

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Lorca

### **2939 Aprobación definitiva del Estudio de Detalle relativo a la parcela 6 de la U.A. Única del Plan Parcial Sector RNP-1 del P.G.M.O. de Lorca.**

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Lorca en fecha 30 de mayo de 2022, se acordó la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle relativo a la Parcela 6 de la U.A. Única del Plan Parcial Sector RNP-1 del P.G.M.O. de Lorca, seguido bajo el número de expediente 2022/UREDET-1 en el Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Contra la presente resolución que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer directamente Recurso Contencioso-Administrativo ante el órgano competente de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que sea notificada la Resolución, de conformidad con lo establecido en el Art. 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Asimismo, según lo dispuesto en los Arts. 123 y 124 de la Ley 39/15, de 01 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con carácter potestativo podrá formularse Recurso de Reposición ante el mismo órgano que ha dictado la resolución, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquél en que se reciba la notificación. De formularse recurso de reposición potestativo, el plazo para interponer el recurso contencioso-administrativo se contará a partir del día siguiente a aquel en que se notifique la resolución expresa del recurso de reposición, o en que deba entenderse desestimado por silencio administrativo, sin perjuicio de cualesquiera otros que los interesados deseen ejercitar.

De conformidad con lo previsto en el Art. 175.2 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, en el anexo del presente anuncio se publica íntegramente el texto normativo y el índice de documentos del Plan.

El expediente se encuentra de manifiesto y podrá ser consultado en el Servicio de Planeamiento y Gestión del Área de Urbanismo, sito en Complejo La Merced, de esta localidad, y en la página web <https://urbanismo.lorca.es/estudioDetalle.asp>

Lorca, 31 de mayo de 2022.—El Concejal Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Vivienda, José Luis Ruiz Guillén.

## **Estudio de Detalle para Ordenación de Volúmenes en la Parcela n.º 6 de la Unidad de Actuación del Plan Parcial Sector RNP1**

### **(Denominado "Lorca Sector 10" en el P.G.M.O. de Lorca)**

Promotor: Primacons Levante S.L.

Arquitectos: Don Agustín Ancosta Benavent.

Don Juan García Pedrero

Don Cristino Guerra López

Don Sebastián Miñarro García

### **I. Memoria**

#### **0.- Antecedentes - Consideraciones Generales.-**

##### **0.1.- Antecedentes.**

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se corresponde con la parcela n.º 6 del Plan parcial del Sector RNP1 recogido en el PGM de Lorca aprobado definitivamente dentro del Suelo Urbanizable Sectorizado, como sector denominado "Lorca Sector 10"-

Dicho Plan Parcial fue aprobado definitivamente en fecha 31 de Marzo del 2003 así, con posterioridad, el texto refundido.

También fue aprobado definitivamente el correspondiente Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización, encontrándose completamente acabada la urbanización y recepcionada en su día por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Igualmente en el año 2005 fue tramitado un Estudio de Detalle que fué aprobado definitivamente y que consistió exclusivamente en que en aplicación de la normativa del Plan Parcial, realizar una transferencia de edificabilidad y viviendas entre las parcelas denominadas (1+2) y 6, de manera que la parcela n.º 6 quedó definitivamente con una edificabilidad de 9.838 m<sup>2</sup>., una altura de Bajo + 9 y 70 viviendas máximo, y así fue recogido en el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente.

##### **0.2.- Consideraciones Generales.**

El Plan Parcial del Sector RNP1 fue redactado en su día por los mismos técnicos que suscriben el presente documento y fue uno de los primeros planes de desarrollo que se elaboró en una zona nueva de Ensanche de la Ciudad de Lorca en el eje más claro de crecimiento, como es La Alameda de Cervantes (Antigua carretera de Aguilas), superando la frontera física y psicológica que siempre ha supuesto el actual trazado del Ferrocarril para esta ciudad.

Se tuvieron claro desde el principio los criterios de ordenación tanto volumétrica como de normativa que deberían de regir el Plan Parcial basada en la articulación de unos volúmenes en edificación abierta con la altura máxima permitida por aquel entonces por el Plan General (B+9), entorno a un gran parque central y delimitado por viales perimetrales importantes de anchuras superiores a los 15 mts., liberando así el mayor espacio posible en planta baja para los bloques, quedando diáfanos y retranqueados de la parcela en una trama parcelaria de parcelas mínimas superiores a los 1.000 m<sup>2</sup>., convirtiéndose así en importantes espacios privados comunitarios de expansión al aire libre dentro de dicha parcela.

