

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Lorca

### **6534 Aprobación definitiva del Estudio de Detalle relativo a la Manzana 1 del ED-1 junto a "El Calvario" del P.G.M.O. de Lorca.**

En Sesión Ordinaria celebrada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Lorca en fecha 27 de septiembre de 2021, se acordó la aprobación definitiva del Estudio de Detalle relativo a la Manzana 1 del ED-1 junto a "El Calvario" del P.G.M.O. de Lorca, seguida bajo el número de expediente 03.06.01 MOD (2020/UREDET-5) 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 aquel 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 aquél 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, 11 de octubre de 2021.—El Concejal Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Vivienda, José Luis Ruiz Guillén.

## **A.- Memoria Justificativa**

### **1.-Antecedentes y generalidades**

#### 1.1. Antecedentes

Según información facilitada por el servicio de Planeamiento y Gestión del Excelentísimo Ayuntamiento de Lorca referente a la zona de actuación y su entorno:

1.- El Estudio de Detalle referido al ámbito de Suelo Urbano ED-1 (03.06.01) resultó aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de 27 de septiembre de 2004.

2.- El Proyecto de Reparcelación de la Única Unidad de Actuación del Estudio de Detalle ED-1 (05.01.01) resultó aprobado definitivamente por Resolución de Alcaldía de fecha 21 de noviembre de 2005, publicándose en el BORM de fecha 16 de diciembre de 2005.

3.- El Proyecto de Urbanización de la Única Unidad de Actuación del ámbito del Estudio de Detalle ED-1 (05.01.02) resultó aprobado definitivamente por Resolución de Alcaldía de fecha 21 de noviembre de 2005 y fue publicado en el BORM de fecha 16 de diciembre de 2005.

4.- La Modificación n.º 1 del Proyecto de Urbanización de la Única Unidad de Actuación del ámbito del Estudio de Detalle ED-1 resultó aprobado definitivamente por Resolución de la Alcaldía de fecha 08 de noviembre de 2007 y publicándose en el BORM de fecha 26 de noviembre de 2007.

5.- La recepción provisional de las obras de urbanización relativas a la Fase I, que afectan a las obras de urbanización de la Parcela 2.1, fue aprobada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 18 de febrero de 2011, firmándose el acta de recepción provisional parcial correspondiente.

6.- El Monte del Calvario de Lorca, que resulta colindante con la Manzana 1, por Decreto n.º 62/2012, de 4 de mayo, del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, fue declarado bien de interés cultural, con categoría de lugar de interés etnográfico, efectuándose su publicación en el BORM de fecha 27 de junio de 2012 (7054 BORM n.º 105 de 08/05/2012). Resulta pues, que para el desarrollo de las obras de urbanización del Estudio de Detalle Lorca ED1 se establecieron, en su momento, dos fases diferenciadas que pretendían dotar de los servicios urbanísticos necesarios a cada una de las manzanas edificables del mismo. La Fase I tenía por objeto la urbanización de la manzana 2 y las calles recayentes a la misma mientras la Fase II contemplaba el desarrollo de las obras de urbanización correspondientes a viarios y espacios públicos recayentes a la manzana 1 situada entre el Colegio Público Andrés García Soler y el Monte del Calvario de Lorca. Las obras de urbanización y edificación correspondientes a la fase I se encuentran totalmente acabadas desde el año 2009. La fase II de las obras de urbanización está pendiente de ejecutar si bien, una vez aprobado el presente estudio de detalle la intención del promotor es acometerlas de manera inmediata. El objeto del presente Estudio de Detalle, como más adelante se verá, es modificar única y exclusivamente las condiciones de parcelación interior y de edificación de la Manzana 1. Es voluntad de la Concejalía de Urbanismo a través de su Servicio de Planeamiento y Gestión que las modificaciones planteadas no se resuelvan mediante Modificación del Estudio de Detalle Lorca ED-1 sino mediante Estudio de Detalle para la Manzana 1 del ED-1 DEL P.G.M.O. de Lorca que deberá mantener, entre otros aspectos,

