, en menor medida, por la del Colegio Público "Andrés García Soler". Lógicamente, el área de movimiento de la edificación, las Ordenanzas de aplicación en la zona, y, en definitiva, la estructuración establecida por el Plan General Municipal de Ordenación de Lorca para el Estudio de Detalle responden a la presencia de estos elementos característicos y determinantes del entorno estableciendo y delimitando, al menos, sus áreas de influencia.

El Estudio de Detalle se caracteriza, además, por las diferencias de nivel existentes en su interior y en su entorno inmediato. Así, presenta una pendiente media en sentido longitudinal, en el de su mayor dimensión, próxima al 10% pues para un desarrollo longitudinal de 280m aparecen desniveles próximos a los 28 m. También resulta determinante, sobre todo para las condiciones de accesibilidad del Estudio de Detalle, el hecho de que la C/ Juan Bayonas, como elemento existente delimitador del estudio de detalle y principal vía de acceso a la zona, tenga una pendiente longitudinal de aproximadamente un 15% .

1.4 PROPIEDAD DEL SUELO

El único propietario de los terrenos afectados por el estudio de detalle LORCA E.D.-1 es el autor del encargo:

Nombre: EUSEBIO ABELLÁN S.L.  
Domicilio social: Alameda de Menchirón 4- 7º D de Lorca C.P.30.800  
C.I.F.: B-30.262.984

## 2.- MEMORIA INFORMATIVA.

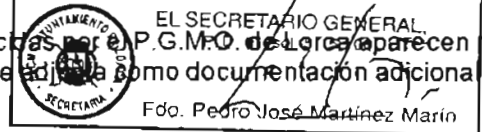
### 2.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto, según la ficha del estudio de detalle LORCA ED-1: La ordenación de un enclave vacío en el borde oeste de la ciudad junto al Calvario

El P.G.M.O. de Lorca en su Art 130 establece como objeto de desarrollo urbano de acuerdo con las especificaciones del planeamiento en dos manzanas de superficie no consolidada con ordenación pormenorizada situado al oeste de la ciudad, entre el Calvario y el colegio público "Andrés García Soler".

### 2.2 CONDICIONES Y DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN EL P.G.M.O. PARA EL DESARROLLO DEL E.D.

Aunque las condiciones y determinaciones establecidas por el P.G.M.O. de Lorca aparecen reflejadas en la fichas de planeamiento remitido LORCA ED-1 que se adjunta como documentación adicional, conviene aquí transcribirlas para su análisis y justificación.



### DETERMINACIONES PARTICULARES

Iniciativa de planeamiento	Privada
Calificación	Residencial
Ordenanza de aplicación	Manzana 1: Edificación abierta grado 2 ( 5 plantas ) Manzana 2: Casco ( 3 plantas )
Superficie del ámbito	21.000 m <sup>2</sup>
Superficie máxima edificable	21.000 m <sup>2</sup> construibles
PROGRAMACIÓN	1º Cuatrienio

Las determinaciones particulares vinculantes más importantes en cuanto a desarrollo del Estudio de Detalle, amén de las ordenanzas de aplicación que se describen en su apartado específico, son su calificación y la superficie máxima edificable pues limitan el uso y su aprovechamiento sobre rasante.

La iniciativa de planeamiento y la programación simplemente justifican la elaboración del presente Estudio de Detalle.

### CONDICIONES DE DESARROLLO

La ordenación del ámbito deberá recoger de forma vinculante el viario definido en planos ( viario estructurante y sistema general de espacios libres). Se marca el área de movimiento donde se situará la edificación cuya volumetría deberá ser definida en planos.



Las condiciones de desarrollo y la documentación gráfica que la complementa definen, con relativa precisión, las superficies de cesión para viarios y sistema general de espacios libres pero, sin embargo, deja como indeterminados el uso y propiedad del área de movimiento no ocupado por la edificación en cada una de las manzanas. Dado que las determinaciones del Estudio de Detalle permiten la ocupación completa de la manzana 1 y alinear la edificación a las vías de tráfico rodado vinculantes en la manzana 2 estas áreas de movimiento de la edificación deben considerarse como de uso y titularidad privadas.

