

**MODIFICACION PUNTUAL Nº 1 NO ESTRUCTURAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LORCA UZPI 1" (ANTIGÜO SECTOR "RP2" DEL P.G.M.O. DE LORCA). REFERIDO A LA CORRECCION DE ERRORES Y AJUSTES DE ALINEACIONES EN LA UA Nº 2, Y CAMBIO NORMATIVO DE APLICACIÓN SIN QUE AFECTE A ZONAS VERDES , EQUIPAMIENTOS, EDIFICABILIDADES, NI A LA AFECCIÓN JUNTO AL FERROCARRIL NI A TRAZADOS VIARIOS DE LA UA Nº 1, YA EJECUTADA Y URBANIZADA.**

**(Octubre de 2.015)  
Aprobación Definitiva.**

## INDICE

### **1.- GENERALIDADES Y ANTECEDENTES DE LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL.-**

**1.1.- SOLICITUD.-**

**1.2.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACION.-**

**1.3.- ANTECEDENTES.-**

### **2.- MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA.-**

**2.1.- RELACION CON EL P.G.M.O. DE LORCA.-**

### **3.- MEMORIA DE LA ORDENACION.-**

**3.1.- JUSTIFICACION DE SU FORMULACION.-**

**3.1.1.- Eliminación del parámetro de densidad máxima de viviendas.-**

**3.1.2.- Cambio para la parcela mínima en la ordenanza Zona A (Residencial Unifamiliar).**

**3.1.3.- Criterios aclaratorios sobre las servidumbres mutuas y recíprocas bajo rasante.-**

**3.2.- PROPUESTA DE REDACCION DE LAS MODIFICACIONES DEL APARTADO 4.4 DE LA MEMORIA DE ORDENACION DEL PLAN PARCIAL REFERENTE AL CUADRO DE SUPERFICIES Y DE LAS DETERMINACIONES DEL MISMO.-**

**3.3.- PROPUESTA DE REDACCION DE LAS MODIFICACIONES DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL.-**

### **4.- CONCLUSION.-**

**ANEXO I : COMPARATIVO PLAN PARCIAL APROBADO- PLAN PARCIAL MODIFICADO.**

**ANEJO I: JUSTIFICACION DE LA INNECESARIEDAD DEL CUMPLIMIENTO DEL TRAMITE AMBIENTAL**

**ANEJO II: PLANOS**

# MODIFICACION PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR “LORCA UZPI 1” (DENOMINADO SECTOR “RP2” CON ANTERIORIDAD A LA APROBACION DEFINITIVA DEL P.G.M.O. DE LORCA)

**PROMOTOR:** JUNTA DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº 1 DEL PLAN PARCIAL “LORCA UZPI 12, (ANTIGUO SECTOR “RP2” DEL P.G.M.O. DE LORCA)

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

## 1.- GENERALIDADES Y ANTECEDENTES DE LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL.-

### 1.1.- SOLICITUD.-

La presente modificación puntual y a petición de la Junta de Compensación del Sector “RP2”, se redacta por los Arquitectos D. Juan García Pedrero y D. Agustín Ancosta Benavent.

La procedencia legal de su elaboración y tramitación, se sustenta en el artículo 127 del Decreto Legislativo 1/2005 de 10 de Junio referente al Texto refundido de la Ley del Suelo de la región de Murcia:

*“Los Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle podrán ser elaborados por los Ayuntamientos, particulares y demás organismos competentes en el orden urbanístico”*

### 1.2.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACION.-

Los objetivos de la presente modificación NO ESTRUCTURAL del Plan Parcial del sector “Lorca UZPI 1” (sector “RP2” según denominación anterior a la aprobación definitiva del P.G.M.O. de Lorca), son los siguientes:

1º.- **Eliminar en todo el Plan Parcial el parámetro de densidad máxima de viviendas** por hectárea, adaptándolo a la modificación nº 49 no estructural del P.G.M.O. de Lorca.

2º.- **Cambiar el estándar de Parcela Mínima** establecido para la ordenanza Zona A (Residencial Unifamiliar) y Zona C (Residencial Multifamiliar y Unifamiliar Agrupada).

3º.- Se especifica que la Ordenanza de la Zona A (Residencial Unifamiliar), **permite sus tipologías en todas sus categorías**, incluyendo la unifamiliar aislada con determinados requisitos, a la vez que se cambia el estándar de

parcela mínima y se especifica que la ocupación del subsuelo, podrá ser el 100 % de la parcela.

4º.- **Ajustar** con planimetría actualizada las alineaciones y superficies netas **de las parcelas de la Unidad de Actuación nº 2**

5º.- Incluir una nueva ordenanza en algunas de las parcelas vacantes dentro de la Zona A (Residencial Unifamiliar) que denominamos **Ordenanza D que permita la edificación en Residencial Plurifamiliar** manteniendo la edificabilidad y alturas permitidas por el plan.

6º.- **Ajustar las superficies de las parcelas del Plan Parcial** realizado con una cartografía deficiente a las superficies de las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación de U A nº1, coincidentes con la realidad y con la Escritura de Reparcelación y de Adjudicación de las parcelas resultantes.

**Con estas modificaciones no se alteran los demás parámetros que recoge el Plan Parcial aprobado en su día, referidas a edificabilidades, cesiones obligatorias, ni alteraciones, ni los límites con el ferrocarril, que afecta a la Unidad de Actuación Nº. 1, ya ejecutada y urbanizada, con las obras de urbanización cedidos al Excmo. Ayuntamiento de Lorca.**

### **1.3.- ANTECEDENTES – REFERIDOS AL PROYECTO DE COMPEACIÓN.**

**Con la presente modificación se procede a la adaptación del Plan Parcial a la modificación Nº 49 del P.G.M.O. de Lorca, en el sentido de eliminar toda referencia al parámetro de densidad de viviendas** dado su innecesaridad de aplicación para todos los sectores en suelo urbanizable de alta, media y baja densidad. Dicha innecesaridad quedó justificada en la citada modificación puntual nº 49 del P.G.M.O.

En el Proyecto de Reparcelación, se establecieron parcelas resultantes cuya edificabilidad máxima permitía un determinado número de viviendas de superficie “estándar”, pero que por la superficie total de la parcela, resultaba imposible subdividir la parcela en número de sub-parcelas igual al número de viviendas, dado que no cumpliría la exigencia de parcela mínima. Tal circunstancia se pretende corregir con la presente modificación estableciendo un nuevo parámetro urbanístico de parcela mínima.

Igualmente, sirva éste apartado de antecedentes a las referidas al Proyecto de Compensación , en el sentido de que en él se estableció entre determinadas parcelas una servidumbre mutua y recíproca bajo rasante, en el sentido de permitir el libre acceso y paso de vehículos y personas entre las plantas sótanos o semisótanos destinadas a garaje, de las distintas parcelas. Dichas servidumbres quedaron reflejadas debidamente y se hicieron constar por el Registro de la Propiedad en las escrituras correspondientes de las fincas resultantes.

La aplicación práctica de tal servidumbre ha generado diversas dudas de interpretación en el momento de la concesión de algunas Licencias de Obras que han querido hacer uso de dicha servidumbre, para lo cual y tras varios años de

desarrollo del sector, la aplicación es clara, en el sentido de que dicha servidumbre es obligatoria en todas sus plantas, si las hubiere, pudiendo articularse la forma de paso y las medidas provisionales que el Excmo. Ayuntamiento pueda imponer, de forma provisional a un propietario que vaya a construir sobre los terrenos de otra propiedad que esté aún sin edificar, (acceso sobre terreno natural, movimientos de tierras, contención de tierras, etc.), sin que se precise autorización alguna del predio sirviente.

Igualmente, y siempre que llegase a ser necesario, dicho derecho de paso se materializará ejecutando el mínimo de obras posible sobre la parcela aún no edificada, sin coste alguno para el propietario de ésta última y con las debidas garantías de que dichas obras podrán ser eliminadas en cuanto se quiera iniciar la edificación sobre la parcela.

**La presente modificación subsana el error material detectado en la alineación de la confluencia de las Calles nº 11 y 12 (según denominación del Plan Parcial en su plano nº P-5A), así como las superficies netas de las parcelas resultantes de la Unidad de Actuación Nº 2, consecuencia de una reciente medición real efectuada.**

También se **subsana el error actualmente existente de discrepancia entre las superficies de parcelas del Plan Parcial y el realmente existente registrado que es el recogido en el proyecto de compensación**, ajustado a la medición real, conservándose las edificabilidades. Igualmente se recogen las modificaciones introducidas por los E.D. del que han sido objeto las Parcelas 3.1 y la 4.1 del Proyecto de Compensación, así como las Parcelas 10, 11 y 12 .

Las situación cambiante del mercado y la crisis del sector llevan a un cambio de tipología edificatoria de manera que la edificación de viviendas unifamiliares adosas de dos plantas en hilera empieza a desaparecer, **apareciendo un nuevo mercado de edificios plurifamiliares de dos plantas con viviendas en Planta Baja y Planta Alta**, donde una sola escalera sin ascensor, normalmente exterior, da acceso a dos viviendas por planta con amplias terrazas a modo de Ático aterrazado, **por lo que parece oportuno elaborar otra ordenanza que permita la Tipología Residencial Multifamiliar** en aquellas parcelas donde se proponía la Tipología Residencia Unifamiliar **de manera que pueda utilizarse indistintamente según el mercado**, estableciendo en la propia normativa las soluciones de encuentro entre ambas tipologías

## **2.- MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA.-**

### **2.1.- RELACION CON EL PLAN PARCIAL Y EL P.G.M.O. DE LORCA.-**

El Plan Parcial del Sector "Lorca UZPI 1" (denominado anteriormente Sector "RP2"), fue aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria de fecha 30 de Noviembre de 1.999 y publicado en el Boletín Oficial de la Región de Murcia nº 41 de fecha 19 de Febrero de 2.000.

El Proyecto de Reparcelación (Proyecto de Compensación) fué aprobado definitivamente por resolución de alcaldía de fecha 23 de Octubre de 2.003 y publicado en el Boletín Oficial de la Región de Murcia nº 262 de fecha 12 de Noviembre de 2.003.

