

Lorca

13190 Gerencia de Urbanismo. Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para reordenación de volúmenes en el Sector RNP-1.

Por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 26 de septiembre, se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle para la reordenación de volúmenes de las parcelas 7, 8 y 9 del Plan Parcial del Sector RP-2, seguido bajo el número 05.05.03 en la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Contra el presente acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, cabe interponer ante el mismo órgano que los dicta recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquél en que se practique la notificación del acto en cuestión, a tenor de lo previsto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en conexión con lo establecido en la Ley 7/1985, de 2 de abril, y, en todo caso, directamente recurso ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia 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 el artículo 46 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En el anexo del presente anuncio se publica íntegramente el texto del articulado de las normas en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

El expediente se encuentra de manifiesto en la Gerencia de Urbanismo, sita en Complejo La Merced, de esta localidad.

Lorca, 11 de octubre de 2005.—El Teniente Alcalde de Urbanismo, Josías David Martínez Fajardo.

Estudio de detalle de reordenación de volúmenes y transferencias de aprovechamiento entre parcelas relativas al plan parcial del sector RNP1. Lorca

(Aprobación Inicial)

Marzo 2005

ÍNDICE

I.- Memoria.

- 1.- Antecedentes.
- 2.- Objeto.
- 3.- Fundamentos legales.
- 4.- Procedencia de la formulación.
- 5.- Descripción física del ámbito.
- 6.- Propiedad.
- 7.- Normativa de aplicación.

8.- Determinaciones y previsiones del plan parcial aprobado

9.- Determinaciones y previsiones del E.D.

10.- Estudio comparativo.

11.- Procedencia de la ordenación de la propuesta.

12.- Ordenanzas.

13.- Conclusión.

Estudio de detalle de reordenación de volúmenes y transferencias de aprovechamiento entre parcelas relativas al plan parcial del sector RNP1. Lorca

Promotor: Junta de Compensación de la Unidad de Actuación del Sector RNP1.

Arquitectos: D. Juan García Pedrero.

D. Agustín Ancosta Benavent.

D. Cristino Guerra López.

D. Sebastián Miñarro García.

I.- Memoria

1.- Antecedentes.

Por encargo de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial del Sector RNP1 se redacta el presente E.D. para proceder a la reordenación volumétrica de todas sus manzanas con una doble finalidad por un lado redistribuir las edificabilidades adjudicadas a cada una de ellas en el Plan Parcial Aprobado, a fin de facilitar el reparto de edificabilidades dentro del proyecto de reparcelación, y por otro rectificar ligeramente uno de los bloques de la parcela 1 y 2, con esa misma intencionalidad, tras los acuerdos entre diversos propietarios a los que se ha llegado en el suelo de la Junta de Compensación.

El Plan Parcial fue aprobado definitivamente con fecha 31 de marzo de 2003.

La constitución de la Junta de Compensación se realiza con fecha 28 de enero de 2004.

La Junta de Compensación aprobó, en principio, inicialmente el Proyecto de Compensación con fecha 26 de Enero de 2005, habiendo sido remitido al Ayuntamiento para su aprobación definitiva. En el periodo de exposición pública del citado expediente se realizaron diversas alegaciones en el sentido de no ser conformes varios de los propietarios a sus adjudicaciones en proindiviso en algunas de las parcelas resultantes.

Durante esta fase de tramitación se ha llegado a acuerdos particulares entre algunos de los propietarios, de forma que todos son conformes a un nuevo reparto de edificabilidades y ubicación de las mismas, lo que requiere rectificar el Proyecto de Reparcelación inicialmente aprobado y ser remitido al Excmo. Ayuntamiento para su Aprobación, lo que requiere para ello reajustar las edificabilidades entre las parcelas del Plan Parcial, para lo cual se redacta el presente E.D. que se tramitará conjuntamente con el Proyecto de

Reparcelación rectificado y aprobados ambos por la Junta de Compensación.

2.- Objeto.

