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

0 2 MAY 2007

EL SECRETARIO GENERAL,
P D (Resol. 5 5 00)

Fdo. Pedro José Martínez Marín

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES DE LAS MANZANAS 1 Y 2, CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DE DETALLE DENOMINADO LORCA ED-2.

APROB. DEFINITIVA

VISADO
Normal
20/04/2007
138336/1749
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia CTMJ
Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO
1
El Colegio garantiza la firma digital de los autores

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
0 2 MAY 2007
EL SECRETARIO GENERAL,
P D (Resol. 5 5 00)
Fdo. Pedro José Martínez Marín

INDICE.

MEMORIA.

0.- GENERALIDADES Y ANTECEDENTES.

0.1.- Objetivos del presente E.D.

0.2.- Solicitud.

0.3.- Ámbito de Actuación. Superficie.

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.- Determinaciones y previsiones del Planeamiento superior que desarrolla. Ordenanza de Aplicación.

1.2.- Estructura de la propiedad del suelo.

2.- MEMORIA ORDENACION.

2.1.- Justificación de su formulación en relación con la figura de planeamiento que desarrolla y de la solución adoptada.

2.2.- Fines y objetivos de la Ordenación del presente E.D. – Criterios de Ordenación- Áreas de movimiento.

2.3.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones del P.G.M.O.

2.3.1.- Determinaciones del P.G.M.O.
2.3.2.- Cuadro de características de la ordenación de volúmenes y cumplimiento de las determinaciones:

2.3.2.1.- De ocupación de suelo.
2.3.2.2.- De alturas máximas.
2.3.2.3.- De edificabilidad máxima permitida.

2.4.- Parcelas resultantes - Adjudicación edificabilidades.

2.5.- Ordenanzas de Aplicación.

2.6.- Gestión del Planeamiento.

2.7.- Fases de Ejecución.

2.8.- Conclusión.

VISADO
Normal
20/04/2007
138336/1749
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia CTMJ
Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO
2
El Colegio garantiza la firma digital de los autores

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
0 2 MAY 2007
EL SECRETARIO GENERAL,
Fdo. Pedro José Martínez Marín

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES DE LAS MANZANAS 1 Y 2, CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DE DETALLE DENOMINADO LORCA ED-2.

PROMOTOR: S.C.L. de Viviendas Residencial Puerta de Granada.

ARQUITECTOS: D. Agustín Ancosta Benavent.
D. Juan García Pedrero.

MEMORIA.

0.- GENERALIDADES Y ANTECEDENTES:

0.1.- Objetivos del presente E.D.:

El objeto del presente E.D. es posibilitar la Ordenación de volúmenes y la concreción del mismo, referida a la parcela surgida en el P.G.M.O. fruto del CONVENIO SUSCRITO con el Excmo. Ayuntamiento de Lorca, durante la fase de gestación del P.G.M.O.

El P.G.M.O. de Lorca fue Aprobado Definitivamente con fecha 18 de Abril del 2003, habiendo sido Aprobado dicho ámbito y sometiéndolo a planeamiento de desarrollo denominado ESTUDIO DE DETALLE. LORCA ED-2.

0.2.- Solicitud:

La mercantil S.C.L. de Viviendas Residencial Puerta de Granada, como propietaria mayoritaria de los terrenos, se considera con capacidad suficiente según la actual legislación vigente, para formular el presente E.D. y cuya redacción ha sido encargada a los Arquitectos D. Agustín Ancosta Benavent, D. Juan García Pedrero.

Dicha competencia de formulismos se sostenta en el Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento.

En dicho artículo se atribuye capacidad a los particulares para redactar y elaborar los Estudios de Detalle.

VISADO
Normal
20/04/2007
138336/1749
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia CTMJ
Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO
El Colegio garantiza la firma digital de los autores

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
0 2 MAY 2007
EL SECRETARIO GENERAL,
P.D. (Resol. 5-7-04)
Fdo. Pedro José Martínez Marín

".... Los Estudios de Detalle serán redactados de oficio por el Ayuntamiento o Entidades Urbanísticas o por los particulares...".

