

Plan Parcial para el Sector RP-NT

Diputacion de Tercia.

Viviendas para Tercia S.L. y Otros.

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por Resolución Alcaldía de

25 MAY 1999



EL SECRETARIO GENERAL

3 ORDENANZAS

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado
definitivamente por el Ayunta-
miento Pleno en sesión de
28 SET. 1999



EL SECRETARIO GENERAL

Plan Parcial para el Sector RP-NT

Diputacion de Tercia.

Viviendas para Tercia S.L. y Otros.

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por Resolución Alcaldía de

25 MAY 1999



EL SECRETARIO GENERAL

3 ORDENANZAS

En este capítulo serán de aplicación los conceptos y determinaciones generales establecidos por la Normativa Urbanística del P.G.O.U. en lo que se refiere a usos, condiciones generales de volumen y de las edificaciones. Asimismo serán de aplicación las condiciones establecidas en dicha normativa para las actuaciones en el Sistema Viario y en el Sistema de Espacios Libres, tanto sectoriales como generales.

Por otra parte, la normativa del P.G.O.U dispone asimismo en su capítulo 15, Sección 1ª, las normas generales de aplicación a los suelos programados que serán de aplicación por tanto a este sector. Asimismo, serán de íntegra aplicación las Secciones 2ª a 8ª del referido capítulo 15.

Para el desarrollo de este Sector RP-NT se van a establecer nuevas ordenanzas con estructuras muy similares a las ya existentes en el P.G.O.U. para tipologías de edificación afines, distinguiéndose de aquellas en la clarificación o particularización de algunos parámetros o condiciones edificatorias que han sido objeto de controvertidas interpretaciones técnicas o que simplemente no se contemplaban. Estas ordenanzas se designan en relación al uso que regulan quedando como sigue:

- 3.1 ORDENANZA PARA EL AREA RESIDENCIAL EXCLUSIVO. "R.E."
- 3.1.1 ORDENANZA PARA EL SECTOR "R.E.A":
- 3.1.2 ORDENANZA PARA EL SECTOR "R.E.D":
- 3.2 ORDENANZA PARA EL AREA RESIDENCIAL COMPATIBLE. "R.C".
- 3.3 NORMAS COMPLEMENTARIAS
- 3.4 ORDENANZA PARA EL AREA DE EQUIPAMIENTO PRIVADO "E.P".



3.1 ORDENANZA PARA EL AREA RESIDENCIAL EXCLUSIVO. "R.E".

Dentro de este área y a los efectos de aplicación de las ordenanzas de edificación, se delimitan dos ámbitos diferenciados, uno denominado "Residencial Exclusivo para tipología aislada" (R.E.A) y otro denominado "Residencial exclusivo para tipología adosada" (R.E.D) cada uno de los cuales dispone de ordenanza propia que se establece como sigue:

3.1.1 ORDENANZA PARA EL SECTOR "R.E.A":

25 MAY 1999



EL SECRETARIO GENERAL

3.1.1.1 Ambito de aplicacion

El ambito de aplicacion de esta ordenanza sera el grafiado en los planos correspondientes del presente Plan Parcial.

3.1.1.2 Tipologia de edificacion

Se establece como tipologia edificatoria para cada parcela la definida como tipologia aislada, debiendo disponer de retranqueo obligatorio a todos sus lindes en la magnitud que se señala posteriormente.

3.1.1.3 Usos edificatorios

Se establece con exclusividad el uso de vivienda unifamiliar. Solo podran autorizarse en este ambito otros usos que, estando recogidos en el cuadro general de usos asignados al conjunto del Plan Parcial recogido en el art. 424.B de la Normativa Urbánistica del P.G.O.U. de Lorca, esten neta y directamente vinculados, con carácter exclusivo, al usuario de la vivienda.

3.1.1.4 Condiciones Particulares de Volumen

3.1.1.4.1	Parcela minima	
3.1.1.4.2	Diametro minimo inscrito	500.00 M2
3.1.1.4.3	Longitud minima de fachada	15.00 M.
3.1.1.4.4	Ocupacion maxima	20.00 M.
3.1.1.4.5	Altura maxima	40%
3.1.1.4.6	Edificabilidad maxima.	7.00 M / 2 Plantas + Bajocubierta
3.1.1.4.7	Retranqueo minimo a cualquier linde	0.35 M2/M2
3.1.1.4.8	Profundidad maxima de vuelos sobre retranqueo obligatorio	4.00 M. 0.80 M.



