

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Lorca

6789 Aprobación definitiva de la modificación n.º 1 del Plan Parcial del Sector 2-R, en diputación La Hoya.

En Sesión Ordinaria celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día 27 de febrero de 2012, se acordó la aprobación definitiva de la modificación n.º 1 del Plan Parcial del Sector 2-R en Diputación La Hoya del PGMO, de Lorca, seguido bajo el número 05.01.04 Mod-1 en el Área Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Contra los anteriores acuerdos que ponen 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. Igualmente, según lo dispuesto en los artículos 107 y 116 de la Ley 30/1992, modificada por la Ley 57/2003, podrá formularse con carácter potestativo recurso de reposición ante el mismo órgano que adoptó los acuerdos, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquel 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 aquel en que se notifique la Resolución expresa del recurso de reposición, o en que deba entenderse desestimado por silencio administrativo.

El presente anuncio servirá de notificación a aquellos interesados desconocidos o cuyo paradero se ignore y a los que no se hubiere podido practicar, conforme lo dispuesto en el artículo 59.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común.

En el anexo del presente anuncio se publica íntegramente el articulado del texto normativo y el índice de documentos del Plan, conforme a lo dispuesto en el Art. 151, apartado segundo, del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

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, 8 de marzo de 2012.—El Concejal de Urbanismo y Régimen Interior, José Joaquín Peñarrubia Manzanera.

1.2.1. Memoria informativa.

La propuesta de modificación puntual del Plan Parcial S2-R de La Hoya de Lorca que se plantea no incorpora alteración alguna del contenido de este epígrafe en su documentación de aprobación definitiva de 29/10/07.

1.2.2. Memoria justificativa de las determinaciones en relación al PGMO, y otras disposiciones legales de aplicación.

1.2.2.1 Adecuación de la ordenación a las directrices de rango superior.

1.2.2.1.A) Aspectos generales.

La ordenación propuesta se adecua a todas y cada una de la directrices y determinaciones señaladas en el DL 1/2005 Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y otras normas de carácter básico que le son de aplicación, en concreto el PGMO de Lorca, y en particular a lo dispuesto en la aprobación definitiva de la modificación puntual del mismo identificada como número 49, no estructural, del artículo 12 del tomo I, denominado "Memoria", con eliminación del parámetro de densidad de viviendas por hectárea en todos los sectores residenciales del PGMO, excepto los de mínima densidad.

1.2.2.1.B) Ámbito.

El ámbito ordenado por el presente Plan Parcial se corresponde a un sector del P.G.M.O. de Lorca, denominado sector S-2. R de La Hoya.

1.2.2.1.C) Plazo de formación.

El P.P. que desarrolla este documento está incorporado al segundo cuatrienio del programa de actuación del P.G.M.O., es por ello que su redacción es completamente procedente en este momento.

1.2.2.1.D) Usos globales. Aprovechamiento y edificabilidad.

En relación a este apartado, la presente propuesta de modificación puntual del plan parcial S2-R recoge las determinaciones contenidas en la ficha correspondiente al mismo, del suelo urbanizable sectorizado del PGMO de aplicación, en la que se elimina del parámetro de densidad de viviendas por hectárea, las cuales se transcriben a continuación.

DETERMINACIONES DEL PLAN	
USO GLOBAL	Residencial
USO INCOMPATIBLE	Industrial
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	87265.00 m ²
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES	Espacios libres 8726 m ² . SG EL-2
SUPERFICIE (excluidos SG)	78539.00 m ²
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA	0.45 m ² /m ² (1)
CATEGORIA	Residencial de baja densidad

La propia ficha incorpora las siguientes aclaraciones.

(1) El aprovechamiento de referencia se aplica a la superficie total del sector, incluidos los sistemas generales.

En aplicación del artículo 106.d.1) del DL 1/2005 Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el aprovechamiento resultante del sector será el resultado de incrementar el aprovechamiento de referencia en un 10%, en las condiciones establecidas por este mismo artículo. Así, el cuadro anterior quedaría como sigue:

DETERMINACIONES DEL PGMO	
USO GLOBAL	Residencial
USO INCOMPATIBLE	Industrial
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	87265.00 m ²
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES	Espacios libres 8726 m ² . SG EL-2
SUPERFICIE (excluidos SG)	78539.00 m ²
APROVECHAMIENTO RESULTANTE	0.495 m ² /m ² (1)
CATEGORIA	Residencial de baja densidad

A los efectos del cálculo de aprovechamiento se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

1) En el interior del sector se localiza una porción de suelo de 1457.30 m² propiedad de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla, que no será considerada dentro del computo de superficie generadora de volumen.