### 2.3 ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Se establecen Ordenanzas de aplicación diferenciadas para cada una de las manzanas en función del entorno en que se pretende insertar la edificación.

Así en la Manzana 1 situada entre el Colegio público "Andrés García Soler " y el Calvario la Ordenanza de aplicación será EDIFICACIÓN ABIERTA (3a) Grado 2 en el que remite al desarrollo del Estudio de Detalle, exclusivamente, las condiciones de parcelación.

En la Manzana 2 situada entre la C/ Juan Bayonas y las medianerías de las edificaciones con fachadas recayentes a la C/ Segunda Caída, la Ordenanza de aplicación será CASCO (1a).

Las Ordenanzas de aplicación de cada manzana se adjuntan como documentación adicional.

### 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE ED-1

#### 3.1 JUSTIFICACIÓN LEGAL DEL ESTUDIO DE DETALLE.

-Sobre su formulación y contenido:

Se justifica su formulación y contenido del Estudio de Detalle en función de lo establecido en el Art.130 del PGMO de Lorca y según el Art. 120 de la vigente ley del Suelo de la Región de Murcia.

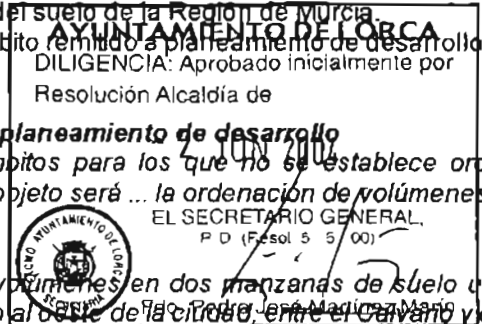
Así el Art. 130 del PGMO DE Lorca define como ámbito remitido a planeamiento de desarrollo en suelo urbano no consolidado el estudio de detalle Lorca E.D-1

#### **P.G.M.O. de Lorca Art. 130 Ámbitos remitidos a planeamiento de desarrollo**

En suelo urbano no consolidado se delimitan ámbitos para los que no se establece ordenación, remitiéndose a planeamiento de desarrollo y cuyo objeto será ... la ordenación de volúmenes en caso de los remitidos a estudio de detalle.

Se han delimitado los siguientes ámbitos:

... Lorca ED 1: tiene por objeto la ordenación de volúmenes en dos manzanas de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada situado al oeste de la ciudad, entre el Cavaño y el colegio público Andrés García Soler



#### **Ley del Suelo de la Región de Murcia Artículo 120.- Estudios de Detalle.**

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y urbanizable ordenado directamente y en los Planes Parciales y Especiales.

2. Su contenido tendrá por finalidad:

- a) Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.
  - b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.
3. Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél, ni reducir la superficie de uso y dominio público.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados.

#### **Artículo 125.- Documentos de los Estudios de Detalle.**

1. Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:
  - 1) Memoria justificativa de la conveniencia de las soluciones adoptadas.
  - 2) Planos a escala adecuada que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.
2. Cuando la finalidad del Estudio de Detalle sea la reordenación de volúmenes, deberá analizar su influencia sobre el entorno afectado.

- Sobre su elaboración:

La justificación sobre su elaboración por iniciativa privada en el primer cuatrenio es establecida en función de lo determinado en las fichas de desarrollo del PGMO DE LORCA y en lo dispuesto en artículos 127 y 128 de la ley del Suelo de la Región de Murcia:



#### **Artículo 127.- Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle.**

1. Los Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle podrán ser elaborados por los Ayuntamientos, particulares y demás organismos competentes en el orden urbanístico.
2. Los Planes Especiales podrán también se elaborados por los organismos que tengan competencias en virtud de las distintas legislaciones sectoriales.
3. En todos los casos, la aprobación definitiva corresponderá a los Ayuntamientos competentes.

#### **Artículo 128.- Planes de iniciativa particular.**

1. Los particulares podrán elaborar, y elevar a la Administración competente para su tramitación, los instrumentos de desarrollo del planeamiento general, así como las modificaciones de éste que no afecten a los elementos estructurales del mismo.

2. Los propietarios incluidos en alguna actuación urbanística deberán presentar los instrumentos de desarrollo en los plazos que, en su caso, establezca el planeamiento general.
3. Si hubieren obtenido la previa autorización del Ayuntamiento, les serán facilitados por los organismos públicos cuantos elementos informativos precisaren para llevar a cabo la redacción y podrán efectuar en fincas particulares las ocupaciones temporales necesarias para la redacción del Plan con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.

