

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Lorca

### **12146 Gerencia de Urbanismo. Aprobación definitiva de la modificación n.º 1 del Plan Parcial del Sector Purias 3R.T del PGMO de Lorca.**

Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Lorca del día 29 de junio de 2009, se acordó la aprobación definitiva de la modificación n.º 1 del Plan Parcial del Sector Purias 3R.T del PGMO de Lorca, seguido bajo el número 03.11.02 MOD en la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Contra los mismos, que son definitivos en vía administrativa, cabe interponer directamente Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo que corresponda de los de Murcia, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que sea notificada la Resolución, de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional decimocuarta de la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial. Asimismo, según lo dispuesto en los artículos 116 y 117.1 de la Ley 30/1992, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrá interponerse, con carácter potestativo, Recurso de Reposición, ante el mismo órgano que adoptó los Acuerdos, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquel en que se reciba la notificación, sin que se puedan simultanear ambos Recursos, sin perjuicio de cualesquiera otros que los interesados deseen ejercitar.

El presente anuncio servirá de notificación a aquellos interesados desconocidos o cuyo paradero se ignore y a los que, no se hubiere podido practicar, conforme a lo dispuesto en el artículo 59.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común

En el anexo del presente anuncio se publica íntegramente el texto del articulado del texto normativo y el índice de documentos del Plan, conforme a lo previsto en el art. 151, apartado segundo, del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

El expediente se encuentra de manifiesto en el Servicio de Planeamiento y Gestión de la Gerencia de Urbanismo, sita en Complejo La Merced, de esta localidad.

Lorca, a 7 de julio de 2009.—El Tte. de Alcalde de Urbanismo y Desarrollo Sostenible, Francisco José García García.

### **Modificación N.º 1 del Plan Parcial del Sector Purias 3.R.T. del PGMO de Lorca**

Promotor: Junta de Compensación de la Unidad de Actuación del Plan Parcial Purias Sector 3.R.T.

Arquitecto: D. Sebastián Miñarro García.

Ingeniero de C. C. y P.: D. Juan José Miñarro García.

Documento de aprobación definitiva

## **INDICE**

### **1. ANTECEDENTES.**

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

#### **2.1. SITUACION.**

#### **2.2. PLANEAMIENTO VIGENTE.**

### **3. MEMORIA DE LA MODIFICACION.**

#### **3.1. ANTECEDENTES.**

3.2. PROCESO DE TRAMITACION DEL DOCUMENTO DE MODIFICACION APROBADO INICIALMENTE.

3.3. MODIFICACIONES QUE SE PROPONEN.

En cuanto al Ajuste Cartográfico del Límite del LIC y a la DIA del Proyecto de Urbanización.

En cuanto a la afección a los corredores verdes.

En cuanto a la memoria del plan parcial.

En cuanto a las Ordenanzas en sus apartados: Normas Generales y Normas Particulares de cada zona.

En cuanto a la documentación gráfica del Plan Parcial.

3.4. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION.

4. CONCLUSION.

INFORME SOBRE LIMITES GEOGRAFICOS DEL LIC "SIERRA DE LA ALMENARA".

INFORME DE AFECCION A CORREDORES VERDES.

DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO DE URBANIZACION DE PURIAS SECTOR 3.R.T.

INFORMES EMITIDOS A LA APROBACION INICIAL DE LA MODIFICACION Nº 1.

MODIFICACION Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PURIAS 3.R.T. DEL PGMO DE LORCA.

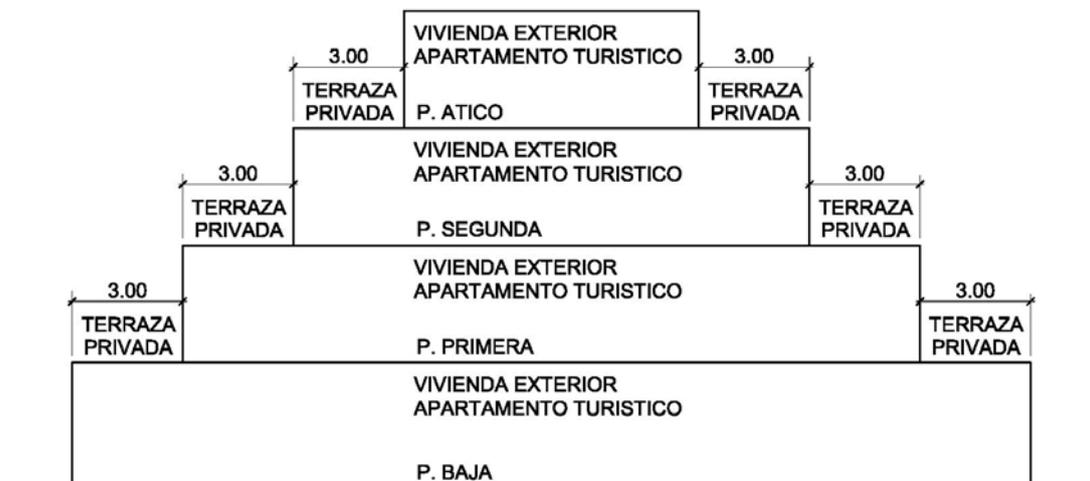
### **Normas Generales**

#### **Condiciones de las viviendas y de los usos terciarios.**

En los edificios destinados a vivienda, todas las piezas, excepto baños y aseos, deberán de tener luz y ventilación directa del exterior o a través de un patio de luces, con huecos de dimensión superior a un octavo (1/8) de la superficie de la planta.

