



Proyecto: **ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MANZANA 1 DEL ED-1 DEL P.G.M.O. DE LORCA**
Situación: **C/ JUAN BAYONAS DE LORCA**
Promotor: **LANDCOMPANY 2020 SL**
Arquitecto: **CARLOS IGLESIAS MARTÍNEZ**

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Lorca en sesión de Gobierno Local
30 ABR 2021
JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
Fdo. Ana González Lario

INDICE

- 1.- ANTECEDENTES Y GENERALIDADES
 - 1.1 ANTECEDENTES
 - 1.2 OBJETO DEL ENCARGO
 - 1.3 SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO
 - 1.4 PROPIEDAD DEL SUELO
- 2.- MEMORIA INFORMATIVA
 - 2.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
 - 2.2 COND. Y DETER. ESTABLECIDAS EN EL P.G.M.O. PARA EL DESARROLLO DEL E.D.
 - 2.3 ORDENANZAS DE APLICACIÓN
- 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE
 - 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
 - 4.1 FICHAS DEL ESTUDIO DE DETALLE LORCA ED-1
 - 4.2 ORDENANZAS DE APLICACIÓN

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
27 SEP 2021
JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
Fdo. Ana González Lario

4
8

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
ÁREA DE URBANISMO
26 ABR 2021
Registro de Entrada n.º 4952

Proyecto: **ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MANZANA 1 DEL ED-1 DEL P.G.M.O. DE LORCA**
Situación: **C/ JUAN BAYONAS DE LORCA**
Promotor: **LANDCOMPANY 2020 SL**
Arquitecto: **CARLOS IGLESIAS MARTÍNEZ**

A MEMORIA

1.- ANTECEDENTES Y GENERALIDADES

1.1 ANTECEDENTES

Según información facilitada por el servicio de Planeamiento y Gestión del Excelentísimo Ayuntamiento de Lorca referente a la zona de actuación y su entorno:

- 1.- El Estudio de Detalle referido al ámbito de Suelo Urbano ED-1 (03.06.01) resultó aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Lorca de 27 de septiembre de 2004.
- 2.- El Proyecto de Reparcelación de la Única Unidad de Actuación del Estudio de Detalle ED-1 (05.01.01) resultó aprobado definitivamente por Resolución de Alcaldía de fecha 21 de noviembre de 2005, publicándose en el BORM de fecha 16 de diciembre de 2005.
- 3.- El Proyecto de Urbanización de la Única Unidad de Actuación del ámbito del Estudio de Detalle ED-1 (05.01.02) resultó aprobado definitivamente por Resolución de Alcaldía de fecha 21 de noviembre de 2005 y fue publicado en el BORM de fecha 16 de diciembre de 2005.
- 4.- La Modificación Nº 1 del Proyecto de Urbanización de la Única Unidad de Actuación del ámbito del Estudio de Detalle ED-1 resultó aprobado definitivamente por Resolución de la Alcaldía de fecha 08 de noviembre de 2007 y publicándose en el BORM de fecha 26 de noviembre de 2007.

5.- La recepción provisional de las obras de urbanización relativas a la Fase I, que afectan a las obras de urbanización de la Parcela 2.1, fue aprobada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 18 de febrero de 2011, firmándose el acta de recepción provisional parcial correspondiente.

6.- El Monte del Calvario de Lorca, que resulta colindante con la Manzana 1, por Decreto nº. 62/2012, de 4 de mayo, del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, fue declarado bien de interés cultural, con categoría de lugar de interés etnográfico, efectuándose su publicación en el BORM de fecha 27 de junio de 2012. (7054 BORM Nº 105 de 08/05/2012)

Resulta pues, que para el desarrollo de las obras de urbanización del Estudio de Detalle Lorca ED-1 se establecieron, en su momento, dos fases diferenciadas que pretendían dotar de los servicios urbanísticos necesarios a cada una de las manzanas edificables del mismo. La Fase I tenía por objeto la urbanización de la manzana 2 y las calles recayentes a la misma mientras la Fase II contemplaba el desarrollo de las obras de urbanización correspondientes a viarios y espacios públicos recayentes a la manzana 1 situada entre el Colegio Público Andrés García Soler y el Monte del Calvario de Lorca.

Las obras de urbanización y edificación correspondientes a la fase I se encuentran totalmente acabadas desde el año 2009. La fase II de las obras de urbanización está pendiente de ejecutar si bien, una vez aprobado el presente estudio de detalle la intención del promotor es acometerlas de manera inmediata.

El objeto del presente Estudio de Detalle, como más adelante se verá, es modificar única y exclusivamente las condiciones de parcelación interior y de edificación de la MANZANA 1. Es voluntad de la Concejalía de Urbanismo a través de su Servicio de Planeamiento y Gestión que las modificaciones planteadas no se resuelvan mediante MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE LORCA ED-1 sino mediante ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MANZANA 1 DEL ED-1 DEL P.G.M.O. DE LORCA que deberá mantener, entre otros aspectos, la ordenanza de aplicación y la edificabilidad máxima establecida en el ESTUDIO DE DETALLE LORCA ED-1 para la MANZANA 1 a fin de garantizar el cumplimiento de las determinaciones establecidas para la zona por el PGMO de Lorca.

Resulta también destacable la declaración de bien de interés cultural para el Monte del Calvario de Lorca pues, aunque no linda directamente con la MANZANA 1, sí lo hace con el entorno común a ambos: el Sistema General del Espacios Libres del Calvario que, con una superficie de 8841,70m², linda con el BIC del Monte del Calvario en su vertiente oeste y suroeste.

El ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MANZANA 1 DEL ED-1 DE LORCA se redacta por encargo de D. Rubén Rojas Lain con N.I.F. 33464344 B, en nombre y representación de LANDCOMPANY 2020 SL como único propietario de los terrenos afectados por el presente estudio de detalle y con los terrenos de desarrollo de la fase II del proyecto de urbanización del estudio de detalle Lorca ED-1.

El presente Estudio de detalle afecta sólo a las condiciones de la edificación correspondiente a la manzana 1 en los términos que más adelante se detallan manteniendo, en cualquier caso, la ordenanza de aplicación, la separación mínima a los linderos externos de la manzana 1 y la edificabilidad máxima de la misma por lo que se mantiene la edificabilidad máxima del Estudio de Detalle ED-1 en su conjunto.

1.2 OBJETO DEL ENCARGO

El objeto del presente encargo es, por tanto, modificar única y exclusivamente las condiciones de parcelación interior y las de edificación de la MANZANA 1 del Estudio de Detalle LORCA ED-1 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, manteniendo las ordenanzas de aplicación, la edificabilidad máxima de la establecida para la MANZANA 1 y, por tanto, la del estudio de Detalle Lorca ED-1 ya aprobado. Todo ello atendiendo a lo dispuesto en los artículos 139, 144, 146 y 147 de la vigente Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

1.3 SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Los terrenos afectados por el presente estudio de detalle son los correspondientes exclusivamente a las MANZANA 1 del ESTUDIO DE DETALLE LORCA ED-1 incluida en la fase II del Proyecto de Urbanización del Estudio de Detalle Lorca ED-1 y se encuentran situados al oeste de la ciudad de Lorca entre la calle de nueva apertura lindante con el Colegio Público Andrés García Soler y el Sistema General de Espacios Libres del Calvario que linda a su vez con el conjunto "Monte del Calvario de Lorca". Las características físicas de la MANZANA 1 previstas tras la ejecución de las obras de urbanización del Estudio de Detalle son las siguientes:

SUPERFICIE	4.677 m ²
FORMA	SENSIBLEMENTE RECTANGULAR
TOPOGRAFÍA	INCLINADA

El propietario del suelo de la fase II del Proyecto de Urbanización del Estudio de Detalle y de la MANZANA 1 del presente Estudio de Detalle, que tiene una edificabilidad asignada de 14.450,00 m², es único. Este único propietario posee además el 100% de la fase II del proyecto de urbanización del ED-1 y, por tanto, el 73,56% del suelo del estudio de detalle LORCA ED-1 y del 68,81 % de la edificabilidad asignada a la totalidad a dicho Estudio de Detalle LORCA ED-1

