

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Lorca

4086 Aprobación definitiva de la modificación n.º 1 del Estudio de Detalle relativo a las parcelas N5, N9, N10 y N11 de la Ampliación n.º 2 del Polígono Industrial Saprelorca, Sector B-1.

En Sesión Ordinaria celebrada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Lorca en fecha 24 de junio de 2024, se acordó la *Aprobación Definitiva de la Modificación N.º 1 del Estudio de Detalle relativo a las Parcelas N5, N9, N10 y N11 de la Ampliación N.º 2 del Polígono Industrial Saprelorca, Sector B-1*, seguido bajo el número de expediente 2024/UREDET-3 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 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, 24 de Julio de 2024.—La Concejala de Urbanismo, Medio Ambiente y Vivienda, María Hernández Benítez.

Mod. Estudio de detalle para la ordenación de volúmenes de las parcelas N5, N9, N10 y N11 Ampliación n.º 2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca. Lorca (Murcia)

Promotor: PRIMALUM CANALES, S.L.

Arquitecto: INMACULADA GARCÍA CAMPOS

I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. GENERALIDADES Y ANTECEDENTES.

1.1. OBJETIVOS DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

El objetivo del presente ED es modificar la ordenación de volúmenes en las parcelas N5, N9, N10 y N11 de la ampliación n.º2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca.

El presente Estudio de Detalle modifica el Estudio de Detalle aprobado en fecha 26 de abril de 2021 (BORM n.º124, martes, 1 de junio de 2021), expediente 2020/UREDET-4, relativo a las parcelas N5, N9, N10 y N11 de la ampliación n.º2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca, promovido por la mercantil Primalum Canales, S.L. y cuyo objeto era posibilitar la ordenación de volúmenes en las citadas parcelas, al objeto de agrupar las parcelas haciendo uso de la edificabilidad de modo conjunto suprimiendo los actuales retranqueos en el lindero colindante entre ambas parcelas.

Anteriormente, se aprobó otro Estudio de Detalle, en fecha 26 de febrero de 2018, relativo a las parcelas N9 y N10 de la ampliación n.º2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca, promovido por la mercantil Primalum Canales, S.L. con idéntico fin, pero un ámbito más reducido.

En las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle es de aplicación el Plan Parcial de la ampliación n.º2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 29 de abril de 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.º1 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.º2 del Plan Parcial que afectaba a la redacción del artículo 40.2 de la normativa para ampliar los usos permitidos.

1.2. SOLICITUD.

La empresa Primalum Canales S.L. es la única propietaria de las parcelas objeto del presente ED, por lo que tiene capacidad para formular el ED. El representante de la empresa es Francisco Gázquez Sánchez.

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*".

1.3. NORMATIVA DE REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

El artículo 39, Agrupación de Parcelas, de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de la ampliación n.º2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca establece que *“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.”*

A su vez, el artículo 33, Estudios de Detalle, del citado Plan Parcial regula que *“los estudios de detalle se redactarán de acuerdo con los artículos 65 y 66 del Reglamento de planeamiento y art. 120 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia. Tendrán por objeto la definición de alineaciones, rasantes, vías interiores particulares de acceso a la edificación, etc. que sea necesario establecer cuando se proceda a la parcelación para obtener mayor proporción de pequeña industria y/o para desarrollar las zonas de equipamiento.*

1.- En Memoria se justificará la subparcelación que se proponga en función de la demanda de los tipos de parcela.

2.- Las vías interiores de nueva planta propuesta en el Estudio de Detalle se considerarán compatibles con el artículo 65-C del Reglamento de Planeamiento cuando cumplan las condiciones siguientes:

– La suma de las longitudes de tramos de las nuevas vías será inferior a 500 m.

– Tendrá como máximo dos (2) puntos de conexión de la vía del E.D. con la red del Plan Parcial, y en tal caso la distancia entre estos puntos de conexión, medida sobre los ejes de la red viaria del Plan Parcial, no será superior a 750 metros.”

Actualmente, La Ley del Suelo a la que hace referencia el artículo 33 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial no está vigente, siendo los artículos 139 y 144 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia los que regulan, respectivamente, la finalidad y documentos de los Estudios de Detalle. Además, el artículo 166 incluido en la citada ley y modificado por el 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, establece la regulación respecto a la tramitación de los estudios de detalle, quedando del siguiente modo:

“1. Corresponde a los Ayuntamientos la aprobación inicial de los estudios de detalle, quedando excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto. Tras la aprobación inicial se someterán a información pública durante veinte días para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones correspondientes. El texto completo estará a disposición del público en el lugar que se determine por el ayuntamiento.