El objeto del presente Estudio de Detalle es:

1. Redistribuir las edificabilidades adjudicadas a las distintas parcelas en el Plan Parcial, realizando las correspondientes transferencias de aprovechamiento de unas a otras, con el fin de ajustarlas a las edificabilidades adjudicadas a cada uno de los propietarios, y a su reubicación conforme a la voluntad de todos los componentes de la Junta de Compensación Aprobada por unanimidad en las distintas parcelas, con el fin de ajustarlas a sus edificabilidades de derecho de modo que no existan parcelas adjudicadas en proindiviso de forma no deseada.

Dichas transferencias de aprovechamiento se realiza entre todas las parcelas, a excepción de las parcelas 3, 4, 8 y 9, que se conservan tal y como estaban aprobadas en el Plan Parcial.

2. Reordenar los volúmenes en la parcela 1 y 2, de forma que uno de los bloques tenga una mayor planta baja, que se convierte en terraza en planta primera, manteniendo su envolvente en el resto de plantas de forma que permita la existencia de una terraza en planta primera en uno de sus lados, en conformidad con los acuerdos tomados por la Junta de Compensación, aprobándose por unanimidad el Proyecto de Reparcelación.

Se conserva el retranqueo de 5 m. a la alineación oficial de todos los bloques que dan al espacio libre o zona verde central.

En cualquier caso como dice la Ordenanza del Plan Parcial la ocupación en planta baja indicando en los planos y ahora rectificado en esta parcela, se consideran áreas de movimiento de la edificación, que son el perímetro envolvente en que aquella pueda quedar contenido en el momento de redactar el correspondiente Proyecto de edificación.

3. Ajustar el área de movimiento en planta baja de uno de los bloques de las parcelas 1 y 2, a fin de ajustar el retranqueo del mismo en la zona colindante con la zona verde a 5,00 mt, igual que el resto de los bloques en vez de 4,60 mt, como figura en el Plan Parcial Aprobado, y cuya intencionalidad era la de mantener el retranqueo de 5,00 mt, en todas las parcelas, al menos en la zona colindante con el espacio libre público.

3.- Fundamentos legales.

Como se ha indicado anteriormente, el objeto de este Estudio de Detalle es la reordenación de volúmenes y transferencias de edificabilidades entre las parcelas del Plan Parcial y, por tanto se realiza bajo la modalidad definida en el Art. 120 de la L.S.R.M. y Art 65.1 del Reglamento de Planeamiento.

El presente proyecto se desarrolla además en base al cumplimiento de la normativa del Plan Parcial

Aprobado, que indica «... podrán realizarse Estudios de Detalle para reordenación de volúmenes, sin sobrepasar el nº 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 plantea en la ordenación dentro de la misma parcela sin sobrepasar la edificabilidad máxima de la misma ni el nº de viviendas. Asimismo se permite la transferencia de aprovechamiento, tanto en edificabilidad como en nº de viviendas de una parcela a otra dentro del presente Plan Parcial sin incrementar las condiciones globales de edificabilidad y nº 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 ...».

La redacción del presente Estudio de Detalle y su tramitación, se basa en las disposiciones contenidas en el planeamiento vigente, a saber:

Art. 120, Art. 142 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia y Art. 140 de R. de Planeamiento en los términos que no se oponga a la L.S.R.M.

Normas del Plan Parcial del Sector RNP1 y del P.G.M.O. de Lorca.

4.- Procedencia de la formulación.

La redacción del presente Estudio de Detalle procede en cuanto a ordenación de volúmenes, según lo previsto en el Art. 65 del Reglamento de Planeamiento, dada la necesidad de ordenación de los volúmenes y transferencias de aprovechamiento entre bloques, para ajustar el Proyecto de Reparcelación a lo acordado por unanimidad por la Junta de Compensación, así como en base y a las finalidades previstas en el Art. 120 de L.S.R.M. y específicamente a las Ordenanzas Particulares del Plan Parcial del Sector RNP1 Aprobado.

5.- Descripción física del ámbito.

El ámbito del presente Estudio de Detalle, es la totalidad del Plan parcial del Sector RNP1 en cuanto a las transferencias de aprovechamiento, y que afecta a las parcelas 1-2, 5, 6 y 7, y una reordenación de volúmenes en cuanto a la parcela denominada 1 y 2, consistente en una modificación de la planta baja en cuanto a su área de movimientos de la edificación como envolvente en que pueda quedar contenida la edificación, corrigiéndose la separación de los bloques a 5,00 mt, respecto a la zona verde.

