

**PROYECTO DE MODIFICACION NO ESTRUCTURAL DE LA REVISION DEL
P.G.M.O. DE LORCA REFERIDO A LA UNIDAD DE ACTUACION UA-84 - LORCA
(MURCIA).**

**PROMOTOR: VIVIENDAS PARA LORCA, S.C.L.
GESTILOR, S.A.**

ARQUITECTO: D. SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA.

TEXTO REFUNDIDO

JULIO DE 2.004

INDICE:

A. ANEXO SUBSANACION DE DEFICIENCIAS.

En relación con la comunicación de deficiencias a la tramitación del expediente 132/04 ante la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes.

B. MEMORIA.

C. PLANOS.

A. ANEXO SUBSANACION DE DEFICIENCIAS

En relación con la comunicación de deficiencias a la tramitación del expediente 132/04, ante la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes promovido por VIVIENDAS PARA LORCA, S.C.L. y GESTILOR, S.A., el Técnico-Redactor que suscribe pasa a contestar las mismas en el orden en que se formulan.

1.- A la primera deficiencia _____

La modificación debe formalizarse sobre la misma base documental y gráfica del Plan General, de forma que pueda compararse el resultado de la misma, aportando los documentos que resultan alterados para su oportuna publicación y diligencia, conforme a lo dispuesto en el Art. 150 LSRM.

El presente Documento Refundido se ha elaborado sobre la base documental (Ordenanzas y Ficha Urbanística) y gráfica (planos a escala 1/5.000 y 1/1.000) de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca.

2.- A la segunda deficiencia _____

No se justifica adecuadamente la alteración de los anchos de viales. No obstante, la consecuente ampliación de la superficie neta edificable, con el incremento de volumen edificable residencial, precisa el correspondiente incremento dotacional, conforme a lo dispuesto en el Art. 149.2 LSRM.

No se ha producido alteración en los anchos de los viales previstos en la Revisión del P.G.M.O. La posible variación se ha debido a un error de la documentación gráfica.

Al producirse un incremento de la superficie neta edificable y por lo tanto del volumen edificable residencial, se ha previsto el correspondiente incremento de Espacios Libres conforme a lo dispuesto en el Art. 149.2 LSRM. Ello se puede comprobar en la Ficha Urbanística modificada del presente Documento.

Lorca, Julio de 2.004
EL ARQUITECTO

B. MEMORIA

INDICE:

1. INTRODUCCION.-

2. ANTECEDENTES.-

3. MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA.-

3.1. SITUACION.-

3.2. PLANEAMIENTO VIGENTE.-

4. MEMORIA DE LA ORDENACION.-

4.1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACION.-

4.2. MODIFICACIONES QUE SE PROPONEN.-

4.3. JUSTIFICACION NUMERICA.-

4.4. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA
MODIFICACION.-

4.5. SISTEMA DE GESTION ELEGIDO.-

4.6. NORMAS URBANISTICAS.-

5. CONCLUSION.-

MEMORIA

1. INTRODUCCION.-

Por encargo de las Mercantiles Viviendas para Lorca, S.C.L. y de Gestilor, S.A. con C.I.F. F-30322887 y A-30034045 respectivamente, se procede a la redacción del presente Documento Técnico, que afecta a los terrenos que ocupan la totalidad del ámbito de la Unidad de Actuación UA-84 de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca.

2. ANTECEDENTES.-

Revisión del P.G.M.O. de Lorca. Aprobación Definitiva el 28 de julio de 2.003.

3. MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA.-

3.1. SITUACION.-

La presente Modificación afecta a unos terrenos que se encuentran situados en el Barrio de San Diego de la ciudad de Lorca. Tienen una superficie de 11.890,27 m² y ocupan una manzana completa edificable, comprendida entre la Avenida de Europa, Avenida del Paso Encarnado, Calle de Nueva Apertura y Calle Prolongación del Callejón de Olcina.

3.2. PLANEAMIENTO VIGENTE.-

Los terrenos están clasificados como Suelo Urbano y se encuentran incluidos en la Unidad de Actuación UA-84 de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca. Les es de aplicación la Ordenanza de Suelo Urbano – Edificación Abierta 3b (UA-84 Suelo Urbano No consolidado).