2. El acuerdo se notificará individualizadamente a los propietarios y titulares de derechos incluidos en su ámbito y que consten en el Catastro, o, en su caso, en el Registro de la Propiedad, otorgándole un plazo de quince días para presentación de alegaciones. 3. A la vista del resultado de las alegaciones presentadas, el ayuntamiento acordará sobre su aprobación definitiva, con las modificaciones que resultaran procedentes. 4. El acuerdo definitivo se notificará a los interesados que consten en el expediente, así como a la dirección general

competente en material de urbanismo, remitiendo un ejemplar debidamente diligenciado para su archivo. 5. La tramitación de un estudio de detalle no impedirá la tramitación de las correspondientes licencias de edificación, quedando ésta supeditada a la aprobación definitiva del mismo.”

1.4. ÁMBITO DE ACTUACIÓN. SUPERFICIE.

La superficie total del área de actuación se corresponde con las parcelas N5, N9, N10 y N11, de la ampliación n.º2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca. El ámbito está, por lo tanto, exactamente definido en el Plan Parcial de la ampliación n.º2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca aprobado definitivamente el 29 de abril de 2002.

Superficie del ámbito:

Parcela N5. Superficie	1.325,00 m ²
Parcela N9. Superficie	4.750,00 m ²
Parcela N10. Superficie	4.750,00 m ²
Parcela N11. Superficie	4.750,00 m ²
TOTAL SUPERFICIE ED	15.575,00m ²

Ocupación en planta baja:

Parcela N5. Ocupación 80%	1.060,00 m ²
Parcela N9. Ocupación 75%	3.562,50 m ²
Parcela N10. Ocupación 75%	3.562,50 m ²
Parcela N11. Ocupación 75%	3.562,50 m ²
TOTAL OCUPACIÓN ED	11.747,50 m ²

Edificabilidad:

Edificabilidad máxima parcelas según planeamiento

Parcela N5. Edificabilidad 0,95 m²/m² = 1.258,75 m²

Parcela N9. Edificabilidad 0,85m²/m² = 4.037,50 m²

Parcela N10. Edificabilidad 0,85m²/m² = 4.037,50 m²

Parcela N10. Edificabilidad 0,85m²/m² = 4.037,50 m²

TOTAL EDIFICABILIDAD ED 13.371,25 m²

2. MEMORIA INFORMATIVA.

2.1. DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR QUE DESARROLLA.

Según dicta el artículo 39, del Plan Parcial de la ampliación n.º2, 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 N5, N9, N10 y N11 puesto que se van a modificar los retranqueos previstos en el planeamiento que desarrolla.

Como se ha justificado en el apartado 1.3, el presente Estudio de Detalle queda regulado por los artículos 33 y 39 del Plan Parcial de la ampliación n.º2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca, y los artículos 139, 144 y 166 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

2.2. ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

Las ordenanzas de aplicación son las Ordenanzas Reguladoras incluidas en el Documento nº3 del Plan Parcial de la ampliación n.º2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca. Siendo las condiciones de edificación las recogidas en el artículo 71, Zona Industrial.

Para la parcela N5 son de aplicación las condiciones de edificación de la industria nido:

- Tipo de construcción: Adosados
- Retranqueos mínimos:
 - o Al frente de la calle 7m
 - o Al fondo y laterales 4m
- Ocupación máxima sobre parcela: 80%
- Coeficiente de edificabilidad: 0,95 m²/m²
- Altura máxima: 8,5 m

Para las parcelas N9, N10 y N11 son de aplicación las condiciones de edificación de la industria aislada:

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

2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La empresa Primalum Canales S.L. es la única propietaria de las parcelas N5, N9, N10 y N11 objeto del presente ED. 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 15.575,00 m² = 100%

Por lo que la edificabilidad total del ámbito del ED, 13.371,25 m², le corresponde a Primalum Canales, S.L.

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.º2, 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 N5, N9, N10 y N11 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 (N5, N9, N10 y N11) 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 para el ámbito objeto del estudio de detalle son los recogidos en la correspondiente ficha urbanística, a saber:

DETERMINACIONES PARTICULARES

Iniciativa de planeamiento Privada

Calificación Industrial

Ordenanza de aplicación Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial de la ampliación nº2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca.

Superficie del ámbito 15.575,00 m²

Superficie máx. edificable 13.371,25 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.º2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca:

- o Tipo de construcción: Aislada
- o Retranqueos mínimos:
 - Al frente de la calle 7m
 - Al fondo y laterales 4m
- o Ocupación máxima sobre parcela: 11.747,50m²
- o Edificabilidad máxima: 13.371,25m²
- o Altura máxima: dos plantas u 8,50 m (*)

(*) Se permitirá una altura máxima de 12,00 metros para un volumen específico de la ordenación, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 73 "Aplicación general de las normas de cada zona" del Plan Parcial de la ampliación nº2, 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".

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.