La Ley 1/2001 de la Región de Murcia regula los Estudios de Detalle en su art. 120 como instrumento de ordenación, su elaboración en el art. 127 y su tramitación en el art. 142 de la citada Ley.

0.3.- Ámbito de Actuación:

La superficie total del área de actuación se corresponde con la parcela que fue objeto del Convenio Urbanístico tras las cesiones correspondientes para equipamientos y zonas verdes.

El ámbito de Actuación viene exactamente definido en el P.G.M.O: de Lorca Aprobado Definitivamente.

La edificabilidad total que le corresponde a la Unidad de Actuación, es de 44.500 m2.

La superficie del ámbito del Convenio era de 43.700 m2.

La superficie del ámbito del Estudio de Detalle es menor, al no estar incluidos los terrenos a ceder que fueron objeto del Convenio, y son objeto de cesión destinados a Equipamientos y Zona Verde.

La delimitación y el ámbito de actuación es por tanto el indicado en los planos de información urbanística denominado ED-2, una vez descontados los terrenos cedidos por Convenio, dicha superficie es de aproximadamente 26.755 m² suelo.

El ámbito de actuación del E.D. a efectos de gestión urbanística, es por tanto, de 26.755 m² de suelo con una edificabilidad de 44.500 m² techo.

VISADO
Normal
20/04/2007
138336/1749
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia CTMJ
Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO
El Colegio garantiza la firma digital de los autores

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
0 2 MAY 2007
EL SECRETARIO GENERAL,
P D (Resol. 5 5 00)
Fdo. Pedro José Martínez Marín

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.- Determinaciones y previsiones del Planeamiento Superior que desarrolla.

El P.G.M.O. de Lorca, recoge en su Titulo II las ordenanzas de aplicación del suelo clasificado como suelo urbano. El artículo 127 distingue entre suelos urbanos y consolidados y no consolidados. Dentro del suelo clasificado como suelo urbano no consolidado, entre los que nos encontramos, se recogen los "terrenos remitidos a planeamiento de desarrollo", denominándose como tales aquellos para los que no se establece la ordenación pormenorizada y para la que se precisa la formulación del correspondiente documento de planeamiento.

En el artículo 130 se recogen los ámbitos remitidos a planeamiento de desarrollo entre los que se encuentra el denominado Lorca ED-2, definido como aquel que *"... tiene por objeto la ordenación de un enclave vacío en el extremo sur de la ciudad, junto a la salida de la Ctra. de Águilas".*

A su vez el Plan General en su artículo 128 recoge las **zonas de ordenanzas para el suelo urbano con ordenación pormenorizada.**

Si bien los terrenos que nos ocupan no son el caso de no consolidado pormenorizada, sino **remitiendo a planeamiento de desarrollo,** podríamos entender como ordenanza de aplicación la Ordenanza 3a. Edificación abierta en su grado 2 a efectos de usos, condiciones estéticas, siendo las condiciones, edificabilidad, volumen, alturas, etc., las que se definen en las correspondientes fichas, así como en la Normativa Particular del presente E.D.

El P.G.M.O: de Lorca Aprobado Definitivamente, recoge las determinaciones respecto a los citados terrenos, siendo la correspondiente ficha urbanística la siguiente:

CLASE DE SUELO	*Urbano*
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	*Estudio de Detalle*
Objeto	*La ordenación de un enclave vacío en el extremo sur de la ciudad, junto a la salida de la carretera de Águilas.*
DETERMINACIONES PARTICULARES	
Iniciativa de planeamiento	*Privada*
Calificación	*Residencial*
Ordenanza de aplicación	*Manzana 1: Edificación abierta, grado 2 (8 plantas)*

VISADO
Normal
20/04/2007
138336/1749
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia CTMJ
Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
0 2 MAY 2007
EL SECRETARIO GENERAL,
P. D. (Resol. 5 5 00)
Fdo. Pedro José Martínez Marín

	Manzana 2: Edificación abierta, grado 2 (6 plantas)
Superficie del ámbito	*43.700 m^2.*
Superficie máxima edificable	*44.500 m^2 construibles*
PROGRAMACIÓN	*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 bulevar) y el 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.
Únicamente se permite la altura e 8 plantas en la edificación que se localice en la esquina de la Carretera de Puerto Lumbreras, el resto de las edificaciones a ubicar en las manzanas 1 y 2 tendrán una altura máxima de 6 plantas (B+5).