3.1.1.5 Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes de parcela quedan fijadas en los correspondientes planos de este Plan Parcial.

3.1.1.6 Criterio particular de medicion de altura maxima.

En los casos en los que se proyecten usos en espacios bajo cubierta por encima de la planta "2", estos no podran superar, en superficie, el 40% de la superficie proyectada para dicha planta. Con carácter general no podra superarse la cota de 9.50 m. medida desde el punto mas bajo de la acera del frente de fachada más desfavorable, hasta el punto exterior mas alto de la cubierta.

3.1.1.7 Criterios esteticos

3.1.1.7.1 Todos los paramentos exteriores seran tratados como fachada.

3.1.1.7.2 Los vallados en los frentes a via publica, con excepcion de los soportes de puertas o porticos de acceso, podran disponer de zocalo macizo de altura no superior a 1.00 m., el resto, hasta un maximo de 2.50 m., debiera ejecutarse con elementos ligeros de cerrajería, forja u otros que no oculten la posible vegetación interior de parcela. Entre propiedades particulares, el cerramiento macizo de separacion podra alcanzar 2.00 m. de altura.

25 MAY 1999

3.1.2 ORDENANZA PARA EL SECTOR "R.E.D":

3.1.2.1 Ambito de aplicacion

El ambito de aplicacion de esta ordenanza sera el grafiado en los planos correspondientes del presente Plan Parcial.



EL SECRETARIO GENERAL

3.1.2.2 Tipologia de edificacion

Se establece como tipologia edificatoria para cada parcela la definida como edificacion en manzana cerrada con retranqueo fijo y obligatorio a via publica en la magnitud que se señala posteriormente.

3.1.2.3 Usos edificatorios

Se establece con exclusividad el uso de vivienda plurifamiliar por superposicion, adosamiento o agrupacion. Solo se consideraran compatibles con este uso, y por tanto podran autorizarse en este ambito, otros usos que, estando recogidos en el cuadro general de usos asignados al conjunto del Plan Parcial señalado en el art. 424.B de la Normativa Urbanistica del P.G.O.U. de Lorca, esten neta y directamente vinculados, con carácter exclusivo, a los usuarios de cada una de las viviendas.

3.1.2.4 Condiciones Particulares de Volumen

3.1.2.4.1 Parcela minima

3.1.2.4.2 Diametro Inscrito

3.1.2.4.3 Longitud de fachada

3.1.2.4.4 Ocupacion

3.1.2.4.5 Altura maxima

3.1.2.4.6 Edificabilidad maxima.

3.1.2.4.7 Retranqueo fijo a via publica

3.1.2.4.8 Profundidad de vuelos sobre la zona de retranqueo



3.1.2.5 Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes de parcela quedan fijadas en los correspondientes planos de este Plan Parcial.

3.1.2.6 Criterio particular de medicion de altura maxima.

En los casos en los que se proyecten usos en espacios bajo cubierta por encima de la planta "2", estos no podran superar, en superficie, el 40% de la superficie proyectada para dicha planta. Con carácter general no podra superarse la cota de 9.50 m. medida desde el punto mas bajo de la acera del frente de fachada mas esfavorable, hasta el punto exterior mas alto de la cubierta.

3.1.2.7 Criterios esteticos

3.1.2.7.1 Todos los paramentos deberan tener tratamiento de fachada exterior, evitando la aparicion de medianerías vistas.

3.1.2.7.2 Los vallados en los frentes a via publica y entre particulares en la zona de retranqueo obligatorio, podran disponer de zocalo macizo en altura no superior a 1.00 m., el resto, hasta un maximo de 1.80 m., debera ejecutarse con elementos ligeros de cerrajería, forja u otros sistemas que no oculten la posible vegetacion interior de parcela. Entre propiedades particulares ajenas a la zona de retranqueo, el basamento macizo podra alcanzar 2.00 m.