la ordenanza de aplicación y la edificabilidad máxima establecida en el Estudio de Detalle Lorca ED-1 para la Manzana 1 a fin de garantizar el cumplimiento de las determinaciones establecidas para la zona por el PGM de Lorca. Resulta también destacable la declaración de bien de interés cultural para el Monte del Calvario de Lorca pues, aunque no linda directamente con la Manzana 1, sí lo hace con el entorno común a ambos: el Sistema General de Espacios Libres del Calvario que, con una superficie de 8841,70m<sup>2</sup>, linda con el BIC del Monte del Calvario en su vertiente oeste y suroeste. El Estudio de Detalle para la Manzana 1 del ED-1 de Lorca se redacta por encargo de D. Rubén Rojas Laín, en nombre y representación de Landcompany 2020 SL como único propietario de los terrenos afectados por el presente estudio de detalle y con los terrenos de desarrollo de la fase II del proyecto de urbanización del estudio de detalle Lorca ED-1.

El presente Estudio de detalle afecta sólo a las condiciones de la edificación correspondiente a la manzana 1 en los términos que más adelante se detallan manteniendo, en cualquier caso, la ordenanza de aplicación, la separación mínima a los linderos externos de la manzana 1 y la edificabilidad máxima de la misma por lo que se mantiene la edificabilidad máxima del Estudio de Detalle ED-1 en su conjunto.

#### 1.2. Objeto del encargo.

El objeto del presente encargo es, por tanto, modificar única y exclusivamente las condiciones de parcelación interior y las de edificación de la Manzana 1 del Estudio de Detalle Lorca ED-1 según objeto, determinaciones y condiciones establecidas por el P.G.M.O. de Lorca en su Art. 130 y en la ficha de planeamiento correspondiente, manteniendo las ordenanzas de aplicación, la edificabilidad máxima de la establecida para la Manzana 1 y, por tanto, la del estudio de Detalle Lorca ED-1 ya aprobado. Todo ello atendiendo a lo dispuesto en los artículos 139, 144, 146 y 147 de la vigente Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

#### 1.3. Situación y características del terreno.

Los terrenos afectados por el presente estudio de detalle son los correspondientes exclusivamente a las Manzana 1 del Estudio de Detalle Lorca ED-1 incluida en la fase II del Proyecto de Urbanización del Estudio de Detalle Lorca ED-1 y se encuentran situados al oeste de la ciudad de Lorca, entre la calle de nueva apertura lindante con el Colegio Público Andrés García Soler y el Sistema General de Espacios Libres del Calvario que linda a su vez con el conjunto "Monte del Calvario de Lorca". Las características físicas de la Manzana 1 previstas tras la ejecución de las obras de urbanización del Estudio de Detalle son las siguientes:

Superficie	4.677 m <sup>2</sup>
Forma	Sensiblemente Rectangular
Topografía	Inclinada

El propietario del suelo de la fase II del Proyecto de Urbanización del Estudio de Detalle y de la Manzana 1 del presente Estudio de Detalle, que tiene una edificabilidad asignada de 14.450,00 m<sup>2</sup>, es único. Este único propietario posee además el 100% de la fase II del proyecto de urbanización del ED-1 y, por tanto, el 73,56% del suelo del estudio de detalle Lorca ED-1 y del 68,81% de la edificabilidad asignada a la totalidad a dicho Estudio de Detalle Lorca ED-1 La forma exacta de los terrenos afectados por el Estudio de Detalle y sus linderos