- La Ordenanza de Edificación Abierta 3a. grado 2 está recogida en la correspondiente ficha de la Zona de Ordenanza. Edificación Abierta 3a., del P.G.M.O. de Lorca, con las siguientes determinaciones:

ZONA DE ORDENANZA	*EDIFICACIÓN ABIERTA*	*3a*
TIPOLOGIA	*Vivienda colectiva en bloque abierto.*	
USOS		
Características	*Residencial: vivienda colectiva.*	
Complementarios	*Garaje – aparcamiento.*	
Compatibles	*- Residencia comunitaria.* *- Comercial en categoría a, b y d, en todas las situaciones.* - *Oficinas.* - *Hotelero en categoría 1, 3 y 5.* - *Hotelero y Servicios Recreativos con aforo tipo I, II y III.* - *Otros servicios terciarios con aforo tipo I, II y III.* - *Dotacional todas las clases.* - *Industria y talleres compatibles con el uso residencial.*	
Prohibidos	*El resto de los no mencionados.*	

VISADO
Normal
20/04/2007
138336/1749
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia CTMJ
Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
0 2 MAY 2007
EL SECRETARIO GENERAL,
P D (Resol. 5 5 00)
Fdo. Pedro José Martínez Marín

PARCELACIÓN	GRADO 1	GRADO 2
Parcela mínima	-	Se establece la ordenanza de edificación abierta grado 2 para los ámbitos remitidos a Estudio de Detalle, E.D-1 y ED-2. Las condiciones de parcelación se establecerán en los correspondientes Estudios de Detalle.
Frente mínimo	-	
Retranqueos mínimos		
Fachada	-	
Linderos	-	
A edificios colindantes		
Dentro de parcela	-	
VOLUMEN		
Edificabilidad	-	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.
Ocupación	-	
Altura máxima	-	
Ancho máx. de bloque	-	
Longitud máx. de bloque	-	
Sótano	-	
Bajo cubierta/ático	-	

ESPACIOS LIBRES DE PARCELA

- Solo se permiten los usos o actividades de esparcimiento, los deportivos que no precisen instalaciones cubierta y la construcción de piscinas, sin sobresalir de la rasante.
- No se permite el aparcamiento de vehículos.
- Al menos el 30% de su superficie deberá ajardinarse.
- Deberá garantizarse el acceso a vehículos de extinción de incendios.

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 cerrajería.

VISADO
Normal
20/04/2007
138336/1749
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia CTMJ
Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
0 2 MAY 2007
EL SECRETARIO GENERAL,
Fdo. Pedro José Martínez Marín

- No se permitirán los escaparates sobrepuestos ni marquesinas y los anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja.

1.2.- Ordenanzas de Aplicación:

Las Ordenanzas de Aplicación son las correspondientes al Estudio de Detalle Lorca ED-2, y las Ordenanzas de Edificación Abierta 3a. grado 2., recogidos en el P.G.M.O. de Lorca como Normativa general de rango superior y la Normativa Particular del presente E.D.

1.3.- Estructura de la propiedad del suelo-Edificabilidad de derecho:

La parcela que fue objeto del Convenio Urbanístico se correspondía con la propiedad, hoy de la mercantil S.C.L. de Viviendas Residencial Puerta de Granada.

No obstante el ámbito del Estudio de Detalle abarca otra pequeña propiedad que si bien no participó en dicho Convenio, si ha sido incluida dentro del Ámbito de Actuación, para regularizar el Área de Actuación.

