

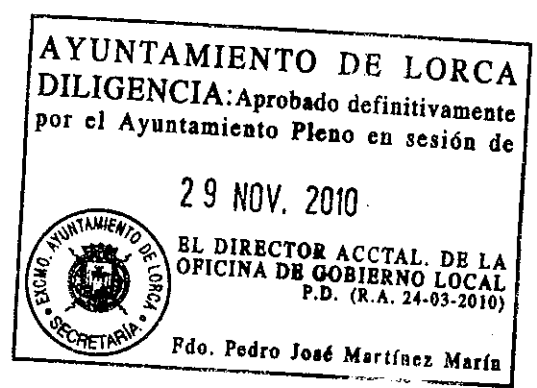
MODIFICACIÓN PUNTUAL

DE

PLAN PARCIAL

SECTOR S-7.R. TERCIA

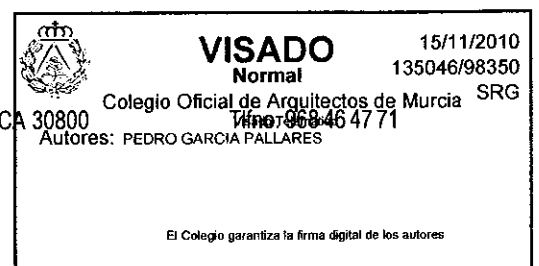
LORCA



**PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE
ACTUACION UNICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR
S7R. TERCIA. LORCA.**

Pedro García Pallares. Arquitecto

Calle Selgas, 25. LORCA 30800



Modificación Puntual del Plan Parcial para el Sector S-7.R

Tercia. LORCA

Junta de Compensación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial

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

29 NOV. 2010



EL DIRECTOR ACCTAL. DE LA
OFICINA DE GOBIERNO LOCAL
Tercia. Lorca P.D. (R.A. 24-03-2010)

Fdo. Pedro José Martínez María

INDICE DE CONTENIDOS

1 MEMORIA

1.1 OBJETO Y ANTECEDENTES

1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

FINES

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES

1.2.1. MEMORIA INFORMATIVA

1.2.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES EN RELACION AL PGMO

1.2.3. MEMORIA DE LA ORDENACION.

2 PLANOS

2.1 PLANOS DE INFORMACION

2.1.1 PLANO DE INFORMACION. SITUACION Y DELIMITACION CONFORME PGMO.

2.1.2 PLANO DE INFORMACION. ESTADO FISICO. CARACTERISTICAS Y USOS.

2.1.3 PLANO DE INFORMACION. ESTADO FISICO. TOPOGRAFICO.

2.1.4 PLANO DE INFORMACION. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRAL

2.P PLANOS DE ORDENACION

2.P.1 USOS DEL SUELO. ZONIFICACION. DOTACIONES PUBLICAS. RED VIARIA.

2.P.2 CALIFICACION DEL SUELO. AREAS DE ORDENANZA. ALINEACIONES

2.P.3 RASANTES

2.P.4 ESTRUCTURA VIARIA. PLAZAS DE APARCAMIENTO. CIRCULACION RODADA.

2.P.5 ESQUEMAS. RED DE SANEAMIENTO.

2.P.6 ESQUEMAS. RED DE ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE

2.P.7 ESQUEMAS. RED DE ALUMBRADO PUBLICO Y DE SUMINISTRO ELECTRICO

2.P.8 INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIÓN. ESQUEMAS.

2.P.9 GESTION. DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACION



VISADO

Normal

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Autores: PEDRO GARCIA PALLARES

15/11/2010

135046/98350

Visado Telemático

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

29 NOV. 2010



EL DIRECTOR ACCTAL. DE LA
OFICINA DE GOBIERNO LOCAL
P.D. (R.A. 24-03-2010)

Fdo. Pedro José Martínez Marín

3 NORMAS URBANISTICAS

- 3.1 NORMAS GENERALES. CONCEPTOS Y TERMINOLOGIA
- 3.2 NORMAS DE PROTECCION. VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES.
- 3.3 NORMAS DE GESTION. SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACION.
- 3.4 NORMAS DE URBANIZACION. CONDICIONES Y NIVELES DE CALIDAD.
- 3.5 NORMAS DE EDIFICACION. ORDENANZAS.

