AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
23 FEB. 2004
EL SECRETARIO GENERAL
P. D. (Resol. 5 - 5 - 00)

Fdo.: Pedro José Martínez Marín

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA
12 FEB 2004
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO PARA ORDENACION DE VOLUMENES SOBRE LA PARCELA RESIDENCIAL, JUNTO AL NUEVO PARQUE EN EL BARRIO DE SAN JOSÉ (CAMPO DE FUTBOL) SURGIDO DEL CONCURSO DENOMINADO "CAMPO DE FUTBOL". - LORCA -

NOVIEMBRE 2003

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
23 FEB. 2004
EL SECRETARIO GENERAL
P. D. (Resol. 5-5-00)
Fdo.: Pedro José Martínez Marín

INDICE.

MEMORIA.

0.- GENERALIDADES Y ANTECEDENTES.

0.1.- Objetivos del presente E.D.

0.2.- Solicitud.

0.3.- Ámbito de Actuación. Superficie.

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.- Determinaciones y previsiones del Planeamiento superior que desarrolla. Ordenanza de Aplicación.

1.2.- Ordenanzas de aplicación

1.2.- Estructura de la propiedad del suelo.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

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

2.2.- Fines y objetivos de la Ordenación del presente E.D. – Criterios de Ordenación – Áreas de movimiento.

2.3.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones de la modificación puntual del P.G.O.U.

2.3.1.- Determinaciones del P.G.O.U.

2.4.- Parcelas resultantes - Adjudicación edificabilidades.

2.5.- Ordenanzas de Aplicación.

2.6.- Fases de ejecución.

2.7.- Conclusión.

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO PARA ORDENACION DE VOLUMENES SOBRE LA PARCELA RESIDENCIAL, JUNTO AL NUEVO PARQUE EN EL BARRIO DE SAN JOSÉ (CAMPO DE FUTBOL) SURGIDO DEL CONCURSO DENOMINADO "CAMPO DE FUTBOL". - LORCA -

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 FEB. 2004
EL SECRETARIO GENERAL
P. D. (Hcsol. 5 - 5 - 00)
Fdo.: Pedro José Martínez Marín

PROMOTOR: Equipamientos y Promociones de Lorca, S.L.

ARQUITECTOS: D. Agustín Ancosta Benavent.
D. Juan García Pedrero.
D. Cristino Guerra López.
D. Sebastián Miñarro García.

MEMORIA.

0.- GENERALIDADES Y ANTECEDENTES:

0.1.- Objetivos del presente E.D.:

En su día fue aprobado el E.D. que posibilitaba la Ordenación de volúmenes y la concreción del mismo, referida a la parcela surgida de la nueva Ordenación del antiguo Campo de Fútbol, en el que junto al nuevo Parque, se ubicaba una parcela en forma de L, de uso residencial, todo ello previsto en la Modificación Puntual del Plan General que el Excmo. Ayuntamiento de Lorca tramito para cumplir los objetivos del Concurso ganador en su día. La presente modificación se realiza para posibilitar la redistribución de la edificabilidad máxima permitida sin distinguir entre locales y viviendas. Dado que las exigencias del mercado exigen viviendas de más superficie y, como es previsible, se ubicarán preferentemente en las plantas altas, ello implica reducir la edificabilidad de las plantas bajas, realizando unas zonas aporticadas.

En el presente E.D. modificado, no se hace referencia a edificabilidad de uso para locales, sino que se especifica edificabilidad en planta baja sin más. Igualmente se ha redistribuido la edificabilidad de los bloques, sin superar nunca la edificabilidad total permitida de uso privado (18.400 m2.), ni el número máximo permitido de viviendas (144 Viviendas)

0.2.- Solicitud:

El Ayuntamiento deberá trasmitir el pleno dominio de la parcela Equipamientos y Promociones de Lorca, S.L. ganadores del Concurso denominado "Campo de Fútbol". Estos como futuros propietarios, se consideran con capacidad suficiente según la actual legislación vigente, para formular el presente E.D. y cuya redacción ha sido encargada a los Arquitectos D. Agustín Ancosta Benavent, D. Juan García Pedrero, D. Cristino Guerra López y D. Sebastián Miñarro García.

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 FEB. 2004
SECRETARIO GENERAL
P. D. (Resol. 5 - 5 - 00)
Fdo.: Pedro José Martínez Marín

Dicha competencia de formulismos se sostenta 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...".