están especificados en el plano de situación. La Manzana 1 del Estudio de Detalle Lorca ED-1 se encuentra caracterizada y determinada por la presencia en su entorno próximo del conjunto del "Monte del Calvario de Lorca" y del Colegio Público "Andrés García Soler". En las fichas de planeamiento remitido correspondientes al Estudio de Detalle Lorca ED-1, Condiciones de Desarrollo ya se establecía que: La ordenación, teniendo en cuenta su proximidad a las ermitas del Calvario, deberá respetar el entorno en que se ubican. Es decir, el Estudio de Detalle Lorca ED-1 ya recogía en su desarrollo la voluntad de respeto hacia el entorno en que se ubican las ermitas del Calvario que resultaba ser, además un condicionante para el desarrollo del mismo. La aprobación municipal del desarrollo del Estudio de Detalle Lorca ED-1 en el año 2004, es pues el reconocimiento explícito de que la ordenación establecida para la Manzana 1 respetaba el entorno de lo que hoy es el BIC del Monte del Calvario de Lorca. El Estudio de Detalle se caracteriza, además, por las diferencias de nivel existentes en su entorno inmediato. Así, una vez desarrolladas las obras de Urbanización de la fase II, la Manzana 1 y su entorno inmediato (calle de nueva apertura y SG recayente a la manzana) presentarán un desnivel en el sentido longitudinal del 6.25% mientras la sección transversal entre el viario de nueva apertura y el Sistema General de Espacio Libres del Calvario el nivel del terreno será sensiblemente horizontal. Así pues, la pendiente longitudinal de la calle de nueva apertura de la fase II será del 6,25% y la pendiente del viario peatonal interior al sistema general de espacios libres será la misma (6,25%) excepto en el tramo final de acceso a la colina del Calvario donde alcanza el 24% de desnivel disponiendo, en cualquier caso, de itinerarios alternativos para el acceso al mismo. Pág. 3

#### 1.4. Propiedad del suelo.

El único propietario de los terrenos afectados por el Estudio de Detalle para la Manzana 1 del ED-1 de Lorca y de la FASE II del Proyecto de Urbanización es el autor del encargo: Nombre: Landcompany 2020 SL con Domicilio social: Avda. Cantabria s/n (Ciudad Grupo Santander). Boadilla del Monte (Madrid) C.P.30.800

## 2.- Memoria informativa.

2.1 Objeto del Estudio de Detalle para la Manzana 1 del ED-1 del P.G.M.O. de Lorca.

La modificación del Estudio de Detalle para la Manzana 1 del PGMO de Lorca tiene como propósito: 1.º Modificar la parcela mínima, a efectos de poder segregar, para facilitar la promoción y venta de cada uno de los bloques de la Manzana I pues, dadas las condiciones actuales de mercado, no se considera comercialmente viable para su promoción y venta definir como parcela mínima la totalidad de la Manzana 1. Se trata pues de modificar la dimensión de la parcela mínima para favorecer la promoción y venta de las parcelas resultantes como respuesta a unas condiciones de mercado más limitadas y exigentes que las existentes en la fecha de aprobación del Estudio de Detalle Lorca ED-1.

2.2. Condiciones y determinaciones establecidas en el P.G.M.O. para el desarrollo del E.D.

El presente Estudio de detalle, manteniendo las condiciones de edificabilidad definidas para la Manzana 1 en el Estudio de Detalle Lorca ED-1, no modifica las determinaciones establecidas por el PGMO de Lorca para la manzana 1 que son las que se describen a continuación:

## DETERMINACIONES PARTICULARES

### Iniciativa de planeamiento privada

Calificación Residencial Ordenanza de aplicación Manzana 1: Edificación abierta grado 2 (5 plantas ) Superficie del ámbito 21.000 m<sup>2</sup>

Superficie máxima edificable 21.000 m<sup>2</sup> construibles

### PROGRAMACIÓN 1.º Cuatrienio

Las determinaciones particulares vinculantes más importantes en cuanto a desarrollo del Estudio de Detalle, amén de las ordenanzas de aplicación que se describen en su apartado específico, son su calificación y la superficie máxima edificable pues limitan el uso y su aprovechamiento sobre rasante. La iniciativa de planeamiento y la programación simplemente justificaron en su momento con la elaboración del Estudio de Detalle Lorca ED-1.

## CONDICIONES DE DESARROLLO

La ordenación del ámbito deberá recoger de forma vinculante el viario que se define gráficamente en los planos (viario estructurante y sistema general de espacios libres).

Se marca el área de movimiento donde se situará la edificación cuya volumetría deberá ser definida en el Estudio de Detalle.

La ordenación, teniendo en cuenta su proximidad a las ermitas del Calvario, deberá respetar el entorno en que se ubican.