No se permitirán galerías o porches interpuestos entre las habitaciones y el exterior salvo que la superficie de huecos de la habitación a la galería o porche e igualmente de la galería a la fachada sea de ¼ de la superficie de la habitación. La profundidad máxima de la galería o porche será de 3 m.

Debido a la accidentada topografía del sector, la mayoría de las edificaciones serán escalonadas, por lo que también tendrá la condición de vivienda exterior, aquella que tenga fachada a vial público o privado, a espacio libre público o privado, generados como consecuencia de la ordenación de los bloques dentro de las parcelas.



#### ESQUEMA EDIFICIO ESCALONADO

##### **Alturas de edificación.**

La altura y el número de plantas edificables máximas serán las establecidas en la Normativa Particular para cada una de las zonas.

El número de plantas mínimo será libre.

La altura es la distancia vertical, expresada en metros, medida desde la rasante del terreno en contacto con la edificación (acceso principal peatonal), a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, (no incluido el ático) medida en el punto medio de cada fachada.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante del terreno en contacto con la edificación (acceso principal peatonal).

En el supuesto de que la planta baja de la edificación, se destine a uso residencial, la altura mínima de esta planta será de 3 metros. En este caso se permiten los cuerpos volados.

##### **Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.**

Por encima de la altura máxima de la edificación, se permite la construcción de:

- Cubierta o vertiente del tejado con una pendiente uniforme máxima del 40%.
- Caja de ascensor y de escalera hasta una altura máxima de 4,50 m contados desde la altura máxima del edificio, pudiendo ubicarse estos elementos en la línea de fachada.
- Antepechos, barandillas, pérgolas, chimeneas, barbacoas, remates ornamentales y torreones.

El torreón es un elemento singular de remate de la edificación para el esparcimiento del espíritu o de la vista. Este podrá ir cubierto mediante pérgolas planas o inclinadas o de cualquier otro material.

- Depósitos y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca, que no podrán sobrepasar la altura máxima señalada en la cumbre del edificio, quedando inscritos dentro del plano a 45.º dentro de la línea de fachada.

- Espacio bajo cubierta: donde lo definan las Ordenanzas y conforme a los Planos de Ordenación.

- Ático: donde lo definan las Ordenanzas y conforme a los Planos de Ordenación.

Podrán exceder de la línea de envolvente máxima, los siguientes elementos constructivos:

- Antepechos, barandillas, aleros, pérgolas, chimeneas, barbacoas, torreones y remates ornamentales tanto en el caso de planta ático como de espacio bajo cubierta. Todos estos elementos, no se tratarán de forma aislada unos de otros, sino que se integrarán entre sí para que quede establecido un claro diálogo entre ellos y el volumen de la planta en donde se ubican.

Por encima de la altura de cumbrera, se permite:

- Chimeneas y aspiradores estáticos de conductos de ventilación activada con las alturas que determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación.

- Paneles de captación de energía solar.

- Antenas de telecomunicación, radio y televisión propias del edificio.