### 3.2 POSIBILIDADES DE ACTUACIÓN E INFLUENCIA SOBRE EL ENTORNO

Las posibilidades de actuación, en el presente estudio de detalle, quedan limitadas por la figura de planeamiento de orden superior que desarrolla, el P.G.M.C. de Lorca en las determinaciones particulares y condiciones de desarrollo de las fichas de planeamiento remitido correspondientes al Estudio de Detalle LORCA ED-1 ya descritas en la memoria informativa.

Se estructura el estudio de detalle con dos nuevas vías de tráfico rodado de carácter vinculante. La primera, continuación de la C/ Juan Bayonas discurre paralela al colegio público Andrés García Soler hasta enlazar con el Sector S-16. La segunda vía, transversal a la anterior, une la C/ Juan Bayonas con la C/ Segunda Caída. Esta última vía es la que establece la separación entre las dos manzanas de distintas ordenanzas.

Como ya se ha visto, las posibilidades de actuación en cuanto a ordenación de volúmenes quedan limitados esencialmente por tres condicionantes:

- 1º.- Ordenanzas de aplicación en la zona.
- 2º El perímetro exterior de ocupación máxima de las edificaciones sobre rasante definida como área de movimiento donde se situará la edificación.
- 3º La superficie máxima edificable para las dos manzanas, la edificabilidad del ámbito de actuación.

La manzana 2 está regulada por la ordenanza CASCO en 3 plantas con un fondo máximo limitado a 17m para uso vivienda y con un área de movimiento para ubicar la edificación limitada por las vías de tráfico rodado y las medianerías de las edificaciones existentes.

En esta manzana hay dos posibilidades genéricas de ordenación de la edificación:

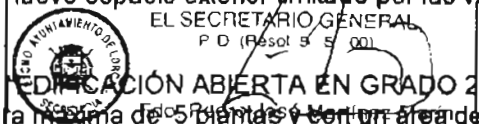
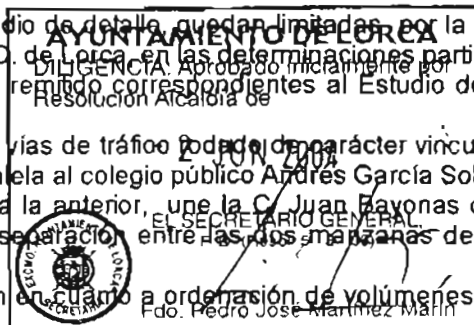
La primera posibilidad de ordenación de volúmenes consiste en alinear la edificación con las vías públicas de tráfico rodado. Al aplicar el fondo máximo de 17m, según se establece en la ordenanza "CASCO", se liberaría un espacio interior con estructura de patio de manzana de uso privado. Esta primera posibilidad de ordenación permitiría la aplicación de una rentable gama de tipologías de vivienda asociadas a la tipología de bloque entre medianerías con fachada a calle y patio de manzana.

La segunda posibilidad de ordenación de la manzana 2 consistiría en llevar la línea de fondo máximo edificable hasta el límite establecido para el estudio de detalle en la zona de edificaciones medianeras. Esta segunda solución, además de ocultar las medianerías existentes, permitiría tratar el espacio no edificado como un nuevo espacio exterior de carácter público que se situaría entre las vías de tráfico rodado y la manzana 2. Se establecería, por tanto, un nuevo área de uso de tránsito y estacionamiento, de más de 2.200 m<sup>2</sup>, que generaría un área de convivencia vecinal que potenciaría el valor social de la actuación en la zona.

De estas dos posibilidades de actuación, la primera es la más limitada, pues si bien el tipo y características de las viviendas así obtenidas es más limitado, se produce una mejora sustancial de las condiciones del entorno urbano en que se inserta pues se ocultan las medianerías existentes articulando la ordenación volumétrica de la edificación en torno a un nuevo espacio exterior limitado por las vías de tráfico rodado y la edificación propuesta.