El Texto Refundido del Plan General, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 25 de Octubre de 2.004 y publicado en el Boletín Oficial de la Región de Murcia del día 1 de Agosto de 2.004, recogía íntegramente el Plan Parcial dentro de los sectores de suelo urbanizable sectorizado con Planeamiento Incorporado Lorca UZPI-1.

Dentro del ámbito del Plan Parcial se han redactado, hasta el día de la fecha sucesivos Estudios de Detalle:

- Estudio de detalle para reordenación de volúmenes de las parcelas 7,8 y 9. Fue aprobado definitivamente en Sesión Ordinaria del Excmo. Ayuntamiento de Lorca de fecha 26 Septiembre 2005.
- Estudio de detalle para reordenación de volúmenes y transferencia de volumen entre las parcelas 3 y 4. Fué aprobado definitivamente en Sesión Ordinaria del Excmo. Ayuntamiento de Lorca de fecha 29 Mayo 2006.
- Estudio de detalle para transferencia de volumen entre las parcelas 10, 11 y 12. Fue aprobado definitivamente en Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Lorca de fecha 25 Septiembre 2006.

La modificación nº 49 no estructural, del P.G.M.O. de Lorca, aprobada en su día, establece que resulta innecesario el parámetro de densidad de vivienda por Hectárea que el Plan establecía para los sectores de suelo urbanizable de alta, media y baja densidad. En consecuencia dicho parámetro ha sido eliminado de forma general.

### **2.2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.-**

**Se adjunta plano detallado de información relativo a las parcelas que están construidas ó en proceso de construcción,** así como los solares vacantes. La relación de propietarios ó comunidades de propietarios actuales, a efectos de comunicación es la siguiente:

PARCELA	ESTADO	PROPIETARIO ACTUAL/ PRESIDENTE C. PROPIETARIOS	ADMINISTRADOR
PARCELA 0.1.	CONSTRUIDO	D. RAFAEL SENDRA SÁNCHEZ. (COMUNIDAD DE PROPIETARIOS)	D. RAFAEL SENDRA SÁNCHEZ C/ JOAQUÍN SOROLLA, ED. CONTINENTAL 3º-D
PARCELA 0.2.1	SOLAR	ILH LOYRA INVERSIONES	D. ANTONIO IBARRA LÓPEZ C/. LOPE GISBERT, 37 - 3º-A
PARCELA 0.2.2	SOLAR	PROMOCIONES LÓPEZ Y FERNÁNDEZ, S.A	D. FRANCISCO LÓPEZ FERNÁNDEZ C/ LOS NARANJOS, 1 - BAJO
PARCELA 0.3	EN CONSTRUCCIÓN	EDILORCA, S.L.	D. ALFONSO LUÍS ABELLANEDA LIDÓN ALAMEDA DE CERVANTES 46 - 4º-A
PARCELA 0.4	CONSTRUIDO	EDILORCA, S.L. (COMUNIDAD DE PROPIETARIOS)	D. ALFONSO LUÍS ABELLANEDA LIDÓN ALAMEDA DE CERVANTES 46 - 4º-A
PARCELA 0.5.1	CONSTRUIDO	EDILORCA, S.L. (COMUNIDAD DE PROPIETARIOS)	D. ALFONSO LUÍS ABELLANEDA LIDÓN ALAMEDA DE CERVANTES 46 - 4º-A
PARCELA 0.5.2	CONSTRUIDO	EDILORCA, S.L. (COMUNIDAD DE PROPIETARIOS)	D. ALFONSO LUÍS ABELLANEDA LIDÓN ALAMEDA DE CERVANTES 46 - 4º-A
PARCELA 1.1	SOLAR	PROMOCIONES LÓPEZ Y FERNÁNDEZ, S.A	D. FRANCISCO LÓPEZ FERNÁNDEZ C/ LOS NARANJOS, 1 - BAJO
PARCELA 1.1.1	EN CONSTRUCCIÓN	D. LADISLAO LACAL DÍAZ	D. LADISLAO LACAL DÍAZ ALAMEDA CERVANTES, 22 - 5º-A
PARCELA 1.1.2	SOLAR	Dña. MARÍA ISABEL ORTEGA GIRONA	Dña. Mª ISABEL ORTEGA GIRONA C/. JERONIMO STA. FE, 51-1ºB
PARCELA 1.1.3	SOLAR	D. ANTONIO LARIOS	PAVIMENTOS ASFÁLTICOS LARIOS, S.A. CTRA. DE CARAVACA, S/N
PARCELA 1.2	SOLAR	D. JUAN MARTÍNEZ SÁNCHEZ, D. ANTONIO GÓMEZ ZAPATA Y D. JUAN GÓMEZ ZAPATA.	PROMOCIONES EUROCAN, S.L. C/. MARTÍN MORATA, 2 - BAJO
PARCELA 1.3	EN CONSTRUCCIÓN	D. NARCISO FRANCISCO MARTÍNEZ SÁNCHEZ	NARCISO Fco. MARTÍNEZ SÁNCHEZ C/. BUFA, 7
PARCELA 2.1	SOLAR	CONSTRUCCIONES MANRROC S.L.	CONSTRUCCIONES MANRROC S.L. TRAVESÍA CNO. VIEJO DEL PUERTO, S/N
PARCELA 2.2.1	CONSTRUIDO	D. JOSÉ COSTA FERNÁNDEZ	D. JOSÉ COSTA FERNÁNDEZ CTRA. DE CARAVACA, 37
PARCELA 2.2.2	CONSTRUIDO	D. JUAN ROS CASTEJÓN	D. JUAN ROS CASTEJÓN C/. FRANCISCO ESCOBAR BARBERÁN, S/N
PARCELA 2.3	CONSTRUIDO	PROMOCIONES EUSEBIO ABELLÁN S.L.(COM. DE PROPIETARIOS)	D. EUSEBIO ABELLÁN MARTÍNEZ C/. SANTIAGO, S/N
PARCELA 3.1	CONSTRUIDO	D. ANTONIO IBARRA LÓPEZ. (COMUNIDAD DE PROPIETARIOS)	D. ANTONIO IBARRA LÓPEZ C/. LOPE GISBERT, 37 - 1º-A
PARCELA 3.2	SOLAR	Dña. CONSUELO MALDONADO MÉNDEZ Y D. J.M. SÁNCHEZ SÁNCHEZ	D. JOSÉ MARÍA SÁNCHEZ SÁNCHEZ C/. MARTÍN MORATA, 44
PARCELA 4.1	CONSTRUIDO	PROMOCI. LÓPEZ Y FERNÁNDEZ, S.A. (COM. DE PROPIETARIOS)	D. FRANCISCO LÓPEZ FERNÁNDEZ C/ LOS NARANJOS, 1 - BAJO
PARCELA 4.2	SOLAR	Dña. CONSUELO MALDONADO MÉNDEZ Y D. JOSÉ MARÍA SÁNCHEZ SÁNCHEZ	D. JOSÉ MARÍA SÁNCHEZ SÁNCHEZ C/. MARTÍN MORATA, 44
PARCELA 4.3	SOLAR	Dña. CONSUELO MALDONADO MÉNDEZ Y D. JOSÉ MARÍA SÁNCHEZ SÁNCHEZ	D. JOSÉ MARÍA SÁNCHEZ SÁNCHEZ C/. MARTÍN MORATA, 44
PARCELA 5.1	CONSTRUIDO	Dña. LEONOR CELADA MATEOS.(COMUNIDAD DE PROPIETARIOS)	Dña. LEONOR CELADA MATEOS PZ. REPÚBLICA DE ECUADOR. DÚPLEX 6
PARCELA 5.2	SOLAR	ILH LOYRA INVERSIONES	D. ANTONIO IBARRA LÓPEZ C/. LOPE GISBERT, 37 - 3º-A
PARCELA 5.3	SOLAR	ILH LOYRA INVERSIONES	D. ANTONIO IBARRA LÓPEZ C/. LOPE GISBERT, 37 - 3º-A
PARCELA 5.4	SOLAR/CONSTRUIDO	D. ANTONIO ABELLÁN ORTEGA, D. JUAN ABELLÁN ORTEGA Y D. JOSÉ ABELLÁN ORTEGA	D. ANTONIO ABELLÁN ORTEGA C/. RÍO GUADALENTÍN, L02 LA ALCAYNA. (MOLINA DE SEGURIA) D. JUAN ABELLÁN ORTEGA C/. RÍO GUADALENTÍN, 17 D. JOSÉ ABELLÁN ORTEGA C/. CUETO, 2
PARCELA 5.5	SOLAR	D. JOSÉ NAVARRO PADILLA	D. JOSÉ NAVARRO PADILLA ALAMEDA CONSTITUCIÓN. RES. EUROPA
PARCELA 5.6	SOLAR	VERA CUADRADO S.L.	D. JOSÉ VERA GARCÍA C/. PUENTE MADERA, S/N
PARCELA 5.7	SOLAR	VERA CUADRADO S.L.	D. JOSÉ VERA GARCÍA C/. PUENTE MADERA, S/N
PARCELA 6	CONSTRUIDO	D. JUAN LUÍS SOILÁN LINARES. (COM. DE PROPIETARIOS)	D. JUAN LUÍS SOILÁN LINARES C/. JOAQUÍN SOROLLA, S/N DÚPLEX 1
PARCELA 10.1	EN CONSTRUCCIÓN	PROMOCIONES LÓPEZ Y FERNÁNDEZ, S.A	D. FRANCISCO LÓPEZ FERNÁNDEZ C/ LOS NARANJOS, 1 - BAJO
PARCELA 10.2	SOLAR	Dña. ANA TAFALLA GUERRERO Y D. TOMÁS MARTÍNEZ CAMPOY	Dña. ANA TAFALLA GUERRERO Y D. TOMÁS MARTÍNEZ CAMPOY ALAMEDA DE CERVANTES, 1
PARCELA 11	EN CONSTRUCCIÓN	PROMOCIONES LÓPEZ Y FERNÁNDEZ, S.A	D. FRANCISCO LÓPEZ FERNÁNDEZ C/ LOS NARANJOS, 1 - BAJO
PARCELA 12	EN CONSTRUCCIÓN	PROMOCIONES LÓPEZ Y FERNÁNDEZ, S.A	D. FRANCISCO LÓPEZ FERNÁNDEZ C/ LOS NARANJOS, 1 - BAJO
PARCELA 13	SOLAR	ILH LOIRA INVERSIONES	D. ANTONIO IBARRA LÓPEZ C/. LOPE GISBERT, 37 - 3º-A
PARCELA 14	SOLAR	D. LÁZARO SOTO BAYONAS	D. LÁZARO SOTO BAYONAS C/. PÉREZ CASAS, 73

### **3.- MEMORIA DE LA ORDENACION.-**

#### **3.1.- JUSTIFICACION DE SU FORMULACION PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS.**

##### **3.1.1.- En cuanto a la eliminación del parámetro de densidad máxima de viviendas.-**

La eliminación del parámetro de densidad máxima de viviendas establecida por la modificación nº 49 no estructural del P.G.M.O. de Lorca, es de aplicación plena al Plan Parcial del sector "Lorca UZPI 1". Dicha modificación se hacía extensible a todos los suelos residenciales urbanizables sectorizados de alta, media o baja densidad (según definición del artículo 101.b. del Texto Refundido de La Ley del Suelo e la Región de Murcia) , excepto los de mínima densidad.