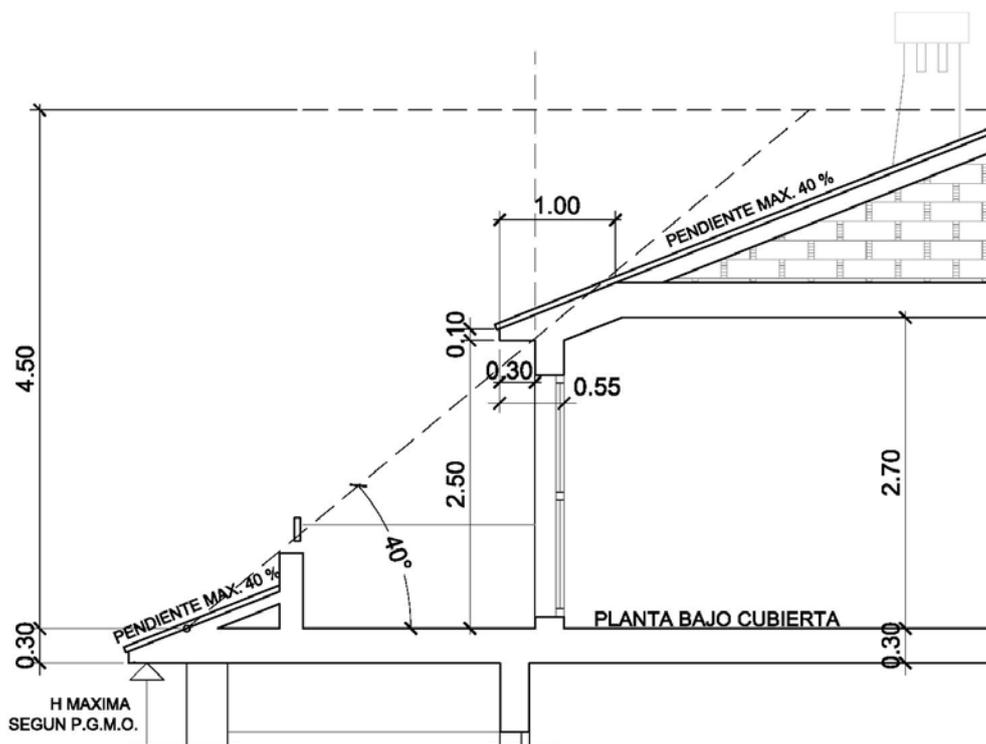
- Los torreones de remate de los núcleos de comunicaciones, que serán tratados como elementos arquitectónicos y volumétricos singulares de la edificación.

#### Aprovechamiento bajo cubierta.

Es el espacio que se desarrolla entre el último forjado de la edificación y la cubierta inclinada.

El espacio bajo cubierta habitable no podrá tener una altura libre inferior a 1,50 metros en ningún punto y tendrá ventilación e iluminación directa en todas las estancias.

El aprovechamiento bajo cubierta quedará inscrito dentro del siguiente esquema gráfico:



**Ático.**

Última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada de los planos de la fachada exterior del edificio, un mínimo de 3 m y quedando dentro del plano a 45.º trazados desde la línea de fachada.

En las zonas de retranqueo de 3 metros, se admiten antepechos, barandillas, lavaderos, pérgolas, barbacoas, remates ornamentales, torreones y conductos de ventilación.

Las construcciones de la planta ático podrán constituir fincas registrales independientes, estar vinculadas a la última planta edificada, como ampliación del espacio habitable, o a la totalidad del edificio como trasteros.

**Cubiertas.**

Cuando el remate de un edificio, en fachada, sea azotea transitable, llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería. La azotea también podrá ser tipo ajardinada o ecológica.

Cubierta ecológica es aquella integrada y adaptada a las necesidades de la naturaleza ó medioambientales. Utiliza como remate la vegetación o elementos minerales.

Cuando el remate de un edificio, en fachada, sea tejado, llevará cornisa y alero.

Se permiten los escalonamientos en la cubierta de forma que se creen huecos al exterior y siempre que queden delimitados por la envolvente definida según el esquema gráfico del artículo "Aprovechamiento bajo cubierta".

**Condiciones de volumen.**

En base a las características de la ordenación, tipología edificatoria prevista, y a los efectos del cálculo de la edificabilidad resultante, se establecen las siguientes condiciones:

Quedan incluidos en el conjunto del volumen:

- La superficie edificable de todas las plantas del edificio y el aprovechamiento bajo cubierta, con independencia del uso a que se destinen, a excepción de sótano o semisótano conforme a la definición del Plan Parcial.

- Las terrazas, porches, balcones o cuerpos volados que estén cerrados por dos lados, computarán edificabilidad al 50%, independientemente del tipo y de la dimensión de los vanos y macizos de los dos lados abiertos.

Cuando la pared medianera entre dos terrazas no supere la altura de 2,10 metros, la superficie de éstas también computará al 50%.

Quedan excluidos en el conjunto de volumen:

- Los patios interiores, aunque sean cerrados.
- Los soportales y los pasajes de acceso a espacio libres públicos o privados.
- Las plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie total edificable.

- Las terrazas descubiertas.

- Las terrazas con pérgolas, que se tratarán como terrazas descubiertas y estarán rematadas en su coronación por elementos tales como: madera, acero, hormigón o cualquier otro material de acabado. Se permitirán unas luces mínimas de 80 cm de entrevigado.

- Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc).

En cada zona homogénea de ordenanza la edificabilidad vendrá definida por la suma de todas las superficies construidas sobre rasante.

### Normas Particulares de cada zona

- Se propone la creación de una zona de ordenanza: "Aparcamiento Privado" (TP) para la parcela situada junto a la parcela TH-1.

- Se propone la creación de una zona de ordenanza "Infraestructuras" para las parcelas: IDA (Infraestructura Agua Potable).

IED (Infraestructura Estación Depuradora).