2) En el interior del sector se localiza una porción de suelo de 1290.00 m² delimitada como suelo de dominio público adscrito a la denominada Rambla de la Ermita, conforme a las determinaciones contenidas en el oportuno informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Segura. Esta superficie no será considerada dentro del cómputo de superficie generadora de volumen.

En definitiva:

Superficie Inicial	Sup. Computable	Aprovechamiento resultante	Total techo edificable
87265.00 m ²	84517.70 m ²	(0.45 X 1.10) 0.495 m ² /m ²	41836.26 m ²

En cuanto a la aplicación de las determinaciones emanadas de la aplicación del DL 1/2005, de aprobación del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se han adoptado los siguientes criterios:

a) El PGMO adscribe a este sector reservas de suelo para el SGEL, que alcanza los 8726.00 m². Esta reserva se ha dispuesto al amparo de las determinaciones del propio PGMO.

b) El PGMO no ha determinado reservas de suelo para el SGEP.

En cuanto a las determinaciones del DL 1/2005 Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, relativas a cesiones sectoriales para el suelo urbanizable sectorizado, el Plan Parcial incorpora las cesiones exigidas por ella para los sistemas sectoriales de espacios libres (SSEL) y para los sistemas sectoriales de equipamientos públicos (SSEP), incrementadas en un 10% conforme a las determinaciones del art. 106.d.1).

Por tanto, las determinaciones relativas a este punto quedarán:

	Sup. Ordenada	Estándar LS 1/2001	Total Reserva Parques
Reserva SSEL	75791.70	(10% x 1.10) 11.00%	8337.00 m ²
Reserva SSEP	75791.70	(15% x 1.10) 16.50%	12505.00 m ²

Para el cumplimiento de estas determinaciones, el presente Plan Parcial ha considerado la conveniencia de disponer estas áreas de forma que potencien la estructura urbana de la ordenación general que se propone. El cumplimiento de estas determinaciones se resume en el siguiente cuadro:

	Determinaciones rango superior	Determinaciones de PP
Techo edificable	41836.26 m ²	41836.14 m ²
Reserva de Parques SGEL	8726.00 m ²	8726.00 m ²
Reserva Parques SSEL	8337.00 m ²	8414.00 m ²
Reserva Equipamiento SSEP	12505.00 m ²	12518.00 m ²
Superficie edificable	-	26474.00 m ²
Superficie Viales SSVV	-	28385.70 m ²
Superficie DP	-	2747.30 m ²
TOTAL SUPERFICIE SECTOR	87265.00 m ²	87265.00 m ²
Aparcamientos superficie	1/100 m ² Techo Edificable (41836.80 m ²) 419	419

1.2.2.2. Objetivos y criterios de la ordenación.

La propuesta de modificación puntual del Plan Parcial S2-R de la Hoya de Lorca que se plantea no incorpora alteración alguna del contenido de este epígrafe en su documentación de aprobación definitiva.

1.2.3. Memoria de la ordenación.

1.2.3.1. Parámetros urbanísticos.

El siguiente cuadro recoge los datos de superficies, aprovechamientos y cesiones que definen la ordenación. El aprovechamiento resultante viene determinado por el incremento del 10% respecto al aprovechamiento de referencia, establecido por el PGMO, en la cuantía de 0.45 m²/m², lo que supone

un techo edificable total de 41836.26 m². Asimismo, justifica el cumplimiento de los parámetros urbanísticos establecidos en la correspondiente ficha urbanística del PGMO, corregidos en aplicación de la modificación puntual número 49 de éste, así como los que se derivan del DL 1/2005.