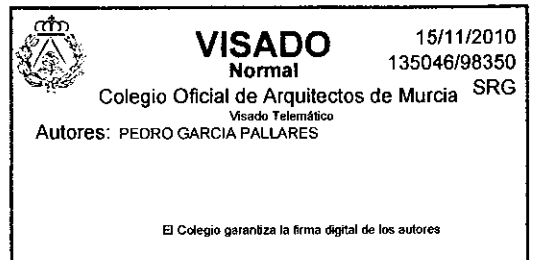
4 PLAN DE ACTUACION EN RELACION A LA GESTION DEL PGM

- 4.1 PLAZOS DE EDIFICACION Y CONTRUCCION DE LAS DOTACIONES PUBLICAS Y PRIVADAS.
- 4.2 FASES DE URBANIZACION.
- 4.3 MODO DE CONSERVACION DE INSTALACIONES Y SERVICIOS.

5 ESTUDIO ECONOMICO- FINANCIERO

6 ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL Y AMBIENTAL

7 PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA



29 NOV. 2010



EL DIRECTOR ACCTAL. DE LA
OFICINA DE GOBIERNO LOCAL
P.D. (R.A. 24-03-2010)

Jose Martínez María

1 MEMORIA

1.1 OBJETO Y ANTECEDENTES.

Es objeto del presente documento la redacción de una propuesta de Modificación Puntual del Plan Parcial para el desarrollo urbanístico del Sector S-7.R ubicado en la diputación de Tercia de Lorca, aprobado definitivamente el 26 de enero de 2009 por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

La presente propuesta se redacta conforme a las determinaciones de la Ley 1/2005, de Suelo de la Región de Murcia, así como a las propias determinaciones del PGMO y otras normas complementarias, en particular a lo dispuesto en la aprobación definitiva de la modificación numero 49, no estructural, del artículo 12 del tomo I del PGMO de Lorca, denominado "Memoria", con eliminación del parámetro de densidad de viviendas por hectárea en todos los sectores residenciales del PGMO, excepto los de mínima densidad. Se trata por tanto de hacer extensiva esta determinación al sector desarrollado por el Plan Parcial S7-R que se modifica, eliminando en su ámbito de aplicación, puesto que es baja densidad, el parámetro de densidad de viviendas por hectárea.

El encargo de este trabajo ha sido formalizado por don Vicente Ruiz Fernández, D.N.I. 23.200.756N, en representación de la Junta de Compensación de la Unidad de actuación única del plan parcial del sector S7R de Tercia, con domicilio social en Lorca, calle Alporchones, 6 y CIF V73672081, al arquitecto que suscribe, don Pedro García Pallarés, colegiado numero 513 del COA de Murcia, con domicilio en calle Selgas, 25 de LORCA, NIF. 23.213.596-H.

1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

- **CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

El PGMO de Lorca, a través de la incorporación a sus determinaciones de la modificación al mismo identificada como numero 49 ya referida, ha considerado oportuna la eliminación del parámetro de densidad de viviendas por hectárea en todos los sectores residenciales del PGMO, excepto los de mínima densidad. El Plan Parcial S7-R, siendo de densidad media y aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de esa determinación, incorpora en su contenido normativo y reglamentario esta limitación, viéndose por ello restringido en su capacidad de desarrollo inmobiliario. De ello emana, fundamentalmente la conveniencia y oportunidad de la propuesta de modificación puntual que se plantea a la aprobación definitiva del Plan Parcial S7-R, ya que ello supondrá una plena correspondencia con las determinaciones del PGMO que desarrolla y posibilitará una mayor viabilidad de sus posibilidades de desarrollo.

- **FINES**

El fin de la redacción del presente documento urbanístico es, básicamente, la adecuación normativa de las determinaciones de la aprobación definitiva del Plan Parcial del sector S-7R de Tercia, a las incorporadas al PGMO de LORCA por la ya referida modificación puntual al mismo identificada con el numero 49.