- Se propone, de acuerdo con el Informe emitido por el Servicio de Ordenación y Gestión de Recursos Naturales, la incorporación de una serie de condicionantes para determinadas zonas de ordenanza: Condominio CO, Unifamiliar Aislada UA y UB, Terciario TT y TC, Equipamiento Deportivo Privado ZG y Espacios Libres y Zonas Verdes ZV.

A continuación se desarrollan las fichas de las distintas zonas de ordenanza:

ZONA DE ORDENANZA	CONDominio	CO
TIPOLOGÍA	Vivienda colectiva en bloque abierto.	

#### USOS

Característicos	Residencial: vivienda colectiva.
Complementarios	Garaje-aparcamiento.
Compatibles	- Apartamentos Turísticos. - Comercial categorías a, b y d, en todas las situaciones. - Oficinas. - Hostelero y servicios recreativos con aforo tipo I, II y III. - Otros servicios terciarios con aforo tipo I, II y III. - Dotacional en todas sus clases.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

#### PARCELACIÓN

Parcela mínima	1.000 metros.
Frente mínimo	No se establece.
Retranqueos mínimos	
Fachada	3 m.
Linderos	3 m.
A edificios colindantes dentro de la parcela	Libre.

#### VOLUMEN

Edificabilidad	La que le corresponde dentro de la Zona de Ordenanza CO. El conjunto en ningún caso superará la edificabilidad máxima asignada para cada parcela, según los nuevos cuadros de parámetros urbanísticos de la memoria de la Modificación n.º 1 del Plan Parcial. Cuando en la misma parcela CO, coincidan diversas tipologías edificatorias, el límite de la edificabilidad se aplicará al conjunto de la misma.
Ocupación	El conjunto no superará el 50%.
Altura máxima	3 plantas + Bajo Cubierta / Ático.
Ancho máx. de bloque	30 m.
Longitud de bloque	Libre.
Sótano	Sí.
Bajo Cubierta / Ático	Sí.



NORMAS DE DESARROLLO	<ul style="list-style-type: none"> <li>- El entrante máximo de los porches o terrazas cubiertas no podrá ser superior a 3 metros cuando se abran a ellas habitaciones vivideras.</li> <li>- Las plantas bajas diáfanas-soportales no computarán a efectos de edificabilidad.</li> <li>- Tendrán la condición de vivienda exterior, aquella que tenga fachada a vial público, a espacio libre público o a espacio libre privado, generados como consecuencia de la ordenación de los bloques dentro de las parcelas.</li> <li>- En los patios de luces que tengan dos de sus lados abiertos a galerías, se podrá inscribir un círculo de diámetro 0,25 de H (altura) y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a H<sup>2</sup>/10, independientemente del uso de las estancias a las que proporcionen luz y ventilación. Se fija un mínimo de 3 m. para luces rectas y de 9 m<sup>2</sup> para la superficie.</li> <li>- En las zonas de retranqueo se permitirán:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bajo rasante: construcciones para albergar instalaciones, rampas, escaleras, aparcamientos, trasteros y piscinas.</li> <li>- Sobre rasante: construcciones auxiliares tales como rampas, escaleras, pérgolas y piscinas.</li> </ul> </li> </ul>
----------------------	---

ESPACIOS LIBRES DE PARCELA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se permiten los usos o actividades de esparcimiento, instalaciones deportivas, la construcción de piscinas y los autorizados en las normas de desarrollo para las zonas de retranqueo.</li> <li>- Al menos el 50% de su superficie deberá ajardinarse.</li> <li>- Deberá garantizarse el acceso a vehículos de extinción de incendios.</li> <li>- Son de titularidad privada, pudiendo mancomunarse entre los distintos edificios, al igual que el subsuelo de los mismos. En este caso las condiciones de mancomunidad quedarán reflejadas en el Proyecto de Reparcelación.</li> </ul>
----------------------------	--

CONDICIONES ESTÉTICAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachada por cornisas o aleros; la pendiente estará comprendida entre el 35% y el 40%. La cubierta se realizará con materiales tradicionales (teja de tipo árabe o similar envejecida).</li> <li>- Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería. También se admite la cubierta plana tipo ajardinada o ecológica.</li> <li>- Los anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja.</li> </ul>
-----------------------	---

CONDICIONES PARTICULARES	<p>Parcelas afectadas por la nueva delimitación del LIC:</p> <p>CO-2. Superficie no transformable ..... 393,66 m<sup>2</sup>.</p> <p>CO-10. Superficie no transformable .... 1.097,22 m<sup>2</sup>.</p> <p>CO-11. Superficie no transformable .... 660,61 m<sup>2</sup>.</p> <p>Parcelas afectadas por los corredores verdes:</p> <p>CO-8. Superficie no transformable ..... 9.325,08 m<sup>2</sup>.</p> <p>CO-16. Superficie no transformable .... 841,30 m<sup>2</sup>.</p>
--------------------------	--

ZONA DE ORDENANZA	CONDOMINIO	CO
TIPOLOGIA	Vivienda Unifamiliar Agrupada o Adosada.	