La Ley 1/2001 de la Región de Murcia regula los Estudios de Detalle en su art. 120 como instrumento de ordenación, su elaboración en el art. 127 y su tramitación en el art. 142 de la citada Ley.

0.3.- Ámbito de Actuación:

La superficie total del área de actuación se corresponde con la parcela de uso residencial en forma de L, cuya superficie no viene exactamente definida en la Modificación Puntual del Plan General Aprobado.

La edificabilidad total que le corresponde a la Unidad de Actuación, es de 38.696 m2, resultante de aplicar una edificabilidad de 2 m2/m2 sobre la totalidad de la Unidad de Actuación de 19.384,50 m2. De ella la edificabilidad correspondiente a la parcela objeto del Estudio de Detalle es de 16.560 m2, para viviendas y 1.840 de locales, además de 500 m2 de cesión Municipal.

La edificabilidad no agotada sobre dicha parcela objeto del presente E.D. será transferida conforme a los terrenos del Sector RNP1, conforme a la Modificación Puntual Aprobada.

La delimitación y el ámbito de actuación es por tanto el indicado en los planos de información urbanística con una superficie aproximada de 6.135 m2.

La parcela definida en la Modificación Puntual Aprobada llegaba en parte hasta la calle de subida al Campo de Fútbol, considerando como medianería lo que actualmente es una fachada, por lo que el E.D. deja dicho espacio como espacio libre incorporándolo al Parque.

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
2 3 FEB. 2004
EL SECRETARIO GENERAL
P. D. (Resol. 5 - 5 - 00)
Fdo.: Pedro José Martínez Mari

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.- Determinaciones y previsiones del Planeamiento Superior que desarrolla.

La Modificación Puntual del Plan General, recogió las determinaciones respecto a los terrenos del actual Campo de Fútbol, en donde se ubicará la parcela objeto del presente E.D.

Los objetos de la Modificación en dichos terrenos fueron, *".....*

- **Respecto a los terrenos del actual Campo de Fútbol:**

  - *La zona donde se ubica la edificación se realiza junto a las edificaciones existentes que rodean actualmente al Campo por uno de sus lados.*

  - *No es posible aplicar una Ordenación directa, por lo que, se considera oportuno que dicha zona residencial sea sometida a un posterior Estudio de Detalle, para la reordenación de los volúmenes.*

  - *El Estudio de Detalle concretará la ordenación de volúmenes recogida en el Concurso, de forma que la planta baja tape las medianeras existentes actualmente, creando unos cuerpos exentos de edificación de bloque en manzana abierta, con todo fachadas y sin crear nuevas medianerías.*

  - *La parcela de uso residencial en forma de L, rodea el Parque proyectado, constituyendo una sola parcela privativa, y por lo tanto, con una posible ocupación total del subsuelo con la única imposición que el E.D. permitirá la perforación de las calles existentes procedentes de la trama urbana.*

  - *Las condiciones de edificabilidad y número de plantas son las recogidas en las correspondientes Normas Urbanísticas del presente Proyecto.*

  - *A efectos de hacer viable la gestión urbanística del Plan, se modifica el trazado de vial de borde del lado Sur, en el sentido de desplazarlo a fin de evitar expropiaciones de edificios de hasta B + 2 Plantas de reciente construcción, manteniéndose solo la expropiación de la apertura de dicho vial en su encuentro con la C/. Pérez Casas, cuya gestión corre a cargo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca, así como la parte de vial que falta por completar para la ejecución del vial Oeste, que bordea el actual Campo de Fútbol. .....".*

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
2 [illegible] 2009
EL SECRETARIO GENERAL
P. D. (Hesol. 5 - 5 - 00)
Fdo.: Pedro José Martínez Marín

La Modificación Aprobada consistió en "……

a) *Desaparición del Equipamiento Deportivo, que pasará a ser:*

- *Sistema Local zona verde 10.100 m2.*
- *Manzana residencial de B+6 Plantas, sometidas a E. D., que recogerá:*

  - *La ordenación detallada de las manzanas.*

  - *La ocupación del subsuelo.*

  - *Perforaciones obligadas para prolongar la trama urbana existente.*

b) *Desplazar la alineación del vial Sur recogido actualmente en el Plan para evitar expropiaciones importantes.*

c) *Desaparición parcial de la zona verde, aún sin ejecutar, que pasará a ser:*

- *Equipamiento Deportivo (Polideportivo Cubierto) con Ordenanza 11ª. Dotacional. ……".*

De ésta modificación el presente E.D. actúa solo sobre la manzana residencial no interviniendo en ningunos otros aspectos de la modificación.