VISADO
Normal

15/11/2010
135046/98350

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Visado Telemático
Autores: PEDRO GARCIA PALLARES

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

- **OBJETIVOS Y DETERMINACIONES**

La eliminación del parámetro que determina el número máximo de viviendas por hectárea para el desarrollo de cualquier sector residencial sectorizado con una densidad superior a la mínima sectorizada como imprescindible para un adecuado equilibrio entre los requerimientos del mercado inmobiliario y la ordenación urbanística establecida por el propio plan parcial, a largo periodo de tiempo que se corresponde con el total desarrollo de cualquier sector de estas características, se muestra incompatible con una determinación como la que ha eliminado el PGMO, que suponía en la práctica la adscripción obligada a cada parcela edificable del máximo número de viviendas que en ella se podrían disponer, lo que genera de forma derivada la fijación de un determinado producto inmobiliario que, conforme a la marco socioeconómico de cada momento, puede hacer inviable el efectivo desarrollo del plan parcial aplicable, ya que impide los necesarios equilibrios entre las actuaciones en las distintas parcelas edificables. Así lo ha entendido el PGMO y es por ello que ha incorporado la eliminación de ese parámetro en las condiciones ya señaladas, entre sus determinaciones, posibilitando así plantear la presente propuesta de modificación puntual del plan parcial de referencia.

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

29 NOV 2010

OFICINA DE GOBIERNO LOCAL
P.D. (R.A. 24-03-2010)

DE LA

Elz María

1.2.1. MEMORIA INFORMATIVA

La propuesta de modificación puntual del Plan Parcial S7-R de Tercia que se plantea no incorpora alteración alguna del contenido de este epígrafe en su documentación de aprobación definitiva de 26/01/09.

1.2.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES EN RELACION AL PGMO Y OTRAS DISPOSICIONES LEGALES DE APLICACIÓN.


1.2.2.1 ADECUACION DE LA ORDENACION A LAS DIRECTRICES DE RANGO SUPERIOR

1.2.2.1.A) Aspectos generales.

La ordenación propuesta se adecua a todas y cada una de la directrices y determinaciones señaladas en la Ley 1/2005 de Suelo de la Región de Murcia y otras normas de carácter básico que le son de aplicación, en concreto el PGMO de Lorca, y en particular a lo dispuesto en la aprobación definitiva de la modificación puntual del mismo identificada como numero 49, no estructural, del artículo 12 del tomo I, denominado "Memoria", con eliminación del parámetro de densidad de viviendas por hectárea en todos los sectores residenciales del PGMO, excepto los de mínima densidad.

1.2.2.1.B) Ámbito.

El ámbito ordenado por el presente Plan Parcial se corresponde a un sector del P.G.M.O. de Lorca, denominado sector S7: Rúa Tercia.

 **VISADO** 15/11/2010
135046/98350
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG
Autores: PEDRO GARCIA PALLARES

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

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

29 NOV. 2010

El P.P. que desarrolla este documento, es el incorporado al segundo cuatrienio del programa de actuación del P.M.U., es por lo que la redacción es completamente procedente en este momento.

SECRETARÍA

OFICINA DE REGISTRO LOCAL
 P.D. (R.A. 24-03-2010)

Fdo. Pedro José Martínez Marín

1.2.2.1.C) Plazo de formación.

1.2.2.1.D) Usos globales. Aprovechamiento y edificabilidad.

En relación a este apartado, la presente propuesta de modificación puntual del plan parcial S7-R recoge las determinaciones contenidas en la ficha correspondiente al mismo, del suelo urbanizable sectorizado del PGM de aplicación, en la que se elimina del parámetro de densidad de viviendas por hectárea, las cuales se transcriben a continuación.

DETERMINACIONES DEL PLAN	
USO GLOBAL	Residencial
USO INCOMPATIBLE	Industrial y ganadero
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	13.886 m2
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES	
SUPERFICIE (excluidos SG)	13.886 m2
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA	0.40 m2/m2 (1)
CATEGORIA	Residencial de baja densidad

La propia ficha incorpora las siguientes aclaraciones.

- (1) El aprovechamiento de referencia se aplica a la superficie total del sector, incluidos los sistemas generales.

En aplicación del artículo 106.d.1) de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el aprovechamiento resultante del sector será el resultado de incrementar el aprovechamiento de referencia en un 10%, en las condiciones establecidas por este mismo artículo.

En definitiva:

	Superficie Total	Aprovechamiento resultante	Total techo edificable
Aprovechamiento sector	13886.00 m2	(0.20 X 1.10) 0.44 m2/m2	6109.84 m2

En cuanto a las determinaciones del DL 1/2005, relativas a cesiones sectoriales para el suelo urbanizable sectorizado, el Plan Parcial incorpora las cesiones exigidas por ella para los sistemas sectoriales de espacios libres (SSEL) y para los sistemas sectoriales de equipamientos públicos (SSEP), incrementadas en un 10% conforme a las determinaciones del art. 106.d.1).