El Plan Parcial, objeto de la presente modificación, tiene asignada los siguientes parámetros urbanísticos:

Edificabilidad máxima permitida: 0,60 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.

Densidad máxima de viviendas: 40-45 viv./Ha.

En aplicación del art. 101.b. del Texto Refundido de La Ley del Suelo de la Región de Murcia, y en base al aprovechamiento de referencia del Plan Parcial, estamos en el caso de un sector residencial de Media Densidad:

Residencial Media Densidad: Edificabilidad más de 0,5 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>. a 0,75 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>. inclusive

En consecuencia, y dado que el plan Parcial se corresponde con un sector de media densidad es de aplicación plena las determinaciones de la modificación nº 49 no estructural del P.G.M.O. de Lorca y por ello se hace del todo innecesario el parámetro de densidad máxima de viviendas.

Por otro lado, la distinción establecida en el Plan Parcial, entre edificabilidad Comercial y Edificabilidad de Viviendas, para cada parcela, tenía sentido en su día con la finalidad de justificar el nº máximo de viviendas.

Al desaparecer el parámetro de densidad máxima de viviendas, la edificabilidad de cada parcela, o de un conjunto de parcelas, será la edificabilidad total (suma de la edificabilidad comercial y de la edificabilidad de viviendas asignadas inicialmente por el Plan Parcial), sin distinción de tipos ni de usos. Dicha edificabilidad total podrá repartirse libremente entre los usos que se estime oportuno, sin más limitación que la compatibilidad de usos establecidos por el propio Plan Parcial (Usos permitidos y Usos prohibidos) en las ordenanzas particulares y en la normativa del PGMO.



**Se elimina por tanto en la presente modificación, y por consiguiente en las fichas correspondientes del Proyecto de Compensación, el parámetro relativo al número de viviendas máximo por parcela.**

**3.1.2.- En cuanto al cambio para la parcela mínima en la ordenanza Zona A (Residencial Unifamiliar) y en la ordenanza Zona C (Residencial Multifamiliar y Unifamiliar Agrupada).**

El Plan Parcial, en el apartado 4.1 de la memoria de las Ordenanzas, establece para la ordenanza Zona A (Residencial Unifamiliar) una parcela mínima de 110 m<sup>2</sup>. Igualmente en el apartado 4.3, para la ordenanza Zona C (Residencial Multifamiliar y Unifamiliar Agrupada), se establece una parcela mínima de 150 m<sup>2</sup>.

En el Proyecto de Reparcelación, se establecieron parcelas resultantes cuya edificabilidad máxima permitía un determinado número de viviendas unifamiliares de superficie “estándar”, pero que por la superficie total de la parcela, resultaba imposible subdividir la parcela en número de sub-parcelas igual al número de viviendas, dado que no cumpliría la exigencia de parcela mínima.

Si analizamos dicha circunstancia podemos observar lo siguiente:

1º).- Que en efecto y en la normativa particular de la Ordenanza “Zona A” (Residencial Unifamiliar), se establece:

***Definición:*** Esta formada por las áreas previstas para este uso en los planos de ordenación y se corresponden con la tipología de vivienda Unifamiliar exclusivamente.

***Ordenación:*** Será la indicada en los correspondientes planos del presente Plan Parcial y se concreta en las parcelas correspondientes a esta zonificación.

Siendo su edificabilidad y el nº de plantas las indicadas en los correspondientes planos.

***Tipos de edificación:*** Serán de aplicación las siguientes tipologías:

Vivienda Unifamiliar (en sus categorías de agrupada o adosadas).

.....

La superficie mínima de parcela será 110 m<sup>2</sup> y la edificabilidad máxima permitida será la indicada para cada parcela en el correspondiente cuadro de superficies.

.....

Igualmente y en la normativa particular de la Ordenanza “Zona C” (Residencial Multifamiliar y Unifamiliar Agrupada), se establece:

**Definición:** Esta formada por las áreas previstas para este uso en los planos de ordenación y se corresponden con parte de la zona a espaldas de la obra de Marquinsa, con una manzana con edificación ya existente, de modo que complete el bloque Residencial Multifamiliar ya existente.

**Ordenación:** Será la que resulte de la Aplicación de las presentes Ordenanzas.

La edificabilidad y el nº de plantas máximo son las indicadas en los correspondientes planos.

**Tipos de edificación:**

Serán de aplicación las siguientes tipologías:

- a) Residencial Multifamiliar.
- b) Unifamiliar agrupada (prohibida la unifamiliar aislada y adosada).

.....

La superficie mínima de parcela será de 150 m2, la edificabilidad máxima, el coeficiente de edificabilidad y nº de viviendas será el indicado en los correspondientes planos.

Si analizamos las parcelas con Zonificación A y C, donde se permiten las Viviendas Unifamiliares, y establecemos la relación entre Superficie de Suelo, Edificabilidad y nº de viviendas, nos encontramos con parcelas mínimas inferiores a 110 m2, por lo que parece lógico disminuir dicho estándar.

.....

2º).- Que como se puede comprobar en el cuadro adjunto, según datos del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación nº1, donde se esquematiza y resume la situación urbanística de las parcelas pertenecientes a dicha ordenanza resulta:

Nº Parcela	Zonificación	Edificabilidad (m2. Techo)	Superficie (m2. Suelo)	Nº viviendas	M2. Techo/viv.	M2 suelo/viv.
1.1	Zona A	2.580,75	2.246,00	21	122,89	<b>106,95</b>
1.2	Zona A	614,46	504,17	5	122,89	<b>100,83</b>
1.3	Zona A	245,79	201,60	2	122,89	<b>100,80</b>
2.1	Zona A	615,00	526,50	5	123,00	<b>105,30</b>
2.2	Zona A	246,00	210,60	2	123,00	<b>105,30</b>

2.3	Zona A	1.230,00	1.251,67	10	123,00	125,16
3.1	Zona A	1.968,00	1.975,96	16	123,00	123,49
3.2	Zona A	1.230,00	1.167,98	10	123,00	116,79
4.1	Zona A	2.091,00	2.328,65	17	123,00	136,97
4.2	Zona A	246,00	235,86	2	123,00	117,93
4.3	Zona A	246,00	248,00	2	123,00	124,00
5.1	Zona A	737,36	752,13	6	122,89	125,35
5.2	Zona A	491,57	417,16	4	122,89	<b>104,29</b>
5.3	Zona A	245,79	208,58	2	122,89	<b>104,29</b>
5.4	Zona A	737,36	625,74	6	122,89	<b>104,29</b>
5.5	Zona A	245,79	208,58	2	122,89	<b>104,29</b>
5.6	Zona A	491,57	417,16	4	122,89	<b>104,29</b>
5.7	Zona A	491,57	417,16	4	122,89	<b>104,29</b>
6	Zona A	2.214	2.284,59	18	123,00	126,92
13	Zona A	738,00	612,80	6	123,00	<b>102,13</b>
14	Zona C	490,00	400,50	4	122,5	<b>100,12</b>

3º).- **Por tanto del análisis del cuadro adjunto, se deduce que hay muchas parcelas, que no podrían subdividirse en tantas como viviendas unifamiliares previstas,** dado la exigencia de que la parcela mínima ha de ser 110 m<sup>2</sup> o 150 m<sup>2</sup>., según el caso

Dada la situación actual del mercado inmobiliario, tal situación se considera poco lógica y se propone un cambio en la parcela mínima exigible para permitir tal subdivisión.

**Por tanto se establece una superficie de parcela mínima de 100 m<sup>2</sup>. De suelo.**

Dado que para la ordenanza de la Zona A se establece un máximo de 2 plantas, y para la ordenanza de la zona C se establece un máximo de 3 plantas, resulta del todo evidente que la parcela mínima propuesta es suficiente para desarrollar una vivienda unifamiliar estándar tipo dúplex de las características previstas en el Plan Parcial.

**Se modifica por tanto en la ordenanza de la zona A y la ordenanza de la zona C la parcela mínima que pasa a ser de 100m<sup>2</sup>.**

**3.1.3.- En cuanto a la corrección de alineaciones y de las superficies netas de las parcelas resultantes de la Unidad de Actuación nº 2. Justificación de la inalterabilidad de la edificabilidad máxima de las parcelas afectadas.**

El error de alineación detectado se concreta en la confluencia de las calles N<sup>o</sup> 11 y 12 (según denominación del Plan Parcial en su plano nº P-5A). Dicha corrección pretende recoger la realidad física existente en la que calle nº 12 está actualmente configurada y con las alineaciones que se recogen en la presente modificación.

