

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Lorca

3163 Aprobación definitiva del Estudio de Detalle relativo a las parcelas desde Q-6 hasta Q-11 del Sector S1-BI del Polígono Industrial Saprelorca.

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Lorca en fecha 24 de abril de 2023, se acordó la *aprobación definitiva del Estudio de Detalle relativo a las Parcelas desde Q6 hasta Q11 del Sector S1 B-I del Polígono Industrial Saprelorca*, seguido bajo el número de expediente 2023/UREDET-2 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 tenga lugar 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, 8 de mayo de 2023.—El Concejal Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Vivienda, José Luis Ruiz Guillén.

I.1 GENERALIDADES Y ANTECEDENTES

I.1.1 OBJETIVOS DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

El objetivo del presente Estudio de Detalle (a partir de ahora ED), es posibilitar la ordenación de volúmenes en las parcelas Q-6, Q-7, Q-8, Q-9, Q-10 y Q-11 de la ampliación n.º 2, sector B-1, del polígono Industrial Saprelorca, al objeto de agrupar las parcelas haciendo uso de la edificabilidad de modo conjunto en dos edificaciones, suprimiendo los actuales retranqueos en el lindero colindante entre parcelas.

El Plan Parcial en el que se integran las parcelas Q-6, Q-7, Q-8, Q-9, Q-10 y Q-11 fue aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 29 de abril del año 2002, publicándose en el BORM de fecha 29 de abril de 2002.

Por acuerdo de pleno de fecha 29 de octubre de 2007, se aprobó definitivamente la modificación n.º 1 del Plan Parcial que afectaba a la redacción del artículo 64 de la normativa. Posteriormente, por acuerdo de pleno de fecha 26 de octubre de 2015 y publicado en el BORM de fecha 12 de diciembre de 2015, se aprobó definitivamente la modificación n.º 2 del Plan Parcial que afectaba a la redacción del artículo 40.2 de la normativa para ampliar los usos permitidos.

I.1.2 SOLICITUD

La empresa Primalum Canales, S.L. es la única propietaria de las parcelas objeto del presente ED, según se justifica en el punto **1.2.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO** del presente documento, por lo que tiene capacidad para formular el mismo.

El artículo 140 del Reglamento de Planeamiento establece que "*los Estudios de Detalle serán redactados de oficio por el Ayuntamiento o Entidades Urbanísticas o por los particulares*", igualmente el artículo 146 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, establece que los "*Estudios de Detalle podrán ser elaborados por los ayuntamientos, particulares y demás organismos competentes en el orden urbanístico*".

Conforme a lo establecido en el artículo 139 de la Ley 13/2015 de 30 de marzo de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, en adelante LOTURM, 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, con la finalidad de adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planteamiento, que es el caso que nos ocupa, y/o la ordenación de los volúmenes de acuerdo en las especificaciones del planteamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.

Los ED respetarán las determinaciones del planteamiento 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 planteamiento superior, sin que en ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios afectados.

En cuanto a la altura máxima construida, 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."*

Conforme a lo establecido en el art.º 39 "Agrupación de Parcelas" de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial de Sector B-1, Ampliación 2 del Polígono Industrial de Lorca, se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones. Cuando la agrupación de parcelas lleve consigo la modificación de retranqueos previstos en el parcelario será necesaria la adaptación de nuevas alineaciones y volúmenes edificables mediante un Estudio de Detalle.

Los artículos 144 y 166 de la citada Ley de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia regulan los demás aspectos de los Estudios de Detalle.

I.1.3 ÁMBITO DE ACTUACIÓN. SUPERFICIE

La superficie total del área de actuación se corresponde con las parcelas Q-6, Q-7, Q-8, Q-9, Q-10 y Q-11, de la ampliación nº2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca.

El ámbito está, por lo tanto, exactamente definido en el Plan Parcial de la ampliación n.º 2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca aprobado definitivamente el 29 de abril de 2002 y posteriores modificaciones aprobadas, siendo los parámetros de superficie, ocupación y edificabilidad los establecidos por esta normativa, según se muestra en la siguiente tabla donde se desglosa por parcela y se indica también el total del ámbito considerado.