USOS

Característicos	Residencial: Vivienda Unifamiliar.
Complementarios	Garaje-Aparcamiento Privado.
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Apartamentos Turísticos.</li> <li>- Comercial, categoría "a" en planta baja.</li> <li>- Dotacional en todas las clases.</li> <li>- Otros servicios terciarios con aforo tipo I.</li> <li>- Oficinas.</li> </ul>
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

PARCELACIÓN

Parcela mínima	Libre.
Frente mínimo (a zona pública o campo de golf).	6 m.
Retranqueos mínimos	
Fachada	3 m.
Lindero trasero	3 m.
Lindero lateral	No entre viviendas.

VOLUMEN



Edificabilidad	La que le corresponde dentro de la zona de ordenanza CO. El conjunto en ningún caso superará la edificabilidad máxima asignada para cada parcela, según los nuevos cuadros de parámetros urbanísticos de la memoria de la Modificación n.º 1 del Plan Parcial.
Ocupación	El conjunto no superará el 50%.
Altura máxima	7,00 m, 2 plantas + Bajo Cubierta / Ático.
Sótano	Sí.
Bajo cubierta/Ático	Sí.

ESPACIOS LIBRES DE PARCELA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se permiten los usos o actividades de esparcimiento, instalaciones deportivas, la construcción de piscinas y los autorizados en los espacios de retranqueo.</li> <li>- Al menos el 50% de su superficie deberá ajardinarse.</li> <li>- Deberá garantizarse el acceso a vehículos de extinción de incendios.</li> <li>- Son de titularidad privada, pudiendo mancomunarse entre los distintos edificios, al igual que el subsuelo de los mismos. En este caso las condiciones de mancomunidad quedarán reflejadas en el Proyecto de Reparcelación.</li> </ul>
----------------------------	---

ESPACIOS DE RETRANQUEO	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En las zonas de retranqueo se permitirán:</li> <li>- Bajo rasante: construcciones para albergar instalaciones, rampas, escaleras, aparcamientos, trasteros y piscinas.</li> <li>- Sobre rasante: construcciones auxiliares tales como rampas, escaleras, pérgolas y piscinas.</li> </ul> <p>También se permiten las instalaciones deportivas que no precisen elementos de cubrimiento y el aparcamiento de vehículos cubierto mediante pérgola o torreón.</p>
------------------------	--

CONDICIONES DE PARCELACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En promociones unitarias de la totalidad del condominio se admitirá un retranqueo menor a fachada entre 0 y 3 m.</li> <li>- Para promociones de proyecto unitario se admite agrupar los espacios no edificados de parcela para obtener un espacio libre mancomunado, siempre que se respeten las demás condiciones de parcelación y condiciones de volumen descrito en esta zona de ordenanza. Será exigible en este caso la redacción de un Estudio de Detalle.</li> <li>- En ambos casos, la superficie máxima edificable construida resultante no superará la asignada en los nuevos cuadros de parámetros urbanísticos de la Memoria de la Modificación n.º 1 del Plan Parcial.</li> </ul>
----------------------------	---

CONDICIONES ESTÉTICAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachada por cornisas o aleros; la pendiente estará comprendida entre el 35% y el 40%. La cubierta se realizará con materiales tradicionales (teja de tipo árabe o similar envejecida).</li> <li>- Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería. También se admite la cubierta plana tipo ajardinada o ecológica.</li> <li>- Los cerramientos laterales y de fachada de las parcelas, estarán formados por un antepecho ciego, con una altura máxima de 0,80 m. por encima de la cual se deberá utilizar un seto vegetal de altura máxima 1,80 m. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o acera de la calle.</li> </ul>
-----------------------	--

CONDICIONES PARTICULARES	<p>Parcelas afectadas por la nueva delimitación del LIC:</p> <p>CO-2. Superficie no transformable ..... 393,66 m<sup>2</sup>.</p> <p>CO-10. Superficie no transformable ..... 1.097,22 m<sup>2</sup>.</p> <p>CO-11. Superficie no transformable ..... 660,61 m<sup>2</sup>.</p> <p>Parcelas afectadas por los corredores verdes:</p> <p>CO-8. Superficie no transformable ..... 9.325,08 m<sup>2</sup>.</p> <p>CO-16. Superficie no transformable ..... 841,30 m<sup>2</sup>.</p>
--------------------------	---

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	Grado 1 (UA) Grado 2 (UB)
TIPOLOGÍA	Vivienda Unifamiliar Aislada o Pareada	

USOS

Característicos	Residencial: Vivienda Unifamiliar.
Complementarios	Garaje-Aparcamiento Privado.
Compatibles	- Comercial en categoría "a". - Oficinas.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

PARCELACIÓN Grado 1 (UA) Grado 2 (UB)

Parcela mínima	300 m.	700 m.
Frente mínimo (a zona pública o campo de golf)	15 m.	20 m.