3.2 ORDENANZA PARA EL AREA RESIDENCIAL COMPATIBLE. "R.C".

25 MAY 1999

3.2.1 Ambito de aplicacion

El ambito de aplicación de esta ordenanza sera el grafado en los planos correspondientes del presente Plan-Parcial.



EL SECRETARIO GENERAL

3.2.2 Tipologia de edificacion

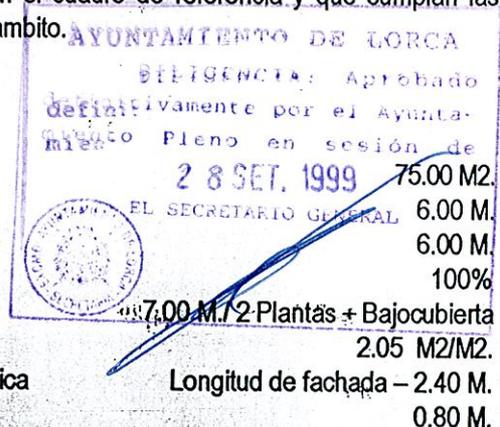
Se establece como tipologia edificatoria para cada parcela la definida como edificacion en manzana cerrada con alineaciones definidas por el P.P. sin que se permitan retranqueos a via publica.

3.2.3 Usos edificatorios

Se establece como uso predominante el de vivienda en todas sus formas de agrupacion, aunque se recomienda su ubicacion a partir de la planta baja, destinando esta a la implantacion del resto de usos compatibles recogidos en el cuadro general de usos asignados al conjunto del Plan Parcial señalado en el art. 424.B de la Normativa Urbanistica del P.G.O.U. de Lorca y que se reseña a continuacion. Podran autorizarse asimismo en este ambito edificaciones con uso exclusivo distinto al de vivienda que tambien esten recogidos en el cuadro de referencia y que cumplan las condiciones de volumen establecidas para este ambito.

3.2.4 Condiciones Particulares de Volumen

- 3.2.4.1 Parcela minima
- 3.2.4.2 Diametro Inscrito
- 3.2.4.3 Longitud minima de fachada
- 3.2.4.4 Ocupacion maxima
- 3.2.4.5 Altura maxima
- 3.2.4.6 Edificabilidad maxima.
- 3.2.4.7 Longitud maxima de vuelo a/c a via publica
- 3.2.4.8 Profundidad maxima de vuelos



3.2.5 Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes de parcela quedan fijadas en los correspondientes planos de este Plan Parcial.

3.2.6 Criterio particular de medicion de altura maxima.

En los casos en los que se proyecten usos en espacios bajo cubierta por encima de la planta "2", éstos no podran superar, en superficie, el 40% de la superficie proyectada para dicha planta. Con carácter general no podra superarse la cota de 9.50 m. medida desde el punto mas bajo de la acera del frente de fachada, hasta el punto exterior mas alto de la cubierta.

3.2.7 Criterios esteticos

Todos los paramentos deberan tener tratamiento de fachada exterior, evitando la aparicion de

medianerías vistas.

3.2.8 Cuadro de usos compatibles

Art. 424. B. Normas de uso.
(Nucleos Rurales del P.G.O.U.)

25 MAY 1999



EL SECRETARIO GENERAL

		CATEGORIA	GRADO	SITUACION	CLASE
01	Vivienda	Todas			
02	Garaje-Aparcamiento	1ª,2ª,7ª	1º,2º		
03	3 Agropecuario	1ª,4ª,5ª			
04	Industria	1ª,2ª,3ª,6ª		A,B,C,D	
05	Oficinas	4ª			
06	Comercial	3ª,4ª			
07	Espectaculos y Salas de Reunion	2ª,3ª,4ª	4º,5º		B
08	Socio-Cultural, Docente y Asistencial	Todas			Todas
09	Sanitario	4ª			
10	Deportivo	5ª			
11	Religioso	2ª,3ª			
12	Esparcimiento				



3.3 NORMAS COMPLEMENTARIAS.

3.3.1 Ambito de aplicación.

Se desarrollan en este epigrafe las normas afectas a la implantación de los centros de transformación para el suministro eléctrico o depósitos para el suministro de gas, agua potable, etc... Dada su escasa entidad superficial estos podrán implantarse en ámbitos de suelo residual derivados de la ordenación o, con las preceptivas autorizaciones administrativas, en puntos concretos de las reservas destinadas a espacios libres, siempre que ello no suponga una limitación al uso general de las mismas ni a su ordenación y desarrollo intrínseco, y cumplan con la adecuadas medidas de protección, seguridad y control.