Por tanto, las determinaciones relativas a este punto quedarán:

	Sup. Ordenada	Estándar LS 1/2001	Total Reserva Parques
Reserva SSEL	13886.00	(10 x 1.10) 11.00 %	1527.46 m2
Reserva SSEP	13886.00	(10 x 1.10) 11.00 %	1527.46 m2

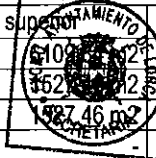
VISADO 15/11/2010
 Normal 135046/98350
 Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG
 Visado Telemático
 Autores: PEDRO GARCIA PALLARES

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

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

El cumplimiento de estas determinaciones se resume en el siguiente **26/01/2010**

	Determinaciones rango superior	Determinaciones PP
Techo edificable	6109,06 m ²	6109,06 m ²
Reserva SSEL	1527,46 m ²	1527,46 m ²
Reserva Equipamiento SSEP	1527,46 m ²	1527,46 m ²
Superficie edificable	-	1527,90 m ²
Superficie Viales SSVV	-	3257-18 m ²
TOTAL SUPERFICIE SECTOR	13886.00 m²	13886.00 m²
Aparcamientos superficie	1/100 m ² Techo Edificable (6109.06 m ²) 62	63



EL DIRECTOR GENERAL DE LA OFICINA DE GOBIERNO LOCAL (24-03-2010)
 Fdo. Pedro García Pallares María

Otras determinaciones:

	Determinaciones rango superior	Determinaciones de PP
Cesión obligatoria edificabilidad	10% Techo edificable (611.00 m ²)	611.00 m ²
Obligaciones Vivienda Protegida	30% edificabilidad residencial	30% edificabilidad residencial

1.2.2.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

La propuesta de modificación puntual del Plan Parcial S7-R de Tercia de Lorca que se plantea no incorpora alteración alguna del contenido de este epígrafe en su documentación de aprobación definitiva.

1.2.3. MEMORIA DE LA ORDENACION.

1.2.3.1 Parámetros urbanísticos

El siguiente cuadro recoge los datos de superficies, aprovechamientos y cesiones que definen la ordenación.

	Superficie	Aprovechamiento	Techo edificable
Manzana 1	5528.20 m ²	0.55 m ² /m ²	3040,51 m ²
Manzana 2	2045.70 m ²	1.50 m ² /m ²	3068,55 m ²
SSEL	1527.46 m ²	0	0
SSEQ	1527.46 m ²	0	0
Superficie Viales	3328.08 m ²	0	0
TOTALES	13886.00 m²		6109.06

La determinación establecida en la ficha urbanística adscrita a este sector por el PGMO, relativa al deber de construir al menos un 30% de las viviendas del sector con sujeción a un régimen de protección pública, cubre las exigencias de la legislación aplicable en la materia. En los planos queda grafiado el ámbito en el que inicialmente se propone la localización de la edificación residencial protegida (Manzana 2).

La propuesta de modificación puntual del Plan Parcial S7-R de Tercia que se plantea no incorpora alteración alguna del contenido del resto de apartados integrados en este epígrafe 1.2.3, en su documentación de aprobación definitiva de 26/01/09.

1.2.4 RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS

La propuesta de modificación puntual del Plan Parcial S7-R de Tercia que se plantea no incorpora alteración alguna del contenido de este epígrafe en su documentación de aprobación definitiva de 26/01/09.

VISADO 15/11/2010
 135046/98350
 Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG
 Visado Telemático
 Autores: PEDRO GARCIA PALLARES

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

29 NOV. 2010



EL DIRECTOR ACCTAL. DE LA
OFICINA DE GOBIERNO LOCAL
P.D. (R.A. 24-03-2010)

Fdo. Pedro José Martínez Marín

2 PLANOS

Los planos integrados en la documentación de aprobación definitiva de 26/01/09 no se ven alterados por la propuesta de modificación que se plantea con excepción del plano de ordenación 2.P.2, denominado "CALIFICACION DEL SUELO. AREAS DE ORDENANZA. ALINEACIONES", que se sustituye por un nuevo plano, con la misma denominación, en el que se ha eliminado la columna de asignación de número máximo de viviendas para cada una de las parcelas edificables del cuadro general de edificabilidades en las distintas áreas de ordenanza, formando parte de la documentación integrante de la presente propuesta de modificación puntual del plan parcial de referencia.