Retranqueos		
Fachada	3 m.	3 m.
Lindero trasero	3 m.	3 m.
Lindero lateral	3 m y libre en el caso de pareada.	3 m.

VOLUMEN

Edificabilidad	La que le corresponde dentro de la zona de ordenanza UA. La edificación no superará la edificabilidad máxima asignada a cada parcela, según los nuevos cuadros de parámetros urbanísticos de la memoria de la Modificación n.º 1 del Plan Parcial.	La que le corresponde dentro de la zona de ordenanza UB. La edificación no superará la edificabilidad máxima asignada a cada parcela, según los nuevos cuadros de parámetros urbanísticos de la memoria de la Modificación n.º 1 del Plan Parcial.
Ocupación	55%	45%
Altura máxima	7 m. 2 plantas + BC / Ático	7 m. 2 plantas + BC / Ático
Sótano	1 planta	1 planta
Bajo cubierta/Ático	Sí	Sí

ESPACIOS DE RETRANQUEO	- En las zonas de retranqueo se permitirán: - Bajo rasante: construcciones para albergar instalaciones, rampas, escaleras, aparcamientos, trasteros y piscinas. - Sobre rasante: construcciones auxiliares tales como rampas, escaleras, pérgolas y piscinas. También se permiten las instalaciones deportivas que no precisen elementos de cubrimiento y el aparcamiento de vehículos cubierto mediante pérgola o torreón.
------------------------	--

CONDICIONES DE PARCELACIÓN	En grado 1, cada dos parcelas, la construcción podrá adosarse a un lindero lateral en solución de vivienda pareada para lo que se requiere acuerdo entre los propietarios colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
----------------------------	---

CONDICIONES ESTÉTICAS	- La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachada por cornisas o aleros; la pendiente estará comprendida entre el 35% y el 40%. La cubierta se realizará con materiales tradicionales (teja de tipo árabe o similar envejecida). - Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería. También se admite la cubierta plana tipo ajardinada o ecológica. - Los cerramientos laterales y de fachada estarán formados por un antepecho ciego, con una altura máxima de 0,80 m. por encima de la cual se deberá utilizar un seto vegetal de altura máxima 1,80 m. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o acera de la calle.
-----------------------	---

CONDICIONES PARTICULARES	Parcelas afectadas por la nueva delimitación del LIC: UA-6. Superficie no transformable .... 955,32 m². UA-7. Superficie no transformable.... 1.938,26 m². Parcelas afectadas por los corredores verdes: UA-9. Superficie no transformable..... 136,12 m². UA-12. Superficie no transformable ... 2.646,23 m². UA-13. Superficie no transformable ... 1.073,22 m². UB-15. Superficie no transformable ... 373,33 m².
--------------------------	---

ZONA DE ORDENANZA	TERCIARIO	TH
TIPOLOGÍA	Edificación Aislada.	

USOS

Característicos	Terciario en todas sus clases y tipos, salvo comercial en categorías c. Apartamentos Turísticos.
Complementarios	Garaje-Aparcamiento.
Compatibles	- Dotacional en todas sus clases. - Vivienda vinculada al uso hotelero.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

PARCELACIÓN

Parcela mínima	1.000 m.
Frete mínimo (a zona pública o campo de golf)	20 m.
Retranqueos	Libre.
Fachada	Libre.
Linderos	Libre.
A edificios colindantes dentro de la parcela	Libre.

VOLUMEN



Edificabilidad	La que le corresponda dentro de la Zona de Ordenanza T. El conjunto en ningún caso superará la edificabilidad máxima asignada para cada manzana según los nuevos cuadros de parámetros urbanísticos de la Memoria de la Modificación n.º 1 del Plan Parcial.
Ocupación	La necesaria para la edificación.
Altura máxima	4 plantas + Bajo Cubierta / Ático.
Sótano	Sí
Bajo cubierta/Ático	Sí

CONDICIONES DE VOLUMEN	La superficie construida en sótano bajo rasante o semisótano, destinada a uso no habitacional auxiliar del uso principal, no computará a efectos de edificabilidad.
------------------------	---

CONDICIONES PARTICULARES	Los locales comerciales situados en planta primera podrán ser independientes de los de la planta baja. Parcela afectada por la nueva delimitación del LIC: TH-1. Superficie no transformable ..... 10.011,85 m <sup>2</sup> .
--------------------------	---

ZONA DE ORDENANZA	TERCIARIO	TT
TIPOLOGÍA	Edificación Aislada.	

