

**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.**

MAYO DE 2.005

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.

MEMORIA

1. ANTECEDENTES.-

Por encargo de la Mercantil CONSTRUCCIONES LORMA, OBRAS Y PROYECTOS, S.L. con C.I.F. B-73192643, se procede a la redacción del presente Documento Técnico, que afecta a los terrenos que ocupan la totalidad del ámbito del Planeamiento Incorporado URPI-2 de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca, conocido como Instalaciones del Cuartel “Sancho Dávila”, en la ciudad de Lorca.

2. MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA.-

2.1. SITUACION.-

Los terrenos se encuentran situados en el Barrio de San Cristóbal de la ciudad de Lorca. Tienen una superficie de 94.900,00 m² y abarcan los antiguos acuartelamientos e instalaciones anexas del referido Cuartel. Su acceso principal es desde la Avenida de las Fuerzas Armadas.

2.2. PLANEAMIENTO VIGENTE.-

En la Revisión del P.G.M.O. de Lorca, los terrenos están clasificados como Suelo Urbano dentro del Planeamiento Incorporado URPI-2. La ficha de la Normativa Urbanística que los desarrolla es la siguiente:

PLANEAMIENTO INCORPORADO		URPI-2
---------------------------------	--	---------------

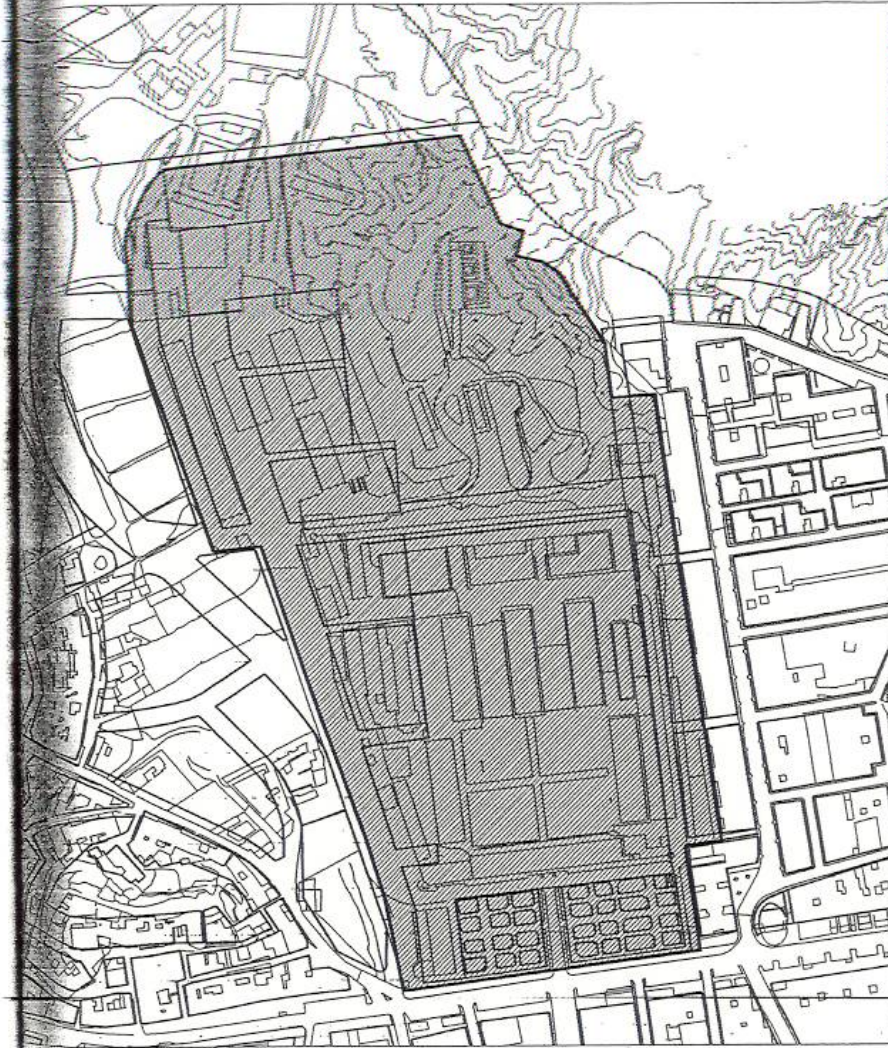
PLANEAMIENTO EN DESARROLLO Y MODIFICACIONES

Denominación	Aprobación Definitiva
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Modificación Puntual Plan General Cuartel "Sancho Dávila" (EX. 99.01.01) 	22-04-00 (B.O.R.M.)

DETERMINACIONES PARTICULARES

Iniciativa de planeamiento	Pública.
Sistema de actuación	Compensación.
Calificación	Residencial.
Ordenanza de aplicación	0.1-CASCO. 0.11-DOTACIONES. 0.3-EDIFICACION ABIERTA (MODIFICADA).
Superficie del sector	9,49 Ha.
Edificabilidad máxima	0,75 m ² /m ² .
Densidad de viviendas	45 viv./Ha.

Plan General Municipal de Ordenación de Lorca



AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA Aprobado
miento de
10 DIC. 2002
P.D. (Hesa. 0-5-00)



Fdo.: Pedro. Inés Martínez Marín

3. MEMORIA DE LA ORDENACION.-

3.1. ANTECEDENTES.-