3 NORMAS URBANISTICAS

La propuesta de modificación puntual del Plan Parcial S7-R de Tercia que se plantea no incorpora alteración alguna del contenido de este capítulo, en su documentación de aprobación definitiva de 26/01/09.

4 PLAN DE ACTUACION EN RELACION CON LA GESTION DEL PGMO

La propuesta de modificación puntual del Plan Parcial S7-R de Tercia que se plantea no incorpora alteración alguna del contenido de este capítulo, en su documentación de aprobación definitiva de 26/01/09.

5 ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

La propuesta de modificación puntual del Plan Parcial S7-R de Tercia que se plantea no incorpora alteración alguna del contenido de este capítulo, en su documentación de aprobación definitiva de 26/01/09.

6 ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL Y AMBIENTAL

En base a los antecedentes del Plan Parcial S7-R de Tercia, y del objeto de la modificación puntual del mismo que se plantea, de conformidad con lo dispuesto en la legislación aplicable, no es necesario el estudio de impacto territorial y ambiental.

7 PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

La propuesta de modificación puntual del Plan Parcial S7-R de Tercia que se plantea no incorpora alteración alguna del contenido de este capítulo, en su documentación de aprobación definitiva de 26/01/09.

	VISADO	15/11/2010
Pedro García Pallarés. Arquitecto		135046/98350
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia	SRG
	Visado Telemático	
	Autores: PEDRO GARCIA PALLARES	
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

AYUNTAMIENTO DE LORCA

DILIGENCIA: Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de Plan General Municipal de Ordenación de Lorca