En cuanto al entorno y demás circunstancias nos remitimos a los datos recogidos en el Plan Parcial.

La delimitación poligonal está establecida en el Plan Parcial, coincidiendo con la totalidad de su ámbito con el Sector RNP1.

6.- Promotor.

El promotor del presente E.D., es la Junta de Compensación del Sector RNP1, al que pertenecen

los terrenos conforme a los derechos que les corresponden, acordado por unanimidad la redacción del mismo.

7.- Normativa de aplicación.

Dado el carácter que tiene el presente Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes y transferencias de Aprovechamiento, la normativa básica de la que se parte, es la del Plan Parcial Aprobado.

En concreto, se parte, como no podía ser de otra manera del mantenimiento de los usos, zonificaciones, estructura urbana, alineaciones y del volumen global y número de viviendas establecido en el planeamiento vigente, para el ámbito del Sector.

Los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle, lo forman la totalidad del Sector RNP1, siendo su normativa de aplicación las recogidas en el Plan Parcial Aprobado.

8.- Determinaciones y previsiones del plan parcial aprobado:

CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES SEGÚN PLAN PARCIAL

PARCELA	SUPERFICIE		ALTURAS		N.º DE VIVIENDAS
	PARCELA	ZONIFICACION	MÁXIMAS	EDIFICABILIDAD	
1+2	2.670	ZONA A	B + 9	6.960	58
3	1.155	ZONA A	B + 9	4.080	34
4	1.155	ZONA A	B + 9	4.080	34
5	1.576	ZONA B	B + 9	4.320	36
6	3.263	ZONA A	B + 9	10.058	68
7	4.175	ZONA A	B + 9	14.138	102
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

9.- Determinaciones y Pervisiones del E.D.:

CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES SEGÚN E.D.

PARCELA	SUPERFICIE		ALTURAS		N.º DE VIVIENDAS
	PARCELA	ZONIFICACION	MÁXIMAS	EDIFICABILIDAD	
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
TOTAL	16.744			51.796	400

10.- Estudio comparativo.

En aplicación del Art. 66 del R. P., en los Estudios de Detalle, cuando se modifique la Disposición de Volumen, contendrán un estudio comparativo de las edificabilidades entre las determinaciones previstas en el Plan y en el Estudio de Detalle:

Estudio Comparativo Edificabilidad

N.º PARCELA	EDIFICABILIDAD		TRANSFERENCIAS DE
	SEGÚN E.D.	PLAN PARCIAL	APROVECHAMIENTO
1+2	7.409 m ²	6.960 m ²	+ 449 m ²
3	4.080 m ²	4.080 m ²	—
4 (*)	4.153 m ²	4.080 m ²	+ 73 m ²
5	4.306 m ²	4.320 m ²	- 14 m ²
6	9.838 m ²	10.058 m ²	- 220 m ²
7	13.800 m ²	14.138 m ²	- 338 m ²
8	4.080 m ²	4.080 m ²	—
9	4.080 m ²	4.080 m ²	—
TOTAL	51.796 m²	51.796 m²	0 m²

11.- Procedencia de la ordenación de la propuesta.

La ordenación del Estudio de Detalle es procedente por:

1. Porque no contraviene las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, y además se recoge en éste como posibilidad a realizar para el fin que nos ocupa.
2. Porque no se sobrepasa la altura máxima permitida por el Plan Aprobado.
3. Porque se respetan las alineaciones y usos impuestos por el Plan.
4. Porque no se alteran los espacios libres, ni viarios públicos establecidos en el planeamiento vigente, manteniéndose así mismo los equipamientos.
5. Porque mantienen todos los compromisos adquiridos en el Plan Parcial.

13.- Ordenanzas.

Por el carácter de modificación volumétrica en estudio, el presente Estudio de Detalle, no precisa del establecimiento de unas ordenanzas específicas manteniéndose las del Plan Parcial Aprobado.

El presente Estudio de Detalle no resta la posibilidad que puedan realizarse con posterioridad otros con los mismos fines.