La superficie máxima edificable de 21.000 m<sup>2</sup> construibles se repartió en el Estudio de Detalle Lorca ED-1 de la siguiente manera:

Edificabilidad Manzana 1 14450,00 m<sup>2</sup>

Edificabilidad Manzana 2 6.550,00 M<sup>2</sup>

Edificabilidad total 21.000,00 m<sup>2</sup>

Por lo que para cumplir las determinaciones de planeamiento la superficie máxima edificable de la manzana 1 debe ser de 14.450,00 m<sup>2</sup>.

Las condiciones de desarrollo y la documentación gráfica del PGM0 para el desarrollo del Estudio de Detalle Lorca ED-1 definían, con relativa precisión, las superficies de cesión para viarios y sistema general de espacios libres pero, sin embargo, dejaba como indeterminados el uso y propiedad del área de movimiento no ocupado por la edificación en cada una de las manzanas. Dado que las determinaciones del Estudio de Detalle permiten la ocupación completa de la manzana 1 el área de movimiento de la edificación debe considerarse como de uso y titularidad privado.

### 2.3. Ordenanzas de aplicación

En la Manzana 1 situada entre el Colegio público "Andrés García Soler " y el Monte del Calvario la Ordenanza de aplicación es Edificación Abierta (3a) Grado 2 en el que remite al desarrollo del Estudio de Detalle, exclusivamente, las condiciones de parcelación.

Las Ordenanzas de aplicación de la manzana se adjuntan como documentación adicional.

El presente Estudio de Detalle no altera las ordenanzas de aplicación.

### 3.1. Justificación legal del Estudio de Detalle.

- Sobre su formulación y contenido:

Se justifica su formulación y contenido del Estudio de Detalle en función de lo establecido en el Art.130 del PGMO de Lorca y según el Art. 120 de la vigente ley del suelo de la Región de Murcia. Así el Art. 130 del PGMO de Lorca define como ámbito remitido a planeamiento de desarrollo en suelo urbano no consolidado el estudio de detalle Lorca E.D-1.

P.G.M.O. de Lorca Art. 130 Ámbitos remitidos a planeamiento de desarrollo En suelo urbano no consolidado se delimitan ámbitos para los que no se establece ordenación, remitiéndose a planeamiento de desarrollo y cuyo objeto será... la ordenación de volúmenes en caso de los remitidos a estudio de detalle. Se han delimitado los siguientes ámbitos:

... Lorca ED 1: tiene por objeto la ordenación de volúmenes en dos manzanas de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada situado al Oeste de la ciudad, entre el Calvario y el colegio público Andrés García Soler.

Ley del Suelo de la Región de Murcia

Artículo 139 Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y urbanizable ordenado directamente y en los Planes Parciales y Especiales.

2. Su contenido tendrá por finalidad:

a) Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.

3. Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel, ni reducir la superficie de uso y dominio público. Podrán redistribuir edificabilidad entre diferentes parcelas edificables, siempre que esté previsto y acotado el porcentaje en el planeamiento superior.

4. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados.

Artículo 144 Documentos de los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de la conveniencia de las soluciones adoptadas.

b) Planos a escala adecuada que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

2. Cuando la finalidad del Estudio de Detalle sea la reordenación de volúmenes, deberá analizar su influencia sobre el entorno afectado..

- Sobre su elaboración:

La justificación sobre su elaboración por iniciativa privada en el primer cuatrienio se establece en función de lo determinado en las fichas de desarrollo del PGMO de Lorca y en lo dispuesto en artículos 146 y 147 de la ley del Suelo de la Región de Murcia:

Artículo 146 Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle

1. Los Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle podrán ser elaborados por los ayuntamientos, particulares y demás organismos competentes en el orden urbanístico.

2. Los Planes Especiales podrán también ser elaborados por los organismos que tengan competencias en virtud de las distintas legislaciones sectoriales.