Teniendo en cuenta el Ámbito de Actuación de 43.700 m2, los coeficientes de participación de los propietarios afectados son los siguientes:

- Propietario 1. S.C.L. de Viv. Resid. Puerta Granada. 43.430 = 99,382 %.
- Propietario 2. D. Juan García Rodríguez (Bar Santos). 270 = 0,618 %.

TOTAL. ..... 43.700 = 100,000 %.

Coeficiente de edificabilidad:

Superficie del ámbito. ..... 43.700 m².

Edificabilidad Estudio Detalle. ..... 44.500 m².

$$\text{Coeficiente Edificabilidad} = \frac{44.500}{43.700} = 1{,}018 \text{ m}^2$$

Edificabilidad patrimonializable. ..... 40.050 m².

Las edificabilidades patrimonializables de cada uno de los propietarios será la recogida en el apartado de gestión de la memoria del presente Estudio de Detalle.

VISADO
Normal
20/04/2007
138336/1749
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia CTMJ
Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO
8
El Colegio garantiza la firma digital de los autores

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
0 2 MAY 2007
EL SECRETARIO GENERAL,
P D (Resol. 5 5 00)
Fdo. Pedro José Martínez Marín

2.- MEMORIA ORDENACIÓN.

2.1.- Justificación de su formulación en relación con la figura de planeamiento que desarrolla.

Los Estudios de Detalle son de Aplicación en Suelos Urbanos Municipales con Planeamiento General como el caso del Ayuntamiento de Lorca.

En nuestro caso procede la redacción del E.D. para fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos correspondientes a las manzanas edificables denominadas manzana 1 y manzana 2, en donde se indica la edificabilidad permitida por el Plan, dejando el resto como espacios destinados a viales y a zona verde.

Se proyectan bloques en edificación Abierta con la única limitación de las alturas máximas permitidas por el Plan General y la edificación máxima permitida.

El E.D. ordena por tanto los volúmenes permitidos por el Plan como si de una sola parcela se tratase, convirtiéndose así en el único instrumento útil de diseño urbano, constituyendo el último eslabón a la Ordenación del suelo como paso previo a la realización del proyecto arquitectónico definitivo, desarrollando especialmente las especificaciones del Plan y habiéndose de cumplir de éste modo todas las determinaciones contenidas en el y que permiten el desarrollo material del fin último del planeamiento.

2.2.- Fines y objetivos de la Ordenanza del presente E.D. – Criterios de Ordenación – Áreas de Movimiento – Influencia sobre el entorno afectado:

- Los fines y objetivos del presente E.D. están en consonancia directa con la justificación indicada en el apartado anterior y recogidos en el P.G.M.O: de Lorca:

  - Ordenar los volúmenes de las manzanas 1 y 2 de acuerdo con las especificaciones del P.G.M.O.

  - Recoger los viales impuestos por el P.G.M.O., así como los espacios libres.

  - Ordenar el espacio interior de las manzanas que constituya el Estudio de Detalle.

VISADO
Normal
20/04/2007
138336/1749
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia CTMJ
Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
0 2 MAY 2007
EL SECRETARIO GENERAL,
P D (Resol. 5 5 00)
Fdo. Pedro José Martínez Marín

- Los criterios de la ordenación han sido los siguientes:

  - Crear unos bloques aislados entorno a un espacio central destinado a zona verde totalmente peatonal, recogida ya en el propio Plan General, buscando la máxima permeabilidad hacia dicho espacio.

  - Diseñar los bloques de manera que todas las viviendas tengan la mejor orientación posible y vistas al Parque.

  - Si bien en la manzana 1 se permiten bloques de hasta 8 plantas, solamente se diseña uno de ellos junto a la salida de la Ctra. de Águilas, proyectados los demás de 6 plantas, ocupando mas espacio en planta baja, y con alturas mas coherentes junto a la Rambla con las indicadas por el Plan al otro lado de 5 plantas y ático.

  - La última planta podrá ser o no planta ático, dependiendo del diseño de la edificación, no existiendo mas limitación que la edificabilidad máxima y el número de plantas máximo fijado en el presente E.D., con el fin de agotar toda la edificabilidad permitida por el Plan sin sobrepasarla.