1.2.- Ordenanzas de Aplicación:

Las Ordenanzas de Aplicación se recogen en las Normas Urbanísticas de la Modificación Puntual en lo referido a los terrenos del actual Campo de Fútbol que trascribimos íntegramente "……

- **Régimen Urbanístico.**

Los terrenos objeto de la presente modificación quedan clasificados y zonificados en cuanto a su uso de las siguiente forma:

- **Los Terrenos del actual Campo de Fútbol:**

Siguen clasificados como Suelo Urbano con la siguiente zonificación:

- El Parque pasa a Sistema Particular zona verde.
- *La zona de uso Residencial la constituye la manzana sometida a E.D.*
- *Parte de la zona verde pasa a Equipamiento Deportivo.*
- *Parte se mantiene como zona verde.*

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
23 FEB. 2004
EL SECRETARIO GENERAL
P. D. (Resol. 5-5-00)
Fdo: Pedro José Martínez Marín

- *Normativa Particular uso Residencial:*

  - *Su ordenanza de aplicación será la correspondiente a Ordenanza 1ª sometida a E.D.*

  - *Se precisará la redacción del E.D. para la reordenación de volúmenes, de forma que tapando las medianerías haga posible la ordenación de volúmenes en bloque abierto.*

  - *El E.D. recogerá la Ordenación detallada de la totalidad de la manzana con la imposición de la separación entre bloques que figura en los planes de ordenación, para lograr la continuidad de la trama urbana. Los espacios entre bloques son de titularidad privada, no teniendo la consideración de vial, formando parte de una misma manzana con la ocupación total del subsuelo.*

Las condiciones de edificabilidad son:

Nº de viviendas	=	*144 Viv.*
Máximo nº de Plantas	=	*B + 6*
Edificabilidad viviendas	=	*16.560 m2.*
Edificabilidad Locales	=	*1.840 m2.*
Edificabilidad locales de cesión Municipal	=	*500 m2.*
Resto edificabilidad	=	*19.796 m2.Transf. al Sector RNP1.*

El E.D. ajustará, no obstante, las edificabilidades proyectadas y las transferidas sin sobrepasar en ningún caso la edificabilidad máxima permitida de 38.696 m2/ techo, resultado de aplicar una edificabilidad 2 m2/m2 a la superficie de actuación de 19.384,50 m2. ....".

1.3.- Estructura de la propiedad del suelo:

El Estudio de Detalle actúa sobre una única parcela de uso residencial. Dicha parcela surge de la reordenación del espacio ocupado actualmente por el Campo Fútbol y por el Pabellón Deportivo de titularidad Municipal.

En base al Concurso Aprobado dicha parcela se trasmitirá en pleno dominio al ganador del mismo, "Equipamientos y Promociones de Lorca, S.L.", como propietario único de la misma.

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
23 FEB. 2004
EL SECRETARIO GENERAL
P. D. (Resol. 5-5-00)
Fdo.: Pedro José Martínez Mar

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

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

Los Estudios de Detalle son de Aplicación en Suelos Urbanos Municipales con Planeamiento General como el caso del Ayuntamiento de Lorca.

En nuestro caso procede la redacción del E.D. para fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos que la Modificación Puntual del Plan General de Lorca contempla a estos efectos.

La aplicación directa de la Ordenanza 1ª, con alturas y fondos máximos es imposible de aplicación para la ordenación del volumen conforme al Concurso Aprobado, por lo que la Modificación Puntual sometía la ordenación a un posterior E.D. sin mas limitación que la edificabilidad máxima permitida.

El E.D. ordena por tanto los volúmenes permitidos por el Plan como si de una sola parcela se tratase, convirtiéndose así en el único 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 y habiéndose de cumplir de éste modo todas las determinaciones contenidas en el y que permiten el desarrollo material del fin último del planeamiento.