Se puede comprobar que dicha corrección de alineaciones **no afecta en absoluto a las cesiones destinadas a espacios libres o dotaciones. Tampoco disminuye las dimensiones del vial al que afectan.**

Igualmente y fruto de un reciente replanteo y medición de las parcelas resultantes (todas ellas en la Unidad de Actuación nº 2 prevista por el Plan parcial), se han detectado unas ligeras diferencias en la superficie neta de las mismas, tal y como se indica en el siguiente cuadro:

Nº parcela	Superficie según P.P.	Superficie según Modificación Puntual
15	1.000 m2	934 m2.
16	1.900 m2.	1.793 m2.
17	1.250 m2.	1.349 m2.
18	340 m2.	317 m2.
19	250 m2.	226 m2.
<b>TOTAL:</b>	<b>4.740 m2.</b>	<b>4.619 m2.</b>

**Las superficies netas de las parcelas ajustadas a la realidad y a la medición recientemente efectuada manteniendo las alineaciones del Plan Parcial son algo inferiores, conservándose la edificabilidad asignada a las mismas, que permanecen inalterables en el Plan Parcial.**

Se adjunta el siguiente cuadro como justificación de que la edificabilidad total de cada una de las parcelas afectadas, permanece inalterada y conforme a las determinaciones del Plan Parcial:

Parámetros según Plan Parcial						Parámetros según Modificación del Plan Parcial		
Nº parcela	Superficie (m2. Suelo)	Edificab. Comercial (m2. Techo)	Edificab. de vivienda (m2. Techo)	Edificab. Total (m2. Techo)	Coef. de edificabilidad	Superficie (m2. Suelo)	Edificab. Total (m2. Techo)	Coef. de edificab.
15	1.000	-	800	800	0,80	934	800	-
16	1.900	-	1.520	1.520	0,80	1.793	1.520	-
17	1.250	1.000		1.000	0,80	1.349	1.000	-
18	340	340	340	680	-	317	680	-
19	250	250	250	500	-	226	500	-
<b>TOTAL</b>	<b>4.740</b>			<b>4.500</b>		<b>4.619</b>	<b>4.500</b>	<b>-</b>

Se corrige en el cuadro de superficies del Plan Parcial tanto en los planos como en la memoria dicha superficie.

### **3.1.4.- En cuanto a introducir una nueva ordenanza, “Ordenanza D” (Residencial Multifamiliar) de aplicación compatible con la ordenanza A (Residencial Unifamiliar)**

Por las razones anteriormente indicadas se trata de regular una nueva ordenanza que denominamos Ordenanza “D”, de tipología residencial multifamiliar que pueda aplicarse en sustitución de la Ordenanza “A”, si se desea.

**Esta ordenanza es la recogida en las normas particulares Ordenanza “D”, que transcribimos a continuación:**

*Definición:* La ordenanza permite alternar la tipología residencial unifamiliar, también en la zona A de Residencial Unifamiliar, siendo compatibles ambas ordenanzas.

Ordenación: Sera la indicada en los correspondientes planos del presente Plan Parcial y se concreta en las parcelas correspondientes a la zonificación A y D.

La edificabilidad y número de plantas son las mismas que las existentes para la zona A y quedan indicadas en los correspondientes planos.

Tipo de edificación: Serán de aplicación las siguientes tipologías:

- Residencial Multifamiliar con obra cerrada retranqueada de fachada.
- Residencial Unifamiliar con las categorías y condiciones fijadas para la zona A.

Condiciones de volumen:

- 1) El nº de plantas máximo será de dos y la altura máxima sobre rasante medida a la parte baja al último forjado será de 7 metros, y la altura máxima sobre rasante de cualquier punto de la cubierta de 9'60 metros.
- 2) La ocupación bajo cubierta computará a efectos de superficie edificable salvo que se destine a trasteros, con una superficie máxima de 7 m<sup>2</sup> por vivienda.
- 3) Por encima de la altura máxima de edificación se permitirá la construcción de cajas de escalera y ascensor, en su caso, quedando incluido dentro del plano de 45° trazado desde la línea de fachada considerada como envolvente.
- 4) Se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta, que quedará inscrito dentro de un plano de 30° trazado en la línea de fachada, desde el punto de la altura máxima del edificio, no pudiendo superarse ningún punto de la misma la altura máxima de la cumbre que será de 4,5 mts. medidos desde la cara superior del último forjado.
- 5) El retranqueo indicado en los planos de alineaciones ( 3 metros) será de obligado cumplimiento, pudiéndose volar en un máximo de 1 metro en edificación cerrada y 2,50 metros en edificación abierta ( terrazas ), de común acuerdo entre propiedades o en el seno de la propia parcela y siempre que queden resueltos los tratamientos de medianerías que pudieran quedar vistas.
- 6) Cuando se ubiquen viviendas en planta baja, estas podrán estar elevadas sobre la rasante de la calle un máximo de 1'00 metros medidos sobre la cara inferior del forjado, al igual que lo podrá estar el espacio de retranqueo, en cuyo caso el vallado o cierre de la fachada tendrá que ser obligatoriamente de barandillas por encima de dicha elevación con una altura máxima de 2'50 metros.
- 7) La vivienda no perderá la condición de exterior indistintamente del fondo al que se encuentre el cerramiento respecto de la terraza cubierta o descubierta que se encuentre en la fachada, siempre que no se superen los 5 metros de profundidad medidos desde la parte exterior de esta.

- 8) **La superficie mínima de la parcela será de 100 m<sup>2</sup>** y la edificabilidad máxima permitida será la indicada para cada parcela en el correspondiente cuadro de superficies o en las parcelaciones solicitadas, previa solicitud de licencia pudiendo ocuparse el subsuelo al 100% de la parcela.

*La ocupación del subsuelo (planta sótano o semisótano) podrá ser el 100% de la parcela.*

- 9) *En el interior de la parcela se proveerá de plazas de aparcamiento obligatorias, de al menos una por vivienda.*
- 10) *En el caso de que se utilicen dos tipos de ordenanza (A y D) dentro de la misma parcela o entre parcelas colindantes, deberá de quedar garantizada no dejar medianerías vistas, o el tratamiento de las mismas como fachada.*

### **3.1.5.- En cuanto al ajuste de las superficies de las parcelas del Plan Parcial, a las superficies reales recogidas en el proyecto de reparcelación.**

El Proyecto de Reparcelación realizó una medición topográfica exacta, de forma que una vez ajustadas las cesiones obligatorias y los viarios, resultaran unas parcelas netas, ligeramente diferentes, (inferiores), manteniendo eso si, la edificabilidad fijada en el Plan Parcial, para cada una de las parcelas, a los reflejadas en el Plan Parcial, que había sido elaborado con una cartografía deficiente.

En el presente cuadro se adjuntan dichas superficies, así como sus edificabilidades, no ya por manzanas, sino por parcelas nacidas del proyecto reparcelatorio, así como los cambios introducidos por los Estudios de Detalle Aprobados:

UNIDAD DE ACTUACION Nº 1							
PARCELAS PP	PARCELA. PR.	SUPERFICIE	ZONIFICACION	ALTURAS	EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD TOTAL	OBSERVACIONES
Parcela 1	Parcela 1.1	2.246	A+D	II	2.580,75	3.441	Las parcelas segregadas, 1.1.1, 1.1.2 y 1.1.3, ordenanza "A".
	Parcela 1.2	504,17	A+D		614,46		
	Parcela 1.3	201,60	A+D (Construida)		245,79		
	<b>Total</b>	<b>2.951,77</b>			<b>3.441</b>		
Parcela 2	Parcela 2.1	526,50	A+D (Parcialmente Construida)	II	615	2.091	
	Parcela 2.2	210,60	A+D (Construida)		246		
	Parcela 2.3	1.251,67	A+D (Construida)		1.230		
	<b>Total</b>	<b>1.988,77</b>			<b>2.091</b>		
Parcela 3	Parcela 3.1	1.795,96	A+D (Construida)	II	2.091	3.321	Según E.D entre las Parcelas 3.1 y 4.1 APROBADO
	Parcela 3.2	1.167,98	A+D		1.230		
	<b>Total</b>	<b>3.143,94</b>			<b>3.321</b>		
Parcela 4	Parcela 4.1	2.328,65	A+D (Construida)	II	1.968	2.460	
	Parcela 4.2	235,86	A+D		246		
	Parcela 4.3	248			246		
	<b>Total</b>	<b>2.812,51</b>			<b>2.460</b>		
Parcela 5	Parcela 5.1	752,13	A+D (Construida)	II	737,36	3.441	
	Parcela 5.2	417,16	A		491,57		
	Parcela 5.3	208,58			245,79		
	Parcela 5.4	625,74	A+D (Parcialmente Construida)		737,36		
	Parcela 5.5	208,58	A+D		245,79		
	Parcela 5.6	417,16	A+D		491,57		
	Parcela 5.7	417,16			491,57		
	<b>Total</b>	<b>3.046,51</b>			<b>3.441</b>		
Parcela 6	Parcela 6	2.284,59	A+D (Construida)	II	2.214	2.214	
Parcela 7 8 9	Parcela 0.1	908,10	B (Construida)	V	2.524	10.098 (*)	
	Parcela 0.2.1	364,57	B		1.262,25		
	Parcela 0.2.2	364,57			1.262,25		
	Parcela 0.3	729,14	B (En construcción)		2.524,50		
	Parcela 0.4	357,43	B (Construida)		1.262,25		
	Parcela 0.5.1	288,53			631,13		
	Parcela 0.5.2	276,55			631,13		
	<b>Total</b>	<b>3.288,89</b>			<b>10.098</b>		
Parcela 10	Parcela 10.1	135,97	C (Construida)	IV	259	1.251	Según E.D entre las Parcelas 10, 11 y 12 APROBADO
	Parcela 10.2	264,70	C		992		
	<b>Total</b>	<b>400,67</b>			<b>1.251</b>		
Parcela 11	Parcela 11	892,49	C (En construcción)	III	1.661	1.661	
Parcela 12	Parcela 12	798,13	C (En construcción)	III	1.816	1.816 (**)	

<b>Parcela 13</b>	Parcela 13	<b>612,80</b>	<b>A+D</b>	<b>II</b>	<b>738</b>	<b>738</b>	
<b>Parcela 14</b>	Parcela 14	<b>400</b>	<b>C / A+D</b>	<b>I - III / II</b>	<b>490</b>	<b>490</b>	<b>(****)</b>
<b>TOTAL SUPERFICIES PARCELAS NETAS</b>		<b>22.621,57</b>				<b>33.022</b>	<b>(***)</b>

(\*) La distinción entre la edificabilidad de uso comercial y la de uso de viviendas carece de sentido en la presente modificación al desaparecer el parámetro de número de viviendas máximo.

