

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Lorca

3040 Aprobación definitiva del Estudio de Detalle relativo a las parcelas n.º 9 y n.º 10 de la ampliación n.º 2 del Polígono Industrial Saprelorca, sector B-1, de Lorca.

En la sesión ordinaria celebrada por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca en fecha 26 de febrero de 2018, se acordó la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle relativo a las Parcelas N.º 9 y N.º 10 de la Ampliación N.º 2 del Polígono Industrial Saprelorca, Sector B-1, de Lorca, seguido bajo el número de expediente E.D. 01/17 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 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 en el Servicio de Planeamiento y Gestión del Área de Urbanismo, sito en Complejo La Merced, de esta localidad.

Lorca, 11 de abril de 2018.—La Concejala Delegada de Urbanismo, M.ª Saturnina Martínez Pérez.

I. Memoria justificativa

1. Generalidades y antecedentes.

- 1.1. Objetivos del presente estudio de detalle.
- 1.2. Solicitud.
- 1.3. Ámbito de actuación. Superficie.

2. Memoria informativa.

- 2.1. Determinaciones y previsiones del planeamiento superior que desarrolla.
- 2.2. Ordenanzas de aplicación.
- 2.3. Estructura de la propiedad del suelo.

3. Memoria de ordenación.

3.1. Justificación de su formulación en relación con la figura de planeamiento que desarrolla.

3.2. Justificación del cumplimiento de las determinaciones de planeamiento.

3.2.1. Determinaciones del PGMO.

3.2.2. Condiciones de edificación-ordenación.

3.2.3. Cuadro de características de la ordenación de volúmenes y cumplimiento de las determinaciones.

3.2.4. Influencia sobre el entorno afectado. (Art.144, 2, Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia)

3.3. Ordenanzas.

3.3.1. Generalidades.

3.3.2. Normas generales.

3.3.3. Normas particulares.

3.4. Gestión DEL PLANEAMIENTO.

3.5. Fases de ejecución.

3.6. Conclusión.

II. Planos

Plano 01. Situación, emplazamiento y estado actual.

Plano 02. Alineaciones y superficies. Plan ParcialAmpl. n.º 2, sector B1.

Plano 03. Parámetros urbanísticos. Plan ParcialAmpl. n.º 2, sector B1.

Plano 04. Alineaciones y superficies. Estudio de detalle.

Plano 05. Parámetros urbanísticos. Estudio

3. Memoria de ordenación.

3.1. Justificación de su formulación en relación con la figura de planeamiento que desarrolla.

Los Estudios de Detalle, según define el artículo 139 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia *“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”*.

EL suelo objeto de este ED es suelo urbano ordenado por el Plan Parcial de la ampliación n.º 2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca.

En nuestro caso, la finalidad del ED es la de agrupar y ordenar los volúmenes edificables de las parcelas N9 y N10 de acuerdo con las especificaciones de planeamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público y permitiendo que las naves edificadas puedan estar comunicadas entre ellas.

El presente ED respeta las determinaciones del planeamiento que desarrolla, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas establecidas, ni el uso, ni reducir la superficie de uso y dominio público.

Tampoco altera, ni ocasiona perjuicio, a las condiciones de ordenación de las parcelas colindantes.

El ED se limita a reordenar los volúmenes de modo que se elimina parte del retranqueo entre las parcelas objeto del mismo (N9 y N10) de modo que las edificaciones proyectadas en las parcelas puedan estar comunicadas y se amplían, por lo tanto, retranqueos en otros frentes para cumplir con las condiciones de ocupación de parcela, retranqueos a linderos y fachada y edificabilidad establecidos en la ordenanza de aplicación.

3.2. Justificación del cumplimiento de las determinaciones de planeamiento.

3.2.1. Determinaciones del PGMO.

Los parámetros urbanísticos a tener en cuenta son los recogidos en la correspondiente ficha urbanística, a saber:

Determinaciones particulares

Iniciativa de planeamiento Privada

Calificación Industrial

Ordenanza de aplicación Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial de la ampliación n.º 2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca.

Superficie del ámbito 9.500,00 m²

Superficie máx. edificable 8.705,00 m²

3.2.2. Condiciones de edificación-ordenación.

Las condiciones de edificación serán las recogidas en el artículo 71, Zona Industrial, para la Industria Aislada del Plan Parcial de la ampliación n.º 2, sector B- 1, del Polígono Industrial Saprelorca:

- Tipo de construcción: Aislada
- Retranqueos mínimos:
- Al frente de la calle 7 m
- Al fondo y laterales 4 m
- Ocupación máxima sobre parcela: 75%
- Coeficiente de edificabilidad: 0,85 m²/m²
- Altura máxima: 8,5 m

La ordenación será la indicada en los planos correspondientes del presente ED.

Igualmente, la edificabilidad y el número de plantas vienen reflejados en los correspondientes planos y memoria.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 73 "Aplicación general de las normas de cada zona" del Plan Parcial de la ampliación n.º 2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca: *"en la industrial aislada, si por necesidades de su organización o funcionamiento se necesita mayor altura de la establecida, se podrá permitir a costa de reducir el coeficiente de edificabilidad de forma que no se sobrepase el volumen asignado."*

3.2.3. Cuadro de características de la ordenación de volúmenes y cumplimiento de las determinaciones:

Las condiciones de volumen se establecen en el artículo 71, Zona Industrial, para la Industria Aislada del Plan Parcial de la ampliación n.º 2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca,

- Ocupación del suelo: ocupación máxima sobre parcela 75%.