El objetivo principal es la elaboración de un Documento mediante el cual se puedan materializar los acuerdos urbanísticos contenidos en el Convenio suscrito en su día, entre la Gerencia de Infraestructura de la Defensa (Organismo Autónomo afecto al Ministerio de Defensa) y el Ayuntamiento de Lorca. Este documento afecta tanto a la Modificación tramitada durante la vigencia del P.G.O.U. de Lorca aprobado en el año 1.987, como a la documentación incorporada a la Revisión del P.G.M.O. de Lorca aprobado recientemente.

Es objetivo principal la adaptación y rectificación de una serie de diferencias (tanto escritas como gráficas) detectadas entre el documento tramitado en su día como consecuencia del Convenio y su plasmación y traslado al documento de Revisión del P.G.M.O. de Lorca.

Con fecha 21 de julio de 2.004, el Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Lorca aprobó inicialmente el Proyecto de Modificación y fue remitido a la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo.

La Administración emitió Informe con fecha 13 de octubre de 2.004. En el mismo, se ponía de manifiesto las contradicciones y discrepancias que existían entre el Planeamiento URPI-2 y la documentación aprobada en la Revisión del Plan General. Entre otros, se indicaba la conveniencia de que la Corporación Municipal concretase cual de las dos figuras de planeamiento era objeto de la Modificación, y ello en razón, de que la documentación de la Revisión había alterado alineaciones, viales, modificado zonas verdes, etc.

Es por ello, y con el objeto de subsanar todas las deficiencias observadas por lo que se proponen las modificaciones que a continuación se desglosan.

3.2. MODIFICACIONES QUE SE PROPONEN.-

- Al no existir plano de referencia en cuanto a la división en subzonas de la Modificación proyectada del P.G.O.U. del año 1.987, éstas se han considerado de la siguiente forma:

Subzona A. Ordenanza 1ª. Situada junto al Barrio de Los Angeles.

Subzona B. Ordenanza de Edificación Abierta.

Subzona C. Ordenanza 1ª. Situada junto a la Cañada de Morales.

Subzona D. Edificio de Uso exclusivo Comercial prolongación o remate de la Subzona C.