USOS

Característicos	Terciario en todas sus clases y tipos, salvo comercial en categorías c. Apartamentos Turísticos.
Complementarios	Garaje-Aparcamiento.
Compatibles	Dotacional en todas sus clases. Vivienda vinculada al uso hotelero.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

PARCELACIÓN

Parcela mínima	1.000 m.
Frente mínimo (a zona pública o campo de golf)	20 m.
Retranqueos	Libre.
Fachada	Libre.
Linderos	Libre.
A edificios colindantes dentro de la parcela	Libre.

VOLUMEN

Edificabilidad	La que le corresponda dentro de la Zona de Ordenanza T. El conjunto en ningún caso superará la edificabilidad máxima asignada para cada manzana según los nuevos cuadros de parámetros urbanísticos de la Memoria de la Modificación n.º 1 del Plan Parcial.
Ocupación	La necesaria para la edificación.
Altura máxima	3 plantas + Bajo Cubierta / Ático.
Sótano	Sí
Bajo cubierta/Ático	Sí

CONDICIONES DE VOLUMEN	La superficie construida en sótano bajo rasante o semisótano, destinada a uso no habitacional auxiliar del uso principal, no computará a efectos de edificabilidad.
------------------------	---

CONDICIONES PARTICULARES	Los locales comerciales situados en planta primera podrán ser independientes de los de la planta baja. Parcela afectada por los corredores verdes: TT-1. Superficie no transformable ..... 4.194,70 m <sup>2</sup> .
--------------------------	--

ZONA DE ORDENANZA	TERCIARIO	TC
TIPOLOGÍA	Edificación Aislada.	

USOS

Característicos	Terciario en todas sus clases y tipos, salvo comercial en categorías c. Apartamentos Turísticos.
Complementarios	Garaje-Aparcamiento.
Compatibles	Dotacional en todas sus clases. Vivienda vinculada al uso hotelero.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

PARCELACIÓN

Parcela mínima	800 m.
----------------	--------



Frete mínimo (a zona pública o campo de golf)	20 m.
Retranqueos	
Fachada	Libre.
Linderos	Libre.
A edificios colindantes dentro de la parcela	Libre.

VOLUMEN

Edificabilidad	La que le corresponda dentro de la Zona de Ordenanza T. El conjunto en ningún caso superará la edificabilidad máxima asignada para cada manzana según los nuevos cuadros de parámetros urbanísticos de la Memoria de la Modificación n.º 1 del Plan Parcial.
Ocupación	La necesaria para la edificación.
Altura máxima	3 plantas + Bajo Cubierta / Ático.
Sótano	Sí
Bajo cubierta/Ático	Sí

CONDICIONES DE VOLUMEN	La superficie construida en sótano bajo rasante o semisótano, destinada a uso no habitacional auxiliar del uso principal, no computará a efectos de edificabilidad.
------------------------	---

CONDICIONES PARTICULARES	Los locales comerciales situados en planta primera podrán ser independientes de los de la planta baja. Parcelas afectadas por los corredores verdes: TC-1. Superficie no transformable ..... 24,14 m <sup>2</sup> . TC-2. Superficie no transformable ..... 129,93 m <sup>2</sup> .
--------------------------	--

ZONA DE ORDENANZA	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PRIVADO	ZG
TIPOLOGÍA	Equipamiento deportivo privado de gran superficie al aire libre.	

USOS

Característicos	Dotacional Deportivo.
Complementarios	Garaje-Aparcamiento. Oficinas. Hostelero con aforos tipo I, II, III, IV y V. Comercial en categoría "a". Almacenes para instalaciones y maquinaria.
Compatibles	Otros Servicios Terciarios, con aforo tipos I, II, III, IV y V.
Condicionados	Vivienda de guardería.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	1.500,00 m <sup>2</sup> .techo. (Parque de maquinaria e infraestructuras, naves-almacenes, aseos en campo de golf, casetas o estructuras del campo de prácticas, etc.)
Ocupación	La necesaria para la instalación.
Altura máxima	10,00 m, 2 plantas.
Sótano	Sí.

NORMAS DE DESARROLLO	Las zonas del campo de golf que se encuentran dentro de la franja de los corredores verdes, serán zonas en las que no se podrá jugar, y se revegetarán con especies autóctonas.
----------------------	---

CONDICIONES PARTICULARES	Parcela afectada por la nueva delimitación del LIC: ZG-9. Superficie no transformable ..... 4.872,19 m <sup>2</sup> . Parcelas afectadas por los corredores verdes: ZG-1. Superficie no jugable ..... 3.798,16 m <sup>2</sup> . ZG-2. Superficie no jugable ..... 1.946,40 m <sup>2</sup> . ZG-5. Superficie no jugable ..... 13.990,93 m <sup>2</sup> . ZG-6. Superficie no jugable ..... 23.930,03 m <sup>2</sup> . ZG-7. Superficie no jugable..... 16.503,68 m <sup>2</sup> . ZG-8. Superficie no jugable..... 2.853,61 m <sup>2</sup> . ZG-10. Superficie no jugable..... 1.489,17 m <sup>2</sup> .
--------------------------	---

ZONA DE ORDENANZA	APARCAMIENTO PRIVADO	TP
TIPOLOGÍA	Edificación aislada.	