La manzana 1 está regulada por la Ordenanza "EDIFICACIÓN ABIERTA EN GRADO 2" (especifica para los estudios de detalle ED-1 y ED-2) con una altura máxima de 5 plantas y con un área de movimiento para ubicar la edificación (paralela a la prolongación de la C/ Juan Bayonas), rectangular de aproximadamente 30 m de ancho por 155 m de largo.

En la manzana número 1 frente a una posible ordenación basada en la ocupación total del área de movimiento de la edificación se ha buscado, para la edificabilidad restante, la máxima permeabilidad visual entre el Colegio "Andrés García Soler" y el conjunto del Calvario ordenando la edificación en cinco bloques aislados de 22x 22 m con la altura máxima que permite la ordenanza de manera que la ocupación en planta baja sea la mínima.



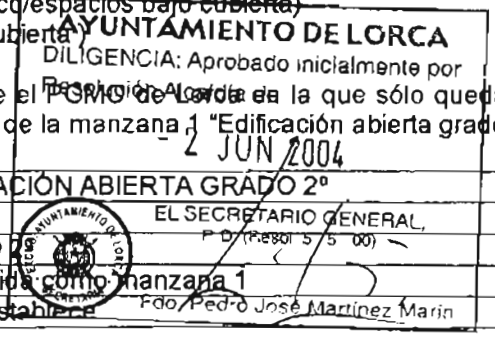
### 3.3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE PLAN

-La iniciativa de planeamiento, de gestión privada, y la programación en el primer cuatrienio quedan justificados con la redacción del presente estudio de detalle.

-La Calificación Residencial se justifica con las ordenanzas de aplicación en cada manzana que, como establece el PGMO de Lorca, son:

- Manzana 1: Edificación abierta grado 2 (5 plantas+ático/espacios bajo cubierta)
- Manzana 2: Casco (3 plantas + ático/espacios bajo cubierta)

Las ordenanzas de aplicación son las que establece el PGMO de Lorca en la que sólo queda por especificar las condiciones de Parcelación de la Ordenanza de la manzana 1 "Edificación abierta grado 2º"



ORDENANZA DE APLICACIÓN	EDIFICACIÓN ABIERTA GRADO 2º
PARCELACIÓN	GRADO 2º
Parcela mínima	La definida como manzana 1
Frente mínimo	No se establece
Retranqueos mínimos:	
Fachada:	2m
Línderos	2m
A edificios colindantes dentro de la parcela	10m

Los espacios libres de parcela, que albergan un uso garaje bajo rasante, se podrán escalonar en terrazas, con un acceso a nivel desde vía pública de al menos 3m de anchura, de manera que la altura en el punto medio de las mismas no exceda de 1m desde la vía pública.

-La ordenación recoge de forma vinculante el viario definido en planos( viario estructurante y sistema general de espacios libres) con las siguientes superficies:

Sistema general de espacios libres	8.841,70 m2
Viario estructurante	3.357,42 m2
Total cesiones de carácter vinculante	12.199,12 m2

Como se ha visto en la manzana 1, con la ordenación volumétrica planteada en el presente Estudio de Detalle, se generaría un área predominantemente estancial de uso público de 2.208,00 m2. La superficie exterior a las alineaciones planteadas bajo ordenanza casco debe ser pública. Este nuevo área de espacios libres, con viarios peatonales y mixtos interiores que garanticen el acceso peatonal y rodado a las edificaciones planteadas (acceso de vehículos contra incendios y acceso a garajes), conforma junto con el sistema general de espacios libres y el viario estructurante el conjunto de cesiones públicas del Estudio de Detalle.



Total cesiones de carácter vinculante	12.199,12 m2
Espacios libres no vinculantes de nueva creación	2.208,00 m2
Total cesiones	14.407,12 m2

La superficie total de cesión para espacios libres será por tanto:

Sistema general de espacios libres	8.841,70 m2
Espacios libres no vinculantes de nueva creación	2.208,00 m2
Total espacios libres	11.049,70 m2

-La superficie máxima edificable se establece en 21.000 m2 construibles según siguiente detalle

EDIFICABILIDAD MANZANA 1	14450,00 m2
EDIFICABILIDAD MANZANA 2	6.550,00 m2
EDIFICABILIDAD TOTAL	21.000,00 m2

-La ocupación en planta baja es menor que la permitida (áreas de movimiento de la edificación)