Por otro lado la Normativa incide en este concepto de desarrollo urbanístico previsto en el Plan Parcial planteando que las plantas bajas diáfanas no computarán a los efectos de edificabilidad máxima permitida en el conjunto del edificio, facilitando su implantación dentro de la parcela, planteando que “ La ocupación en planta baja indicada en los planos se consideran áreas de movimiento de la edificación que no son sino el perímetro envolvente en que aquella puede quedar contenido en el momento de redactar el correspondiente proyecto de edificación”.

Igualmente el Régimen relativo a Estudios de Detalle, adquieren importancia como figuras de desarrollo en este Plan Parcial que permiten cierta movilidad de diseño permitiendo plantear nuevas situaciones de reordenación de volúmenes con transferencias de aprovechamiento y de n.º de viviendas entre parcelas.

En este sentido nuestra Comunidad Autónoma ha visto la necesidad de realizar determinadas modificaciones en La Ley del Suelo de la Región de Murcia (LOTURM) encaminadas principalmente a agilizar la tramitación administrativa como por ejemplo, lo referido a los Estudios de Detalle (Art. 166), planteando que “ La tramitación de un Estudio de Detalle no impedirá la tramitación de las correspondientes licencias de edificación, quedando esta supedita a la aprobación definitiva del mismo”.

Así que el Plan Parcial permite una tipología edificatoria y ordenanzas que ayudan y facilitan a plantear proyectos que puedan dar repuesta en la medida de lo posible a nuevos planteamientos atendiendo con su ordenación a los principios de desarrollo sostenible y de la salud humana con espacios libres dentro de la parcela y espacios aterrizados.

La normativa de aplicación y su concepción unido a la singularidad y dimensiones de la parcela que nos ocupa, permiten realizar un conjunto inmobiliario singular como el que se ha proyectado basado en dichos principios y con unas condiciones estéticas que ponen en valor el área de influencia de la zona.

Para ello se plantea una ordenación volumétrica que respeta la edificabilidad máxima permitida, las alturas máximas y mínimas y el número de viviendas, diseñando tres bloques, uno de ellos de uso oficinas y los otros dos de uso residencial con 70 viviendas proyectadas.

### **1.- Objeto y objetivos del presente Estudio de Detalle.**

El objeto del presente Estudio de Detalle ya ha quedado expuesto en el apartado anterior que no es otro es plantear la reordenación de volúmenes de la parcela n.º 6, modificando la que se recogía tanto en el Plan Parcial como en el posterior Estudio de Detalle, ambos aprobados definitivamente, de forma que en consonancia con el proyecto presentado y modificado conforme al presente Estudio de Detalle sobre dicha parcela, del que se ha solicitado la licencia de obras pueda obtenerse lo más rápidamente posible al poder compaginarse con la tramitación del presente Estudio de Detalle en aplicación del art. 166 de la LOTURM sin perjuicio de que quede condicionada a la aprobación definitiva del mismo.

El proyecto presentado modificado se ajusta, como no podía ser de otra manera, al presente Estudio de Detalle y éste realiza una ordenación volumétrica ajustando la edificabilidad máxima permitida (9.838 m<sup>2</sup>.), el n.º de plantas (B+IX) y el n.º de viviendas (70 viviendas) al Planeamiento superior

que desarrolla, o se al Plan Parcial y al posterior Estudio de Detalle del 2005, aprobados definitivamente.

Para ello, en el presente Estudio de detalle se destina parte de la edificabilidad a uso terciario (oficinas) y se ajusta el número de viviendas entre bloques, de forma que cumpliendo con el Planeamiento Superior pueda aprobarse el presente Estudio de Detalle y simultáneamente concederse la Licencia de Obras solicitada ya que se precisa de forma urgente.

#### **1.1.- Solicitud:**

La mercantil Primacons Levante S.L. como actual propietaria única de la parcela n.º 6 del Plan Parcial Sector RNP1, se considera con capacidad suficiente según la actual legislación vigente, para formular el presente E.D. y cuya redacción ha sido encargada a los Arquitectos don Agustín Ancosta Benavent, don Juan García Pedrero, don Cristino Guerrea López y don Sebastián Miñarro García.