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

La MANZANA 1 del Estudio de Detalle Lorca ED-1 se encuentra caracterizada y determinada por la presencia en su entorno próximo del conjunto del "Monte del Calvario de Lorca" y del Colegio Público "Andrés García Soler". En las fichas de planeamiento remitido correspondientes al Estudio de Detalle LORCA ED-1, CONDICIONES DE DESARROLLO ya se establecía que: La ordenación, teniendo en cuenta su proximidad a las ermitas del Calvario, deberá respetar el entorno en que se ubican. Es decir, el Estudio de Detalle LORCA ED-1 ya recogía en su desarrollo la voluntad de respeto hacia el entorno en que se ubican las ermitas del Calvario que resultaba ser, además un condicionante para el desarrollo del mismo. La aprobación municipal del desarrollo del Estudio de Detalle LORCA ED-1 en el año 2004, es pues el reconocimiento explícito de que la ordenación establecida para la MANZANA 1 respetaba el entorno de lo que hoy es el BIC del Monte del Calvario de Lorca.

El Estudio de Detalle se caracteriza, además, por las diferencias de nivel existentes en su entorno inmediato. Así, una vez desarrolladas las obras de Urbanización de la fase II, la MANZANA 1 y su entorno inmediato (calle de nueva apertura y SG recayente a la manzana) presentarán un desnivel en el sentido longitudinal del 6,25 % mientras la sección transversal entre el viario de nueva apertura y el Sistema General de Espacio Libres del Calvario el nivel del terreno será sensiblemente horizontal. Así pues, la pendiente longitudinal de la calle de nueva apertura de la fase II será del 6,25% y la pendiente del viario peatonal interior al sistema general de espacios libres será la misma (6,25%) excepto en el tramo final de acceso a la colina del Calvario donde alcanza el 24% de desnivel disponiendo, en cualquier caso, de itinerarios alternativos para el acceso al mismo.



1.4 PROPIEDAD DEL SUELO

El único propietario de los terrenos afectados por el ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MANZANA 1 DEL ED-1 DE LORCA y de la FASE II del Proyecto de Urbanización es el autor del encargo:

Nombre: LANDCOMPANY 2020 SL C.I.F.: B-88294731

Domicilio social: Avda. Cantabria s/n (Ciudad Grupo Santander) Boadilla del Monte (Madrid) C.P.30.800



2.- MEMORIA INFORMATIVA.

2.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MANZANA 1 DEL ED-1 DEL P.G.M.O. DE LORCA

La modificación del Estudio de Detalle para la MANZANA 1 del PGMO de Lorca tiene como propósito:

1º Modificar la parcela mínima, a efectos de poder segregar, para facilitar la promoción y venta decada uno de los bloques de la MANZANA I pues, dadas las condiciones actuales de mercado, no se considera comercialmente viable para su promoción y venta definir como parcela mínima la totalidad de la Manzana 1

Se trata pues de modificar la dimensión de la parcela mínima para favorecer la promoción y venta de las parcelas resultantes como respuesta a unas condiciones de mercado más limitadas y exigentes que las existentes en la fecha de aprobación del Estudio de Detalle Lorca ED-1.

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

El presente Estudio de detalle, manteniendo las condiciones de edificabilidad definidas para la MANZANA 1 en el Estudio de Detalle LORCA ED-1, no modifica las determinaciones establecidas por el PGMO de Lorca para la manzana 1 que son las que se describen a continuación:

DETERMINACIONES PARTICULARES

Iniciativa de planeamiento	Privada
Calificación	Residencial
Ordenanza de aplicación	Manzana 1: Edificación abierta grado 2 (5 plantas)
Superficie del ámbito	21.000 m ²
Superficie máxima edificable	21.000 m ² 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 justificaron en su momento con la elaboración del Estudio de Detalle Lorca ED-1.

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.
- La ordenación, teniendo en cuenta su proximidad a las ermitas del Calvario, deberá respetar el entorno en que se ubican

La superficie máxima edificable de 21.000 m² construibles se repartió en el Estudio de Detalle Lorca ED-1 de la siguiente manera:

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

Por lo que para cumplir las determinaciones de planeamiento la superficie máxima edificable de la manzana 1 debe ser de 14.450,00m²

Las condiciones de desarrollo y la documentación gráfica del PGMO para el desarrollo del Estudio de Detalle LORCA ED-1 definían, con relativa precisión, las superficies de cesión para viarios y sistema general

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local
 30 ABR 2011
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO
AYUNTAMIENTO DE LORCA
 DADO EN EL P.G.M.O. PARA EL desarrollo definitivo por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
 JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
 Fdo. Ana González Lario
 SECRETARÍA

AYUNTAMIENTO DE LORCA

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Lorca en sesión de 30 ABR 2021

de espacios libres pero, sin embargo, dejaba 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 el área de movimiento de la edificación debe considerarse como de uso y titularidad privado.

2.3 ORDENANZAS DE APLICACIÓN

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

Las Ordenanzas de aplicación de la manzana se adjuntan como documentación adicional.
El presente Estudio de Detalle no altera las ordenanzas de aplicación

AYUNTAMIENTO DE LORCA

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 27 SEP 2021

27 SEP 2021



JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Fdo. Ana González Lario

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MANZANA 1 DEL ED-1 DEL PGMO DE LORCA

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 Calvario y el colegio público Andrés García Soler

Ley del Suelo de la Región de Murcia

Artículo 139 Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuera 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:

- Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.
 - 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 aquel, ni reducir la superficie de uso y dominio público. Podrán redistribuir edificabilidad entre diferentes parcelas edificables, siempre que esté previsto y acotado el porcentaje en el planeamiento superior.
4. 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 144 Documentos de los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

- Memoria justificativa de la conveniencia de las soluciones adoptadas.
 - 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 cuatrienio es establece en función de lo determinado en las fichas de desarrollo del PGMO DE LORCA y en lo dispuesto en artículos 146 y 147 de la ley del Suelo de la Región de Murcia:

Artículo 146 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.

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local

SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO DE LORCA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento

27 SEP 2021

JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
Fdo. Ana González Lario

2. Los Planes Especiales podrán también ser elaborados por los organismos que tengan competencias en virtud de las distintas legislaciones sectoriales; Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Lorca.
3. En todos los casos, la aprobación definitiva corresponderá a los ayuntamientos competentes.

Artículo 147 Planes de iniciativa particular

1. Los particulares, propietarios de suelo, podrán elaborar y elevar a la Administración competente para su tramitación, los instrumentos de desarrollo de planeamiento general, siempre que estén legitimados para ello, conforme al sistema de actuación establecido en el planeamiento y según las siguientes reglas:

- a) Los propietarios de suelo que representen el cien por cien del ámbito de actuación por el sistema de concertación directa.
 - b) Los propietarios de suelo que representen al menos el veinticinco por ciento del ámbito de actuación para aplicación del sistema de concertación indirecta.
 - c) Los propietarios de suelo que representen al menos el cincuenta por ciento del ámbito de actuación para aplicación del sistema de compensación.
 - d) Estos porcentajes se medirán sobre la totalidad del ámbito de actuación, incluidos los sistemas generales vinculados previstos, excluyendo, en su caso, los suelos de dominio público preexistentes.
- Letra d) del número 1 del artículo 147 redactada por el número diecinueve del artículo 4 del Decreto-Ley n.º 3/2020, de 23 de abril, de mitigación de impacto socioeconómico del COVID-19 en el área de vivienda e infraestructuras («B.O.P.M.» 28 abril). Vigencia: 29 abril 2020

2. Los particulares, aunque no sean propietarios, estarán legitimados cuando tengan reconocida su condición de urbanizador en el sistema de concurrencia.