ORDENACIÓN ACTUAL SEGÚN NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-1-B1					
PARCELAS	SUPERFICIE m ²	OCUPACIÓN		EDIFICABILIDAD	
		%	m ²	m ² /m ²	m ²
Q6	4.469,00	64,51%	2.883,00	0,85	3.798,65
Q7	4.388,00	69,62%	3.055,00	0,85	3.729,80
Q8	3.046,00	76,69%	2.336,00	0,85	2.589,10
Q9	3.360,00	78,04%	2.622,00	0,85	2.856,00
Q10	3.360,00	78,04%	2.622,00	0,85	2.856,00
Q11	3.360,00	78,04%	2.622,00	0,85	2.856,00
TOTAL ÁMBITO	21.983,00	73,42%	16.140,00	0,85	18.685,55

La edificabilidad será distribuida entre construcciones dedicadas a la actividad de Primalum Canales, S.L., en planta baja y entreplanta dedicada a oficinas, y las construcciones secundarias o auxiliares, no superándose, en ningún caso, la edificabilidad máxima indicada.

I.2 MEMORIA INFORMATIVA

I.2.1 DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR QUE DESARROLLA.

Las normas Urbanísticas de aplicación serán las recogidas en el Plan Parcial Ampliación n.º 2, sector B-1, del Polígono Industrial de Lorca, Documento n.º 3 "Ordenanzas Reguladoras", en particular:

Definiciones:	Artículos 1 al 29
Régimen Urbanístico del Suelo:	Artículos 30 a 33
Normas de Parcelación:	Artículos 34 a 40
Normas de la Edificación:	Artículos 55 a 66

Normas Particulares de cada Zona: Artículo 71. Zona Industrial
Industria aislada.
Artículo 73. Aplicación general
de las Normas de cada Zona.

Según el artículo 39, del Plan Parcial de la ampliación n.º 2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca, agrupación de parcelas, *"se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones. Cuando la agrupación de parcelas lleva consigo la modificación de los retranqueos previstos en el parcelario del presente Plan Parcial será necesaria la adaptación de las nuevas alineaciones y volúmenes edificables mediante un Estudio de Detalle"*. Por lo tanto, es necesaria la redacción del presente ED al objeto de agrupar las parcelas Q-6, Q-7, Q-8, Q-9, Q-10 Y Q-11 puesto que se van a modificar los retranqueos previstos en el planeamiento que desarrolla, así como la altura máxima de las edificaciones a construir.

I.2.2 ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Las ordenanzas de aplicación son las Ordenanzas Reguladoras incluidas en el Documento n.º 3 del Plan Parcial de la ampliación n.º 2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca. Siendo las condiciones de edificación las recogidas en el artículo 71, Zona Industrial, para la Industria Aislada:

Tipo de construcción: Aislada
Retranqueos mínimos:
Al frente de la calle 7 m
Al fondo y laterales 4 m
Ocupación máxima sobre parcela: 78,04%
Coeficiente de edificabilidad: 0,85 m²/m²
Altura máxima (*): 8,50 m

Nota: (*) 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."*

I.2.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La empresa Primalum Canales, S.L. ha adquirido, mediante contrato privado de compra-venta de fecha 23 de enero de 2023, las parcelas Q-6, Q-7, Q-8, Q-9, Q-10 y Q-11 objeto del presente ED siendo, por tanto, la única propietaria de las mismas. No obstante, hasta que Primalum Canales, S.L. no formalice en documento público la compraventa mediante escritura, no adquiere el pleno dominio de las parcelas descritas, siendo, a día de hoy, el único titular de las mismas la Sociedad Anónima de Promoción y Equipamiento de Suelo de Lorca (Saprelorca).

En el referido contrato privado de compra-venta, se establece en su cláusula Séptima: Autorizaciones, que el titular (Saprelorca) autoriza a Primalum Canales, S.L., en tanto no se formaliza la citada escritura de compra-venta, *"para que pueda gestionar toda la tramitación oportuna que ejecuten aquellas actuaciones urbanísticas que sean necesarias en virtud de nuestro ordenamiento jurídico, para el cumplimiento de los fines del presente contrato, siendo entre otros, la*

presentación y tramitación del Estudio de Detalle y títulos habilitantes necesarios para la ejecución de las obras e instalaciones, con todos los anejos que la legislación obligue al respecto, y destinadas a la ejecución del proyecto que el comprador va a desarrollar en las fincas”, con lo que, a efectos de la tramitación urbanística que nos ocupa, Primalum Canales, S.L. actúa como única propietaria de los terrenos objeto del presente ED.