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 nº2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca,

- Ocupación del suelo:

La ocupación se distribuye de la siguiente manera:

Parcela N5:	1.060,00 m ² = 80%
Parcela N9:	3.562,50 m ² = 75%
Parcela N10:	3.562,50 m ² = 75%
Parcela N11:	3.562,50 m ² = 75%
Total ámbito ED:	11.747,50 m ² = 75,43%

- Altura máxima: dos plantas u 8,5 metros. Se permite una altura máxima de 12,00 metros en uno de los volúmenes edificables justificándose en el presente documento el cumplimiento de los parámetros de edificabilidad y volumen establecidos en el Plan Parcial de la ampliación n.º2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca de forma que no se sobrepase el volumen asignado.

- Edificabilidad máxima permitida:

Parcela N5:	1.258,75 m ² = 0,95m ² /m ²
Parcela N9:	4.037,50 m ² = 0,85m ² /m ²
Parcela N10:	4.037,50 m ² = 0,85m ² /m ²
Parcela N11:	4.037,50 m ² = 0,85m ² /m ²
Total ámbito ED:	13.371,25 m ² = 0,8585m ² /m ²

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

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 cuatro 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.

3.2.5. Justificación del cumplimiento de los parámetros de edificabilidad y volumen de conformidad con el artículo 73 del Plan Parcial de la ampliación n.º2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca.

Como se ha indicado en los artículos anteriores, la altura máxima en uno de los volúmenes de la ordenación será de 12,00 metros, superando los 8,50 metros establecidos en el Plan Parcial de la ampliación n.º2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca. El Plan Parcial en el artículo 73 *“Aplicación general de las normas de cada zona” establece la posibilidad de permitir una mayor altura “en la industrial aislada, si por necesidades de su organización o funcionamiento se necesita mayor altura de la establecida, (...) a costa de reducir el coeficiente de edificabilidad de forma que no se sobrepase el volumen asignado.”*

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,...”*

Para justificar el incremento de la altura máxima, y cumplir con las determinaciones del artículo 73 del Plan Parcial, se ha considerado el volumen que queda por encima de la altura de 8,50 metros como si se tratara de otra planta, reduciendo la edificabilidad correspondiente a la primera planta. De este modo, la edificabilidad asignada por plantas no supera a la edificabilidad máxima de las parcelas. Además, en ningún caso, se sobrepasa el volumen asignado ni la ocupación máxima permitida en planta baja.

Justificación de la ocupación máxima en planta baja:

Ocupación ordenación E.D.= 11.747,50 m² = 11.747,50 m² (ocupación máx. ámbito Estudio Detalle) CUMPLE

Cuadro superficie ocupada Estudio de Detalle

Parcela	Sup.ocupada (m ²)
N5	640,50
N9-N10	7.596,00
N11	3.511,00
TOTAL	11.747,50

Justificación de la edificabilidad máxima del ED:

Edificabilidad planta baja = 11.673,50 m²

Edificabilidad planta primera = 1.217,75 m²

Edificabilidad por encima 8,5 metros= 480,00 m²

Edificabilidad total = 13.371,25 m²= Edif. total ámbito ED=13.371,25 m² CUMPLE

Cuadro superficie construida actual

Parcela	Sup.Const. Planta baja (m2)	Sup.Const. Pl. primera (m2)	Sup.Const. h> 8,5 m (m2)	Total Sup. Construida (m2)
N5	0,00	0,00	0,00	0,00
N9-N10	7.522,00	266,75	405,00	8.193,75
N11	3.511,00	0,00	0,00	3.511,00
TOTAL	11.033,00	266,75	405,00	11.704,75(*)

(*) Edificabilidad actualmente agotada del total de edificabilidad correspondiente al ámbito del Estudio de Detalle. La edificabilidad restante para alcanzar la edificabilidad total, 951,00 m2, solo podrá edificarse en planta primera.

Cuadro edificabilidad Estudio de Detalle por parcelas

Parcela	Edif. Planta baja (m2)	Edif. Pl. primera (m2)	Edif. h> 8,5 m (m2)	Edif. Total (m2)
N5	640,50		0,00	640,50
N9-N10	7.522,00	1217,75	480,00	8.806,75
N11	3.511,00		0,00	3.924,00
TOTAL	11.673,50	1.217,75	480,00	13.371,25

Cuadro edificabilidad Estudio de Detalle por plantas

Planta	Edificabilidad (m2)
P. Baja	11.673,50
P. Primera	1.217,75
P. h>8,5 m	480,00
TOTAL	13.371,25

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 Regulatoras del Plan Parcial de la ampliación nº 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 nº2, 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 Regulatoras" 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 Regulatoras" del Plan Parcial de la ampliación nº2, 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 nº2, 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 nº2, 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. Permitiéndose una altura máxima de dos plantas u 12,00 metros en la zona así delimitada en planos.

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 nº2, 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 N5, N9, N10 y N11 de la Ampliación n.º2, 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, mayo 2024.—La Arquitecta, Inmaculada García Campos.