3. Con independencia de lo previsto en los apartados 2 y 3 del artículo 145, los particulares podrán proponer modificaciones de planeamiento general para su oportuna tramitación, y caso de ser aceptadas por la Administración competente, serán asumidas como propias.

4. Los propietarios incluidos en alguna actuación urbanística deberán presentar los instrumentos de desarrollo en los plazos que, en su caso, establezca el planeamiento general

5. Una vez legitimados, 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

3.2.1 POSIBILIDADES DE ACTUACIÓN

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.O. de Lorca, según las determinaciones particulares y condiciones de desarrollo de las fichas de planeamiento remitido correspondientes al Estudio de Detalle LORCA ED-1, y en lo establecido en dicho estudio de detalle, en lo referente a la edificabilidad máxima permitida según lo ya descrito en la memoria informativa.

Como ya se ha visto, las posibilidades de actuación en cuanto a ordenación de volúmenes quedan limitadas 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.

Las condiciones urbanísticas de la MANZANA 1 son las que se pretenden modificar con la redacción del presente estudio de detalle. La manzana 1 está regulada por la Ordenanza "EDIFICACIÓN ABIERTA EN GRADO 2" (específica 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), sensiblemente rectangular de aproximadamente 30 m de ancho por 155 m de largo.

Ya en el Estudio de Detalle LORCA ED-1, frente a una posible ordenación basada en la ocupación total del área de movimiento de la edificación, se priorizó la máxima permeabilidad visual entre el Colegio Público "Andrés García Soler" y el conjunto del Monte del Calvario de Lorca ordenando la edificación en cinco bloques aislados de 22x 22 m con la altura máxima que permite la ordenanza de manera que la ocupación por planta fuera la mínima.

Se mantiene la ordenación volumétrica aprobada en el estudio de detalle (ED-1) de 2004, de manera que la presente modificación afecta únicamente a la dimensión de la parcela mínima edificable: Se define como parcela mínima edificable la correspondiente sobre rasante a cada uno de los cinco bloques definidos en la ordenación volumétrica aprobada para el Estudio de Detalle Lorca ED-1 pudiéndose establecer las servidumbres de paso necesarias para el sudo compartido de las plantas sobre rasante y en su caso, de la planta baja.

MANZANA 1	
PARAMETROS ACTUALES.	MODIFICACION PROPUESTA
Superficie: 4.677 m ²	Superficie: 4.677 m ²
Ocupación: 2.420 m ² s (51,75%)	Ocupación: 2.420 m ² s (51,75%)
Parcela mínima: La manzana.	Parcela mínima: 850 m ² .

3.2.2 INFLUENCIA SOBRE EL ENTORNO.

La Manzana 1 del Estudio de Detalle Lorca ED-1 linda en su orientación sur este y suroeste con dos calles de nueva apertura. La primera, en la linde sureste de la manzana, que se ejecutó en la fase 1 del Proyecto de Urbanización del Estudio de Detalle Lorca ED-1, une el Colegio Público "Andrés García Soler" con el Monte del Calvario de Lorca. La situada en la linde suroeste de 10m de anchura discurre junto al cerramiento del Colegio Público "Andrés García Soler" y quedará conectada en su momento con el viario del Sector 16. Las otras dos lindes de la manzana 1, la noreste y noroeste ofrecen su frente de fachada a Sistema General de Espacio Libres del Calvario.

Como ya se ha expuesto, en las CONDICIONES DE DESARROLLO definidas por el PGM de Lorca para el Estudio de Detalle LORCA ED-1 se establecía que: *La ordenación, teniendo en cuenta su proximidad a las ermitas del Calvario, deberá respetar el entorno en que se ubican.* Es decir, del Estudio de Detalle LORCA ED-1 ya recogía como condicionante el respeto hacia el entorno en que se ubican las ermitas del Calvario. La aprobación municipal del desarrollo del Estudio de Detalle LORCA ED-1, en el año 2004, es el reconocimiento explícito de que la ordenación establecida para la MANZANA 1 respetaba el entorno de lo que hoy es el BIC del Monte del Calvario de Lorca.

La ordenación del suelo que establece para la zona el PGM de Lorca obedece a la presencia del Monte del Calvario de Lorca y a la necesidad de su inclusión en la trama urbana de una ciudad que se amplía, con el Sector 16, hasta el límite de la autovía: la creación del Sistema General de Espacios Libres del Calvario responde a la necesidad de protección del entorno inmediato del Monte del Calvario. Nótese a este respecto cómo lo que es la delimitación física del BIC del Calvario no alcanza siquiera a ocupar la totalidad del Monte donde se ubican las cruces del Calvario de Lorca.

Lógicamente la posición de la MANZANA 1, el área de movimiento de la edificación, las Ordenanzas de aplicación en la zona, y, en definitiva, toda la estructuración establecida por el Plan General Municipal de Ordenación de Lorca para la MANZANA 1 respondían, desde el momento de la redacción del PGM, a la presencia de este elemento singular, característico y determinante del entorno si bien el Monte del Calvario de Lorca no fue catalogado como bien de interés cultural, con categoría de lugar de interés etnográfico hasta el año 2012.

Sobre la base de que el Sistema General de Espacios Libres configura el entorno del BIC del Calvario y lo completa, la justificación de la ordenación volumétrica de la Manzana 1 se basaba, ya en su momento, en buscar la máxima permeabilidad visual posible entre el Colegio Público "Andrés García Soler" y el Monte del Calvario de Lorca.

Sobre esa misma base, frente a una posible ordenación basada en la ocupación total del área de movimiento de la edificación de la Manzana 1, se priorizó la máxima permeabilidad visual entre el Colegio Público "Andrés García Soler" y el conjunto del Monte del Calvario de Lorca ordenando la edificación en cinco bloques aislados de 22x 22 m con la altura máxima que permite la ordenanza de manera que la ocupación por planta fuera la mínima.

La modificación del presente Estudio de Detalle de la Manzana 1 del ED-1 de Lorca mantiene la ordenación volumétrica establecida en el Estudio de Detalle Lorca ED-1 por lo que dicha modificación no supone, respecto al mismo, alteración alguna en el entorno.

3.3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE PLAN

-La iniciativa de planeamiento, de gestión privada, y la programación en el primer cuatrienio quedo justificada en su momento con la redacción del estudio de detalle. Las modificaciones planteadas sobre la

AYUNTAMIENTO DE LORCA

DILIGENCIA Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 27 de Septiembre de 2011

Manzana I no modifican las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación de Lorca y se hacen con el único fin de rentabilizar las inversiones a realizar

-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 2º (5 plantas + ático y 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"

JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL AYUNTAMIENTO DE LORCA

Fdo. Ana González Lario

ORDENANZA DE APLICACIÓN	EDIFICACIÓN ABIERTA GRADO 2º
PARCELACIÓN	850 m2 con la posición definida en plano para cada uno de los bloques de 22x22 m de ocupación en planta baja con un retranqueo mínimo de 2 m a cada uno de sus linderos a espacio público y 3 m entre parcelas interiores de la manzana I
Parcela mínima	
Frente mínimo	No se establece
Retranqueos mínimos:	
Fachada:	2m
Linderos	2m
En planta baja, a edificios colindantes dentro de la manzana.	10m mínimo manteniendo una separación entre bloques aislados (o agrupados dos a dos) igual entre todos los bloques.

-Los espacios libres de parcela se podrán escalonar en terrazas 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

-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

-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.