Por otra parte, el ámbito del ED se corresponde exactamente con los límites de las citadas parcelas por lo que no procede reparto de coeficientes de participación:

- Propietario n.º 1 y único: Primalum Canales, S.L. superficie 21.983 m² (100%)

Por lo que la edificabilidad total del ámbito del ED, 18.685,55 m², le corresponde a PRIMALUM CANALES, S.L.

I.3 MEMORIA DE ORDENACIÓN

I.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, justificar la altura máxima y ordenar los volúmenes edificables de las parcelas Q-6, Q-7, Q-8, Q-9, Q-10 y Q-11 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, sin modificar 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.

Respecto a la altura máxima, y tal como recoge la normativa del plan parcial, si por necesidades de organización o funcionamiento se necesita una mayor altura a la establecida, se podrá permitir esta para el establecimiento de determinados elementos propios de la industria cuya necesidad sea debidamente justificada.

Se plantea la construcción de dos edificios independientes. La Nave 1 será destinada a la producción de perfilería de aluminio, mientras que la Nave 2 se destinará a almacenamiento de producto terminado.

Debido al sistema productivo de Primalum Canales, S.L. la maquinaria de procesado de perfilería de aluminio proyectada en la Nave 1, va a requerir de una suficiente altura libre, condicionada por el tipo de manipulación de producto terminado cuyo almacenamiento se llevará a cabo con un sistema robotizado totalmente automatizado.

Este sistema de almacenamiento requiere de una altura libre a cabeza de pilar de hasta 12 metros. Por otra parte, el sistema de desplazamiento de cargas

que se realizará mediante puente grúa, debe recorrer toda la nave, por lo que la viga carril deberá estar a la misma cota a lo largo de la Nave 1, cota que viene condicionada por el almacenamiento automatizado. Es por este requerimiento por el que se propone una altura libre máxima interior de 12 m para esta Nave 1. La altura de edificación propuesta para la Nave 1 se muestra en el **Plano 05 Alzados Nave 1** donde, debido a la topografía de los viales del polígono, hace que la altura propuesta, medida en el punto medio de la fachada (según art. 26 y 27 de la Ordenanzas Reguladoras), sea de **14,50 metros**. Nuestra **altura máxima edificable** para la **Nave 1** será, por tanto, de **14,50 metros**, según se observa en Plano 05 Alzados Nave 1.

Respecto a la **Nave 2**, la **altura máxima** propuesta será de **8,50 metros**, condicionada por la topografía del vial, Calle I, que en el punto medio de la fachada marca una cota de 8,50 metros, según se puede observar en el **Plano 06 Alzados Nave 2**.

Por otro lado, este ED reordena los volúmenes de modo que se elimina parte del retranqueo entre las parcelas objeto del mismo (Q-6, Q-7, Q-8, Q-9, Q-10 Y Q-11) permitiendo que las edificaciones proyectadas en las parcelas puedan estar comunicadas y manteniendo los parámetros establecidos en la ordenanza de aplicación en cuanto a retranqueos a linderos, retranqueos a fachada y edificabilidad, tal y como puede comprobarse en el **Plano 04 Alineaciones**.

I.3.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE PLANTEAMIENTO

I.3.2.1 DETERMINACIONES DEL PGM

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: 21.983 m²

Superficie máx. edificable: 18.685,55 m²

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 nº2, sector B1, 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 (*): 8,50 m

Nota: (*) 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."

I.3.2.2 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 nº 2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca.

- **Ocupaciones del suelo:** Ocupación máxima sobre parcela 75%

La ocupación se distribuye de la siguiente forma:

Parcela Q6	2883 m ² = 64,51%
Parcela Q7	3055 m ² = 69,62%
Parcela Q8	2336 m ² = 76,69%
Parcela Q9	2622 m ² = 78,04%
Parcela Q10	2622 m ² = 78,04%
Parcela Q11	2622 m ² = 78,04%
Total ámbito ED:	16.140 m ² = 73,42%

Altura máxima: 14,50 metros (justificada anteriormente por operatividad de la planta en NAVE 1)