3. En todos los casos, la aprobación definitiva corresponderá a los ayuntamientos competentes.

Artículo 147 Planes de iniciativa particular

1. Los particulares, propietarios de suelo, podrán elaborar, y elevar a la Administración competente para su tramitación, los instrumentos de desarrollo del planeamiento general, siempre que estén legitimados para ello, conforme al sistema de actuación establecido en el planeamiento y según las siguientes reglas:

a) Los propietarios de suelo que representen el cien por cien del ámbito de actuación por el sistema de concertación directa.

b) Los propietarios de suelo que representen al menos el veinticinco por ciento del ámbito de actuación para aplicación del sistema de concertación indirecta.

c) Los propietarios de suelo que representen al menos el cincuenta por ciento del ámbito de actuación para aplicación del sistema de compensación.

d) Estos porcentajes se medirán sobre la totalidad del ámbito de actuación, incluidos los sistemas generales vinculados previstos, excluyendo, en su caso, los suelos de dominio público preexistentes. Letra d) del número 1 del artículo 147 redactada por el número diecinueve del artículo 4 del Decreto Ley n.º 3/2020, de 23 de abril, de mitigación del impacto socioeconómico del COVID-19 en el área de vivienda e infraestructuras («B.O.R.M.» 28 abril). Vigencia: 29 abril 2020.

2. Los particulares, aunque no sean propietarios, estarán legitimados cuando tengan reconocida su condición de urbanizador en el sistema de concurrencia.

3. Con independencia de lo previsto en los apartados 2 y 3 del artículo 145, los particulares podrán proponer modificaciones de planeamiento general para su oportuna tramitación, y caso de ser aceptadas por la Administración competente, serán asumidas como propias.

4. Los propietarios incluidos en alguna actuación urbanística deberán presentar los instrumentos de desarrollo en los plazos que, en su caso, establezca el planeamiento general.

5. Una vez legitimados, les serán facilitados por los organismos públicos cuantos elementos informativos precisaren para llevar a cabo la redacción y podrán efectuar en fincas particulares las ocupaciones temporales necesarias para la redacción del plan con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.

### 3.2 Posibilidades de actuación e influencia sobre el entorno 3.2.1 posibilidades de actuación.

Las posibilidades de actuación, en el presente estudio de detalle, quedan limitadas por la figura de planeamiento de orden superior que desarrolla, el P.G.M.O. de Lorca, según las determinaciones particulares y condiciones de desarrollo de las fichas de planeamiento remitido correspondientes al Estudio de Detalle Lorca ED-1, y en lo establecido en dicho estudio de detalle, en lo referente a la edificabilidad máxima permitida según lo ya descrito en la memoria informativa. Como ya se ha visto, las posibilidades de actuación en cuanto a ordenación de volúmenes quedan limitadas esencialmente por tres condicionantes:

1.º- Ordenanzas de aplicación en la zona.

2.º El perímetro exterior de ocupación máxima de las edificaciones sobre rasante definida como área de movimiento donde se situará la edificación.

3.º La superficie máxima edificable para las dos manzanas, la edificabilidad del ámbito de actuación. Las condiciones urbanísticas de la Manzana 1 son las que se pretenden modificar con la redacción del presente estudio de detalle. La manzana 1 está regulada por la Ordenanza "Edificación Abierta en Grado 2" (específica para los estudios de detalle ED-1 y ED-2 ) con una altura máxima de 5 plantas y con un área de movimiento para ubicar la edificación (paralela a la prolongación de la C/ Juan Bayonas), sensiblemente rectangular de aproximadamente 30 m de ancho por 155 m de largo.

Ya en el Estudio de Detalle Lorca ED-1, frente a una posible ordenación basada en la ocupación total del área de movimiento de la edificación, se priorizó la máxima permeabilidad visual entre el Colegio Público "Andrés García Soler" y el conjunto del Monte del Calvario de Lorca ordenando la edificación en cinco bloques aislados de 22x 22 m con la altura máxima que permite la ordenanza de manera que la ocupación por planta fuera la mínima.

