

DOCUMENTO PARA LA CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES DEL PROYECTO DE MODIFICACION PUNTUAL DE LA REVISION DEL P.G.M.O. DE LORCA REFERIDA A LOS TERRENOS E INSTALACIONES DEL CUARTEL “SANCHO DAVILA” - LORCA (MURCIA).

PROMOTOR: CONSTRUCCIONES LORMA, OBRAS Y PROYECTOS, S.L.

ARQUITECTOS: D. SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA.

D. CRISTINO GUERRA LOPEZ.

MARZO DE 2006

OBJETO

El presente documento se redacta con el objeto de corregir una serie de errores materiales detectados en la Aprobación Definitiva de la Modificación no Estructural referida al planeamiento incorporado URPI-2, aprobada por el pleno del Ayuntamiento de Lorca el 28 de noviembre de 2005.

Los errores se han observado en las operaciones aritméticas realizadas para la obtención de determinados parámetros. Las rectificaciones que aquí se contemplan no suponen la más mínima alteración de los contenidos numéricos y de concepto, que se han considerado fundamentales en el Proyecto de Aprobación Definitiva, tales como: edificabilidad total, uso, alturas, nº de viviendas, etc., manteniéndose exactamente igual tal y como queda reflejado en el punto 3.4. Cuadro Resumen según Revisión del P.G.M.O. de Lorca y Plano P-4, Edificabilidad máxima.

Únicamente se han detectado los errores en la Memoria del proyecto, no así en la documentación gráfica, por lo que no se acompaña ningún plano ni documento gráfico.

Las páginas de la Memoria en las que se han detectado los errores son las siguientes: pag. 7; 3.5. Cuadro Resumen; pag. 21 y pag. 22. A continuación se desarrollan las mismas ya rectificadas.

Lorca, marzo de 2006
LOS ARQUITECTOS

características geotécnicas de los terrenos, y por lo tanto, su comportamiento mecánico. Con la ocupación del 100 % del subsuelo, sólo se pretende una mayor racionalidad en todo el proceso constructivo.

- La ocupación sobre rasante de las parcelas P7 y P8 (fincas n^{os} 7 y 8 del Proyecto de Compensación) con Ordenanza de Edificación Abierta será del 28%. En el resto de las parcelas (P9, P10 y P11), se mantendrá el 25 % de ocupación sobre rasante. Ello viene motivado por el hecho de mantener el concepto de **“vivienda colectiva con superficie de 120,00 m²”** (premisa y parámetro fundamental del cual partió todo el cálculo de la edificabilidad residencial prevista en la Modificación Puntual).
- Con el objeto de mantener el parámetro indicado en el apartado anterior (vivienda colectiva con superficie de 120,00 m²), las parcelas P7 y P8 con Ordenanza de Edificación Abierta (fincas identificadas en el Proyecto de Compensación con los n^{os} 7 y 8) tendrán un índice de edificabilidad de 3,181 m²/m² y 3,016 m²/m² respectivamente. Esto no implicará un aumento de la superficie total edificable de la anterior Modificación Puntual, ya que este exceso, se compensará con la reducción de la edificabilidad en otras parcelas del ámbito de la Modificación.

La superficie prevista para la vivienda-colectiva de 120,00 m², se entiende sin la parte proporcional de elementos comunes, ya que si ésta se incluyera, la superficie destinada exclusivamente a vivienda, sería mucho menor, y por lo tanto no se hablaría del concepto de vivienda-colectiva, sino de vivienda-apartamento de superficie útil máxima de 70,00 m² (Art. 42.1 Normativa de la Revisión P.G.M.O.).

La contradicción en todo esto, surge cuando se aplican estas cifras a las edificaciones abiertas previstas de 12 plantas más ático. A éstas, no son sólo de aplicación las Ordenanzas de la Modificación, sino también las distintas Normas

Básicas de Edificación (de obligado cumplimiento) existentes en la Legislación española:

NBE-CPI-96. Cumplimiento de la Norma Básico de Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

NBE-CA-88. Cumplimiento de la Norma Básico de Condiciones Acústicas en los Edificios.

ZONA DE ORDENANZA	EDIFICACION ABIERTA URPI-2 SUBZONA B
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	
Fachada	5 m.
Linderos	5 m.

VOLUMEN

Edificabilidad	3,181 m ² /m ² finca nº 7 y 3,016 m ² /m ² finca nº 8 - P. de Compensación. 2,5 m ² /m ² . Fincas nº 9, 10 y 11 - P. de Compensación).
Ocupación	Bajo rasante: 100 %. Sobre rasante: 28 % (Fincas nº 7 y 8 - P. de Compensación). 25 % (Fincas nº 9, 10 y 11 - P. de Compensación).
Altura máxima	12 plantas más ático.
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. - 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 diáfanas.- En las plantas destinadas a viviendas, la profundidad máxima de las terrazas podrá ser de 3 m (condiciones de iluminación y de ventilación).- 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 y se permitirán las pérgolas, dinteles o celosías de hormigón.- No se permitirán los escaparates sobrepuestos ni marquesinas y los anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja.
------------------------------	--