Dicha competencia de formulismos se sustenta en el Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento.

En dicho artículo se atribuye capacidad a los particulares para redactar y elaborar los Estudios de Detalle.

"... Los Estudios de Detalle serán redactados de oficio por el Ayuntamiento o Entidades Urbanísticas o por los particulares..."

Igualmente la Ley 13/2015 de 30 de Marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (LOTURM) regula el régimen de los Estudios de Detalle en su art. 139 como instrumento de ordenación, su documentación en el art. 144, su elaboración en el art. 146 y su tramitación en el art. 166 de la citada Ley.

#### **1.2.- Ámbito de actuación:**

La superficie total del área de actuación se corresponde con la parcela n.º 6 de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial Sector RNP1 (denominado LORCA Sector 10 en el PGMO).

Los datos reflejados en la ficha del Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente que se corresponde con el contenido del planeamiento de desarrollo (Plan Parcial y Estudio de Detalle aprobado en el 2005), son:

Superficie de parcela n.º 6 = 3.263 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad máxima = 9.838 m<sup>2</sup>. Techo

Altura máxima = B+IX

N.º de máximo de viviendas = 70

En el plano de información I7 se recogen las coordenadas georeferenciadas de la parcela.

Las ordenanzas de aplicación y demás parámetros urbanísticos son los correspondientes al Plan Parcial aprobado definitivamente

### **2.- Memoria informativa.**

#### **2.1.- Determinaciones y previsiones del Planeamiento Superior que desarrolla.**

El planeamiento superior al que se debe el presente Estudio de Detalle es el Plan Parcial Sector RNP1 y al posterior Estudio de Detalle que afectó a la parcela n.º 6 que nos ocupa en cuanto a edificabilidad y n.º de viviendas.

La ordenanza de aplicación del Plan Parcial, como planeamiento superior es la Ordenanza A que se transcribe a continuación:

**Ordenanza Zona A: (Residencial Multifamiliar abierta retranqueada).**

**Definición:** Esta formada por las áreas previstas para este uso en los planos de ordenación y se corresponden con la tipología de bloque Multifamiliar Abierto, que se encuentra retranqueado tanto de los espacios públicos como de los linderos.

Excepcionalmente la parcela n.º 9 y debido al giro del vial va disminuyendo su retranqueo respecto a uno de los viales de nueva creación.

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

Su edificabilidad y el n.º de plantas, vienen reflejados en los correspondientes planos.

La ocupación en planta baja indicada en los planos se consideran Áreas de Movimiento de la Edificación, que no son sino el perímetro envolvente en que aquella puede quedar contenido en el momento de redactar el correspondiente Proyecto de Edificación.

**Tipos de edificación:**

Serán de aplicación las siguientes tipologías:

a) Residencial Multifamiliar. (Esta prohibida la Residencial Unifamiliar).

**Condiciones de volumen:**

1) Las alineaciones y alturas, serán las señaladas en los correspondientes planos del Plan Parcial.

2) Se autorizan vuelos abiertos y cerrados con un acho máximo de 1,00 mt, a partir de la planta baja, sobre la zona de retranqueo definida en el Plan, sin más limitación que el cumplimiento de la edificabilidad máxima permitida a la parcela.

3) El retranqueo indicado en los planos (5 mt) es el de obligado, teniendo la consideración de mínimo, pudiéndose realizar todo tipo de retranqueos en cualquiera de las plantas.

El retranqueo se le impone a las parcelas o manzanas diseñadas, no así a las posibles divisiones de las parcelas que tendrían que conservar su medianería obligatoriamente para en la configuración del bloque.

4) Podrán realizarse Estudios de Detalle para reordenación de volúmenes, sin sobrepasar el n.º de plantas y la edificabilidad máxima permitida.

En éste caso particular servirá, si se desea, para transferir edificabilidad y ordenar volúmenes de forma diferente a como se plantean en la ordenación dentro de la misma parcela sin sobrepasar la edificabilidad máxima de la misma ni el n.º de viviendas. Asimismo se permite la transferencia de aprovechamiento, tanto en edificabilidad como en n.º de viviendas de una parcela a otra dentro del presente Plan Parcial sin incrementar las condiciones globales de edificabilidad y n.º de viviendas, materializándose a través de los correspondientes documentos públicos y según los procedimientos legalmente establecidos.