Superficie del área de movimiento de la edificación manzana 1	4.677,42 m2
Máxima ocupación en planta baja manzana 1	2.420,00 m2
Superficie del área de movimiento de la edificación manzana 2	4.123,64 m2
Máxima ocupación en planta baja manzana 2	1.915,64 m2

-Las condiciones de accesibilidad exigidas en el PGMO de Lorca por aplicación de la Ley 5/1995, de 7 de abril quedan condicionadas por las características topográficas de los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle, por las vías de tráfico rodado existentes y por el viario estructurante propuesto por el PGMO, de manera. En cualquier caso, es posible asegurar el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad de las vías de las vías de tráfico rodado de nueva creación pues se establecen con unas pendientes longitudinales comprendidas entre el 0,5 y el 8%.

La accesibilidad de la manzana 1 por las condiciones del viario existente (pendiente de la C/ Juan Bayonas ) y las características topográficas del entorno sólo se puede garantizar desde la calle transversal de nueva apertura , la que une la calle Juan Bayonas con la calle Segunda Caída.

En cualquier caso el espacio definido como de movimiento de las edificaciones en las dos manzanas propuestas debe estructurarse en terrazas con acceso a nivel desde el viario público para permitir el uso adecuado de las mismas.

### 3.4.- CONCLUSIÓN

Con lo anteriormente expuesto y la documentación que se acompaña, queda claro el presente Estudio De Detalle, que, aceptado por la propiedad, se somete a la aprobación de los Organismos Competentes.

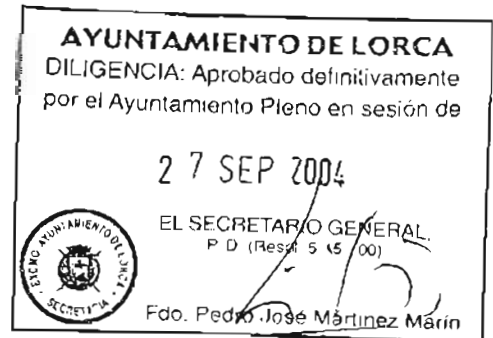
EN LORCA, A 5 DE MAYO DE 2003

El Arquitecto:

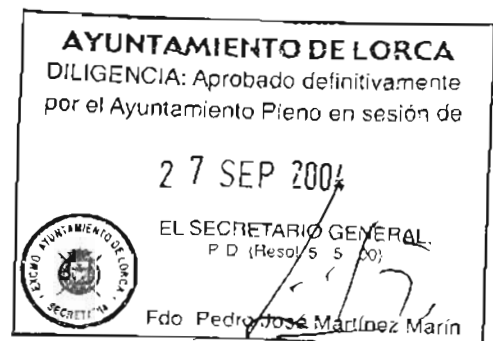
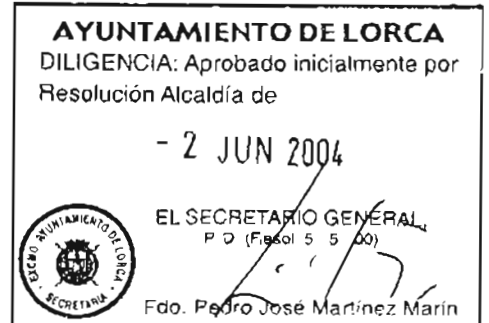