- El Proyecto de Compensación será modificado con el objeto de que la superficie de las fincas resultantes quede de la siguiente forma:

FINCA N°	SUP. m ²
P4	515,27
P5	1.295,92
P6	758,57
P7	2.244,50
P8	2.367,48
P9	2.209,87
P10	2.207,63
P11	2.275,30
P12	2.685,18
P13	1.792,28
TOTAL	18.352,00

- En la Subzona B, con Ordenanza de Edificación Abierta, la ocupación en el subsuelo de las parcelas P7, P8, P9, P10 y P11 pasará del 25 % al 100 %, con el objeto de hacer viable técnicamente la utilización del mismo para el uso de garaje-aparcamiento.

Si se aplica como ejemplo la ocupación del 25 % a la parcela P7 de superficie 2.244,50 m², se obtienen los siguientes resultados:

$$2.244,50 \text{ m}^2 \times 0,25 = 561,12 \text{ m}^2.$$

Si se considera una superficie media de plaza de garaje en planta sótano de 30 m², resultan 19 plazas de aparcamiento/planta.

En el edificio que se proyecta para 46 viviendas, habría que realizar 3 plantas de sótano ($46 / 19 = 3$). Esta solución es mucho más compleja y arriesgada técnicamente.

Con la ocupación en un primer sótano del 100 % del subsuelo, se obtienen las mismas plazas de garaje (46 unidades) y no se produce ninguna plusvalía económica para los futuros promotores.

Sí representa en cambio, un mayor ahorro en cuanto a seguridad técnica para la realización de las obras, ya que en su momento se desconocían las

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 26 %. 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 m²/m². 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.

NBE-CT-79. Cumplimiento de la Norma Básico de Condiciones Térmicas en los Edificios.

Etc.

Si se aplica como ejemplo las Ordenanzas de Edificación Abierta a la parcela P7 de la Subzona B, previstas en la anterior Modificación, resulta lo siguiente:

Sup. parcela P7 = 2.244,50 m².

Ocup.: 25 % x 2.244,50 m² = 561,12 m².

Edificabilidad: 2,5 m²/m² x 2.244,50 m² = 5.611,25 m².T.

Número máximo de viviendas previsto = 46 unidades.

5.611,25 m².T / 561,12 m² = 10 plantas, incluido ático (9 + Atico).

Con los datos anteriores no se cumplirían las alturas mínimas autorizadas en la Revisión del P.G.M.O., ya que por debajo de la altura máxima sólo se permite una planta menos (11 + Atico). No se pueden construir dos plantas menos.

Por otro lado, la superficie máxima teórica, construida por planta de 561,12 m², se desglosaría de la siguiente forma:

4 viviendas/planta x 120,00 m²/vivienda = 480,00 m²/planta.

Superficie máxima autorizada sobre rasante:

Planta baja (zaguán y núcleos de comunicaciones).....	179,00 m ² .
Plantas 1 ^a a 11 ^a : 480,00 m ² x 11 plantas (viviendas)	5.280,00 m ² .
Planta 12 ^a (Viv. Aticos): 50 %	240,00 m ² .

Total	5.699,00 m ² de
-------------	----------------------------

uso exclusivo para viviendas.

Como se puede comprobar existe ya un déficit de metros cuadrados de:

5.699,00 m² – 5.611,25 m² = 87,75 m².

Si a la anterior superficie se le suman los aproximadamente 63,00 m²/planta, que arrojan un total de: 63,00 m²/planta x 11 plantas = 693,00 m² y que son necesarios para albergar los diferentes elementos comunes: 2 escaleras de evacuación para dar cumplimiento a la NBE-CPI-96, 3 ascensores (1/20 viviendas según Normativa P.G.M.O.) y vestíbulo de acceso en las plantas de viviendas, se concluye que faltan: 87,75 m² + 693,00 m² = 780,75 m², Estos metros cuadrados representan aproximadamente 1,5 plantas de edificación (6,5 viviendas), luego tampoco se cumpliría la altura mínima autorizada prevista en la Modificación Puntual.

Si se tienen en cuenta por un lado los parámetros de edificabilidad y uso y por otro los de altura, se llega siempre a la misma conclusión de no cumplimiento de la Normativa del P.G.M.O.