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local
30 ABR 2021
EN LORCA, A 29 DE ENERO DE 2021
JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
El Arquitecto:
Fdo. Ana González Lario

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
Fdo. Carlos Iglesias Martínez
27 SEP 2021
JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
Fdo. Ana González Lario

4.- DOCUMENTACIÓN ADICIONAL		
AYUNTAMIENTO DE LORCA		
ZONA DE ORDENANZA	EDIFICACIÓN ABIERTA	3a
TOPOLOGÍA	Vivienda colectiva en bloque abierto	
USOS		
Característicos	Residencial: vivienda colectiva.	
Complementarios	Garaje - aparcamiento.	
Compatibles	Residencial comunitaria. Comercial en categorías a, b, y d, en todas las situaciones. Oficinas. Hostelero en categoría 1, 3 y 5. Hostelero y servicios recreativos 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.	
PARCELACIÓN	Grado 1	Grado 2
Parcela mínima	1.000m ²	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
Frente mínimo	No se establece	
Retranqueos mínimos		
Fachada Linderos A edificios colindantes dentro de parcela	8m H/2 H	
AYUNTAMIENTO DE LORCA Diligencia: Aprobado de inicio por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 27 SEP 2021 Jefa de Sección Jurídica del Servicio de Planeamiento y Gestión Fdo. Ana González Lario		
VOLUMEN		
Edificabilidad	2,5 m ² /m ²	La superficie edificable máxima y la altura de la edificación se definen en las correspondientes fichas de los Estudios de Detalle ED-1 y ED-2
Ocupación	35%	
Altura máxima	7 plantas	
Fondo edificable	16 m	
Longitud máxima del bloque	50m	
Sótano	Si	
Bajo cubierta/áticos	Si	
ESPACIOS LIBRES DE PARCELA	<ul style="list-style-type: none"> -Solo se permiten los usos y actividades de esparcimiento, los deportivos que no precisen instalaciones cubiertas y la construcción de piscinas, sin sobresalir de la rasante. -No se permite el aparcamiento de vehículos. -Al menos el 50% de su superficie deberá ajardinarse. -Deberá garantizarse el acceso de vehículos de extinción de incendios. 	
CONDICIONES ESTÉTICAS	<ul style="list-style-type: none"> -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 y resaltos en los planos de las cubiertas. -Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería. -No se permiten los escaparates sobrepuestos ni marquesinas y los anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de la planta baja. 	

5.- DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local
30 ABR 2021
JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
Fdo. Ana González Lario

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
27 SEP 2021
JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
Fdo. Ana González Lario

F-1 vista de los terrenos pertenecientes a la manzana 1 y entorno del Calvario desde el acceso al Colegio Público Andrés García Soler



F-2 vista de los terrenos pertenecientes a la Manzana 1 y entorno del Calvario desde el acceso al Colegio Público Andrés García Soler junto a calle de nueva apertura.



F-3 vista de los terrenos pertenecientes a la Manzana 1 y entorno del Calvario desde la parte alta de la calle de nueva apertura junto al Colegio Público Andrés García Soler



F-4 vista de los terrenos pertenecientes a la Manzana 1 y entorno del Calvario desde la parte alta de la calle de nueva apertura por encima del Colegio Público Andrés García Soler (a la derecha)



AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
acuerdo de la Junta de Gobierno Local
30 ABR 2021
JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
Fdo. Ana González Lario

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
27 SEP 2021
JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
Fdo. Ana González Lario

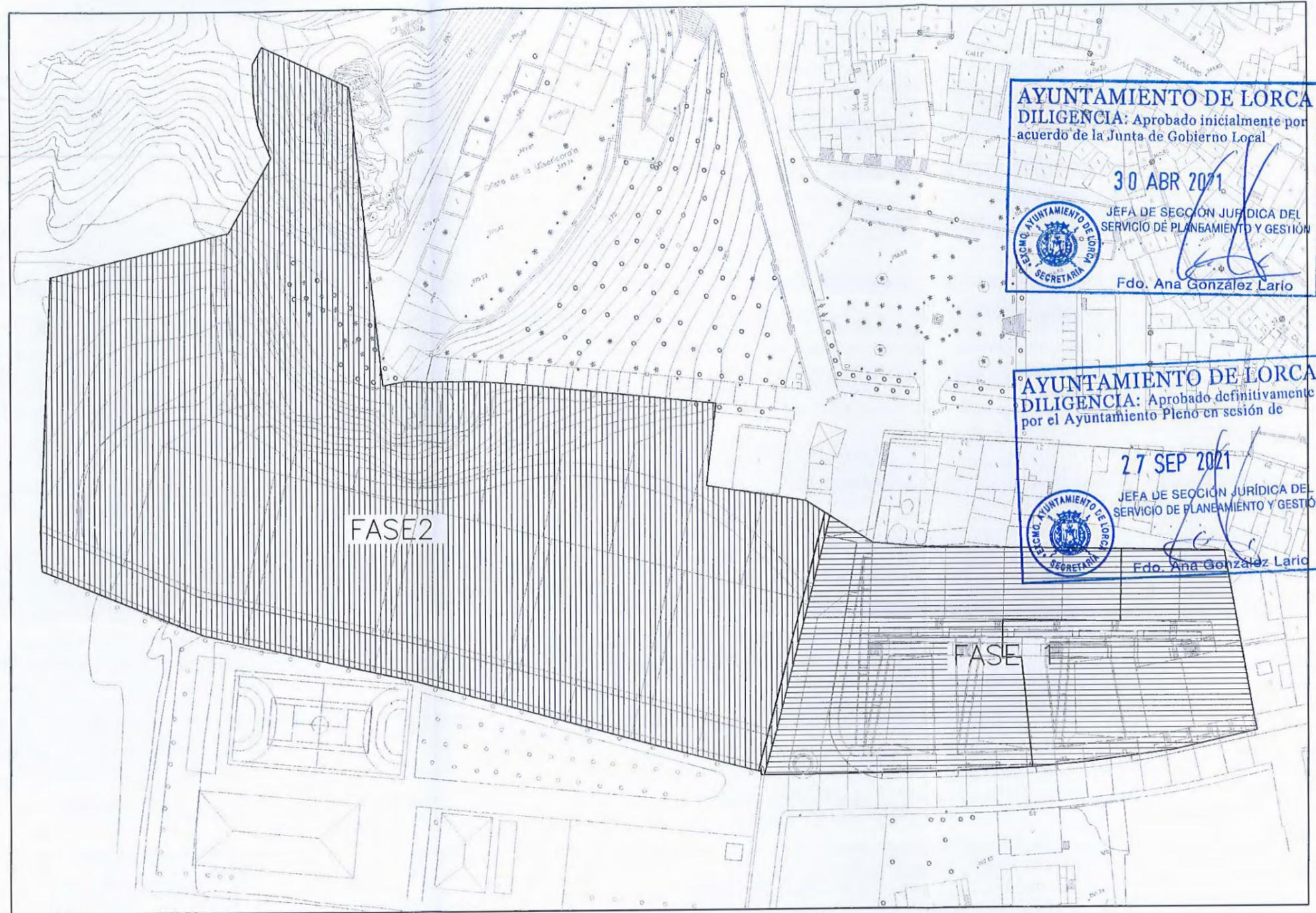
F-5 vista de los terrenos pertenecientes a la Manzana 1 y entorno del Calvario desde el BIC del Calvario. Al fondo el Colegio Andrés García Soler y calle de nueva apertura



F-6 vista de los terrenos pertenecientes a la Manzana 1 y entorno del Calvario desde el BIC del Calvario. A la izquierda el Colegio Andrés García Soler y la calle de nueva apertura



F-6 vista parcial de los terrenos pertenecientes a la Manzana 1 y entorno del Calvario desde el BIC del Calvario. A la derecha el Colegio Andrés García Soler y la calle de nueva apertura.