La ocupación se distribuye de la siguiente manera:

Parcela N9: 3.562,50 m² = 75 %

Parcela N10: 3.562,50 m² = 75 %

Total ámbito ED: 7.125,00 m² = 75 %

- Altura máxima: 8,5 metros (si por necesidad de organización o funcionamiento se necesita mayor altura de la establecida, se podrá permitir a costa de reducir el coeficiente de edificabilidad de forma que no se sobrepase el volumen asignado)

- Edificabilidad máxima permitida: 0,85 m²/m²

Parcela N9: 4.037,50 m² = 0,85m²/m²

Parcela N10: 4.037,50 m² = 0,85m²/m²

Total ámbito ED: 8.075,00 m² = 0,85m²/m²

- Retranqueo a colindantes: al frente de calle 7 m, a laterales y fondo 4 m

3.2.4. Influencia sobre el entorno afectado. (Art. 144, 2, Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia)

El artículo 144, punto 2, de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, establece que *“cuando la finalidad del Estudio de Detalle sea la reordenación de volúmenes, deberá analizar su influencia sobre el entorno afectado”*.

El objeto del presente ED es la reordenación de volúmenes, si bien el ámbito afectado es de escasa entidad y comprende solamente dos parcelas de la ampliación n.º 2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca, reduciéndose la influencia de sus determinaciones al entorno de éstas. Dado que el perímetro del ámbito está ya edificado y las determinaciones del ED no alteran las condiciones urbanísticas establecidas por el planeamiento original (uso, tipología, edificabilidad, ocupación,...) la influencia sobre el entorno afectado es inexistente, no produciéndose impacto ni alteración motivados por elementos disonantes con el mismo.

3.3. Ordenanzas.

3.3.1. Generalidades

En cuanto a generalidades y terminología de conceptos se estará a lo dispuesto en la Normativa del PGMO de Lorca y en las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial de la ampliación n.º 2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca.

3.3.2. Normas generales

Condiciones de edificación

Las condiciones de edificación serán las recogidas en el artículo 71, Zona Industrial, para la Industria Aislada del Plan Parcial de la ampliación n.º 2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca.

La ordenación será la indicada en los planos correspondientes del presente ED.

Igualmente, la edificabilidad y el número de plantas vienen reflejados en los correspondientes planos y memoria.

Condiciones generales de volumen

Las condiciones de volumen se contemplan en los artículos del 20 al 24, del apartado "2.- Definiciones" de las "Ordenanzas Reguladoras" del Plan Parcial de la ampliación nº2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca. Así como en el artículo 81 "Edificabilidad" del PGMO de Lorca.

3.3.3. Normas particulares

- Régimen de parcelaciones

El artículo 36 del apartado 4.- "Normas de parcelación" de las "Ordenanzas Reguladoras" del Plan Parcial de la ampliación n.º 2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca, establece que la parcela mínima edificable *"es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona. Se establece como parcela mínima indivisible la de 500 m², con fachada mínima de 20 m."*

- Condiciones de edificación-ordenación

Las condiciones de edificación serán las recogidas en el artículo 71, Zona Industrial, para la Industria Aislada del Plan Parcial de la ampliación n.º 2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca.

La ordenación será la indicada en los planos correspondientes del presente ED. Igualmente, la edificabilidad y el número de plantas vienen reflejados en los correspondientes planos y memoria.

- Condiciones de volumen

Las condiciones de volumen serán las recogidas en el artículo 61 del Plan Parcial de la ampliación n.º 2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca: *"Se establece la parcela mínima de 500 m² con fachada mínima de 20 m. Todas las edificaciones deberán retranquearse un mínimo de 7 m a alineación de vial y 4 m a linderos.(...)"*

La altura máxima de la edificación será de dos plantas u 8,50 m.

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquel se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan cuando abran huecos destinados a habitaciones vivideras o locales de trabajo. En caso de que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso a almacenes, los patios pueden componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones.

Se permiten semisótanos, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente. Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo (...)

Quedan incluidos en el conjunto del volumen:

a) La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso al que se destinen.

b) Las terrazas, los balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.

c) *Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre que de la disposición de su cerramiento, y de los materiales y sistemas de construcción empleados, pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado con carácter permanente.*

Quedan excluidos del conjunto de volumen edificable:

a) *Los patios interiores, aunque sean cerrados.*

b) *Los soportales y las plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie total edificable.*

c) *Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas,... si bien los espacios ocupados por tales equipos se contabilizan como superficie ocupada de la parcela.*

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

En todo caso para la medición de la edificabilidad se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 81.1 del PGMO de Lorca que establece que *“En la medición de la edificabilidad se tendrá en cuenta la superficie construida de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante y se incluirán: (...)- Los sótanos cuando no estén destinados a aparcamiento o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación,...”*

En cuanto a la altura máxima permitida, se atenderá a lo dispuesto en el artículo 73 “Aplicación general de las normas de cada zona” del Plan Parcial de la ampliación n.º 2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca: *“en la industrial aislada, si por necesidades de su organización o funcionamiento se necesita mayor altura de la establecida, se podrá permitir a costa de reducir el coeficiente de edificabilidad de forma que no se sobrepase el volumen asignado.”*

3.4. Gestión del planeamiento.

Dadas las características de la actuación, en la que existe una única propiedad, no es necesario realizar gestión de planeamiento.

3.5. Fases de ejecución.

Las fases de ejecución de las edificaciones serán conformes a las necesidades de la propiedad.

3.6. Conclusión.

Con la documentación y planos que acompañan a la presente memoria se concluye la redacción del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes de las parcelas N-9 y N-

10 de la Ampliación n.º 2, Sector b-1, del Polígono Industrial Saprelorca, Lorca (Murcia).

Estudio de Detalle que ha sido redactado por el técnico que suscribe de acuerdo con la normativa vigente.

Lorca, enero 2018.—Inmaculada García Campos, Arquitecta.