- Dentro del Uso Residencial, además de la vivienda colectiva de 120,00 m², se admitirá la vivienda-apartamento de acuerdo con el Artículo 42 de la Normativa de la Revisión del P.G.M.O.
- En las plantas bajas de las parcelas con Ordenanza de Manzana Cerrada, se podrán crear soportales con fachada a viales o espacios libres. El objetivo es obtener una más rica configuración espacial de todo ese ámbito urbano. Se da la circunstancia de que algunas de las fincas resultantes superan la longitud de 160 metros lineales de fachada.
La utilización de soportal como elemento espacial y arquitectónico romperá la monotonía continua y prolongada de la planta baja de los edificios y posibilitará la protección ciudadana ante las inclemencias climatológicas (soleamiento, lluvia, etc.).
- Debido al importante desnivel o pendiente del terreno existente en la Subzona A con Ordenanza Casco, la parcela única edificable prevista en la anterior Modificación, se dividirá en las fincas resultantes n^{os} 4, 5 y 6 del Proyecto de Compensación. Ello facilitará la viabilidad técnica de los futuros edificios que se prevean sobre esas fincas y también, la conexión física de todo este ámbito con el Barrio de Los Angeles, ya que en caso contrario no se podría relacionar e integrar toda esa trama urbana.
- En la Subzona D (finca n^o 13 del Proyecto de Compensación), destinada a Uso Comercial, las alturas se incrementarán en una planta (4 plantas), con el objeto, de poder materializar en ella parte de los 11.602,00 m² edificables destinados al mencionado uso.

Ello se justifica en base a lo siguiente:

El uso comercial se prevé en las zonas de Ordenanza 1ª (Subzona A y Subzona C), y en el edificio de Uso exclusivo Comercial (Subzona D).

Por su configuración física, en las manzanas resultantes de la Subzona A, la superficie de elementos comunes que proporcionalmente le corresponde a cada vivienda es de 7,00 m². Luego si se prevén en esa zona 119 viviendas serán necesarios 833,00 m² de elementos comunes que hay que deducir de la superficie prevista para locales comerciales, ya que se ha supuesto que éstos ocupaban el 100 % de las parcelas resultantes.

En la Subzona C, se prevén 2.640,00 m² de uso comercial, pero teniendo en cuenta que sólo se podrán ejecutar 2.267,46 m² se produce un déficit de 372,54 m².

En cuanto al edificio previsto en la Subzona D, cuya parcela neta edificable tiene una superficie de 1.792,28 m², si se le aplica la altura prevista de 3 plantas, resulta un total de 5.376,84 m², lo que representa una disminución de 785,16 m² con respecto a la prevista en la Modificación.

Por lo tanto, la superficie de uso comercial prevista en su día por la Modificación no se podría materializar y arrojaría un déficit total de 1.990,70 m².

- Independientemente de que en la ficha urbanística, se prevé una edificabilidad máxima de 0,75 m²/m² para todo el ámbito, ésta no superará en ningún caso los 62.842,00 m².T previstos en la Modificación del P.G.O.U. del año 1.987, los cuales se repartirán de la siguiente forma:

Uso Residencial	51.240,00 m ² .T.
Uso Comercial	11.602,00 m ² .T.
Total	62.842,00 m ² .T.

- El ámbito de la Zona Verde situada al Norte, de 26.700,00 m² de superficie, se restituirá a los límites previstos en la Modificación del P.G.O.U. del año 1.987. Para ello:
 - Se eliminará la prolongación del vial y del bloque de viviendas grafiados junto al Barrio de Los Angeles, en la orientación Noreste.
 - Se restituirá el límite del ámbito del URPI en el lindero Norte (zona situada detrás de la parcela de uso exclusivo comercial).