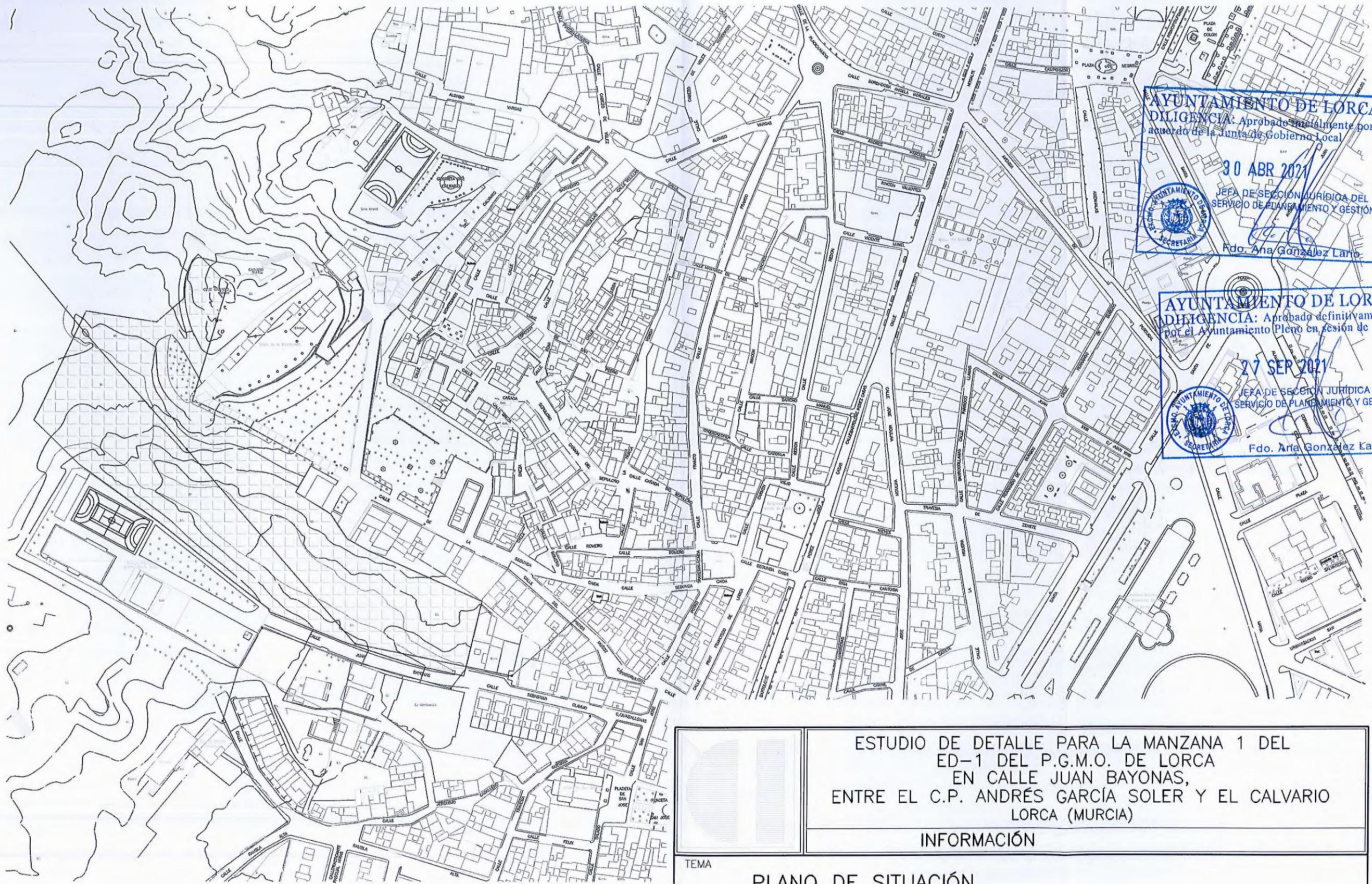


AYUNTAMIENTO DE LORCA
 DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local
 30 ABR 2021
 JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
 Fdo. Ana González Lario

AYUNTAMIENTO DE LORCA
 DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
 27 SEP 2021
 JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
 Fdo. Ana González Lario

FASE 1 = 5677M2
 FASE 2 = 21000-5677=15323

	ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MANZANA 1 DEL ED-1 DEL P.G.M.O. DE LORCA EN CALLE JUAN BAYONAS, ENTRE EL C.P. ANDRÉS GARCÍA SOLER Y EL CALVARIO LORCA (MURCIA)			
	INFORMACIÓN			
TEMA PLANO DE FASES DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL ED-1				
EL PROMOTOR	EL ARQUITECTO	FECHA	ESCALA	N DE PLANO
LANDCOMPANY 2020 S.L.	FDO: CARLOS IGLESIAS MARTINEZ	ENE-2021	S/E	0



AYUNTAMIENTO DE LORCA
 DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local
 30 ABR 2021
 JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
 Fdo. Ana González Lario

AYUNTAMIENTO DE LORCA
 DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
 27 SEP 2021
 JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
 Fdo. Ana González Lario

	ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MANZANA 1 DEL ED-1 DEL P.G.M.O. DE LORCA EN CALLE JUAN BAYONAS, ENTRE EL C.P. ANDRÉS GARCÍA SOLER Y EL CALVARIO LORCA (MURCIA)			
	INFORMACIÓN			
TEMA	PLANO DE SITUACIÓN			
EL PROMOTOR	EL ARQUITECTO	FECHA	ESCALA	N DE PLANO
LANDCOMPANY 2020 S.L.	FDO: CARLOS IGLESIAS MARTINEZ	ENE-2021	1/2000	1



PLANO DE ZONIFICACIÓN, ORDENANZAS, ALINEACIONES, ALTURAS Y FONDOS (PLANO 9.17 DEL PGM DE LORCA) E:1/2000

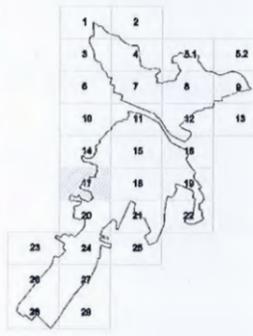


- UNIDADES DE ACTUACIÓN
- ① N° DE MANZANA
 - CESIÓN DE VIARIO
 - ▨ EXPROPIACIÓN
 - LIMITE SUELO URBANO
 - ▨ SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 - ▨ SUELO URBANO CON PLANEAMIENTO INCORPORADO (URPI)
 - PEPRI
 - ▨ SUELO URBANO CON PLANEAMIENTO REMITIDO
 - ▨ SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

AYUNTAMIENTO DE LORCA
 DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
 acuerdo de la Junta de Gobierno Local
 30 ABR 2021
 JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
 Fdo. Ana González Lario

AYUNTAMIENTO DE LORCA
 DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
 por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
 27 SEP 2021
 JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
 Fdo. Ana González Lario

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MANZANA 1 DEL ED-1 DEL P.G.M.O. DE LORCA EN CALLE JUAN BAYONAS, ENTRE EL C.P. ANDRÉS GARCÍA SOLER Y EL CALVARIO LORCA (MURCIA)				
INFORMACIÓN				
TEMA PLANO DE ORDENACIÓN Y PARCELARIO S/PGMO				
EL PROMOTOR	EL ARQUITECTO	FECHA	ESCALA	N DE PLANO
LANDCOMPANY 2020 S.L.	FDO: CARLOS IGLESIAS MARTINEZ	ENE-2021	1/2000	2



AYUNTAMIENTO DE LORCA
 DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local
 30 ABR 2021
 JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
 Fdo. Ana González Lario

AYUNTAMIENTO DE LORCA
 DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
 27 SEP 2021
 JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
 Fdo. Ana González Lario