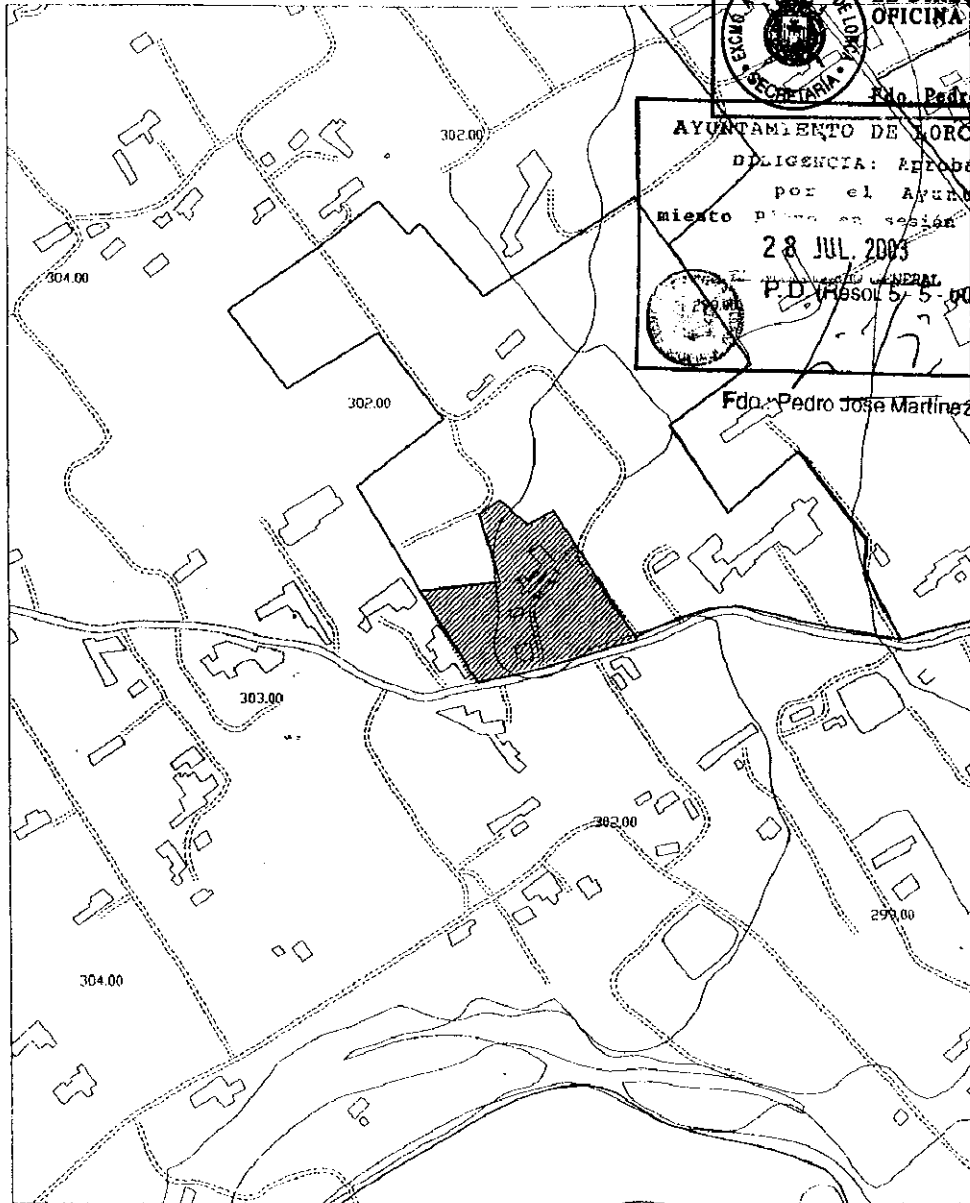
29 NOV. 2010



EL DIRECTOR ACCTAL. DE LA OFICINA DE GOBIERNO LOCAL P.D. (R.A. 24-03-2010)

Fdo. Pedro José Martínez María

TERCIA S-7.R



AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 JUL. 2003
P.D. (RESOL 5-5-00)



Fdo. Pedro José Martínez Ma

E 1:500




[Handwritten signature]

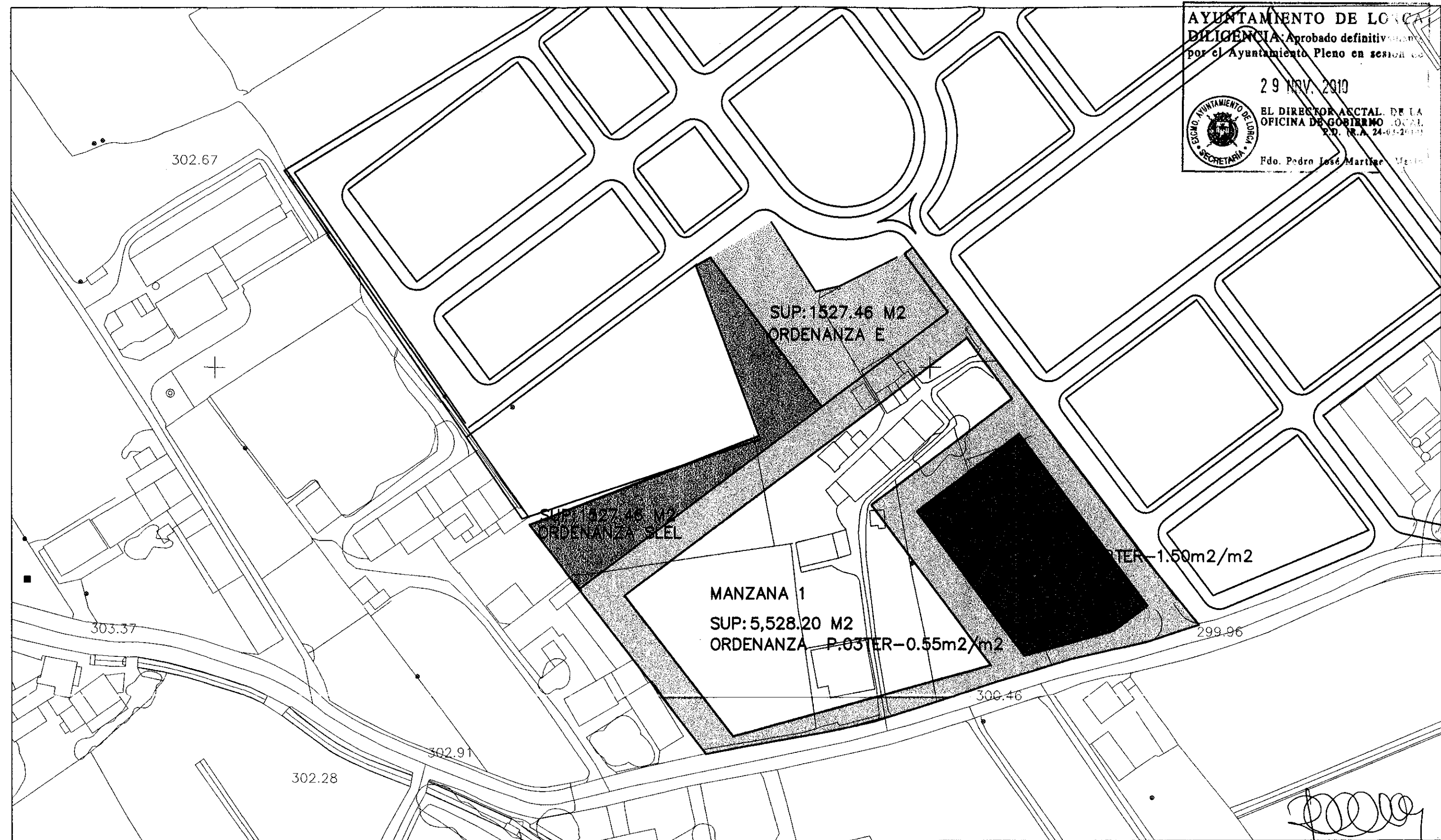
**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL
SECTOR S7-R
DIPUTACION DE TERCIA
LORCA**