Una vez aprobado el proyecto de reparcelación no tiene sentido mantener el concepto de coeficiente de edificabilidad por parcela para no condicionar las posibles segregaciones que se produzcan con posterioridad.

(\*\*) La parcela 12 tiene una edificabilidad según Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación de 1.638 m<sup>2</sup>, más 500 m<sup>2</sup>., transferidos de la Unidad de Actuación nº 2, (según Plan Parcial), lo que hace un total de 2.138 m<sup>2</sup>. Con el E.D. pasa a tener una edificabilidad de 1.816 m<sup>2</sup>/techo.

(\*\*\*) La edificabilidad total de la Unidad de Actuación nº 1 es de 32.522 m<sup>2</sup>., más 500 m<sup>2</sup>., transferidos de la Unidad de Actuación nº 2, hacen un total de 33.022 m<sup>2</sup>.

(\*\*\*\*) La Parcela 14 tendrá posibilidad de la Ordenanza C, A o D, indistintamente, siendo su altura y normativa la de la Ordenanza correspondiente conforme al Plan Parcial anterior y posterior modificada.

<b>UNIDAD DE ACTUACION Nº2</b>							
<b>PLAN PARCIAL CORREGIDO Y MODIFICADO</b>							
<b>Parcela 15</b>	Parcela 15	<b>934</b>	<b>A+D</b>	<b>II</b>	<b>800</b>	<b>800</b>	
<b>Parcela 16</b>	Parcela 16	<b>1.793</b>	<b>A+D</b>	<b>II</b>	<b>1.520</b>	<b>1.520</b>	
<b>Parcela 17</b>	Parcela 17	<b>1.349</b>	<b>C</b>	<b>III</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	
<b>Parcela 18</b>	Parcela 18	<b>317</b>	<b>C</b>	<b>II</b>	<b>680</b>	<b>680</b>	
<b>Parcela 19</b>	Parcela 19	<b>226</b>	<b>C</b>	<b>III</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	
		<b>4.619</b>				<b>4.500</b>	

### **3.2.- MODIFICACIONES REFERIDAS AL APARTADO 4 DE LA MEMORIA DE ORDENACION DEL PLAN PARCIAL APROBADO.**

En relación con las modificaciones referidas **en el apartado 4 de la memoria del Plan Parcial (Justificación del cumplimiento de las determinaciones del PGOU)** los citados apartados quedarían modificados en los siguientes términos:

**4.1.- Determinaciones del PGOU:** La presente modificación en nada afecta a dicha determinaciones.

**4.2.- Reservas de suelo del Plan Parcial:** La presente modificación en nada afecta a la reserva de suelo del Plan Parcial.

**4.3.- Zonificación:** Conforme a los objetivos que dan lugar a la presente modificación, se trata de introducir una nueva ordenanza compatible con las



ordenanzas referidas a la vivienda Unifamiliar que denominamos Ordenanza D (Residencial Multifamiliar compatible con Residencial Unifamiliar en todas las categorías dadas) por lo que resulta las siguientes zonas de normativa homogénea:

- Zona A Residencial Unifamiliar (en todas sus categorías)
- Zona B Residencial Multifamiliar
- Zona C Residencial Multifamiliar / Unifamiliar agrupada
- Zona D Residencial Multifamiliar compatible con la zona A (Residencial Unifamiliar)
- Zona Verde
- Zona equipamiento docente (Preescolar y EGB)
- Zona equipamiento social
- Zona equipamiento deportivo
- Zona de viales y aparcamientos (incluyendo la zona de dominio público junto al ferrocarril.)

Conforme a la ley del suelo TRLSRM. Las zonas de equipamiento quedan unificadas en una zona de equipamiento “genérico” destinado al uso según las necesidades municipales.

**4.4.- Cuadro de Superficies y de las determinaciones del Plan Parcial. Superficies destinadas a uso residencial y edificabilidades:**

En el presente cuadro se recogen el cuadro de superficies y edificabilidades definitivos aprobados en el Proyecto de Compensación y recogidos en la escritura de adjudicación del Proyecto corrigiendo así los que se aprobaron en el plan parcial así como los estudios de detalle, que fueron aprobados con posterioridad, así como el reajuste de las parcelas netas de la Unidad de Actuación N° 2.

Igualmente se elimina el coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta y número de viviendas con cada parcela.

Se indican las parcelas con ordenanza de aplicación D compatible con la A.

<b>UNIDAD DE ACTUACION N°1</b>							
<b>PARCELAS PP</b>	<b>PARCELA. PR.</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>ZONIFICACION</b>	<b>ALTURAS</b>	<b>EDIFICABILIDAD</b>	<b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b>	<b>OBSERVACIONES</b>
<b>Parcela 1</b>	Parcela 1.1	2.246	<b>A+D</b>	<b>II</b>	2.580,75	<b>3.441</b>	Las parcelas segregadas, 1.1.1, 1.1.2 y 1.1.3, ordenanza “A” .
	Parcela 1.2	504,17	<b>A+D</b>		614,46		
	Parcela 1.3	201,60	<b>A+D (Construida)</b>		245,79		
	<b>Total</b>	<b>2.951,77</b>			<b>3.441</b>		
<b>Parcela 2</b>	Parcela 2.1	526,50	<b>A+D (Parcialmente Construida)</b>	<b>II</b>	615	<b>2.091</b>	
	Parcela 2.2	210,60	<b>A+D (Construida)</b>		246		
	Parcela 2.3	1.251,67	<b>A+D (Construida)</b>		1.230		
	<b>Total</b>	<b>1.988,77</b>			<b>2.091</b>		

<b>Parcela 3</b>	Parcela 3.1	1.795,96	<b>A+D (Construida)</b>	<b>II</b>	2.091	3.321	Según E.D entre las Parcelas 3.1 y 4.1 APROBADO
	Parcela 3.2	1.167,98	<b>A+D</b>		1.230		
	<b>Total</b>	<b>3.143,94</b>			<b>3.321</b>		
<b>Parcela 4</b>	Parcela 4.1	2.328,65	<b>A+D (Construida)</b>	<b>II</b>	1.968	2.460	
	Parcela 4.2	235,86	<b>A+D</b>		246		
	Parcela 4.3	248			246		
	<b>Total</b>	<b>2.812,51</b>			<b>2.460</b>		
<b>Parcela 5</b>	Parcela 5.1	752,13	<b>A+D (Construida)</b>	<b>II</b>	737,36	3.441	
	Parcela 5.2	417,16	<b>A+D</b>		491,57		
	Parcela 5.3	208,58			245,79		
	Parcela 5.4	625,74	<b>A+D (Parcialmente Construida)</b>		737,36		
	Parcela 5.5	208,58	<b>A+D</b>		245,79		
	Parcela 5.6	417,16	<b>A+D</b>		491,57		
	Parcela 5.7	417,16			491,57		
	<b>Total</b>	<b>3.046,51</b>			<b>3.441</b>		
<b>Parcela 6</b>	Parcela 6	2.284,59	<b>A+D (Construida)</b>	<b>II</b>	2.214	2.214	
<b>Parcela 7 8 9</b>	Parcela 0.1	908,10	<b>B (Construida)</b>	<b>V</b>	2.524	10.098 (*)	
	Parcela 0.2.1	364,57	<b>B</b>		1.262,25		
	Parcela 0.2.2	364,57			1.262,25		
	Parcela 0.3	729,14	<b>B (En construcción)</b>		2.524,50		
	Parcela 0.4	357,43	<b>B (Construida)</b>		1.262,25		
	Parcela 0.5.1	288,53			631,13		
	Parcela 0.5.2	276,55			631,13		
	<b>Total</b>	<b>3.288,89</b>			<b>10.098</b>		
	<b>Parcela 10</b>	Parcela 10.1	135,97		<b>C (Construida)</b>		<b>IV</b>
Parcela 10.2		264,70	<b>C</b>	992			
<b>Total</b>		<b>400,67</b>		<b>1.251</b>			
<b>Parcela 11</b>	Parcela 11	<b>892,49</b>	<b>C (En construcción)</b>	<b>III</b>	<b>1.661</b>	1.661	
<b>Parcela 12</b>	Parcela 12	<b>798,13</b>	<b>C (En construcción)</b>	<b>III</b>	<b>1.816</b>	1.816 (**)	
<b>Parcela 13</b>	Parcela 13	<b>612,80</b>	<b>A+D</b>	<b>II</b>	<b>738</b>	738	
<b>Parcela 14</b>	Parcela 14	<b>400</b>	<b>C/A+D</b>	<b>I-III / II</b>	<b>490</b>	490	(****)
<b>TOTAL SUPERFICIES PARCELAS NETAS</b>		<b>22.621,57</b>				<b>33.022</b>	(***)

(\*) La distinción entre la edificabilidad de uso comercial y la de uso de viviendas carece de sentido en la presente modificación al desaparecer el parámetro de número de viviendas máximo.

Una vez aprobado el proyecto de reparcelación no tiene sentido mantener el concepto de coeficiente de edificabilidad por parcela para no condicionar las posibles segregaciones que se produzcan con posterioridad.

(\*\*) La parcela 12 tiene una edificabilidad según Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación de 1.638 m2, más 500 m2., transferidos de la Unidad de Actuación nº 2, (según Plan Parcial), lo que hace un total de 2.138 m2. Con el E.D. pasa a tener una edificabilidad de 1.816 m2/techo.

(\*\*\*) La edificabilidad total de la Unidad de Actuación nº 1 es de 32.522 m2., más 500 m2., transferidos de la Unidad de Actuación nº 2, hacen un total de 33.022 m2.