ZONA DE ORDENANZA	EDIFICACIÓN ABIERTA (U.A. 84-Suelo urbano no consolidado)	3b
TIPOLOGÍA	Vivienda colectiva en bloque abierto	

USOS

Característicos	Residencial: vivienda colectiva.
Complementarios	Garaje – aparcamiento.
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Residencia comunitaria. ✓ Comercial en categorías a, b y d, en todas las situaciones. ✓ Oficinas. ✓ Hotelero en categoría 1, 3 y 5. ✓ Hostelero y Servicios Recreativos con aforo tipo I, II y III. ✓ Otros servicios terciarios con aforo tipo I, II y III. ✓ Dotacional todas las clases. ✓ Industria y talleres compatibles con el uso residencial.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

PARCELACION

Parcela mínima	1.000 m ²
Frente mínimo	No se establece
Retranqueos mínimos	
Fachada	5 m
Linderos	5 m

VOLUMEN

Edificabilidad	2,5 m ² / m ²
Ocupación	50 %
Altura máxima	4/5 plantas
Fondo edificable	Entre 10 y 30 m
Sótano	Si

ESPACIOS LIBRES DE PARCELA	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Solo se permiten los usos o actividades de esparcimiento, los deportivos que no precisen instalaciones cubiertas y la construcción de piscinas, sin sobresalir de la rasante. ✓ No se permite el aparcamiento de vehículos. ✓ Al menos el 30% de su superficie deberá ajardinarse. ✓ Deberá garantizarse el acceso a vehículos de extinción de incendios. ✓ Se permiten los vuelos con las condiciones establecidas en el art. 86 de la Normativa urbanística.
-----------------------------------	--

CONDICIONES ESTÉTICAS	<ul style="list-style-type: none">✓ La planta baja se considerará parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación. Cuando sean comerciales no podrán ser totalmente diáfanos.✓ La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachadas por cornisas o aleros; la pendiente estará comprendida entre el 25% y el 35%. La cubierta se realizará con materiales tradicionales.✓ Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería.✓ No se permitirán los escaparates sobrepuestos ni marquesinas y los anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja.
------------------------------	---

4. MEMORIA DE LA ORDENACION.-

4.1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACION.-

Las Mercantiles Promotoras del presente Proyecto presentaron con fecha 13 de febrero de 2.002 y número de registro de entrada 1.544, una Alegación a lo que preveía sobre el desarrollo urbanístico de los terrenos, la Revisión del Plan General.

Con fecha 02 de agosto de 2002 y número de registro de salida 7.209, la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Lorca notificaba que estimaba la Alegación en su totalidad y se indicaba, que se recogería su contenido en las determinaciones del Plan General que se revisaba. Lo cierto es, que ésta no fue reflejada en su totalidad, lo que ha motivado el presente Documento.

4.2. MODIFICACIONES QUE SE PROPONEN.-

Los aspectos fundamentales a modificar y que se proponen, son los siguientes:

- Reordenación y nueva delimitación del ámbito y superficie de la Unidad de Actuación. Así como, la definición de la parcela neta edificable resultante de acuerdo con la realidad física, después de realizar una medición topográfica de los terrenos.
- Concreción y señalización de la alineación y fachada de las edificaciones a la Avenida de Europa en el ámbito de la Unidad de Actuación, ya que si se produjera un retranqueo con respecto a las que hay en la actualidad en la misma y que están consolidadas en un 90 %, se produciría una importante distorsión en toda esa zona.
- Confirmación de las parcelas resultantes obtenidas como consecuencia de la Aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- Y por último, mantenimiento del ancho de viales que se fijan en la Revisión del Plan y que delimitan la Unidad, con la pretensión de poder reordenar de una forma coherente e integrada los volúmenes edificables que se vayan a realizar en el ámbito de la misma con el resto de la trama urbana del Barrio de San Diego.

4.3. JUSTIFICACION NUMERICA.-

Los terrenos objeto de la presente Modificación están incluidos en el Area Homogénea 23 de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca. Sus parámetros urbanísticos son los siguientes:

AREA HOMOGENEA 23

UNIDAD	S. total	E (m ² / m ²)	S. neto edific.	ExSn	Media	Diferencia
UA 84	11.325	1,714	0,685	1,175		
TOTAL						

UNIDAD DE ACTUACION	UA 84
---------------------	-------

Manzana	Ordenanza	Tipología	Superficie	%	Altura máx.	E	A (m ²)
1	3 b	Edificación abierta	7.763	68,55	5	2,5	19.408
		Zona verde	933	8,24			
		Viario propuesto	2.629	23,21			
		Total unidad	11.325	100,00			19.408

Aprovechamiento total (m ² / m ²)	1,714
Porcentaje de cesión (%)	31,45
Porcentaje de suelo neto edificable (m ² / m ²)	0,69
Cesión de aprovechamiento (%)	10,00
Iniciativa de la actuación	Privada
Sistema de actuación	Compensación

Una vez realizada la medición de los terrenos del ámbito de actuación y de acuerdo con la ordenación prevista en la Revisión del P.G.M.O., la nueva ficha urbanística para la Unidad de Actuación UA-84, será la siguiente:

AREA HOMOGENEA 23

UNIDAD	S. total	E (m ² / m ²)	S. neto edific.	ExSn	Media	Diferencia
UA 84	11.890,27	1,792	0,716	1,283		
TOTAL						