PLANO DE ZONIFICACIÓN, ORDENANZAS, ALINEACIONES, ALTURAS Y FONDOS (PLANO 1.17 DEL PGMO DE LORCA) E:1/2000

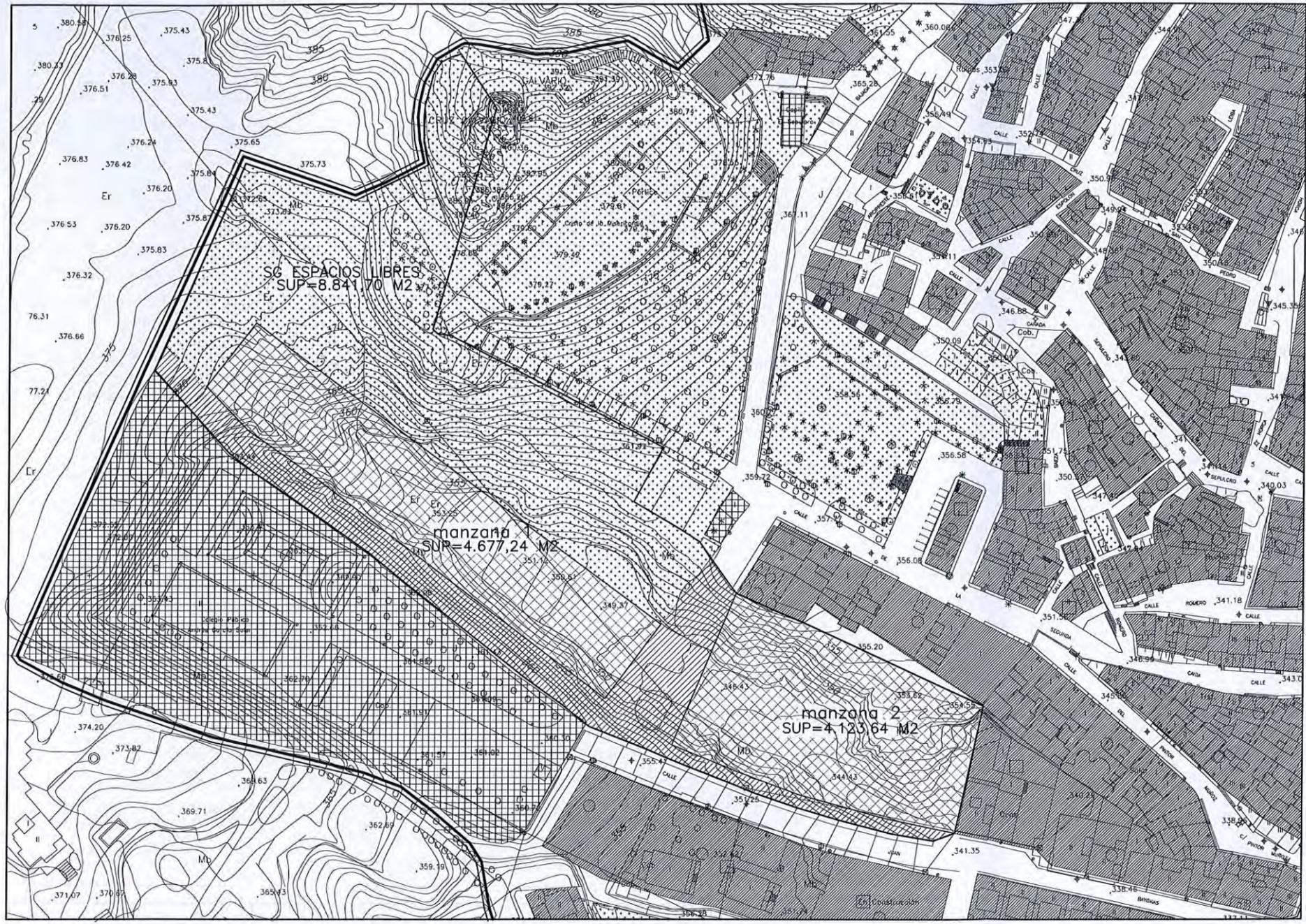
ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MANZANA 1 DEL ED-1 DEL P.G.M.O. DE LORCA EN CALLE JUAN BAYONAS, ENTRE EL C.P. ANDRÉS GARCÍA SOLER Y EL CALVARIO LORCA (MURCIA) INFORMACIÓN				
TEMA				
PLANO DE GESTIÓN S/PGMO DE LORCA				
EL PROMOTOR	EL ARQUITECTO	FECHA	ESCALA	N DE PLANO
LANDCOMPANY 2020 S.L.	FDO: CARLOS IGLESIAS MARTINEZ	ENE-2021	1/2000	3



AYUNTAMIENTO DE LORCA
 DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local
 30 ABR 2021
 JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
 Fdo. Ana González Lario

AYUNTAMIENTO DE LORCA
 DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
 27 SEP 2021
 JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
 Fdo. Ana González Lario

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MANZANA 1 DEL ED-1 DEL P.G.M.O. DE LORCA EN CALLE JUAN BAYONAS, ENTRE EL C.P. ANDRÉS GARCÍA SOLER Y EL CALVARIO LORCA (MURCIA) INFORMACIÓN				
TEMA				
TOPOGRÁFICO ESTADO INICIAL				
EL PROMOTOR	EL ARQUITECTO	FECHA	ESCALA	N DE PLANO
LANDCOMPANY 2020 S.L.	FDO: CARLOS IGLESIAS MARTINEZ	ENE-2021	1/2000	4



AREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN, VIARIO ESTRUCTURANTE T SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES E:1/2000

-  AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
-  RED VIARIA SUP=3.357,42 M2
-  SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES SUP=8.841,70M2

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MANZANA 1 DEL ED-1 DEL P.G.M.O. DE LORCA EN CALLE JUAN BAYONAS, ENTRE EL C.P. ANDRÉS GARCÍA SOLER Y EL CALVARIO LORCA (MURCIA)

INFORMACIÓN

TEMA				
ALINEACIONES, RED VIARIA Y S. G. DE ESPACIOS LIBRES				
EL PROMOTOR	EL ARQUITECTO	FECHA	ESCALA	N. DE PLANO
LANDCOMPANY 2020 S.L.	FDO: CARLOS IGLESIAS MARTINEZ	ENE-2021	1/2000	5

AYUNTAMIENTO DE LORCA
 DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local