INFORMACION

PROMOTOR	JUNTA DE COMPENSACION UNIDAD DE ACTUACION UNICA DEL SECTOR S7R. TERCIA
PLANO	SITUACION Y DELIMITACION CONFORME PGMO.

 Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia Visado Telemático Autores: PEDRO J. MARTINEZ MARIA, RAFAEL PALLARES	VISADO Normal 135/46/98350	26/11/2010 SRG
	JULIO / 10 ESCALA 1/5000 <small>El Colegio garantiza la firma digital de los autores.</small>	

AYUNTAMIENTO DE LORCA
 DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
 por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
 29 NOV. 2010
 EL DIRECTOR ASCTAL. DE LA
 OFICINA DE GOBIERNO LOCAL
 P.O. N.º 24-05-2010
 Fdo. Pedro José Martínez Mesa
 SECRETARÍA



- CESION EQUIPAMIENTO (SLEP)
- SISTEMA VIARIO (SSVV)
- UNIFAMILIAR AISLADA (P.O.2.TER)
- MANZANA CERRADA (P.O.1.TER)
- CESION ESPACIO LIBRE (SLEL)
- AREA DESTIANDA A EDIFICABILIDAD VPO

IDENTIFICACION PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE DE PARCELA (m2)	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	TECHO EDIFICABLE (m2)
SLEL		1,527.46	-	-
SLEP		1,527.46	-	-
MANZANA 1	P.O.3.TER	5,528.20	0.55	3,040.51
MANZANA 2	P.O.2.TER	2,046.70	1.50	3,068.55
SSVV		3,267.18	-	-
TOTALES		13,886.00	-	6,109.06

	DETERMINACIONES RANGO SUPERIOR	DETERMINACIONES DE PP
TECHO EDIFICABLE	6109.06 m2	6109.21 m2
RESERVA CESION SLEL	1527.46 m2	1527.46 m2
RESERVA EQUIPAMIENTO CESION SSEP	1527.46 m2	1527.46 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	-	7536.10 m2
SUPERFICIE VIALES SSVV	-	3284.98 m2
TOTAL SUPERFICIE SECTOR	13886.00 m2	13886.00 m2
APARCAMENTOS SUPERFICIE	1/100 m2 T. EDIF.(6109.06 m2) 62	63

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL
SECTOR S7-R
 DIPUTACION DE TERCIA
 LORCA
 PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION
 UNIDAD DE ACTUACION URBANA DEL SECTOR S7R, TERCIA
 PLANO: USOS DEL SUELO. ZONIFICACION
 DOTACIONES PUBLICAS
 RED VARIA

ORDENACION
VISADO
 Normal
 Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia
 Autores: PEDRO J. MARTINEZ MESA
 Arquitecto
 15/11/2010
 12046/98350
 SRG
 ESCALA
 1/1000