- Se ampliará esta zona, hasta el lindero Sur de la parcela nº 9 del Proyecto de Compensación (de Edificación Abierta), con objeto de que coincida con el límite del vial de 12 m que separa a ésta del futuro Complejo Universitario.
- Se restituirá el espacio libre (Subzona A) previsto en la Modificación del P.G.O.U. del año 1.987. Su ámbito está situado entre el edificio de viviendas para militares (esquina Avda. de Las Fuerzas Armadas, Avda. de Los Angeles) y la parcela nº 6 del Proyecto de Compensación.
- Se reducirá hasta la altura de una planta parte de la manzana edificable situada en la Subzona C (parcela nº 12 del Proyecto de Compensación), de acuerdo con la documentación gráfica del presente Proyecto.

3.3. CUADRO COMPARATIVO.-

	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD VIVIENDAS	m ² EDIFICABLES TOTALES	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
SEGUN REVISION	0,75 m ² /m ²	Según Ficha: 45 viv./Ha Según doc. gráfica: 49 viv./Ha	71.175,00 67.389,15	427 467
SEGUN MODIFICACION DE LA REVISION	0,66 m ² /m ²	45 viv./Ha	62.842,00	427

3.4. CUADRO RESUMEN SEGUN REVISION DEL P.G.M.O. DE LORCA.-

SUBZONA	FINCA Nº	SUP. m ²	ORDENANZA	EDIF. m ² /m ²	Nº PLANTAS	OCUP. B/ RASANTE	OCUP. S/ RASANTE	M2 EDIF. VIVIENDAS	Nº VIV. 120 m ² /viv	M2 EDIF. LOCALES	M2 EDIF.
A	P4	1.174,50	Casco	-	6	100 %	100 %	5.872,50	49	1.174,50	7.047,00
A	P5	1.295,92	Casco	-	6	100 %	100 %	6.479,60	54	1.295,92	7.775,52
A	P6	758,57	Casco	-	6	100 %	100 %	3.792,85	32	758,57	4.551,42
B	P7	2.244,50	Abierta	2,5	12+Atico	25 %	25 %	5.611,25	47	0,00	5.611,25
B	P8	2.367,48	Abierta	2,5	12+Atico	25 %	25 %	5.918,70	49	0,00	5.918,70
B	P9	2.209,87	Abierta	2,5	12+Atico	25 %	25 %	5.524,67	46	0,00	5.524,67
B	P10	2.207,63	Abierta	2,5	12+Atico	25 %	25 %	5.519,07	46	0,00	5.519,07
B	P11	2.275,30	Abierta	2,5	12+Atico	25 %	25 %	5.688,25	47	0,00	5.688,25
D	P12	2.685,18	Casco	6 y 1		100 %	100 %	11.691,25	97	2.685,18	14.376,43
D	P13	1.792,28	Comercial	-		100 %	100 %	0,00	0	5.376,84	5.376,84
	TOTAL	19.011,23						56.098,14	467*	11.291,01	67.389,15

* Este número de viviendas arroja una densidad de 467/9,49 = 49 viv./Ha, cifra superior a las 45 viv./Ha previstas en la ficha urbanística del URPI-2 de la Revisión.

3.5. CUADRO RESUMEN SEGUN MODIFICACION PUNTUAL DE LA REVISIÓN.-

La aplicación de todos los parámetros urbanísticos a las distintas fincas resultantes, de acuerdo con las subzonas en donde se ubican, será la siguiente:

SUBZONA	FINCA Nº	SUP. m ²	ORDENANZA	EDIF. m ² /m ²	Nº PLANTAS	OCUP. B/ RASANTE	OCUP. S/ RASANTE	M2 EDIF. VIVIENDAS	Nº VIV.	M2 EDIF. LOCALES	M2 EDIF.
A	P4	515,27	Casco	-	6	100 %	100 %	2.494,67	27	515,27	3.009,94
A	P5	1.295,92	Casco	-	6	100 %	100 %	5.261,34	58	1.295,92	6.557,26
A	P6	758,57	Casco	-	6	100 %	100 %	3.080,95	34	758,57	3.839,52
B	P7	2.244,50	Abierta	3	12+Atico	100 %	26 %	7.140,75	46		7.140,75
B	P8	2.367,48	Abierta	3	12+Atico	100 %	26 %	7.140,75	46		7.140,75
B	P9	2.209,87	Abierta	2,5	12+Atico	100 %	25 %	5.524,67	46		5.524,67
B	P10	2.207,63	Abierta	2,5	12+Atico	100 %	25 %	5.519,07	46		5.519,07
B	P11	2.275,30	Abierta	2,5	12+Atico	100 %	25 %	5.688,25	46		5.688,25
C	P12	2.685,18	Casco	-	6 y 1	100 %	100 %	9.389,55	78	2.410,88	11.800,43
D	P13	1.792,28	Comercial	-	4	100 %	100 %	-		6.621,36	6.621,36
	TOTAL	18.352,00						51.240,00	427	11.602,00	62.842,00

En ningún caso se superarán las edificabilidades adjudicadas a cada subzona en este cuadro resumen y reflejadas en la documentación gráfica de este Proyecto.

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

La presente Modificación viene motivada fundamentalmente, por la dificultad e imposibilidad de poder plasmar y llevar a cabo la materialización de los distintos parámetros urbanísticos contemplados en la Modificación Puntual del P.G.O.U. del año 1.987 y rectificar todas las alteraciones que se han producido en la documentación incorporada a la Revisión del P.G.M.O.

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, metros cuadrados edificables previstos en la anterior Modificación, etc., 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.

Pero sobre todo el motivo de la tramitación del presente Documento Técnico no es otro que el indudable interés público y social ya que como se puede comprobar en el contenido del mismo, todo él se sustancia en la recuperación del sistema local de zonas verdes previsto en el Convenio suscrito en su día entre el Ayuntamiento de Lorca y el Ministerio de Defensa.

Los errores gráficos detectados en el documento transcrito a la Revisión del P.G.M.O. de Lorca, daban lugar a que determinadas zonas verdes fuesen sustituidas por parcelas edificables para el Ayuntamiento de Lorca, es decir, este exceso de aprovechamiento erróneo nunca habría sido de titularidad privada, sino que sería de titularidad pública, como se puede comprobar en el Proyecto de Compensación tramitado en su día.

Para mayor detalle se relaciona a continuación los errores detectados en la alteración de las zonas verdes previstas en su día y que se vuelven a recuperar con el presente documento:

- El ámbito de la Zona Verde situada al Norte, de 26.700,00 m² de superficie, se restituirá a los límites previstos en la Modificación del P.G.O.U. del año 1.987. Para ello:
 - Se eliminará la prolongación del vial y del bloque de viviendas grafiados junto al Barrio de Los Angeles, en la orientación Noreste (zona de los depósitos).
 - Se restituirá el límite del ámbito del URPI en el lindero Norte (zona situada detrás de la parcela de uso exclusivo comercial).

- Se ampliará esta zona, hasta el lindero Sur de la parcela nº 9 del Proyecto de Compensación (de Edificación Abierta), con objeto de que coincida con el límite del vial de 12 m que separa a ésta del futuro Complejo Universitario.
- Se restituirá el espacio libre (Subzona A) previsto en la Modificación del P.G.O.U. del año 1.987. Su ámbito está situado entre el edificio de viviendas para militares (esquina Avda. de Las Fuerzas Armadas, Avda. de Los Angeles) y la parcela nº 6 del Proyecto de Compensación.

3.7. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.-

Han quedado expuestos en los apartados anteriores.

3.8. SISTEMA DE GESTION.-

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

El Proyecto de Compensación elaborado y tramitado en su día, será modificado en los puntos que se indican en el apartado 3.2. de la presente Memoria.