#### Manzana 1

Parámetros actuales.	Modificación propuesta
Superficie: 4.677 m <sup>2</sup>	Superficie: 4.677 m <sup>2</sup>
Ocupación: 2.420 m <sup>2</sup> s (51,75%)	Ocupación: 2.420 m <sup>2</sup> s (51,75%)
Parcela mínima: La Manzana.	Parcela mínima: 850 m <sup>2</sup> .

Se mantiene la ordenación volumétrica aprobada en el estudio de detalle (ED-1) de 2004, de manera que la presente modificación afecta únicamente a la dimensión de la parcela mínima edificable: Se define como parcela mínima edificable la correspondiente sobre rasante a cada uno de los cinco bloques definidos en la ordenación volumétrica aprobada para el Estudio de Detalle Lorca ED-1 pudiéndose establecer las servidumbres de paso necesarias para el sudo compartido de las plantas sobre rasante y, en su caso, de la planta baja.

### 3.2.2 Influencia sobre el entorno.

La Manzana 1 del Estudio de Detalle Lorca ED-1 linda en su orientación sur este y suroeste con dos calles de nueva apertura. La primera, en la linde sureste de la manzana, que se ejecutó en la fase 1 del Proyecto de Urbanización del Estudio de Detalle Lorca ED-1, une el Colegio Público "Andrés García Soler" con el Monte del Calvario de Lorca. La situada en la linde suroeste, de 10m de anchura, discurre junto al cerramiento del Colegio Público "Andrés García Soler" y quedará

conectada, en su momento, con el viario del Sector 16. Las otras dos lindes de la manzana 1, la noreste y noroeste ofrecen su frente de fachada al Sistema General de Espacio Libres del Calvario.

Como ya se ha expuesto, en las Condiciones de Desarrollo definidas por el PGMO de Lorca para el Estudio de Detalle Lorca ED-1 se establecía que: La ordenación, teniendo en cuenta su proximidad a las ermitas del Calvario, deberá respetar el entorno en que se ubican. Es decir, del Estudio de Detalle Lorca ED-1 ya recogía como condicionante el respeto hacia el entorno en que se ubican las ermitas del Calvario. La aprobación municipal del desarrollo del Estudio de Detalle LORCA ED-1, en el año 2004, es el reconocimiento explícito de que la ordenación establecida para la Manzana 1 respetaba el entorno de lo que hoy es el BIC del Monte del Calvario de Lorca.

La ordenación del suelo que establece para la zona el PGMO de Lorca obedece a la presencia del Monte del Calvario de Lorca y a la necesidad de su inclusión en la trama urbana de una ciudad que se amplía, con el Sector 16, hasta el límite de la autovía: la creación del Sistema General de Espacios Libres del Calvario responde a la necesidad de protección del entorno inmediato del Monte del Calvario. Nótese a este respecto cómo lo que es la delimitación física del BIC del Calvario no alcanza siquiera a ocupar la totalidad del Monte donde se ubican las cruces del Calvario de Lorca.

Lógicamente la posición de la Manzana 1, el área de movimiento de la edificación, las Ordenanzas de aplicación en la zona, y, en definitiva, toda la estructuración establecida por el Plan General Municipal de Ordenación de Lorca para la Manzana 1 respondían, desde el momento de la redacción del PGMO, a la presencia de este elemento singular, característico y determinante del entorno si bien el Monte del Calvario de Lorca no fue catalogado como bien de interés cultural, con categoría de lugar de interés etnográfico hasta el año 2012.

Sobre la base de que el Sistema General de Espacios Libres configura el entorno del BIC del Calvario y lo completa, la justificación de la ordenación volumétrica de la Manzana 1 se basaba, ya en su momento, en buscar la máxima permeabilidad visual posible entre el Colegio Público "Andrés García Soler" y el Monte del Calvario de Lorca.

Sobre esa misma base, frente a una posible ordenación basada en la ocupación total del área de movimiento de la edificación de la Manzana 1, se priorizó la máxima permeabilidad visual entre el Colegio Público "Andrés García Soler" y el conjunto del Monte del Calvario de Lorca ordenando la edificación en cinco bloques aislados de 22x 22 m con la altura máxima que permite la ordenanza de manera que la ocupación por planta fuera la mínima.