*[Handwritten signature]*

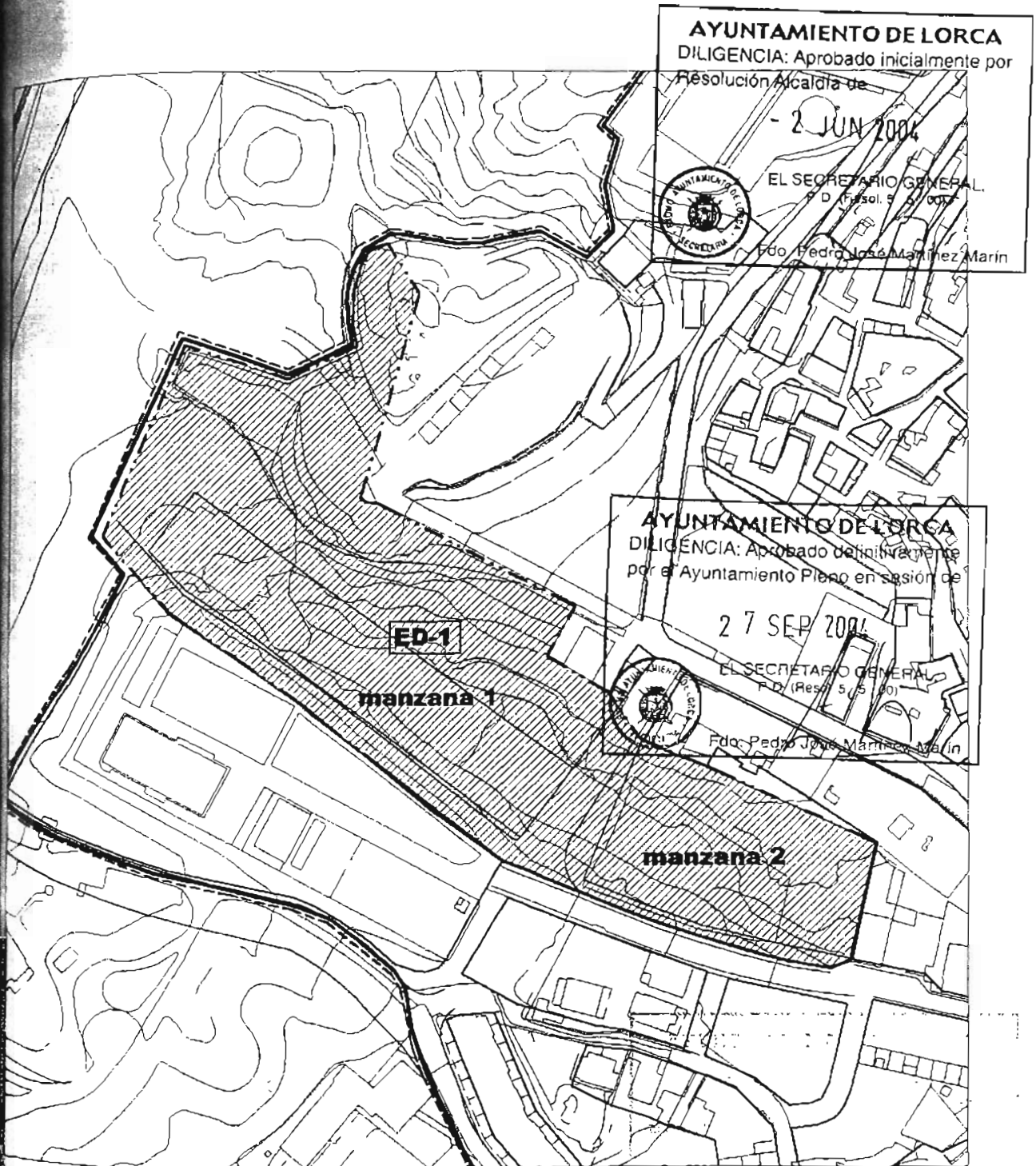
Fdo: Carlos Iglesias Martínez



4.- DOCUMENTACIÓN ADICIONAL








<b>PLANEAMIENTO REMITIDO</b>	LORCA ED-1
<b>CLASE DE SUELO</b>	Urbano

<b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>	Estudio de Detalle
<b>Objeto</b>	La ordenación de un enclave vacío en el borde Oeste de la ciudad junto al Calvario.

**DETERMINACIONES PARTICULARES**

<b>Iniciativa de planeamiento</b>	Privada	<b>AYUNTAMIENTO DE LORCA</b> DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por Resolución Alcaldía de - 2 JUN 2004
<b>Calificación</b>	Residencial	
<b>Ordenanza de aplicación</b>	Manzana 1: Edificación abierta, grado 2 (plantas) Manzana 2: Casco (plantas)	EL SECRETARIO GENERAL P. D. (Resol. 5/5/04)  Fdo. Pedro José Martínez Marín
<b>Superficie del ámbito</b>	21.000 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie máxima edificable</b>	21.000 m <sup>2</sup> construibles	


<b>PROGRAMACIÓN</b>	1º Cuatrienio
---------------------	---------------

**CONDICIONES DE DESARROLLO**

La ordenación del ámbito deberá recoger de forma vinculante el viario que se define gráficamente en los planos (viario estructurante y sistema general de espacios libres). Se marca el área de movimiento donde se situará la edificación cuya volumetría deberá ser definida en el Estudio de Detalle.