USOS

Característicos	Garaje-Aparcamiento e Instalaciones Deportivas.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

## VOLUMEN

Edificabilidad máxima	La resultante de la ordenación.
Ocupación	100%.
Altura máxima	3 plantas.
Sótanos	Sí.

ZONA DE ORDENANZA	INFRAESTRUCTURAS	IDA IED
TIPOLOGÍA	Infraestructuras al servicio del sector.	

## USOS

Característicos	Depósito general de agua potable. Estación depuradora.
-----------------	---

## VOLUMEN

PARCELA	SUP. PARCELA M <sup>2</sup>	ALTURAS MAXIMAS	EDIF. M <sup>2</sup> .TECHO
IDA	2.400,00	La necesaria para la edificación.	
IED	1.077,81	La necesaria para la edificación.	
TOTAL	3.477,81		

CONDICIONES PARTICULARES	Parcela afectada por la nueva delimitación del LIC: IDA. Superficie no transformable ..... 63,00 m <sup>2</sup> .
--------------------------	--

ZONA DE ORDENANZA	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	ZV
TIPOLOGÍA		

## USOS

Característicos	Espacios Libres de Dominio y Uso Público.
Compatibles	Espectáculos y deportivo público en instalaciones al aire libre. Servicios asociados al disfrute de la Zona Verde. Garaje-aparcamiento que podrá localizarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios, áreas peatonales y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos y sin perjuicio del régimen jurídico aplicable.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

## VOLUMEN

Edificabilidad	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Ocupación	
Uso deportivo	30%.
Uso espectáculos	15%.
Edificación auxiliar	5%.
Altura	4,00 m, 1 planta.
Retranqueos a todos los linderos	3 m mínimo.

CONDICIONES PARTICULARES	En las zonas verdes ZV-6, ZV-10 y ZV-11, se respetará la vegetación existente y se realizarán plantaciones con ejemplares autóctonos de la zona, tales como: Romero, Tomillo, Manzanilla Bastarda, Espino Prieto, Retama, Jarilla, Candilera, Pino Carrasco, etc.
--------------------------	--

**En cuanto a la documentación gráfica del Plan Parcial.**

- Rectificación del error material que existe en los planos del Plan Parcial, en los que aparecen dos zonas de ordenanza UB-7, una de ellas debe ser UA-7. Se mantiene como UB-7, la situada entre el nuevo condominio CO-8, vial por medio y la parcela UB-4. Y como parcela UA-7, la situada dentro de la nueva delimitación del LIC colindante con la zona verde ZV-11.

- El ajuste de los anchos de las aceras previstas en el Plan Parcial, a los contemplados en el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente.

- En el plano P-08 del Proyecto de Modificación se justifica la reordenación que se ha producido en las plazas de aparcamiento en superficie.

En el Plan Parcial aprobado en su día se preveían 2.030 plazas. Con la modificación se obtienen 2.070 plazas, por lo que se produce un incremento de 40 plazas.

### 3.4. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

La presente Modificación viene motivada por el informe del ajuste cartográfico del límite del LIC; por el informe de afección a corredores verdes; por la Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización del Sector Purias 3.R.T.; por los informes emitidos después de la Aprobación Inicial, por los distintos organismos sectoriales y contemplados en el apartado 3.2. de la presente memoria y por la alegación presentada por la mercantil Blue-Lor, S.L. Su contenido queda incorporado en los anexos de la presente memoria.

En consecuencia, los aspectos ambientales y las consideraciones emitidas por los Servicios Técnicos de la Gerencia de Urbanismo de Lorca a las primeras Licencias de Obras otorgadas, han sido los factores determinantes a la hora de elaborar el presente documento.

El plan parcial y el proyecto de reparcelación se ajustaron en su día escrupulosamente a la propuesta de LIC "Sierra de la Almenara", que en ese momento había fijado la Consejería de Medio Ambiente. Y estos documentos fueron aprobados de forma definitiva por el Ayuntamiento de Lorca.

El presente documento, no contempla alteración alguna en cuanto a los parámetros urbanísticos fundamentales previstos en el Plan Parcial Purias 3.R.T. del PGMO de Lorca, tales como: uso característico, edificabilidad máxima del sector, número máximo de viviendas, etc. y no se ha alterado ni la configuración ni la superficie de las zonas verdes y de los equipamientos.

### 4. CONCLUSION.

Con la memoria descrita en los distintos apartados y la documentación gráfica que se acompaña, los Técnicos que suscriben consideran redactada la presente Modificación del Plan Parcial del Sector Purias 3.R.T.

Lorca, mayo de 2009.—Los Técnicos.