La modificación del presente Estudio de Detalle de la Manzana 1 del ED-1 de Lorca mantiene la ordenación volumétrica establecida en el Estudio de Detalle Lorca ED-1 por lo que dicha modificación no supone, respecto al mismo, alteración alguna en el entorno.

### 3.3.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones de Plan.

- La iniciativa de planeamiento, de gestión privada, y la programación en el primer cuatrienio quedo justificada en su momento con la redacción del estudio de detalle. Las modificaciones planteadas sobre la Manzana I no modifican las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación de Lorca y se hacen con el único fin de rentabilizar las inversiones a realizar

- La Calificación Residencial se justifica con las ordenanzas de aplicación en cada manzana que, como establece el PGMO de Lorca, son:

Manzana 1: Edificación abierta grado 2 (5 plantas + ático / espacios bajo cubierta)

Las ordenanzas de aplicación son las que establece el PGMO de Lorca en la que sólo queda por especificar las condiciones de Parcelación de la Ordenanza de la manzana 1 "Edificación abierta grado 2.º"

ORDENANZA DE APLICACIÓN EDIFICACIÓN ABIERTA GRADO 2.º

PARCELACIÓN GRADO 2.º

Parcela mínima: 850 m<sup>2</sup> con la posición definida en plano para cada uno de los bloques de 22x22 m de ocupación en planta baja con un retranqueo mínimo de 2 m a cada uno de sus lindes a espacio público y 3 m entre parcelas interiores de la manzana I

Frente mínimo: No se establece

Retranqueos mínimos:

Fachada: 2m

Linderos 2m

En planta baja, a edificios colindantes dentro de la manzana. 10m mínimo manteniendo una separación entre bloques aislados (o agrupados dos a dos) igual entre todos los bloques.

- Los espacios libres de parcela se podrán escalonar en terrazas de manera que la altura en el punto medio de las mismas no exceda de 1m desde la vía pública.

- La ordenación recoge de forma vinculante el viario definido en planos (viario estructurante y sistema general de espacios libres) con las siguientes superficies:

Sistema general de espacios libres 8.841,70 m<sup>2</sup>

Viario estructurante 3.357,42 m<sup>2</sup>

Total cesiones de carácter vinculante 12.199,12 m<sup>2</sup>

- La superficie máxima edificable se establece en 21.000 m<sup>2</sup> construibles según siguiente detalle

Edificabilidad Manzana 1 14450,00 m<sup>2</sup>

Edificabilidad Manzana 2 6.550,00 m<sup>2</sup>

Edificabilidad total 21.000,00 m<sup>2</sup>

-La ocupación en planta baja es menor que la permitida (áreas de movimiento de la edificación) Superficie del área de movimiento de la edificación manzana 1 4.677,42 m<sup>2</sup>

Máxima ocupación en planta baja manzana 1 2.420,00 m<sup>2</sup>

- Las condiciones de accesibilidad exigidas en el PGMO de Lorca por aplicación de la Ley 5/1995, de 7 de abril quedan condicionadas por las características topográficas de los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle, por las vías de tráfico rodado existentes y por el viario estructurante propuesto por el PGMO, de manera. En cualquier caso, es posible asegurar el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad de las vías de las vías de tráfico rodado de nueva creación pues se establecen con unas pendientes longitudinales comprendidas entre el 0,5 y el 8%.

La accesibilidad de la manzana 1 por las condiciones del viario existente (pendiente de la C/ Juan Bayonas) y las características topográficas del entorno sólo se puede garantizar desde la calle transversal de nueva apertura, la que une la calle Juan Bayonas con la calle Segunda Caída.

En cualquier caso el espacio definido como de movimiento de las edificaciones en las dos manzanas propuestas debe estructurarse en terrazas con acceso a nivel desde el viario público para permitir el uso adecuado de las mismas.

#### 3.4.- Conclusión

Con lo anteriormente expuesto y la documentación que se acompaña, queda claro el presente Estudio de Detalle, que, aceptado por la propiedad, se somete a la aprobación de los organismos competentes.

El Arquitecto: Carlos Iglesias Martínez.