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

5) No se define parcela mínima, pudiendo parcelarse cada una de las parcelas proyectadas como se desee con la única limitación de conservar la configuración exterior del bloque.

6) En el interior de la parcela se preveerá la reserva de plazas de aparcamiento obligatorias, de al menos una por vivienda.

7) En el caso de que la planta baja se destine a comercial o vivienda computará a todos los efectos de edificabilidad y n.º de viviendas.

8) La ocupación del subsuelo destinada a aparcamiento podrá ser el 100% de la parcela, entendiéndose por parcela la proyección horizontal del bloque edificable más las zonas de retranqueo, a las alineaciones de viales públicos, indicadas en los planos.

**Usos permitidos:**

- La planta baja podrá ser diáfana o destinarse a uso comercial o vivienda.
- Residencial en todas sus clases y categorías excepto vivienda unifamiliar.
- Garaje aparcamiento, en categorías 2.ª, 3.ª, 4.ª, 5.ª y 7.ª y en grados 1.º y 2.º Industrial, en categorías 1.ª, 2.ª y 6.ª en situaciones A, B.
- Oficinas en categorías 3.ª y 4.ª
- Comercial, en categorías 3.ª y 4.ª
- Espectáculos y salas de reunión en todas clases, categorías y grados 4.ª y 5.º
- Sociocultural y docente, en todas sus clases, categorías y grados.
- Sanitario en categorías 2.ª, 3.ª y 4.ª
- Deportivo en categorías 3.ª, 4.ª y 5.ª
- Religioso en todas sus categorías.
- Esparcimiento en clases 2.ª, 3.ª y 4.ª

Las condiciones de edificabilidad últimas son las correspondientes al Estudio de Detalle aprobado definitivamente en el 2005, a saber:

**Determinaciones y previsiones del E.D.:**

CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES SEGÚN E.D.					
PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	ZONIFICACION	ALTRUAS MAXIMAS	EDIFICABILIDAD	N.º DE VIVIENDAS
1+2	2.670	ZONA A	B + 9	7.459	64
3	1.155	ZONA A	B + 9	4.080	34
4	1.155	ZONA A	B + 9	4.153	34
5	1.576	ZONA B	B + 9	4.306	33
6	3.263	ZONA A	B + 9	9.838	70
7	4.175	ZONA A	B + 9	13.800	97
8	1.245	ZONA A	B + 9	4.080	34
9	1.505	ZONA A	B + 9	4.080	34
<b>TOTAL</b>	<b>16.744</b>			<b>51.796</b>	<b>400</b>

**2.2.- Ordenanzas de Aplicación del planeamiento superior:**

Las Ordenanzas de Aplicación tanto en normativa general como en normativa particular serán las correspondientes al Plan Parcial del Sector RNP1 y a las del Estudio de Detalle del 2005 referido a dicha parcela.

**2.3.- Estructura de la propiedad del suelo:**

La parcela n.º 6 hoy en día es propiedad de la mercantil Primacons Levante S.L., como propietario único.

El ámbito del Estudio de Detalle es exclusivamente la parcela n.º 6 cuyos parámetros urbanísticos han quedado definidos en los apartados anteriores.

### **3.- Memoria justificativa y de la ordenación.**

#### **3.1.- Justificación de su formulación en relación con la figura de planeamiento que desarrolla y de la solución adoptada.**

La formulación del presente Estudio de Detalle y la necesidad del mismo, ha quedado suficientemente explicado en apartados anteriores, tanto en ANTECEDENTES como en OBJETO Y OBJETIVOS que figuran en la memoria.

En definitiva y de forma genérica procede la redacción del E.D. para fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos correspondientes a la parcela n.º 6, en donde se indica la edificabilidad permitida por el Plan, dejando el resto como espacios libres de parcela.

Se proyectan bloques en edificación Abierta, en la parcela n.º 6, con la única limitación de alturas máximas permitidas por el Plan Parcial y la edificabilidad máxima permitida.