UNIDAD DE ACTUACION	UA 84
---------------------	-------

Manzana	Ordenanza	Tipología	Superficie	%	Altura máx.	E	A (m ²)
1	3 b	Edificación abierta	8.524,00	71,69	5	2,5	21.310
		Zona verde	1.056,90	8,89			
		Viario propuesto	2.309,37	19,42			
		Total unidad	11.890,27	100,00			21.310

Aprovechamiento total (m ² / m ²)	1,79
Porcentaje de cesión (%)	28,31
Porcentaje de suelo neto edificable (m ² / m ²)	0,71
Cesión de aprovechamiento (%)	10,00
Iniciativa de la actuación	Privada
Sistema de actuación	Compensación

4.4. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION.-

La presente Modificación viene motivada fundamentalmente, porque en la Normativa de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca no fue contemplada parte de la Alegación presentada y aprobada en su día y porque no se ha tenido en cuenta la realidad física de la zona en cuanto a superficie del ámbito, parcela neta edificable, alineaciones, ordenación e integración de los volúmenes resultantes con la trama urbana de la ciudad.

Este documento no contempla alteración alguna en cuanto a los parámetros urbanísticos fundamentales previstos en la Revisión del P.G.M.O. de Lorca, tales como, el Uso Característico que seguirá siendo Residencial y el índice de edificabilidad de $2,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$, por lo que se trata de una Modificación no Estructural de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca, de acuerdo con el Art. 149 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia. No obstante, al producirse un aumento de los metros cuadrados edificables para Uso Residencial, se ha realizado la oportuna previsión de Espacios Libres, pasando de los inicialmente contemplados: $933,00 \text{ m}^2$ a $1.056,90 \text{ m}^2$, es decir en la misma proporción fijada por el Planeamiento.

4.5. SISTEMA DE GESTION ELEGIDO.-

El Sistema de Gestión elegido en la Revisión del P.G.M.O. para el desarrollo de los terrenos es el de Compensación.

4.6. NORMAS URBANISTICAS.-

ZONA DE ORDENANZA	EDIFICACION ABIERTA 3b (U.A. 84-Suelo urbano no consolidado)
TIPOLOGIA	Vivienda colectiva en bloque abierto

USOS

Característicos	Residencial: vivienda colectiva.
Complementarios	Garaje-aparcamiento.
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> - Residencia comunitaria. - Comercial en categorías a, b y d, en todas las situaciones. - Oficinas. - Hotelero en categoría 1, 3 y 5. - Hostelero y Servicios Recreativos con aforo tipo I, II y III. - Otros Servicios Terciarios con aforo tipo I, II y III. - Dotacional todas las clases. - Industria y Talleres compatibles con el Uso Residencial.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

PARCELACION

Parcela mínima	1.000 m ²
Frente mínimo	No se establece
Retranqueos mínimos	Alineación según documentación gráfica.
Avda. Europa	5 m
Zona Verde	5 m
C/ Procesión del Silencio	5 m
C/ Prolong. Callejón de Olcina	5 m
Linderos	5 m

VOLUMEN

Edificabilidad	2,5 m ² /m ²
Ocupación	50 %
Altura máxima	5 plantas.
Ancho de bloque	Entre 10 y 30 m
Longitud máxima de bloque	100 m. Los bloques con fachada a distintos viales podrán unirse siempre y cuando la longitud de cada uno de ellos no supere los 100 m. y el conjunto edificatorio no tenga la tipología de manzana cerrada.
Sótano	Sí

ESPACIOS LIBRES DE PARCELA	<ul style="list-style-type: none">- Sólo se permiten los usos o actividades de esparcimiento, los deportivos que no precisen instalaciones cubiertas y la construcción de piscinas, sin sobresalir de la rasante.- No se permite el aparcamiento de vehículos en superficie y en aplicación del Art. 46 de la Normativa Urbanística podrán autorizarse aparcamientos públicos o privados bajo rasante.- Al menos el 30 % de su superficie deberá ajardinarse.- Deberá garantizarse el acceso a vehículos de extinción de incendios.- Se permiten los vuelos con las condiciones establecidas en el Art. 86 de la Normativa Urbanística.
CONDICIONES ESTETICAS	<ul style="list-style-type: none">- La planta baja se considerará parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente Proyecto de Edificación. Cuando sean comerciales no podrán ser totalmente diáfanos.- La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachadas por cornisas o aleros; la pendiente estará comprendida entre el 25 % y el 35 %. La cubierta se realizará con materiales tradicionales.- Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería.- No se permitirán los escaparates sobrepuestos ni marquesinas y los anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja.

5. CONCLUSION.-

Con la Memoria descrita en los distintos apartados y la documentación gráfica que se acompaña, el Técnico que suscribe considera redactado el presente Proyecto de Modificación de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca referido a la Unidad de Actuación UA-84.

Lorca, Julio de 2.004
EL ARQUITECTO

C. PLANOS