(\*\*\*\*) La Parcela 14 tendrá posibilidad de la Ordenanza C, A o D, indistintamente, siendo su altura y normativa la de la Ordenanza correspondiente conforme al Plan Parcial anterior y posterior modificada.

<b>UNIDAD DE ACTUACION Nº2</b>							
<b>PLAN PARCIAL CORREGIDO Y MODIFICADO</b>							
<b>Parcela 15</b>	Parcela 15	<b>934</b>	<b>A+D</b>	<b>II</b>	800	<b>800</b>	
<b>Parcela 16</b>	Parcela 16	<b>1.793</b>	<b>A+D</b>	<b>II</b>	1.520	<b>1.520</b>	
<b>Parcela 17</b>	Parcela 17	<b>1.349</b>	<b>C</b>	<b>III</b>	1.000	<b>1.000</b>	
<b>Parcela 18</b>	Parcela 18	<b>317</b>	<b>C</b>	<b>II</b>	680	<b>680</b>	
<b>Parcela 19</b>	Parcela 19	<b>226</b>	<b>C</b>	<b>III</b>	500	<b>500</b>	
		<b>4.619</b>				<b>4.500</b>	

- **Superficies destinadas a Dotaciones:**

**La presente modificación en nada afecta a dichas determinaciones** y que según se recogen en el Plan Parcial que son:

*Espacios libres = 7.360 m2/Suelo.*

*Centro Docente E.G.B.= 5.000 m2/Suelo.*

*Centro Docente Preescolar =1.000m2/Suelo.*

*Parque Deportivo =1.650 m2/Suelo.*

*Equipamiento social= 370 m2/Suelo.(960 m2, constr.)*

En todo caso conforme a la ley del suelo TRLSRM las zonas de equipamientos quedan unificadas en una sola parcela destina al uso según las necesidades municipales

**Plazas de Aparcamiento.**

**La presente modificación en nada afecta a las plazas de aparcamiento.**

**Superficie de viales:**

Las viales son las previstas en el Plan Parcial **no viéndose afectadas por la presente modificación.**

#### **4.5.- Cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento:**

**La presente modificación en nada altera a ninguna de las cesiones ya efectuadas en la Unidad de Actuación nº1** estando la Urbanización completamente acabadas y cedidas al Excmo. Ayuntamiento de Lorca, siendo éstas las siguientes:

**- Sistemas de Espacios Libres:**

Zona verde (ZV) = 7.360 m2. suelo

**- Centro docente E.G.B.:**

Centro E.G.B. = 5.000 m2. Suelo.

**- Centro docente Preescolar:**

Centro Preescolar = 1.000 m2. Suelo.

**- Parque deportivo:**

Parque deportivo = 1.650 m2. Suelo.

**- Equipamiento social:**

Equip. social = 370 m2. Suelo.

**- Suelo residencial:**

En conformidad con el R. Gestión y la Ley del Suelo serán de cesión a favor del Ayuntamiento el suelo edificable correspondiente al 10 % del aprovechamiento medio del sector.

$$10\% = (62.540 \times 0,6) = 3.752 \text{ construidos.}$$

**- Viales:**

Superficie viales = 18.798 m2.

#### **3.3.- GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO. UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

El apartado nº 5 de la Memoria del Plan Parcial, referido a la Gestión del Planeamiento y a la memoria de Ejecución, en nada se modifica, en ninguno de sus apartados en la presente modificación.

La Unidad de Actuación está completamente ejecutada, faltando por recibir de forma definitiva las obras de Urbanización.

### **3.4.- MODIFICACIONES REFERIDAS A LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL APROBADO**

Hay que hacer constar que el presente Plan Parcial se aprueba definitivamente en Noviembre de 1.999, estando en vigor el anterior PGOU de Lorca aprobado definitivamente en 1.987 y por tanto conforme a éste.

El actual PGMO de Lorca que se aprueba definitivamente en 2.004 recoge el actual Plan Parcial como planeamiento incorporado del sector, ahora denominado Lorca UZPI-1, dentro de los sectores de suelo urbanizable sectorizado.

Por tanto hay que entender que las remisiones que se hacen en el Plan Parcial a la normativa de rango superior, son las relativas al antiguo sector RP-2, en relación con el PGOU de 1.987 (fondos máximos, patios de luces, trasteros, etc.), al que se estará en su aplicación. Procede por tanto mantener la normativa existente y las ordenanzas recogidas en el presente Plan Parcial en relación con el PGOU de 1.987 y ajustar en la medida de lo posible al actual PGMO de Lorca, aquellos aspectos normativos que se introduzcan nuevos o que supongan cambios importantes en los anteriormente aprobados.

La presente modificación afecta a los siguientes extremos quedando redactados de la siguiente manera:

#### **ORDENANZAS.**

##### **1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.**

(Este capítulo permanece inalterado en cuanto a terminología de conceptos, siendo la normativa de rango superior, la del PGOU de 1.987).

##### **2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.**

###### **2.1.- Clasificación de suelo:**

Este apartado queda modificado y redactado de la siguiente manera:

- Zona A Residencial Unifamiliar (en todas sus categorías)
- Zona B Residencial Multifamiliar
- Zona C Residencial Multifamiliar / Unifamiliar agrupada
- Zona D Residencial Multifamiliar compatible con la zona A (Residencial Unifamiliar)
- Zona Verde
- Zona equipamiento docente (Preescolar y EGB)
- Zona equipamiento social
- Zona equipamiento deportivo
- Zona de viales y aparcamientos (incluyendo la zona de dominio público junto al ferrocarril.)

## **2.2.- Régimen relativo a los Estudios de Detalle:**

Se estará a lo recogido en la LOTURM (Ley 13/2015 de 30 de marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia).

Se podrán redistribuir edificabilidades entre diferentes parcelas edificables con un porcentaje máximo del 30%.

## **3.- NORMAS GENERALES.**

Serán de aplicación las Normas Generales y Particulares descritas en las presentes ordenanzas, no obstante en lo que a la normativa general se refiere se remite al planeamiento de rango superior del PGOU de Lorca de 1.987, en cuanto a conceptos y normas fundamentales, así como a las normas de edificación con referencia a las condiciones técnicas en vigor.

### **3.1.- Condiciones técnicas y de edific. Normas fundamentales :**

Este capítulo permanece inalterado, con la salvedad de la referencia a los **tipos de edificación**, en el que el concepto de residencial unifamiliar también queda recogido la **categoría de vivienda unifamiliar aislada**.

### **3.2.- Condiciones de Volumen:**

Este apartado permanece inalterado.

### **3.3.- Condiciones de uso.**

Permanece inalterado

### **3.4.- Condiciones higiénicas.**

Permanece inalterado

### **3.5.- Condiciones de Seguridad:**

Permanece inalterado

### **3.6.- Condiciones constructivas.**

Permanece inalterado

### **3.7.- Condiciones Estéticas.**

Permanece inalterado

### **3.8.- Condiciones de Accesibilidad.**

Permanece inalterado

### **3.9.- Reserva de plazas de aparcamiento.**

Permanece inalterado

## **4.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.**

Las ordenanzas de aplicación particulares de cada zona, quedan redactadas de la siguiente manera:

### **4.1.- Ordenanza Zona A: (Residencial Unifamiliar).**

La presente Ordenanza queda redactada en los siguientes términos:

**Definición:** Esta formada por las áreas previstas para este uso en los planos de ordenación y se corresponden con la tipología de vivienda Unifamiliar exclusivamente.

**Ordenación:** Será la indicada en los correspondientes planos del presente Plan Parcial y se concreta en las parcelas correspondientes a esta zonificación siendo su edificabilidad y el nº de plantas las indicadas en los correspondientes planos del Plan Parcial.

**Tipos de edificación:** Serán de aplicación las siguientes tipologías:

Vivienda Unifamiliar (en sus categorías de agrupada o adosadas), y Unifamiliar aislada siempre que se garantice el tratamiento de las medianerías de las parcelas colindantes.

### **Condiciones de volumen.**

- 1) El nº de plantas máximo será de dos y la altura máxima sobre rasante medida a la parte baja al último forjado será de 7 metros, y la altura máxima sobre rasante de cualquier punto de la cubierta de 9'60 metros.
- 2) La ocupación bajo cubierta computará a efectos de superficie edificable salvo que se destine a trasteros, con una superficie máxima de 7 m<sup>2</sup> por vivienda.
- 3) Por encima de la altura máxima de edificación se permitirá la construcción de cajas de escalera y ascensor, en su caso, quedando incluido dentro del plano de 45º trazado desde la línea de fachada considerada como envolvente.
- 4) Se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta, que quedará inscrito dentro de un plano de 30º trazado en la línea de fachada, desde el punto de la altura máxima del edificio, no pudiendo superarse ningún punto de la misma la altura máxima de la cumbrera que será de 4,5 mts. medidos desde la cara superior del último forjado.

- 5) El retranqueo indicado en los planos de alineaciones (3 mt) será de obligado cumplimiento, **pudiéndose volar un máximo de 1,00 mt.**

No obstante, dichos retranqueos podrán aumentarse en los casos en que se actúe por manzanas completas o de común acuerdo entre propiedades o en el seno de la propia parcela, a fin de no dejar medianerías vistas o se garantice el tratamiento como fachada de las mismas, así como que en estas mismas circunstancias podrán producirse retranqueos a otros viales, al margen de los obligados por el P.P.

El espacio de retranqueo podrá estar elevado sobre la rasante de la calle un máximo de 1 mts. medido desde la cara inferior del forjado, al igual que lo podrá estar el espacio de retranqueo, en cuyo caso el vallado o cierre de la fachada tendrá que ser obligatoriamente de barandillas por encima de dicha elevación con una altura máxima de 2'50 metros.

- 6) La **superficie mínima de parcela será 100 m<sup>2</sup>** y la edificabilidad máxima permitida será la indicada para cada parcela en el correspondiente cuadro de superficies o en las parcelaciones solicitadas previa obtención de licencia, pudiendo ocupar el subsuelo, el 100% de la parcela.