En cualquier caso no tendrán que realizarse nuevos estudios de detalle cuando se requieran realizar nuevas transferencias de aprovechamiento entre parcelas del mismo propietario, siempre que se presentaran conjuntamente los correspondientes proyectos edificatorios de ambas parcelas y se verifica que la edificabilidad total proyectada en ambas es conforme al recogido en el presente Estudio de Detalle.

14.- Conclusión.

Con la documentación y los planos que se acompañan, los Arquitectos que suscriben dan por terminada la redacción del presente E.D., referido a la Unidad de Actuación del Sector RNP1, que ha sido redactado a nuestro entender de acuerdo con la normativa vigente.

Lorca, marzo de 2005.—Los Arquitectos.

Lorca

13193 Gerencia de Urbanismo. Aprobación definitiva del Estudio de detalle para ordenación de volúmenes de las parcelas 7, 8 y 9, del Plan Parcial del Sector RP-2.

Por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 26 de septiembre, se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle para la reordenación de volúmenes de las parcelas 7, 8 y 9 del Plan Parcial del Sector RP-2, seguido bajo el número 05.01.08 en la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Contra el presente acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, cabe interponer ante el mismo órgano que los dicta recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquél en que se practique la notificación del acto en cuestión, a tenor de lo previsto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en conexión con lo establecido en la Ley 7/1985, de 2 de abril, y, en todo caso, directamente recurso ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia 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 el artículo 46 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En el anexo del presente anuncio se publica íntegramente el texto del articulado de las normas en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

El expediente se encuentra de manifiesto en la Gerencia de Urbanismo, sita en Complejo La Merced, de esta localidad.

Lorca, 11 de octubre de 2005.—El Teniente Alcalde de Urbanismo, Josías David Martínez Fajardo.

Estudio de detalle de ordenación de volúmenes con ocupación total del subsuelo en parcela 7-8-9, del Plan Parcial del Sector RP-2, en Camino Viejo del Puerto y calles sin nombre, Lorca

ÍNDICE

- I.- MEMORIA.
- 1.- ANTECEDENTES.
- 2.- OBJETO.
- 3.- FUNDAMENTOS LEGALES.
- 4.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACION.
- 5.- DESCRIPCION FISICA DEL AMBITO.
- 6.- PROPIEDAD.
- 7.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

8.- DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

9.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

10.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION.

10.1.- Criterios de la Ordenación.

10.2.- Descripción de la Ordenación.

11.- ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD.

11.1.- Según Modificación del Plan Aprobado.

11.2.- Según Ordenación Estudio de Detalle.

11.3.- Procedencia de la Ordenación Propuesta.

12.- ORDENANZAS.

13.- CONCLUSION.

Estudio de detalle de ordenación de volúmenes con ocupación total del subsuelo en parcela 7-8-9, del Plan Parcial del Sector RP-2, en Camino Viejo del Puerto y calles sin nombre, Lorca

Promotor: Inversiones Proinsur, S.L. y otros.

Situación: Parcela 7-8-9 del Sector RP-2. Camino Viejo del Puerto y Calles Sin Nombre. Lorca.

Arquitectos:

D. Juan García Pedrero.

D. Agustín Ancosta Benavent.

I.- MEMORIA.

1.- ANTECEDENTES.

El Plan Parcial del Sector RP-2 se redactó en conformidad con el anterior Plan General de Ordenación Urbana de Lorca, siendo las Ordenanzas de Aplicación las que le correspondían en aquel momento relativas a dicho Sector RP-2, y también al denominado por aquel entonces Sector RP1.

Las condiciones de edificabilidad y normas de volúmenes eran las recogidas por aquel entonces en los Arts. 422 y 423 del antiguo P.G.O.U. de Lorca. A saber:

Art. 422. Tipología de edificación.

Serán de aplicación las siguientes:

- Residencial multifamiliar abierta
- Unifamiliar agrupada.

Art. 423. Normas de volumen.

1. La densidad máxima de viviendas será de 45 viv/Ha.

2. La edificabilidad máxima será de 0,6 m2 por cada m2 sobre la superficie bruta del sector.

3. De la edificabilidad total, al menos el 10% será consumida en edificaciones destinadas a alojar las dotaciones que constituyen los sistemas sectoriales obligatorios del sector.