Edificabilidad máxima permitida: 0,85 m²/m²

Parcela Q6	3798,65 m ² = 0,85 m ² /m ²
Parcela Q7	3728,80 m ² = 0,85 m ² /m ²
Parcela Q8	2589,10 m ² = 0,85 m ² /m ²
Parcela Q9	2865 m ² = 0,85 m ² /m ²
Parcela Q10	2856 m ² = 0,85 m ² /m ²
Parcela Q11	2856 m ² = 0,85 m ² /m ²

Total ámbito ED: 18.685,55 m² = 0,85 m²/m²

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

I.3.2.4 ORDENACIÓN PROPUESTA DE LAS PARCELAS Q6, Q7, Q8, Q9, Q10 Y Q11 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Particulares indicadas en el punto anterior, así como la justificación de mayor altura indicadas en el punto I.3.1 JUSTIFICACIÓN DE SU FORMULACIÓN EN RELACIÓN CON LA FIGURA DE PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA, quedando el artículo 71 para el conjunto de parcelas Q6 a Q11 como se indica a continuación:

- Retranqueos mínimos:
 - Al frente de la calle: **7 m**
 - Al fondo y laterales: **4 m**
- Ocupación máxima sobre parcela: **58,74%**
- Coeficiente de edificabilidad: **0,58 m²/m²**
- Altura máxima: **14,50 m (NAVE 1)**

La edificabilidad será distribuida en las edificaciones dedicadas a la actividad de PRIMALUM CANALES, S.L. según se indica, y que será detallada en el correspondiente proyecto de obras:

- En planta baja, naves dedicadas a los procesos de fabricación y almacenamiento
- Entreplanta dedicada a oficinas
- Construcciones secundarias o auxiliares no superándose, en ningún caso, la edificabilidad máxima del ámbito de **12.688,61 m²**.

El cumplimiento normativo se resume en la siguiente tabla:

CUMPLIMIENTO NORMATIVO				
PARÁMETRO	NORMATIVA PLAN PARCIAL	ORDENACIÓN PROPUESTA	CUMPLE	
			SI	NO
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m ²)	21.983,00	21.983,00	SI	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	18.685,55	12.688,61	SI	
EDIFICABILIDAD (m ²)	0,85	0,58	SI	
OCUPACIÓN (m ²)	16.140,00	12.913,61	SI	
OCUPACIÓN (%)	73,42%	58,74%	SI	
ALTURA MÁXIMA (m)	8,50	14,50	SI (*)	
RETRANQUEO FRENTE PARCELA (m)	7,00	7,00	SI	
RETRANQUEO FONDO Y LATERALES (m)	4,00	4,00	SI	

(*) justificada por las necesidades funcionales de la industria

I.3.2.5 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 seis parcelas de la ampliación n.º 2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca, reduciéndose la influencia de sus determinaciones al entorno de éstas.

Se trata de una actuación en un entorno de suelo industrial parcialmente edificado, cuyo ámbito de actuación delimita prácticamente la totalidad del frente de manzana sur, sur-este, calle D y calle I, donde el único parámetro que podría influir de manera negativa en el entorno sería el incremento de altura máxima en 4 metros. Sin embargo este parámetro se ve totalmente atenuado por la diferencia de cota existente entre la calle D y su opuesta en la manzana, calle B, diferencia de cota que es de más de 8 metros, tal y como se puede observar en el reportaje fotográfico y en los **Planos 05 y 06 Alzados**.

Queda, por tanto, justificadas que las determinaciones del ED no alteran las condiciones urbanísticas establecidas por el planeamiento original (uso, tipología, edificabilidad, ocupación,...) así como que la influencia sobre el entorno afectado es inexistente, no produciéndose impacto ni alteración motivados por elementos disonantes con el mismo.

I.3.3 ORDENANZAS

I.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.

I.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.º2, 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 n.º 2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca. Así como en el artículo 81 "Edificabilidad" del PGMO de Lorca.

I.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 500m², 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.º2, 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 500m² con fachada mínima de 20m. Todas las edificaciones deberán retranquearse un mínimo de 7m 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:

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

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

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:

Los patios interiores, aunque sean cerrados.

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

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 por parcela.

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."*

I.3.4 GESTIÓN DEL PLANTEAMIENTO

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

I.3.5 FASES DE EJECUCIÓN

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

En Lorca a 20 de febrero de 2023.—El Ingeniero Industrial Col. n.º 346, Marcos Mateos Martínez.—El Abogado Urbanista Col. n.º 819 ICALOR, Pedro Javier Bastida Tudela.