30 ABR 2021

JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Fdo. Ana González Lario

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

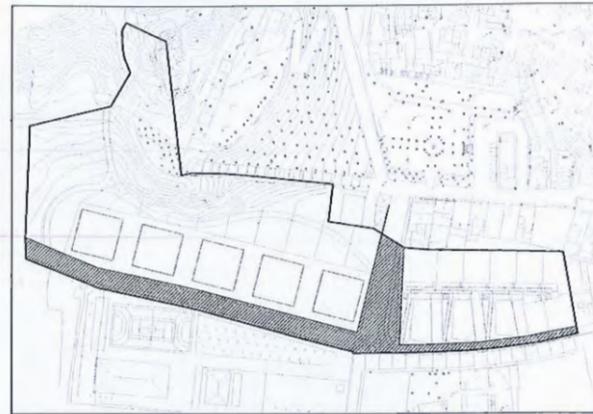
27 SEP 2021

JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Fdo. Ana González Lario



SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SUPERFICIE=8.841,70M2



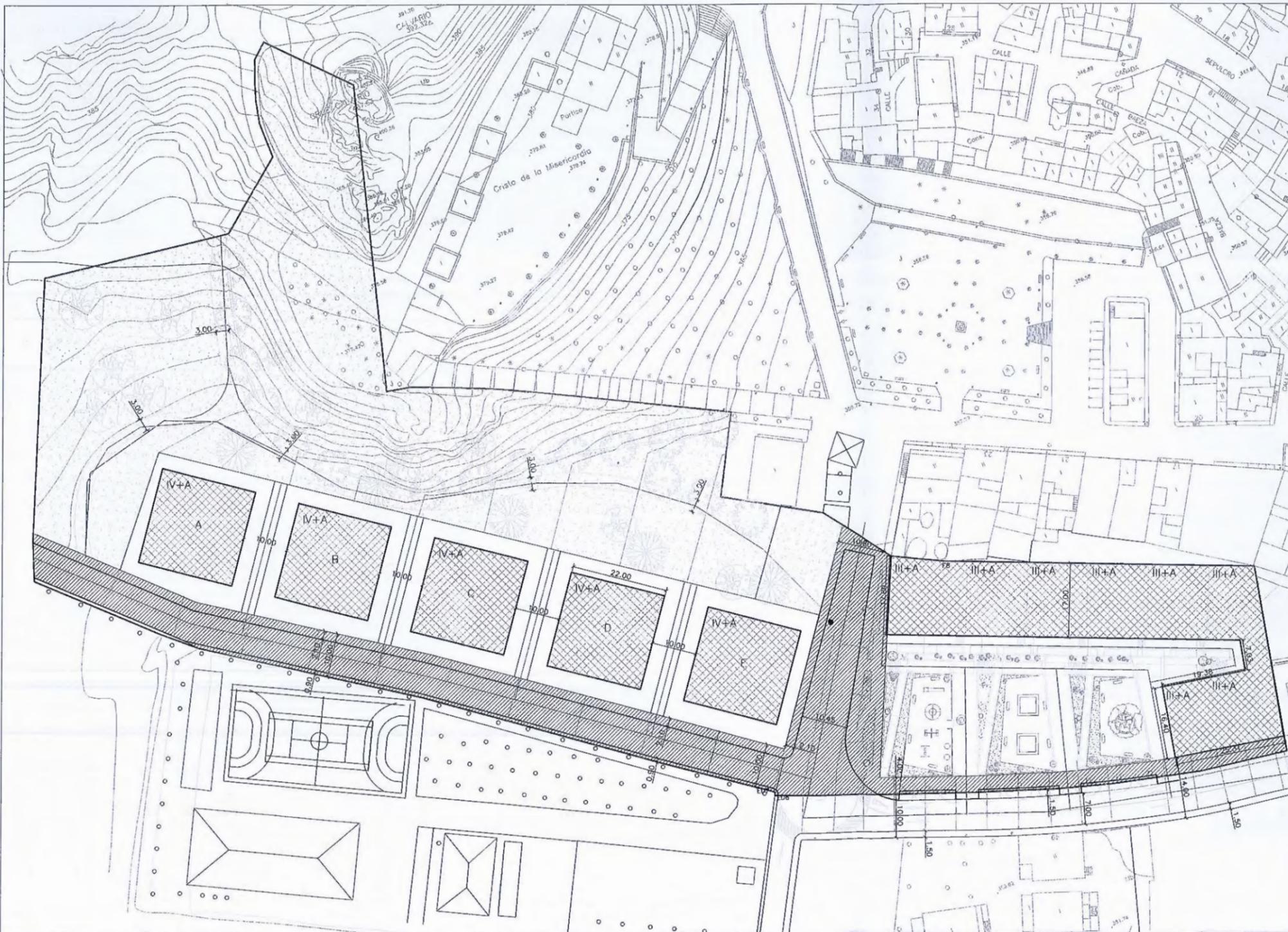
VIARIO ESTRUCTURANTE
SUPERFICIE=3.357,42M2



ALINEACIONES



OCUPACIÓN MÁXIMA



-  OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA
-  RED VIARIA SUP=3.357,42 M2
-  SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES SUP=8.841,70M2
-  LÍMITE DE ACTUACIÓN
-  ALINEACIONES

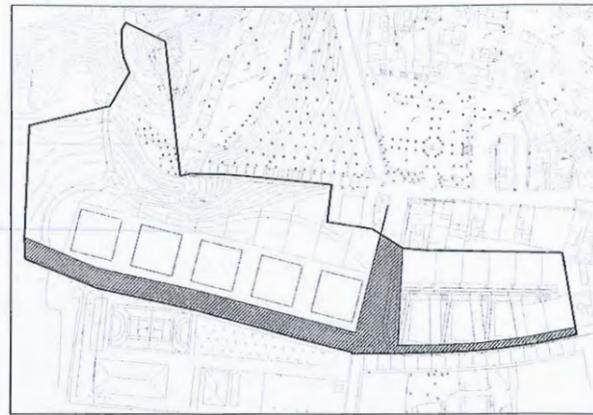
AYUNTAMIENTO DE LORCA
 DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local
 30 ABR 2021
 JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
 Fdo. Ana González Lario

AYUNTAMIENTO DE LORCA
 DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
 27 SEP 2021
 JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
 Fdo. Ana González Lario

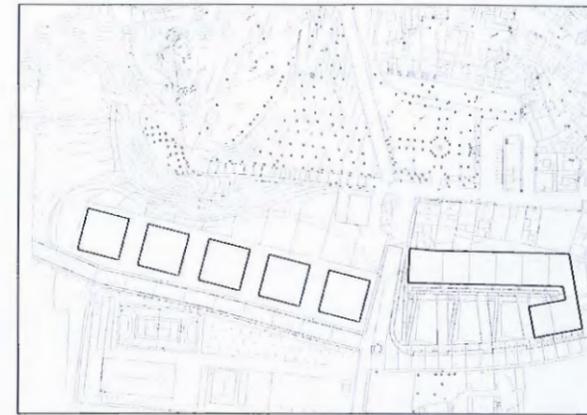
ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MANZANA 1 DEL ED-1 DEL P.G.M.O. DE LORCA EN CALLE JUAN BAYONAS, ENTRE EL C.P. ANDRÉS GARCÍA SOLER Y EL CALVARIO LORCA (MURCIA)				
TEMA ALINEACIONES, RED VIARIA, S.G. ESP. LIBRES Y OCUPACIÓN MÁXIMA EN PL BAJA				
EL PROMOTOR	EL ARQUITECTO	FECHA	ESCALA	N. DE PLANO
		ENE-2021	1/2000	7
LANDCOMPANY 2020 S.L.		FDO. CARLOS IGLESIAS MARTINEZ		



SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SUPERFICIE=8.841,70M2



VIARIO ESTRUCTURANTE
SUPERFICIE=3.357,42M2

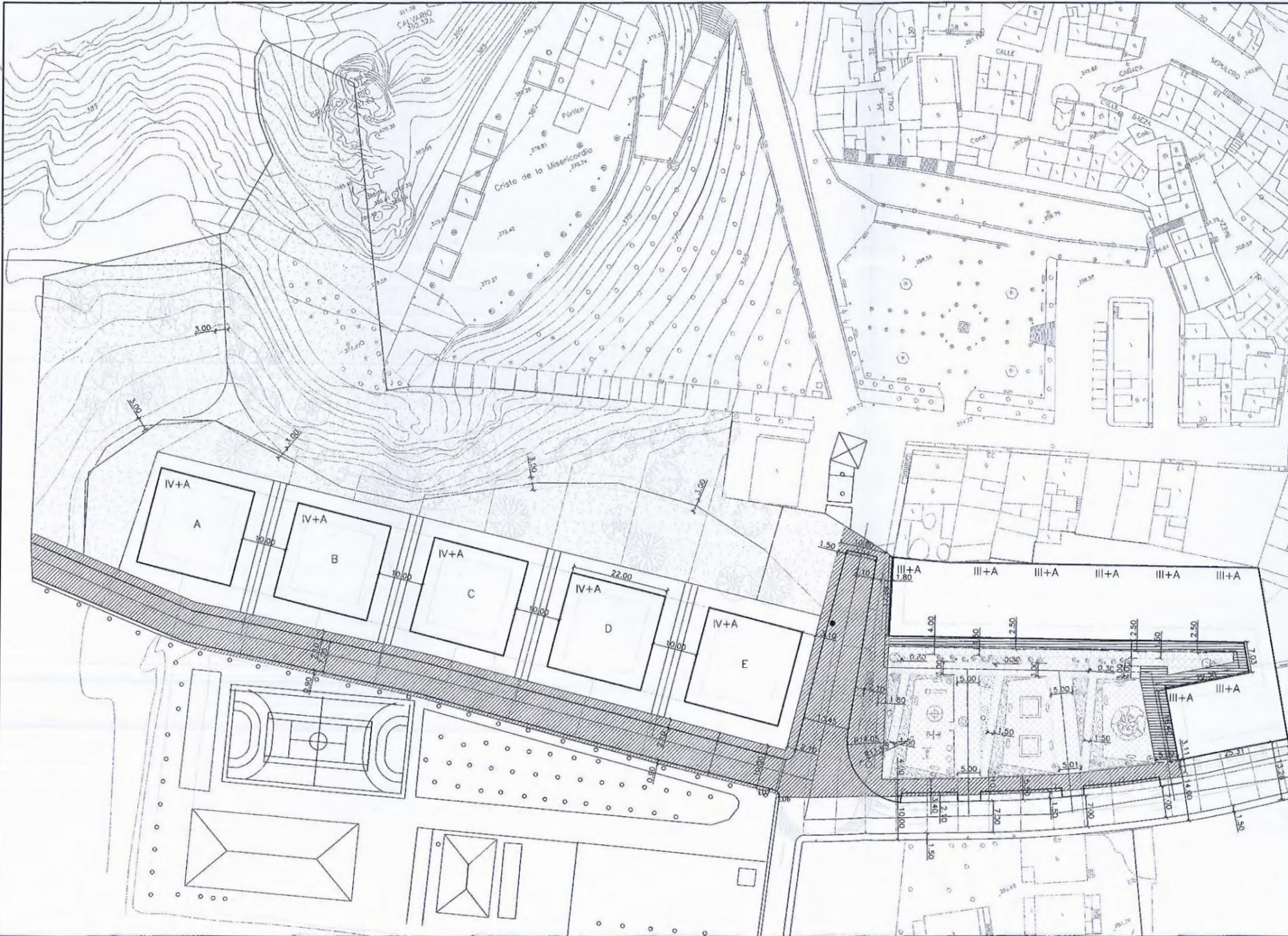


ALINEACIONES



OCUPACIÓN MÁXIMA

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local
30 ABR 2021
JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
Fdo. Ana González Lario



EDIFICABILIDAD TOTAL = 21.000,00M2
BLOQUES MANZANA 1 = 14.450,00M2
BLOQUES MANZANA 2 = 6.550,00M2

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
27 SEP 2021
JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
Fdo. Ana González Lario

SUPERFICIE DE OCUPACION = 4.372M2
BLOQUES MANZANA 1 484M2X5 = 2.420M2
BLOQUES MANZANA 2 = 1.952M2

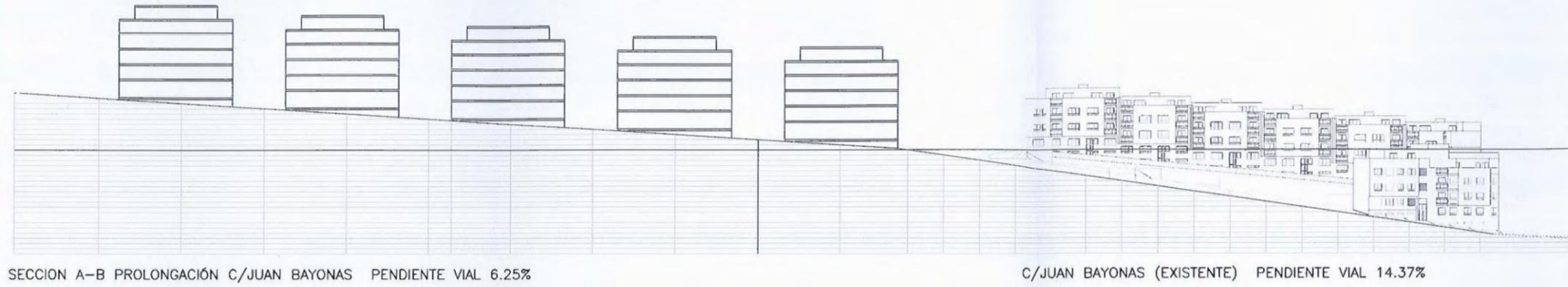
ORDENANZAS: MANZANA 1 EDIFICACIÓN ABIERTA (5 PLANTAS + ÁTICO O ESPACIOS BAJO CUBIERTA)
ORDENANZAS: MANZANA 2 ORDENANZA 3ª (3 PLANTAS + ÁTICO O ESPACIOS BAJO CUBIERTA)

- CESION VIALES PEATONALES 404 M2
- CESIÓN ESPACIOS LIBRES NO ESTRUCTURANTES 1804,00 M2
- RED VIARIA ESTRUCTURANTE
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES ESTRUCTURANTE
- LIMITE DE ACTUACIÓN
- ALINEACIONES
- EDIFICACIÓN EN ÁTICO O BAJO CUBIERTA

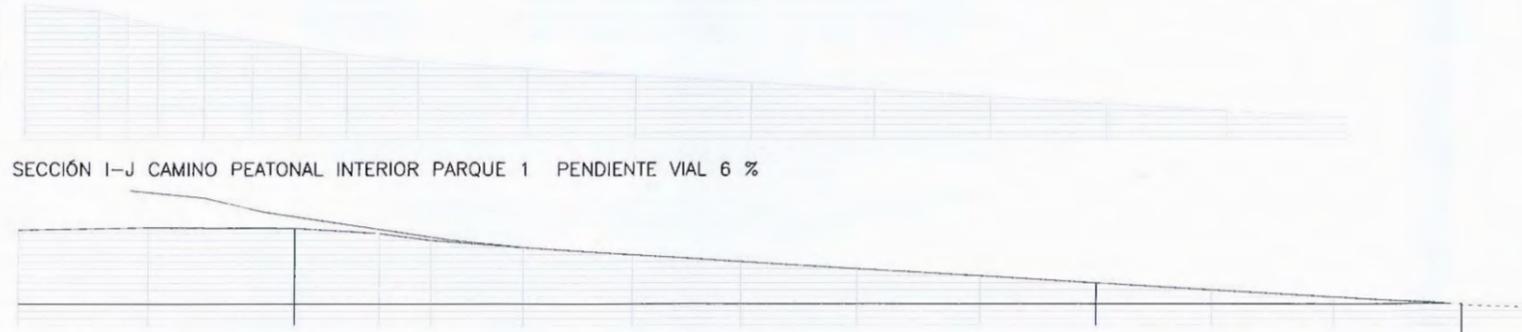
ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MANZANA 1 DEL ED-1 DEL P.G.M.O. DE LORCA EN CALLE JUAN BAYONAS, ENTRE EL C.P. ANDRÉS GARCÍA SOLER Y EL CALVARIO LORCA (MURCIA)				
TEMA ORDENACIÓN, ORDENANZAS, ALTURAS Y CESIONES				
EL PROMOTOR	EL ARQUITECTO	FECHA	ESCALA	Nº DE PLANO
		ENE-2021	1/2000	8
LANDCOMPANY 2020 S.L.		FDO. CARLOS IGLESIAS MARTINEZ		

AYUNTAMIENTO DE LORCA
 DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
 acuerdo de la Junta de Gobierno Local
 30 ABR 2021
 JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
 Fdo. Ana González Lario

AYUNTAMIENTO DE LORCA
 DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
 por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
 27 SEP 2021
 JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
 Fdo. Ana González Lario



C/JUAN BAYONAS (EXISTENTE) PENDIENTE VIAL 14.37%



SECCIÓN K-J CAMINO PEATONAL INTERIOR AL PARQUE 2 PENDIENTE VIAL 6 %



 ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MANZANA 1 DEL ED-1 DEL P.G.M.O. DE LORCA EN CALLE JUAN BAYONAS, ENTRE EL C.P. ANDRÉS GARCÍA SOLER Y EL CALVARIO LORCA (MURCIA)				
TEXIA				
PERFILES LOGITUDINALES DE VIARIOS				
EL PROMOTOR	EL ARQUITECTO	FECHA	ESCALA	II DE PLANO
		ENE-2021	1/2000	9
LANDCOMPANY 2020 S.L.	FDO: CARLOS IGLESIAS MARTINEZ			