- Áreas de Movimiento: Las Áreas de Movimiento son el perímetro envolvente de las distintas plantas sobre el que debe de quedar contenida la edificabilidad en el momento de redactar los correspondientes Proyectos de Edificación.

- El P.G.M.O. de Lorca, en la ficha urbanística correspondiente al E.D.-2, ya indica las condiciones de desarrollo del mismo, a los efectos de ubicación de los distintos volúmenes, analizando su influencia sobre el entorno afectado. En efecto, dicha ficha propone que el bloque de 8 plantas se localice en la esquina de la carretera de Puerto Lumbreras a Águilas, dejando los bloques de menor altura mas hacia el interior.

  El presente E.D. ubica el boque de 8 plantas, como no podrá ser de otra forma, en dicha situación y junto al gran espacio central (parque) ubicando los bloques de menor altura perpendicular a éste y junto al vial posterior.

VISADO
Normal
20/04/2007
138336/1749
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia CTMJ
Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO
10
El Colegio garantiza la firma digital de los autores

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
0 2 MAY 2007
EL SECRETARIO GENERAL
Fdo. Pedro José Martínez Marín

2.3.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación de Lorca.

2.3.1.- Determinaciones del P.G.M.O. de Lorca:

Los parámetros urbanísticos a tener en cuenta son los recogidos en la correspondiente ficha urbanística, a saber:

DETERMINACIONES PARTICULARES

Iniciativa de planeamiento	*Privada*
Calificación	*Residencial*
Ordenanza de aplicación	*Manzana 1: Edificación abierta, grado 2 (8 plantas)* *Manzana 2: Edificación abierta, grado 2 (6 plantas)*
Superficie del ámbito	*43.700 m^2.*
Superficie máxima edificable	*44.500 m^2 construibles*

2.3.2.- Condiciones de edificación - Ordenación:

Las condiciones de edificación serán las correspondientes al P.G.M.O. de Lorca, para el E.D. Lorca E.D-2 y los correspondientes a la Ordenación de Edificación Abierta 3ª. Grado 2.

- La ordenación será la indicada en los correspondientes planos del presente E.D., y se concreta en las manzanas 1 y 2, donde se ubican los correspondientes bloques proyectados de edificación.

- Su edificabilidad y nº de plantas vienen reflejados en los correspondientes planos y memoria.

2.3.3.- Superficie y volúmenes proyectados–Cumplimiento de las determinaciones del Plan. Condiciones de Volumen:

Las condiciones de volumen se establecen en el Art. 81 del P.G.M.O. de Lorca.

- **Aprovechamiento:** La edificabilidad máxima será de 44.500 m² que se distribuyen de la siguiente manera:

VISADO
Normal
20/04/2007
138336/1749
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia CTMJ
Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO
11
El Colegio garantiza la firma digital de los autores

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
0 2 MAY 2007
EL SECRETARIO GENERAL,
P.D. (Resol. 5 5 00)
Fdo. Pedro José Martínez Marín

CUADRO DE SUPERFICIES, EDIFICABILIDADES Y ALTURAS

	BLOQUE	SUPERFICIE PLANTA BAJA	SUP/ PLANTAS TIPO	SUP. CONSTR. TOTAL	Nº DE PLANTAS
MANZANA 1	BLOQUE 1	2.590	10.289	12.879	VIII
	BLOQUE 2	1.700	6.366	8.066	VI Y IV
	BLOQUE 3	1.150	5.301	6.451	VI
	BLOQUE 4	1.150	5.301	6.451	VI
MANZANA 2	BLOQUE 5	1.722	8.931	10.653	VI
	TOTAL	**8.312**	**36.188**	**44.500**	

El presente Estudio de detalle CUMPLE con las determinaciones del Plan General.

- Los espacios libres entre bloques son principalmente de carácter peatonal.

- El resto de la ordenación recoge de forma vinculante el viario público grafiado en los planos, así como el sistema de espacios libres.