3.3.2 Tipología de edificación

Se establece para el uso definido la tipología abierta. Este tipo de "centros" tendrán carácter exento por ser este el que permite un más efectivo cumplimiento de las medidas de seguridad exigibles a cada uno de ellos. En su caso, podrán ejecutarse enterrados.

3.3.3 Usos edificatorios

Se establece como uso exclusivo la explotación, mando, control y seguridad en el suministro de energía eléctrica, gas o cualquier otra que requiera centralización de esas funciones.

3.3.4 Condiciones Particulares de Volumen

No se establecen condiciones específicas de volumen, limitándose los cuerpos edificados a una sola planta con altura no superior a 4.00 m. y con una ocupación total no superior a los 50.00 M2, debiendo en todo caso justificarse la ocupación que se proponga.

3.3.5 Alineaciones y rasantes

No se definen.

3.3.6 Criterios estéticos

Todos los paramentos deberán tener tratamiento de fachada exterior y ser consecuentes con la condición de edificación abierta.

3.4 ORDENANZA PARA EL AREA EQUIPAMIENTO PRIVADO "E.P".

25 MAY 1999

3.4.1 Ambito de aplicacion

El ambito de aplicación de esta ordenanza sera el grafiado en los planos correspondientes del presente Plan Parcial.



EL SECRETARIO GENERAL

3.4.2 Tipologia de edificacion

Se establece como tipologia edificatoria para cada parcela, la definida como edificacion abierta, con alineaciones a via publica definidas por el P.P., a las que la edificacion debera de procurar el retranqueo que se indica en aparatado relativo a las condiciones de volumen.

3.4.3 Usos edificatorios

Se establece como uso exclusivo cualquiera de los recogidos en el cuadro general de usos asignados al conjunto del Plan Parcial señalado en el art. 424.B de la Normativa Urbanistica del P.G.O.U. de Lorca., distintos al de vivienda y adscritos al grupo de los equipamientos, ya sea este asistencial, comercial, de servicios, religioso, etc ...

3.4.4 Condiciones Particulares de Volumen

3.2.4.1	Parcela minima	
3.2.4.2	Diametro Inscrito	
3.2.4.3	Longitud minima de fachada	
3.2.4.4	Ocupacion maxima	
3.2.4.5	Altura maxima	
3.2.4.6	Edificabilidad maxima.	
3.2.4.7	Retranqueo minimo obligatorio a via publica	
3.2.4.8	Profundidad maxima de vuelos sobre zona de retranqueo obligatorio	



3.4.5 Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes de parcela quedan fijadas en los correspondientes planos de este Plan Parcial.

3.4.6 Criterio particular de medicion de altura maxima.

En los casos en los que se proyecten usos en espacios bajo cubierta por encima de la planta "2", estos no podran superar, en superficie, el 40% de la superficie proyectada para dicha planta. Con carácter general no podra superarse la cota de 9.50 m. medida desde el punto mas bajo de la ácer del frente de fachada, hasta el punto exterior mas alto de la cubierta.

3.4.7 Criterios esteticos

Todos los paramentos deberan tener tratamiento de fachada exterior y ser consecuentes con la condicion de edificacion abierta.

Pedro Garcia Pallares. Arquitecto

Plan Parcial para el Sector RP-NT

Diputacion de Tercia.

Viviendas para Tercia S.L. y Otros.

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por Resolución Alcaldía de

25 MAY 1999

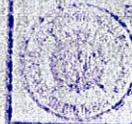
EL SECRETARIO GENERAL



4 PLAN DE ETAPAS

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado
definitivamente por el Ayunta-
miento Pleno en sesión de
28 SET. 1999

EL SECRETARIO GENERAL



Plan Parcial para el Sector RP-NT

Diputacion de Tercia.