La ocupación del subsuelo (planta sótano o semisótano) podrá ser el 100% de la parcela.

- 7) Podrán proyectarse viviendas unifamiliares aisladas o adosadas cada dos, manteniendo un testero común, siempre que se proyecten y tramiten conjuntamente ambas propiedades, o se garantice por escrito con el consentimiento de los propietarios el tratamiento de las medianerías como fachada. En éste caso el retranqueo a linderos laterales será como mínimo de 1'50 metros, en el caso de que no existan luces, no pudiéndose volar sobre dichos retranqueos.

Igualmente deberá garantizarse por escrito entre propietarios el compromiso del tratamiento de fachada con las parcelas colindantes de la actuación.

- 8) En el interior de la parcela se preverá la reserva de plazas de aparcamiento obligatorias, de al menos una por vivienda.

#### **Usos Permitidos:**

Residencial, exclusivamente vivienda unifamiliar adosada o agrupada, y unifamiliar aislada con determinados requisitos.

Garaje en categoría 1<sup>a</sup>.

Industrial en categoría 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>, situaciones B.

Oficinas en categoría 4<sup>a</sup>.



Comercial en categorías 3ª y 4ª.

Espectáculos y salas de reunión en clase C, categorías 1ª y 2ª, grado 5.

Socio – cultural docente y asistencial en categorías 1ª, 2ª y 4ª en todas sus clases.

Sanitario en categorías 3ª y 4ª

Deportivos en categorías 4ª y 5ª.

Religioso en todas sus categorías.

Esparcimiento en clases 2ª, 3ª y 4ª.

#### **4.2.- Ordenanza Zona B: (Residencial Multifamiliar).**

La presente Ordenanza permanece inalterada en la presente modificación.

Será de aplicación, para todas las zonas de la presente ordenanza, las determinaciones y ordenanzas específicas establecidas en el “Estudio de Detalle de Ordenación de volúmenes con ocupación total del subsuelo en parcela 7-8-9”, aprobado definitivamente en Sesión Ordinaria del Excmo. Ayuntamiento de Lorca de fecha 26 Septiembre 2005.

A la parcela nº 7-8-9 le será de aplicación las determinaciones de dicho Estudio de Detalle.

#### **4.3.- Ordenanza Zona C: (Residencial Multifamiliar y Unifamiliar agrupada).**

La presente Ordenanza queda redactada en los siguientes términos:

**Definición:** Esta formada por las áreas previstas para este uso en los planos de ordenación y se corresponden con parte de la zona a espaldas de la obra de Marquinsa, con una manzana con edificación ya existente, de modo que complete el bloque Residencial Multifamiliar ya existente.

**Ordenación:** Será la que resulte de la Aplicación de las presentes Ordenanzas. La edificabilidad y el nº de plantas máximo son las indicadas en los correspondientes planos.

Será de aplicación, para todas las zonas de la presente ordenanza, las determinaciones y ordenanzas específicas establecidas en el

“Estudio de Detalle” para la reordenación de volúmenes, que pudieran redactarse en su caso.

### **Tipos de edificación:**

Serán de aplicación las siguientes tipologías:

- c) Residencial Multifamiliar.
- d) Unifamiliar agrupada (prohibida la unifamiliar aislada y adosada).

### **Condiciones de volumen:**

- 1) Las alineaciones y rasantes serán las fijadas en los correspondientes planos del Plan Parcial.
- 2) Se autorizarán vuelos abiertos y cerrados con un ancho máximo de 1,00 mt, si más limitación que el cumplimiento de la edificabilidad máxima permitida a la parcela.
- 3) Sobre la alineación oficial se permitirán todo tipo de retranqueos en cualquiera de sus plantas a excepción de la planta baja, procurando que no queden medianeras al descubierto.
- 4) En las zonas de esta ordenanza que tienen pared medianera con edificaciones existentes, podrán realizarse retranqueos incluso en planta baja, respecto a las alineaciones oficiales, siempre que se redacte previamente un estudio de detalle de ordenación de volúmenes y no se sobrepase el nº de plantas y la edificabilidad máxima permitida y quedan tapadas las medianerías existentes.

En éste caso los posibles espacios liberados en planta baja serán de titularidad privativa.

- 5) El nº máximo de plantas será el indicado en los correspondientes planos, teniendo también la consideración de mínimos, a fin de tapar las medianerías.
- 6) En la zona que se completan los bloques de “Marquinsa”, la cubierta o parte de ella será preferentemente inclinada a fin de tapar al máximo las medianerías existentes.

Se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta, que quedará inscrito dentro de un plano de 30º trazado en la línea de fachada, desde el punto de la altura máxima del edificio, no pudiendo superarse ningún punto de la misma la altura máxima de la cumbrera que será de 4,5 mts. medidos desde la cara superior del último forjado.

Por encima de la altura máxima de edificación se permitirá la construcción de cajas de escalera y ascensor, en su caso, quedando incluido dentro del plano de 45º trazado desde la línea de fachada considerada como envolvente.

- 7) La superficie mínima de parcela será de 100 m<sup>2</sup>, la edificabilidad máxima, el coeficiente de edificabilidad y nº de viviendas será el indicado en los correspondientes planos.
- 8) En el interior de la parcela se preverá la reserva de plazas de aparcamiento obligatorias, de al menos una por vivienda.

#### **Condiciones de uso:**

- Se permite el uso vivienda en planta baja.
- Residencial en todas sus clases y categorías, estando prohibida la Vivienda Unifamiliar aislada y adosada.
- Garaje - aparcamiento, en categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 7ª y en grados 1º y 2º.
- Industrial, en categorías 1ª, 2ª y 6ª en situaciones A,B.
- Oficinas en categorías 3ª y 4ª.
- Comercial, en categorías 3ª y 4ª.
- Espectáculos y salas de reunión en clases B, categorías 2ª, 3ª y 4ª y grados 4ª y 5º.
- Socio-Cultural y docente, en todas sus clases, grados y categorías 2ª, 3ª y 4ª.
- Sanitario en categorías 2ª, 3ª y 4ª.
- Deportivo en categorías 3ª, 4ª y 5ª.
- Religioso en todas sus categorías.
- Esparcimiento en clases 2ª, 3ª y 4ª.

#### **4.4.- Ordenanza Zona Verde:**

Permanece inalterado

#### **4.5.- Ordenanza Equipamiento Docente (EGB y Parvulario)**

Permanece inalterado

#### **4.6.- Ordenanza Equipamiento Social:**

Permanece inalterado

#### **4.7.- Ordenanza Equipamiento Deportivo:**

Permanece inalterado

#### **4.8.- Ordenanza Zona Viales y Aparcamientos:**

Permanece inalterado

#### **4.9.- Ordenanza D Residencial Multifamiliar compatible con zona A (Residencial Unifamiliar).**

Se trata de introducir una Ordenanza de tipología residencial multifamiliar, en algunos de los solares que quedan sin construir, como una alternativa edificatoria a la Ordenanza "A", de vivienda unifamiliar, generalmente adosada o que ha sido la utilizada hasta ahora como Ordenanza "A", permitiendo que pueda utilizarse una u otra indistintamente, según el mercado.

En cuanto a introducir una ordenanza (ordenanza D) Residencial Unifamiliar de aplicación compatible con la ordenanza A ( Residencial Unifamiliar)

**Definición:** La ordenanza permite alternar la tipología residencial unifamiliar, también en la zona A de Residencial Unifamiliar, siendo compatibles ambas ordenanzas.

**Ordenación:** Sera la indicada en los correspondientes planos del presente Plan Parcial y se concreta en las parcelas correspondientes a la zonificación A y D.

La edificabilidad y número de plantas son las mismas que las existentes para la zona A y quedan indicadas en los correspondientes planos.

**Tipo de edificación:** Serán de aplicación las siguientes tipologías:

- Residencial Multifamiliar con obra cerrada retranqueada de fachada.
- Residencial Unifamiliar con las categorías y condiciones fijadas para la zona A.

**Condiciones de volumen:**

- 1) El nº de plantas máximo será de dos y la altura máxima sobre rasante medida a la parte baja al último forjado será de 7 metros, y la altura máxima sobre rasante de cualquier punto de la cubierta de 9'60 metros.
- 2) La ocupación bajo cubierta computará a efectos de superficie edificable salvo que se destine a trasteros, con una superficie máxima de 7 m<sup>2</sup> por vivienda.

- 3) Por encima de la altura máxima de edificación se permitirá la construcción de cajas de escalera y ascensor, en su caso, quedando incluido dentro del plano de 45° trazado desde la línea de fachada considerada como envolvente.
- 4) Se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta, que quedará inscrito dentro de un plano de 30° trazado en la línea de fachada, desde el punto de la altura máxima del edificio, no pudiendo superarse ningún punto de la misma la altura máxima de la cumbrera que será de 4,5 mts. medidos desde la cara superior del último forjado.
- 5) El retranqueo indicado en los planos de alineaciones ( 3 metros) será de obligado cumplimiento, pudiéndose volar en un máximo de 1 metro en edificación cerrada y 2,50 metros en edificación abierta ( terrazas ), de común acuerdo entre propiedades o en el seno de la propia parcela y siempre que queden resueltos los tratamientos de medianerías que pudieran quedar vistas.
- 6) Cuando se ubiquen viviendas en planta baja, estas podrán estar elevadas sobre la rasante de la calle un máximo de 1'00 metros medidos sobre la cara inferior del forjado, al igual que lo podrá estar el espacio de retranqueo, en cuyo caso el vallado o cierre de la fachada tendrá que ser obligatoriamente de barandillas por encima de dicha elevación con una altura máxima de 2'50 metros.
- 7) La vivienda no perderá la condición de exterior indistintamente del fondo al que se encuentre el cerramiento respecto de la terraza cubierta o descubierta que se encuentre en la fachada, siempre que no se superen los 5 metros de profundidad medidos desde la parte exterior de esta.
- 8) La **superficie mínima de la parcela será de 100 m<sup>2</sup>** y la edificabilidad máxima permitida será la indicada para cada parcela en el correspondiente cuadro de superficies o en las parcelaciones solicitadas, previa solicitud de licencia pudiendo ocuparse el subsuelo al 100% de la parcela.