- La ocupación en planta baja indicada en los planos se consideran áreas de movimiento de la edificación, que no son sino el perímetro envolvente en que aquella puede quedar contenido en el momento de redactar el correspondiente proyecto de edificación, podrán realizarse, por tanto, retranqueos sobre dichas alineaciones sí se considera oportuno en los correspondientes proyectos edificatorios.

- En caso de que la planta baja se destine a comercial o vivienda computará a todos los efectos de edificabilidad.

- Podrán realizarse retranqueos en cualquier planta, incluida la planta baja, así como en la última planta, no estando obligado a ningún tipo de retranqueo obligatorio mínimo, siendo la única limitación la del nº de plantas máximo fijado en el presente E.D., y las edificabilidades máximas para cada uno de los bloques proyectados, y sin que ello suponga la perdida de concepto de vivienda exterior.

- La consideración de edificación abierta lleva implícito que no existen limitaciones en cuento a los entrantes máximos de las posibles terrazas proyectadas.

VISADO
Normal
20/04/2007
138336/1749
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia CTMJ
Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO
12
El Colegio garantiza la firma digital de los autores

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
0 2 MAY 2007
EL SECRETARIO GENERAL,
P D (Resol. 5 5 00)
Fdo. Pedro José Martínez Marín

3. ORDENANZAS.

3.1. Generalidades y Terminología de Conceptos.

En cuanto a generalidades y terminología de conceptos tales como superficie envolvente, parcelaciones, alineaciones, ocupación, etc., se estará a lo indicado en el P.G.M.O. de Lorca en su normativa mas general y a lo recogido en la normativa particular del presente E.D.

3.2. Normas Generales.

Condiciones de edificación:

Las condiciones de edificación serán las correspondientes al P.G.M.O. de Lorca, para el E.D. Lorca E.D-2 y los correspondientes a la Ordenación de Edificación Abierta 3ª. Grado 2.

- La ordenación será la indicada en los correspondientes planos del presente E.D., y se concreta en las manzanas 1 y 2, donde se ubican los correspondientes bloques proyectados de edificación.

- Su edificabilidad y nº de plantas vienen reflejados en los correspondientes planos y memoria.

Condiciones Generales de Volumen:

Las condiciones volumen se establecen en el art. 81 del P.G.M.O., a saber:

"... En la relación entre la superficie total edificada y la superficie de parcela o del terreno resultante de la ordenación. Puede expresarse como:

a) Edificabilidad bruta: relación ente la superficie total edificada y la superficie total de una zona o unidad de ejecución, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: relación entre la superficie total edificada y la superficie neta edificable, entendiendo por tal la de la parcela edificable, o en su caso, la superficie de la zona o unidad de ejecución de la que se han deducido la superficie de viario y espacios libres.

VISADO
Normal
20/04/2007
138336/1749
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia CTMJ
Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
0 2 MAY 2007
EL SECRETARIO GENERAL,
P D (Resol. 5 5 00)
Fdo. Pedro José Martínez Marín

81.1. Medición de la edificabilidad

- *En la medición de la edificabilidad se tendrá en cuenta la superficie construida de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante y se incluirán:*

  - *Los cuerpos valorados en el caso de estar cubiertos y los porches, de tal forma que si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 50% y el 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.*
  - *Los sótanos cuando no estén destinados a aparcamiento o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquina de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación, etc.*
  - *Las edificaciones auxiliares, cuando las hubiere dentro de la parcela.*
  - *Los espacios bajo cubierta a partir de la altura habitable (1,50 m), incluso cuando estén destinados a trasteros.*

- *En el computo de la superficie edificada no se incluirán:*

  - *Los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres públicos.*
  - *Las terrazas descubiertas.*
  - *Las pérgolas, entendiendo por tales las terrazas rematadas en su coronación por elementos no estructurales y que permitan unas luces mínimas de 80 x 80 cm.*

- *En las ordenanzas donde se definan número de plantas y fondo máximo edificable, la edificabilidad vendrá definida por la suma de superficies construidas sobre rasante. ..."*

VISADO
Normal
20/04/2007
138336/1749
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia CTMJ
Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
0 2 MAY 2007
EL SECRETARIO GENERAL,
P.D. (Resol. 5 5 00)
Fdo. Pedro José Martínez Marín

3.3. Normas Particulares.

1) Régimen de Parcelaciones:

No se define parcela mínima.