2.2.- Fines y objetivos de la Ordenanza del presente E.D. – Criterios de Ordenación – Áreas de Movimiento:

- Los fines y objetivos del presente E.D. están en consonancia directa con la justificación indicada en el apartado anterior y recogidos en la Modificación Puntual del Plan General, pudiendo enumerar las siguientes:

  - Ordenar los volúmenes de la parcela de acuerdo con las especificaciones de la Modificación Puntual del Plan.

  - Recoger de Acuerdo con el P.G.O.U., la prolongación de los viales existentes.

  - Ordenar el espacio interior de la parcela que constituya el Estudio de Detalle.

- Los criterios de la ordenación han sido los siguientes:

  - Dejar un espacio de unos 5,80 mts, entre los bloques proyectados y las medianerías existentes de forma que puedan mantenerse las luces existentes al actual paso, convirtiéndose dicho retranqueo en patio de luces de los bloques proyectados con acceso y titularidad privada de las edificaciones proyectados.

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
23 FEB. 2004
EL SECRETARIO GENERAL
Fdo.: Pedro José Martínez Marín

- La edificabilidad futura, mantendrá el tratamiento de fachada en los paramentos de los bloques que queden vistos y recaigan a dicho paso, mencionado en el punto anterior

- La separación prevista entre bloques, es la suficiente para permitir la apertura de huecos de luces. En aquellos casos en que no se cumple la anchura mínima que permita abrir huecos de luces, según las ordenanzas del P.G.M.O., los paramentos quedarán como paños ciegos, sin huecos, pero con tratamiento de fachada. Las mismas condiciones serán se aplicación a los paramentos de los bloques que recaigan al espacio de retranqueo-paso, mencionado en los dos apartados anteriores.

- Diseñar los bloques de manera que todas las viviendas tengan vistas al parque.

- Toda la parcela L, es de titularidad privada, y por tanto lo es también el espacio entre bloques, los que sirven de prolongación de los viales existentes o de penetración al Parque como si de un vial público se tratase, sobre estos se constituye una servidumbre permanente de dominio y uso público.

- La ocupación del subsuelo es total para toda la parcela edificable L, objeto del Estudio de Detalle, incluyendo la zona bajo la prolongación de las citadas calles, siendo éstas de titularidad privada.

- Áreas de Movimiento: Las Áreas de Movimiento son el perímetro envolvente sobre el que debe de quedar contenida la edificabilidad en el momento de redactar el correspondiente Proyecto de Edificación.

2.3.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones de la Modificación Puntual del PGOU de Lorca.

2.3.1.- Determinaciones del P.G.O.U. de la Modificación del Plan.

Las determinaciones son las recogidas en la Normativa Particular de la Modificación del Plan general.

En dicha modificación se indicaba que el E.D. ajustará, no obstante, las edificabilidades proyectadas y las transferidas sin sobrepasar en ningún caso la edificabilidad máxima permitida de 38.696 m2/ techo, resultado de aplicar una edificabilidad 2 m2/m2 a la superficie de actuación de 19.384,50 m2.

La presente modificación del E.D., arroja el siguiente cuadro de superficies:

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 FEB. 2004
EL SECRETARIO GENERAL
P.D. (Hoscó 6-5-00)
Fdo. José Martínez Marín

- **SOBRE RASANTE:**

BLOQUE	**SUPERIFICIE BLOQUE (OCUP. EN PLANTA BAJA)**	**EDIFICABILIDAD PLANTAS 1ª - 6ª**	**EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA**
BLOQUE 1	630 m2	1ª,2ª,3ª,4º y 5ª = 2.602 m2 6ª = 293 m2	60 m2. (privados) y 500 m2 DE CESION MUNICIPAL
BLOQUE 2	630 m2	1ª,2ª,3ª,4º y 5ª = 2.610 m2 6ª = 293 m2	59 m2.
BLOQUE 3	630 m2	1ª,2ª,3ª,4º y 5ª = 2.610 m2 6ª = 293 m2	235 m2
BLOQUE 4	630 m2	1ª,2ª,3ª,4º y 5ª = 2.610 m2 6ª = 293 m2	235 m2
BLOQUE 5	630 m2	1ª,2ª,3ª,4º y 5ª = 2.560 m2 6ª = 281 m2	235 m2
BLOQUE 6	583 m2	1ª,2ª,3ª,4º y 5ª = 2.615 m2 6ª = 281 m2	235 m2
		TOTAL EDIFICABILIDAD PLANTAS 1ª - 6ª 17.341 m2	TOTAL EDIFICABILIDAD PLANTAS BAJAS 1.059 m2

Los espacios no ocupados por locales, quedaran como espacios aporticados.