P. D. (Resol. 5-5-00)

**AYUNTAMIENTO DE LORCA**  
 DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de  
 27 SEP 2004  
 EL SECRETARIO GENERAL  
 P. D. (Resol. 5/5/04)  
 Fdo. Pedro José Martínez Marín



<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>EDIFICACIÓN ABIERTA</b>
<b>TIPOLOGÍA</b>	Vivienda colectiva en bloque abierto

18 JUN 2004

20.01.03.03a

**USOS**

<b>Característicos</b>	Residencial: vivienda colectiva.
<b>Complementarios</b>	Garaje - aparcamiento.
<b>Compatibles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Residencia comunitaria.</li> <li>✓ Comercial en categorías a, b y d, en todas las situaciones.</li> <li>✓ Oficinas.</li> <li>✓ Hotelero en categoría 1, 3 y 5.</li> <li>✓ Hostelero y Servicios Recreativos de tipo I y II.</li> <li>✓ Otros servicios terciarios con grado tipo I, II y III.</li> <li>✓ Dotacional todas las clases.</li> <li>✓ Industria y talleres compatibles con el uso residencial.</li> </ul>
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados.

**AYUNTAMIENTO DE LORCA**  
DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por Resolución Alcaldía de - 2 JUN 2004

EL SECRETARIO GENERAL,  
Fdo. Pedro José Martínez Marín

**PARCELACIÓN**

**Grado 1**

**Grado 2**

<b>Parcela mínima</b>	1.000 m <sup>2</sup>	Se establece la ordenanza de edificación abierta grado 2 para los ámbitos remitidos a Estudio de Detalle, ED-1 y ED-2. Las condiciones de parcelación se establecerán en los correspondientes Estudios de Detalle.
<b>Frente mínimo</b>	No se establece	
<b>Retranqueos mínimos</b>		
<b>Fachada</b>	8 m	
<b>Linderos</b>	H/2	
<b>A edificios colindantes dentro de la parcela</b>	H	

**VOLUMEN**

<b>Edificabilidad</b>	2,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	La superficie edificable máxima y la altura de la edificación se define en las correspondientes fichas de los Estudios de Detalle ED-1 y ED-2.
<b>Ocupación</b>	35%	
<b>Altura máxima</b>	7 plantas	
<b>Ancho máx. de bloque</b>	16 m	
<b>Longitud máx. de bloque</b>	50 m	
<b>Sótano</b>	Permitido	
<b>Bajo cubierta/Atico</b>	Si	

**AYUNTAMIENTO DE LORCA**  
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 27 SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL,  
Fdo. Pedro José Martínez Marín

**ESPACIOS LIBRES DE PARCELA**

<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Solo se permiten los usos o actividades de esparcimiento, los deportivos que no precisen instalaciones cubiertas y la construcción de piscinas, sin sobresalir de la parcela.</li> <li>✓ No se permite el aparcamiento de vehículos.</li> <li>✓ Al menos el 30% de su superficie deberá ajardinarse.</li> <li>✓ Deberá garantizarse el acceso a vehículos de extinción de incendios.</li> </ul>
--

<p><b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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.</li> <li>✓ Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación. Cuando sean comerciales no podrán ser totalmente diáfanos por motivos de seguridad.</li> <li>✓ No se permitirá escapar de los huecos ni marquesinas y los anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja.</li> <li>✓ La cubierta de los edificios podrá ser plana e inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachadas por cornisas o aleros. El pendiente estará comprendida entre el 25% y el 35%.</li> <li>✓ Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería.</li> <li>✓ 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. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos así como las medianerías descubiertas, cajas de escalera y ascensor, chimeneas, etc..., deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.</li> <li>✓ En los edificios catalogados se deberá tener en cuenta la normativa específica que al efecto se establece en el Catálogo de Bienes protegidos.</li> </ul>
-------------------------------------	---