Viviendas para Tercia S.L. y Otros.

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por Resolución Alcaldía de

25 MAY 1999

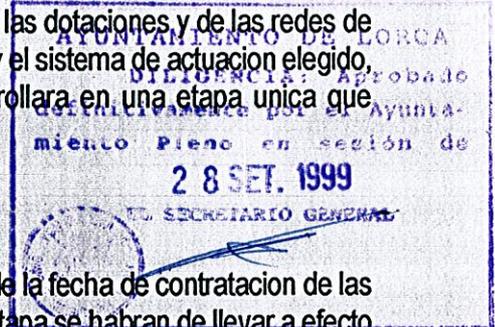


EL SECRETARIO GENERAL

4 PLAN DE ETAPAS (Art. 54 R.P)

4.1 DETERMINACION DE LAS ETAPAS

Considerando el desarrollo de la edificación previsto, de las dotaciones y de las redes de servicios, y sobre todo la entidad cuantitativa del sector y el sistema de actuación elegido, la realización de las obras de urbanización se desarrollara en una etapa única que abarcaría a todo el sector objeto de P.P.



A) DURACION

La duración se establece en dos años a partir de la fecha de contratación de las referidas obras de urbanización. En esa única etapa se habrán de llevar a efecto asimismo la implantación de los servicios debiendo quedar todos ellos en condiciones de su recepción provisional.

B) SECUENCIACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Las secuencias del desarrollo de la consolidación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización podrían concretarse de la siguiente forma:

- 1 Trabajos de desbroce y limpieza general de los terrenos con demolición edificaciones precisas y retirada de arbolado.
- 2 Replanteo general de la distribución parcelaria y trazado viario.
- 3 Implantación de los centros de transformación para el suministro y distribución de la energía eléctrica, y otras redes en su caso (telefonía y gas).
- 4 Implantación de los anillos principales o primarios para la distribución y suministro del agua potable y energía eléctrica, con derivaciones a los primeros puntos de entronque por demanda de las edificaciones.
- 5 Implantación de las arterias generales de evacuación.
- 6 Implantación de los encintados, instalación básica para el alumbrado público, red de riego e hidrantes de incendio, aceras y pavimentado de calzadas por áreas cuyo desarrollo edificatorio lo requiera.
- 7 Instalación de los puntos de alumbrado público en coherencia con las áreas cuyo desarrollo edificatorio y accesos a las mismas, lo requiera.
- 8 Finalización de las obras de urbanización en las áreas edificatoriamente menos desarrolladas para recibir provisionalmente el conjunto de ellas.

C) **PUESTA EN SERVICIO DE LAS RESERVAS DE SUELO**

La cesion de las reservas de suelo, tanto las sectoriales como las generales, coincidira con la aprobacion definitiva del proyecto de compensacion o reparcelacion, según el sistema de actuacion que finalmente se desarrolle, si bien la puesta en servicio de las mismas se ira haciendo de forma complementaria a cada area y dependera del grado de desarrollo de la edificacion y con ella de la urbanizacion que se supone, en cierto modo simultanea, para cada una de las areas que inician el desarrollo urbanistico, que en todo caso se preve convulsivo.

D) **DETERMINACION DE NIVELES DE SERVICIOS** 5 MAY 1999

La determinacion de los niveles correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, evacuacion y suministro de energia electrica para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente quedara garantizada por la implantacion inicial de las redes y arterias principales cuyo nivel satisfara las demandas del conjunto, permitiendo asi la incorporacion sistematica de nuevas edificaciones.

4.2 **ALTERACION DE PREVISIONES**

Se preven posibles alteraciones de las previsiones tanto temporales como espaciales, contenidas en el presente Plan de Etapas, siempre que se justifiquen plena y adecuadamente, mantengan la coherencia interna del presente P.P., se cumplan sus determinaciones y se garantice la ejecucion y financiacion del conjunto de sus previsiones.

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesion de 28 SET. 1999
EL SECRETARIO GENERAL

Pedro Garcia Pallares. Arquitecto