3.9. NORMAS URBANISTICAS.-

PLANEAMIENTO INCORPORADO		URPI-2
---------------------------------	--	---------------

PLANEAMIENTO EN DESARROLLO Y MODIFICACIONES

Denominación	Aprobación Definitiva
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Modificación Puntual Plan General Cuartel "Sancho Dávila" (EX. 99.01.01) 	22-04-00 (B.O.R.M.)

DETERMINACIONES PARTICULARES

Iniciativa de planeamiento	Pública.
Sistema de actuación	Compensación.
Calificación	Residencial.
Ordenanza de aplicación (ver fichas aparte)	CASCO. EDIFICACION ABIERTA. COMERCIAL.
Superficie del sector	9,49 Ha.
Edificabilidad máxima	62.842 m ² .T.
Densidad de viviendas	45 viv./Ha.



ZONA DE ORDENANZA	CASCO URPI-2 SUBZONAS A y C
TIPOLOGIA	Vivienda unifamiliar o colectiva

USOS

Característicos	Residencial: vivienda unifamiliar y 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 Tipos I y II y en edificio exclusivo con aforo Tipo III. - Otros servicios terciarios con aforo Tipos I y II y en edificio exclusivo con aforo Tipo III. - Industria y talleres compatibles con el uso residencial. - Rotacional en todas sus clases.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

PARCELACION

Parcela mínima	100 m ² .
Frente mínimo	5 m.
Retranqueos mínimos	
Fachada	Prohibido.
Lindero	Prohibido.

VOLUMEN

Fondo máximo	17 m en planta piso.
Altura máxima	Según planos.
Sótano	Si.
Bajo cubierta / Atico	Si.

CONDICIONES PARCELACION	DE	- Se consideran edificables las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación
--------------------------------	-----------	---

CONDICIONES VOLUMEN	DE	<ul style="list-style-type: none"> - Las alturas serán las señaladas en los planos. - En planta baja se permite la ocupación del 100 % para usos distintos del uso residencial.
----------------------------	-----------	---

CONDICIONES ESTETICAS		- Las plantas bajas se considerarán 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. Se admiten los soportales.
------------------------------	--	---

	<ul style="list-style-type: none">- No se permitirá escaparates sobrepuestos ni marquesinas y los anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja.- 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 %.- Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería.- Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos así como las medianerías descubiertas, cajas de escalera y ascensor, chimeneas, etc., deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.
--	---

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 m ² /m ² . (Fincas nº 7 y 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: 26 % (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 diáfanos.- En las plantas destinadas a viviendas, la profundidad máxima de la galería será 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.- No se permitirán los escaparates sobrepuestos ni marquesinas y los anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja.
------------------------------	---

ZONA DE ORDENANZA	COMERCIAL URPI-2 SUBZONA D
TIPOLOGIA	Edificación aislada

USOS

Característicos	Comercial en todas sus categorías.
Complementarios	Garaje-aparcamiento.
Compatibles	- Terciario en todas sus clases en un máximo del 50 % de la edificabilidad total. - Rotacional en todas las clases.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

PARCELACION

Parcela mínima	1.000 m ² .
Frente mínimo	20 m.

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	6.621,36 m ² .T.
Ocupación	100 %.
Altura máxima	4 plantas.
Sótano	Si.
Atico	Si.
Bajo cubierta	No.

3.10. CONCLUSION.-

Con la Memoria descrita en los distintos apartados y la documentación que se acompaña, los Técnicos que suscriben consideran redactado el presente Proyecto de Modificación Puntual de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca referida a las Instalaciones del Cuartel “Sancho Dávila” de Lorca.

Lorca, Mayo de 2.005
LOS ARQUITECTOS

ANEXOS

**APROBACION INICIAL DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE LA REVISION DEL
P.G.M.O. DE LORCA**



**INFORME DE LA DIRECCION GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA Y
URBANISMO**

**INFORME – RESPUESTA A LA ALEGACIÓN PRESENTADA POR EL GRUPO DE
IZQUIERDA UNIDA**