El E.D. ordena por tanto los volúmenes permitidos por el Plan Parcial en dicha parcela, convirtiéndose así en el instrumento útil de diseño urbano, constituyendo el último eslabón a la Ordenación del suelo como paso previo a la realización del proyecto arquitectónico definitivo, desarrollando especialmente las especificaciones del Plan Parcial y habiéndose de cumplir de éste modo todas las determinaciones contenidas en él y que permiten el desarrollo material del fin último del planeamiento.

#### **3.2.- Fines y objetivos de la Ordenación del presente E.D.–Criterios de Ordenación–Áreas de Movimiento–Influencia sobre el entorno afectado:**

• Los fines y objetivos del presente E.D. están en consonancia directa con la justificación indicada en apartados anteriores a saber:

- Ordenar los volúmenes de la parcela n.º 6 de acuerdo con las especificaciones del Plan Parcial del Sector RNP1 y las del Estudio de Detalle anteriormente aprobado.

- Recoger la ordenación interior de la parcela con la definición de las zonas construidas y las zonas diáfanas aporticadas

- Ordenar el espacio interior de la parcela en base a las condiciones de desarrollo impuestas por el Plan Parcial tanto en las áreas de movimiento de la edificación en planta baja con las condiciones de retranqueo de 5 mts., así como la de los vuelos de 1 mts. en las plantas superiores.

- En los planos de proyecto n.º P1 y P2 se reflejan las envolventes de la edificación ocupable en las plantas altas que quedan dentro del área de movimiento de vuelos abiertos y cerrados permitidos por el Plan Parcial (1 mts. de vuelo sobre los 5 mts. de retranqueo de la planta baja, así como la envolvente de la epidermis del conjunto dentro de ésta misma área.

- En el plano de proyecto n.º P3 se refleja la ordenación en planta baja, las zonas diáfanas (porches) y las zonas ocupadas por la edificación que quedan dentro de la zona de retranqueo de los 5 mts.

- Ordenar el espacio interior de la parcela en base a las condiciones de desarrollo impuestas por el Plan Parcial tanto en las áreas de movimiento de la edificación en planta baja con las condiciones de retranqueo de 5 mts., así como la de los vuelos de 1 mts. en las plantas superiores.

Los criterios de la ordenación han sido los siguientes:

- Liberar el mayor espacio posible en planta baja planteando un conjunto inmobiliario como un edificio singular con plantas diáfanas en planta baja proyectando tres bloques de edificación.

- Dos de los bloques se ubican en los extremos de las parcelas, aproximadamente en el mismo lugar donde figuraban grafiados los bloques cuadrados en el Plan Parcial, con altura de bajo y nueve plantas, aunque con otra configuración y formas más orgánicas. El otro bloque de menor altura, bajo y ocho plantas, se ubica más próximo en la esquina de la confluencia del camino de Marín con el camino del Gato, constituyendo un conjunto uniforme de los tres bloques.

- Diseñar los bloques de manera que todas las viviendas tengan la mejor orientación posible con vistas al parque y a los viales exteriores con visión a la huerta y siempre con tres fachadas exteriores.

- El Plan Parcial ya indicaba las condiciones de desarrollo dentro de la parcela a efectos de ubicación de los volúmenes, planteando la delimitación de la planta baja con un retranqueo de cinco metros respecto a los linderos como el área de movimiento en el que debía de circunscribirse la edificación, pudiéndose volar un metro sobre ella en las plantas superiores.

- El conjunto inmobiliario define los volúmenes de los tres bloques con su traza compacta ocupada propiamente por la edificación en torno a los núcleos de comunicación (bloque 1, bloque 2 y bloque 3) en las plantas superiores con una envolvente estética del conjunto que queda incluida dentro del área de movimiento posible de los voladizos de las plantas altas (un metro sobre la zona de cinco metros de retranqueo de la planta baja).

Esta envolvente constituye la epidermis estructural del edificio que unas veces es pasarela de limpieza o mantenimiento y otras veces son huecos estructurales en el forjado que generan espacios huecos o cubiertos a distintos niveles que constituyen las terrazas propiamente dichas de las viviendas y que contabilizarán o no, a efectos de edificabilidad según su localización.