2) Condiciones de edificación-Ordenación:

Las condiciones de edificación serán las correspondientes al P.G.M.O. de Lorca, para el E.D. Lorca E.D-2 y los correspondientes a la Ordenación de Edificación Abierta 3ª. Grado 2.
La ordenación será la indicada en los correspondientes planos del presente E.D., y se concreta en las manzanas 1 y 2, donde se ubican los correspondientes bloques proyectados de edificación.
Su edificabilidad y nº de plantas vienen reflejados en los correspondientes planos y memoria.

3) Condiciones de Volumen:

a) La ocupación en planta baja indicada en los planos se consideran áreas de movimiento de la edificación, que no son sino el perímetro envolvente en que aquella puede quedar contenido en el momento de redactar el correspondiente proyecto de edificación, podrán realizarse, por tanto, retranqueos sobre dichas alineaciones sí se considera oportuno en los correspondientes proyectos edificatorios.

b) En caso de que la planta baja se destine a comercial o vivienda computará a todos los efectos de edificabilidad.

c) Podrán realizarse retranqueos en cualquier planta, incluida la planta baja, así como en la última planta, no estando obligado a ningún tipo de retranqueo obligatorio mínimo, siendo la única limitación la del nº de plantas máximo fijado en el presente E.D., y las edificabilidades máximas para cada uno de los bloques proyectados, y sin que ello suponga la perdida de concepto de vivienda exterior.

d) La consideración de edificación abierta lleva implícito que no existen limitaciones en cuento a los entrantes máximos de las posibles terrazas proyectadas.

VISADO
Normal
20/04/2007
138336/1749
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia CTMJ
Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO
15
El Colegio garantiza la firma digital de los autores

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
0 2 MAY 2007
EL SECRETARIO GENERAL,
P D (Resol. 5 5 00)
Fdo. Pedro José Martínez Marín

4. FASES DE EJECUCION.

Las fases de ejecución de las edificaciones, serán conformes a las necesidades de la propiedad.

VISADO
Normal
20/04/2007
138336/1749
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia CTMJ
Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO
16
El Colegio garantiza la firma digital de los autores

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
0 2 MAY 2007
EL SECRETARIO GENERAL,
P.D. (Resol. 5 5 00)
Fdo. Pedro José Martínez Marín

5. GESTIÓN DE PLANEAMIENTO-UNIDADES DE ACTUACIÓN.

5.1. División Poligonal-Justificación de las delimitaciones.

Dadas las características de la Actuación y el plano parcelario en el que existen dos únicas propiedades, parece razonable el realizar la gestión mediante una sola Unidad de Actuación, siendo el Sistema de Actuación el de Compensación.

No obstante, de común acuerdo entre los propietarios afectados se podrá utilizar el Sistema de Concertación Directa como si de un solo propietario se tratase, en conformidad con el artículo 178 L.S.R.M.

VISADO
Normal
20/04/2007
138336/1749
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia CTMJ
Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO
17
El Colegio garantiza la firma digital de los autores

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

0 2 MAY 2007

EL SECRETARIO GENERAL,
P D (Resol. 5 5 00)

Fdo. Pedro José Martínez Marín

6 CONCLUSIÓN

Con la documentación y los planos que se acompañan, los Arquitectos que suscriben dan por terminada la redacción del presente E.D., referido a la parcela correspondiente al Estudio de Detalle Lorca ED-2, que ha sido redactado a nuestro entender de acuerdo con la normativa vigente.

Lorca, Abril de 2007

LOS ARQUITECTOS:

VISADO
Normal
20/04/2007
138336/1749
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia CTMJ
Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO
18
El Colegio garantiza la firma digital de los autores