La ocupación del subsuelo (planta sótano o semisótano) podrá ser el 100% de la parcela.

- 9) En el interior de la parcela se proveerá de plazas de aparcamiento obligatorias, de al menos una por vivienda.
- 10) En el caso de que se utilicen dos tipos de ordenanza (A y D) dentro de la misma parcela o entre parcelas colindantes, deberá de quedar garantizada no dejar medianerías vistas, o el tratamiento de las mismas como fachada.

## **PLAN DE ETAPAS:**

La presente modificación en nada afecta al Plan de Etapas, del presente Plan Parcial. Estando ejecutada y acabada y cedidas al Excmo. Ayuntamiento de Lorca, las obras de urbanización correspondientes a la Unidad de Actuación N<sup>o</sup>. 1.

## **ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO:**

La presente modificación, en nada altera el estudio económico financiero.

### **4.- CONCLUSION.-**

Con la documentación que antecede y los planos que se acompañan, los Arquitectos que suscriben dan por terminada la redacción de la Modificación Puntual del Plan Parcial, que ha sido redactado, según su leal saber y entender, de acuerdo con la normativa vigente, de ámbito local y autonómica.

**Lorca Octubre de 2.015**

**Los Arquitectos**

**ANEXO I : COMPARATIVO PLAN PARCIAL APROBADO- PLAN PARCIAL  
MODIFICADO.**

**(CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS,  
QUE PERMANECEN INALTERADOS)**

## ANEXO COMPARATIVO PLAN PARCIAL APROBADO- PLAN PARCIAL MODIFICADO.

### (CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS)

#### 1.- CONFORME AL PLAN PARCIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE, REFERIDO A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº. 1.

El Plan Parcial Aprobado definitivamente definía dos Unidades de Actuación. La Unidad de Actuación nº 1, ha sido ejecutada totalmente, encontrándose las obras de urbanización a falta de la recepción definitiva y estando edificada en más del 50 %. La Unidad de actuación nº 2, aún no ha iniciado su proceso urbanizador.

El Plan Parcial proyectaba todas las cesiones del Sector en la Unidad de Actuación nº 1, conforme queda recogido en el Apartado 5 de la Memoria del Plan. (Gestión planeamiento – unidades de ejecución).

Vamos a verificar las determinaciones **del Plan referidas a la Unidad de Actuación nº 1, recogidas en el Plan Parcial Aprobado:**

Superficie Unidad. .... = 54.204 m2.

Edificabilidad..... = 33.022 m2./techo

(54.204 x 0.6 + 500 m2. transferidos U.A. nº 2.)

#### Cuadro de Resumen de Superficies:

- Cesiones Espacios Libres:

Zv1. .... = 5.258,00 m2.

Zv2. .... = 2.102,00 m2.

TOTAL.. = 7.360,00 m2.

- Equipamiento Social. .... = 370,00 m2.



- Parque Deportivo. ....	= 1.650,00 m2.
- Centro Preescolar. ....	= 1.000,00 m2.
- Centro Primaria. ....	= <u>5.000,00 m2.</u>
TOTAL...	= 8.020,00 m2.

- Viales. ....	= 16.178,43 m2.
- C.T.1. ....	= 12,00 m2.
- C.T.2. ....	= 12,00 m2.
- Superficie Parcelas Netas. ....	= <u>23.622,00 m2.</u>
TOTAL SUPERFICIE U.A. nº 1. ....	= 55.204,43 m2.

EDIFICABILIDAD PARCELAS NETAS. = 33.022,00 m2.

**Está claro que había un error en la superficie de las parcelas netas, ya que la suma total sobrepasa a la superficie total de la Unidad de Actuación en 1.000,43 m2., de suelo. (55.204,43 – 54.204 = 1.000,43 m2.)**

**Este error material de la superficie de las parcelas netas resultantes fue detectado en el Proyecto de Compensación,** tras una medición topográfica realizada al efecto, ajustándose las parcelas netas resultantes a la realidad topográfica, manteniendo sus edificabilidades, pero sin rectificarse en ese momento el Plan Parcial, como hubiera sido procedente.

A raíz de ésta modificación de más alcance, se rectifica de paso el error material detectado.

## **2.- CONFORME A LA PRESENTE MODIFICACIÓN. (AJUSTADA AL PROYECTO DE PARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº. 1.**

Vamos a verificar las determinaciones recogidas en la presente modificación que son a su vez recogidos en el Proyecto de Reparcelación y en la Escritura de Compensación de la Unidad de Actuación nº 1, del Plan Parcial del Sector RP-2, de fecha 2 de Febrero de 2.004:

Superficie Unidad. ....= 54.204 m2.

Edificabilidad. ....= 33.022 m2.

### **Cuadro de Resumen de Superficies:**

- Cesiones Espacios Libres:

Zv1. .... = 5.258,00 m2.

Zv2. .... = 2.102,00 m2.

TOTAL.. = 7.360,00 m2.

- Equipamiento Social. .... = 370,00 m2.

- Parque Deportivo. .... = 1.650,00 m2.

- Centro Preescolar. .... = 1.000,00 m2.

- Centro Primaria. .... = 5.000,00 m2.

TOTAL... = 8.020,00 m2.

- Viales. .... = 16.178,43 m2.

- C.T.1. .... = 12,00 m2.

- C.T.2. .... = 12,00 m2.

- Superficie Parcelas Netas. .... = 22.621,57 m2.

TOTAL SUPERFICIE U.A.nº.1. .... = 54.204,00 m2.

**EDIFICABILIDAD PARCELAS NETAS. = 33.022,00 m2.**

Como podemos comprobar el Proyecto de Compensación corrigió el error material detectado en cuanto a las Superficies de parcelas netas, por lo que la Escritura de Compensación fue registrada sin problema alguno dada la equivalencia entre las superficies de las parcelas en origen con la superficie de las parcelas de resultado.

### **3.- LA PRESENTE MODIFICACIÓN EN RELACIÓN A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº. 2.**

En relación a la Unidad de Actuación nº 2, ésta no ha sido tramitada ni gestionada, **por lo que se ha procedido a la medición topográfica de la misma y ajustadas las alineaciones aprobadas en el Plan Parcial, se ha procedido a realizar la medición exacta de las parcelas netas resultantes, que son las reflejadas en la presente modificación, conservando sus edificabilidades y subsanado el posible error existente**, de forma que serán las aquí reflejadas, las que servirán de base para cuando se elabore el correspondiente Proyecto de Reparcelación y la ejecución material de las obras de Urbanización.

**Lorca, Octubre de 2.015**

**LOS ARQUITECTOS:**

**ANEJO II: JUSTIFICACION DE LA INNECESARIEDAD DEL  
CUMPLIMIENTO DEL TRAMITE AMBIENTAL**

La modificación se realiza al amparo de la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada, dado que la fecha de la solicitud de inicio del procedimiento es previa a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, de acuerdo a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera relativa al régimen transitorio de los procedimientos de la citada Ley 13/2015, que se transcribe a continuación:

*“1. Los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística cuya tramitación se haya iniciado antes de la entrada en vigor de la presente ley se registrarán, en cuanto al procedimiento y a sus determinaciones, por la legislación anterior. No obstante, su promotor podrá optar por continuar su tramitación adaptándose a esta ley en cuanto a sus determinaciones.*

*2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, los planes generales municipales de ordenación se adaptarán, en cuanto a sus determinaciones, a lo previsto en la presente ley, siempre y cuando no se hubiera producido su aprobación provisional con anterioridad a su entrada en vigor.*

*3. A todos los efectos previstos en esta ley, se entiende iniciados los instrumentos de planeamiento cuando son aprobados inicialmente y, en los de iniciativa particular, en la fecha de la solicitud de inicio del procedimiento y siempre que se acompañe de la documentación exigida legalmente para su aprobación en esta ley.”*

Consta además informe del Subdirector General de Calidad Ambiental de fecha 22 de abril de 2015, en el que se pone de manifiesto que en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia en consecuencia y una vez entre en vigor la LOTURM, serán sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada, caso por caso, los instrumentos de planeamiento urbanístico (salvo los estudios de detalle) iniciados a partir de su entrada en vigor, conforme a lo establecido en la misma. A los iniciados antes de su entrada en vigor es de aplicación la Ley 8/2014, de 21 de noviembre, de medidas tributarias, de simplificación administrativa y en materia de función pública, que concreta el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental por remisión al anexo IV de la Ley 4/2009, determinando por tanto cuales son los planes urbanísticos que se someten a evaluación ambiental, debiéndose recordar a estos efectos que fue realizada la que ahora se denomina evaluación simplificada estratégica de planes, a diferentes tipologías de instrumentos de planeamiento urbanístico y que posteriormente adquirieron rango legal en la ley 4/2009. En la tramitación urbanística y a los efectos ambientales se debe emitir informe por la D. General de Medio Ambiente y por la D. General competente en patrimonio cultural.

En base a lo anterior y conforme a lo establecido en el artículo 104 de la mencionada Ley 4/2009 de 14 de mayo, la modificación no se encuentra en el supuesto de sujeción a evaluación ambiental, dado que:

- No establece el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación ambiental.

- No requiere evaluación conforme a la normativa reguladora de la Red Natura 2000.
- La modificación corresponde a una zona de reducido ámbito territorial.
- Se trata de una modificación menor dentro de un sector ya urbanizado.

Asimismo, la modificación no se encuentra en supuesto alguno de sujeción a evaluación ambiental de acuerdo con el anexo IV de la Ley 4/2009, puesto que se trata de una modificación menor sobre un plan parcial de uso residencial previamente previsto en el planeamiento general y no modifica ni amplía su alcance.

Se concluye por tanto que conforme a lo establecido en la Ley 4/2009 de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada, la modificación propuesta no se encuentra comprendida en ninguno de los supuestos sujetos a evaluación ambiental de planes, programas y proyectos.

**Lorca Octubre de 2.015**

**Los Arquitectos**