- La ordenación en planta baja, queda formalizada por los espacios cubiertos cerrados de los zaguanes y los locales comerciales proyectados, quedando el resto del espacio de la parcela como espacio libre o espacios diáfanos aporticados a modo de porche que se corresponden con la proyección de los bloques y los voladizos de las plantas superiores más o menos cubiertos.

La rampa de acceso al sótano se proyecta en la zona de retranqueo junto a la medianería con la parcela colindante, con entrada y salida al camino de Marín, ocupando la planta sótano la totalidad de la parcela como permite el Plan Parcial.

- Dadas las características del diseño del conjunto y sus retranqueos así como su ubicación en esquina y los retranqueos entre bloques, no existe ninguna influencia negativa en el entorno ni sobre los predios colindantes sino todo lo contrario, dada su permeabilidad y las condiciones estéticas del diseño.

### **3.3.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones del Plan Parcial y del Estudio de Detalle anterior–Estudio comparativo.**

El presente Estudio de Detalle, como ha quedado indicado en el apartado 2.1 de la memoria informativa, CUMPLE con todas las determinaciones del planeamiento superior que desarrolla y se concretiza en el presente cuadro de edificabilidades, alturas y usos.

	SUP. BLOQUE (Ocupación en Planta baja , incluido plantas diáfanos)	ALTURAS	USO PLANTAS ALTAS Y Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD PLANTAS 1 a 9 (m2.) (Incluido terrazas)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m2.)	
BLOQUE 1	463,28	B + IX	RESIDENCIAL 36	4.266,50	Zaguan	36,44
					Instalaciones	4,47
					TOTAL	42,91
BLOQUE 2	437,15	B + IX	RESIDENCIAL 34	4.002,18		41,67
						5,00
						46,67
						110,00
						156,67
BLOQUE 3	158,18	B + VIII	OFICINAS	1.258,49	Zaguan	30,82
					Instalaciones	26,54
					SUBTOTAL	57,36
					Local 2	53,35
					TOTAL	110,71
		TOTAL	70	9.527,17		310,29
		TOTAL	70	9.837,46		

El Plan Parcial fija la edificabilidad máxima permitida y la ordenación de volúmenes, sin distinción de usos.

La edificabilidad total podrá distribuirse entre los distintos usos y en las distintas plantas dentro de un mismo bloque y entre bloques.

Los espacios cubiertos diáfanos que se corresponden con las zonas aporticadas (porches), no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

En el bloque 2 (34 viviendas) en las plantas primera y segunda, las viviendas A y B se unifican constituyendo una sola vivienda.

En el bloque 3, el uso de todas las plantas superiores, son de uso terciario (oficinas).

En la planta baja, las superficies computables y edificables se corresponden con los espacios cubiertos cerrados que constituyen los zaguanes de las escaleras, el de los locales y el de las instalaciones.

El estudio comparativo del presente Estudio de Detalle y de los planeamientos anteriores, se recoge en el siguiente cuadro

PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	ZONIFICACION	ALTURAS MAXIMAS	EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS
1+2	2.570	ZONA A	B + 9	7.459	64
3	1.155	ZONA A	B + 9	4.080	34
4	1.155	ZONA A	B + 9	4.153	34
5	1.575	ZONA B	B + 9	4.306	33
6	3.263	ZONA A	B + 9	9.838	70
7	4.175	ZONA A	B + 9	13.800	97
8	1.245	ZONA A	B + 9	4.080	34
9	1.505	ZONA A	B + 9	4.080	34
TOTAL	16.744			51.796	400

	SUP. OCUPABLE Ocupación en planta baja, incluido plantas diáfanas		USO PLANTAS ALTAS Y Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD PLANTAS 1 a 9 (m2.) (Incluido terrazas)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m2.)	
BLOQUE 1	463,28	B + IX	RESIDENCIAL 36	4.266,50	Zaguán	38,44
					Instalaciones	4,47
					TOTAL	42,91
BLOQUE 2	437,15	B + IX	RESIDENCIAL 34	4.002,18	Zaguan	41,67
					Instalaciones	5
					SUBTOTAL	46,67
					Local 1	110
					TOTAL	156,67
BLOQUE 3	158,18	B + VIII	TERCIARIO (oficinas)	1.258,49	Zaguán	30,82
					Instalaciones	26,54
					SUBTOTAL	57,36
					Local 2	53,35
					TOTAL	110,71
		TOTAL	70	9.527,17	310,29	
		TOTAL		9.837,46		