**AYUNTAMIENTO DE LORCA**  
 DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 2 JUN 2004  
 EL SECRETARIO GENERAL  
 P. D. (Resol. 5/04)  
 Fdo. Pedro José Martínez Marín

**AYUNTAMIENTO DE LORCA**  
 DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 SEP 2004  
 EL SECRETARIO GENERAL  
 P. D. (Resol. 5/04)  
 Fdo. Pedro José Martínez Marín

10 L.O. 7000

ZONA DE ORDENANZA	CASCO
TIPOLOGÍA	Vivienda unifamiliar o colectiva

P.D. (Resol. 7-5-07) 1a  
 Fdo. Pedro José Martínez Marín

**USOS**

<b>Característicos</b>	Residencial: vivienda unifamiliar y colectiva.
<b>Complementarios</b>	Garaje-aparcamiento
<b>Compatibles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Residencia comunitaria</li> <li>✓ Comercial en categorías a, b y c, en todas las situaciones.</li> <li>✓ Oficinas.</li> <li>✓ Hotelero en categoría 1, 3 y 5.</li> <li>✓ Hostelero y servicios recreativos con aforo Tipos I y II y en edificio exclusivo con aforo Tipo III.</li> <li>✓ Otros servicios terciarios con aforo Tipos I y II y en edificio exclusivo con aforo Tipo III.</li> <li>✓ Industria y talleres compatibles con el uso residencial.</li> <li>✓ Dotacional en todas sus clases.</li> </ul>
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados.

**AYUNTAMIENTO DE LORCA**  
 DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por  
 Resolución Alcaldía de  
 2 JUN 2004  
 EL SECRETARIO GENERAL  
 Pedro José Martínez Marín

**PARCELACIÓN**

<b>Parcela mínima</b>	100 m <sup>2</sup>
<b>Frente mínimo</b>	5 m.
<b>Retranqueos mínimos</b>	
Fachada	Prohibido.
Lindero	Prohibido.

**VOLUMEN**

<b>Fondo máximo</b>	17 m en planta piso. El fondo máximo será de 15 m cuando así aparezca reflejado en planos.
<b>Altura máxima</b>	Según planos.
<b>Sótano</b>	Si
<b>Bajo cubierta/Ático</b>	Si. Salvo excepciones señaladas en plano

<b>CONDICIONES DE PARCELACIÓN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Se consideran edificables las parcelas catastrales existentes en el momento de aprobación definitiva del Plan Municipal de Ordenación de Lorca, sin perjuicio de que se establezcan condiciones para las segregaciones.</li> <li>✓ Como excepción se permite en Virgen de las Huertas la construcción de viviendas unifamiliares agrupadas con un retranqueo fijo para toda la manzana de tres metros.</li> </ul>
-----------------------------------	--

**AYUNTAMIENTO DE LORCA**  
 DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por  
 Resolución Alcaldía de  
 27 SEP 2007  
 EL SECRETARIO GENERAL  
 Pedro José Martínez Marín

<b>CONDICIONES DE VOLUMEN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Las alturas serán las señaladas en los planos.</li> <li>✓ En planta baja se permite la ocupación del 100% para usos distintos del uso residencial.</li> </ul>
-------------------------------	--

**CONDICIONES ESTÉTICAS**

- ✓ 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.
- ✓ La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachadas por cornisas o aleros; la pendiente estará comprendida entre el 25% y el 35%. La cubierta se realizará con materiales tradicionales, no se admiten quiebros ni saltos en los planos de las cubiertas.
- ✓ Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerámica.
- ✓ No se permitirán los escaparates sobrepuestos ni marquesinas y los anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja.

AYUNTAMIENTO DE LORCA  
 DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 2 JUN 2004  
 EL SECRETARIO GENERAL,  
 P.D. (Resol. 5/5-00)  
 Fdo. Pedro José Martínez Marín

AYUNTAMIENTO DE LORCA  
 DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 SEP 2004  
 EL SECRETARIO GENERAL,  
 P.D. (Resol. 5/5-00)  
 Fdo. Pedro José Martínez Marín

AYUNTAMIENTO DE LORCA  
 DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 SEP 2004  
 EL SECRETARIO GENERAL,  
 P.D. (Resol. 5/5-00)  
 Fdo. Pedro José Martínez Marín