En aplicación del PGMO de Lorca, aprobado definitivamente, (Art. 81.1), así como de la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Lorca referente a los terrenos incluidos en el concurso para la ejecución de un campo de fútbol, las plantas bajas diáfanas no computan a efectos del cómputo de superficie edificada.

La edificabilidad destinada a las plantas altas (1ª a 6ª), se podrá alterar dentro de un mismo bloque ó entre bloques, dentro de las envolventes proyectadas, respetando el nº máximo permitido de viviendas y la edificabilidad máxima total adjudicada a dichas plantas (17.341 m2.)

La edificabilidad proyectada en planta baja y las zonas aporticadas, serán las grafiadas en los planos para cada uno de los bloques.

- **BAJO RASANTE:**

Superficie 1º Sótano = 6.135 m2.
Superficie 2º Sótano = 6.135 m2.

Dada la superficie prevista del garaje y en base a lo especificado en el artículo 46.3 del P.G.M.O. aprobado provisionalmente, se han previsto 2 accesos a dos calles con entrada y salida, en cada una de ellas, diferenciadas.

El presente Estudio de detalle CUMPLE con las determinaciones del Plan General.

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 FEB. 2004
EL SECRETARIO GENERAL
P.O. (Resol. 5-5-00)
Fdo.: Pedro José Martínez Marín

2.4.- Parcelas Resultantes – Adjudicación de edificabilidades.

En base al Concurso Aprobado el Aprovechamiento patrimonializable correspondiente a la mercantil "Equipamientos y Promociones de Lorca, S.L.", será el 100%, es decir 18.400 m2.

Igualmente, la mercantil "Equipamientos y Promociones de Lorca, S.L., vendrá obligada a ceder en su momento, 500 m2 de locales y ordenadas en el presente E.D., y a determinar en su momento, conforme las estipulaciones fijadas en el Concurso Aprobado.

Las parcelas resultantes correspondientes a "Equipamientos y Promociones de Lorca, S.L., son las siguientes:

Parcela nº 1 =.	743 m2.
Parcela nº 2 =.	1.130 m2.
Parcela nº 3 =.	1.405 m2.
Parcela nº 4 =.	1.037 m2.
Parcela nº 5 =.	1.016 m2.
Parcela nº 6 =.	804 m2.
Superficie Total.	6.135 m2.

Sobre alguna de ellas se constituye una servidumbre permanente de dominio y uso público coincidente con la prolongación y las zonas de pasos entre la ciudad y el parque. Dichas zonas de servidumbre permanente de dominio y uso público, quedan perfectamente delimitadas en el plano nº P-5

2.5.- Ordenanzas de Aplicación:

Las del Plan General de Lorca, y la modificación puntual aprobada.

En ningún caso se podrá superar la edificabilidad total adjudicada a las parcelas del presente E.D., sin perjuicio de que la edificabilidad destinada a las plantas altas (1ª a 6ª), se pueda alterar dentro de un mismo bloque ó entre bloques, dentro de las envolventes proyectadas, pero respetando el nº máximo permitido de viviendas y la edificabilidad máxima total adjudicada a dichas plantas (17.341 m2.)

La edificabilidad proyectada en planta baja y las zonas aporticadas, serán las grafiadas en los planos para cada uno de los bloques.

2.6.- Fases de ejecución.

Las fases de ejecución serán conforme a las necesidades de la propiedad sin más obligación que las contraídas en el Concurso ganador en su caso.

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
23 FEB. 2004
EL SECRETARIO GENERAL
P. D. (Resol. 5/5-00)

2.7.- Conclusión.

Con la documentación y los planos que se acompañan, los Arquitectos que suscriben dan por terminada la redacción del presente E.D. modificado, referido a la parcela situada Junto al Nuevo Parque en Barrio de San José (Campo de Fútbol), de Lorca, que ha sido redactado a nuestro entender de acuerdo con la normativa vigente, de ámbito local, provincial autonómica y nacional.

Lorca, Noviembre de 2.003

LOS ARQUITECTOS:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA
12 FEB 2004