### 3.4.- Análisis de la influencia de la ordenación de volúmenes en el entorno.

Por la ubicación de la parcela n.º 6 en la confluencia del camino del Gato con el Camino de Marín, dando a la zona de huertas, así como por la ubicación de los dos bloques de Bajo + IX en el mismo lugar en donde quedaban ubicados en el Plan Parcial con fachadas a dichos caminos y al Parque, podemos afirmar que no existe ningún cambio, alteración ni influencia en el entorno.

Igualmente la parcela 1+2, ya edificada, tampoco se ve influenciada, puesto que el Plan Parcial y el Estudio Detalle anterior ubicaban esos mismos bloques en ese mismo lugar. Por el contrario con el diseño y la forma más orgánica de los volúmenes recogida en el Estudio de Detalle, se mejoran las condiciones con el entorno.

Por otro lado en el Camino del Gato y frente a la parcela, se localiza la zona verde y la parcela de equipamiento, donde se ha construido el edificio de la Policía Nacional dentro de la misma con un gran espacio libre de retranqueo frente a dicho camino.

## 4. Ordenanzas de aplicación.

### 4.1. Generalidades y Terminología de Conceptos.

En cuanto a generalidades y terminología de conceptos tales como superficie envolvente, parcelaciones, alineaciones, ocupación, etc., se estará a lo indicado en el Plan Parcial del Sector RNP1 Aprobado definitivamente en su normativa general y particular de sus ordenanzas, actuando subsidiariamente a lo indicado en el P.G.M.O de Lorca.

### 4.2. Normas generales.

Las Normas Generales en cuanto a las condiciones de edificación, volumen medición de edificabilidades, régimen de parcelaciones, Estudios de Detalle etc. Se estará a lo previsto en las Ordenanzas Generales del Plan Parcial del Sector RNP1 y en las Ordenanzas Particulares de dicho sector referido a la Ordenanza Zona A (residencial multifamiliar abierta retranqueada).

#### 4.3. Normas particulares del presente Estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle, por sus características específicas, se regirá por las Normas Generales de Aplicación del planeamiento superior. No obstante, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones de normativa a aplicar:

- El Plan Parcial fija la edificabilidad máxima permitida y la ordenación de volúmenes, sin distinción de usos. La edificabilidad total podrá distribuirse entre los distintos usos y en las distintas plantas dentro de un mismo bloque y entre bloques.

- **En la planta baja**, las superficies computables y edificables se corresponden con los espacios cubiertos cerrados que constituyen los zaguanes de las escaleras, el de los locales y el de las instalaciones que se encuentran retranqueados 5 mts, de los límites de parcela conforme al Plan Parcial.

- **En las plantas altas** el espacio existente entre la edificación consolidada de los edificios entorno al núcleo de comunicación vertical y la envolvente máxima de la epidermis del edificio, constituirá los espacios aterrazados de las viviendas o los huecos estructurales que puedan ser diseñados y que podrán ser cambiantes en sus distintas plantas, contabilizando o no a efectos de edificabilidad según su localización y la interrelación entre los huecos y los espacios diseñados.

- Tanto la zona ocupada por la edificación en **las plantas altas como la envolvente de la epidermis, se encuentran dentro del área de movimiento de los vuelos** permitidos por el Plan Parcial (1 mts. de vuelo sobre el retranqueo de 5 mts, de la planta baja).

- La edificabilidad total podrá distribuirse entre los distintos usos y las distintas plantas dentro de un mismo bloque y entre bloques. Igualmente en el caso de que puedan ser transferidas edificabilidades y n.º de viviendas entre parcelas del Plan Parcial

#### Conclusión

Con la documentación y los planos que se acompañan, los Arquitectos que suscriben han redactado el presente Estudio de Detalle referido a la parcela número 6 del Plan Parcial del Sector RNP1 de acuerdo con la normativa vigente pudiéndose proceder a la tramitación del mismo.

Lorca, marzo de 2022.—Los Arquitectos, Juan García Pedrero, Agustín Ancosta Benavent, Cristino Guerra López, Sebastián Miñarro García.