IDENTIFICACIÓN PARCELA	SUPERFICIE PARCELA (M2)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	TECHO EDIFICABLE (M2)
SSEL1	1541,00	-	
SSEL2	1823,00	-	
SSEL3	3524,00	-	
SSEL4	1526,00	-	
	8414,00	-	
		-	
SSEP1	9174,00		
SSEP2	1670,00		
SSEP3	1001,00		
SSEP4	673,00		
	12518,00		
SSVV	28385,70		
SGEL-2	8726,00		
ERH1	1468,00	2,850	4183,80
ERH2	2503,00	2,820	7058,46
ERH3	3474,00	2,395	8320,23
ERB1	2721,00	1,050	2857,05
ERB2	2918,00	1,050	3063,90
ERB3	1530,00	0,700	1071,00
ERB4	2565,00	0,552	1415,88
ERB5	1538,00	0,537	825,91
ERB6	1835,00	0,329	603,72
EMC1	957,00	2,100	2009,70
EMC2	957,00	2,100	2009,70
EMC3	1001,00	2,100	2102,10
EMC4	1001,00	2,100	2102,10
EMC5	1001,00	2,100	2102,10
EMC6	1005,00	2,100	2110,50
	26474,00		
TOTALES	84517,70		41836,14

La determinación establecida en la ficha urbanística adscrita a este sector por el PGMO, relativa al deber de construir al menos un 30% de las viviendas del sector con sujeción a un régimen de protección pública, cubre las exigencias de la legislación aplicable en la materia. Inicialmente, se proponen las manzanas consignadas en el plano 2.P.2, como E.M.C.1 a E.M.C.6 y la manzana E.R.H.2, para el desarrollo de viviendas con sujeción a algún régimen de protección pública hasta alcanzar el cupo exigible.

La propuesta de modificación puntual del Plan Parcial S2-R de la Hoya de Lorca que se plantea no incorpora alteración alguna del contenido del resto de apartados integrados en este epígrafe 1.2.3, en su documentación de aprobación definitiva de 29/10/07.

1.2.4 Relación de propietarios afectados

La propuesta de modificación puntual del Plan Parcial S2-R de la Hoya de Lorca que se plantea no incorpora alteración alguna del contenido de este epígrafe en su documentación de aprobación definitiva de 29/10/07.

2. Planos

Los planos integrados en la documentación de aprobación definitiva de 29/10/07 no se ven alterados por la propuesta de modificación que se plantea con excepción del plano de ordenación 2.P.2, denominado "calificación del suelo. Áreas de Ordenanza. Alineaciones", que se sustituye por un nuevo plano con la misma denominación en el que se ha eliminado la columna de asignación de número máximo de viviendas para cada una de las parcelas edificables del cuadro general de edificabilidades en las distintas áreas de ordenanza, formando parte de la documentación integrante de la presente propuesta de modificación puntual del plan parcial de referencia. También se incorpora el nuevo plano ya mencionado 2P4, cuya ordenación viaria se hace extensiva al resto de planos de la ordenación.

3. Normas urbanísticas.

La propuesta de modificación puntual del Plan Parcial S2-R de la Hoya de Lorca que se plantea no incorpora alteración alguna del contenido de este capítulo, en su documentación de aprobación definitiva de 29/10/07.

Se incorporan a continuación fichas definitivas de las normas urbanísticas que regulan el desarrollo urbanístico de las zonas de ordenanza EMC y de equipamientos promovidos por las administraciones públicas, en las que se recogen los aspectos señalados en el apartado 1.1 de este documento.

ZONA DE ORDENANZA	EQUIPAMIENTOS PROMOVIDOS POR LAS ADMINISTRACIONES PUBLICAS	
TIPOLOGÍA	Cualquier tipología.	
USOS		
Característicos	Educativo Docente Cultural Sanitario Administrativos Deportivos Sociales	
Compatibles	Otros servicios terciarios, con aforo tipo I, II, III, IV y V.	
Condicionados	Vivienda de guardería	
Prohibidos	El resto de los no mencionados.	
PARCELACIÓN		
Parcela mínima	Cualquiera	
VOLUMEN		
	Sin límite.	
CONDICIONES DE EDIFICACION.		
	Sin límite.	
ZONA DE ORDENANZA	MANZANA CERRADA "EMC"	
TIPOLOGÍA	Edificación entre medianeras	
USOS		
Característicos	Residencial en todas sus clases y categorías.	
Complementarios	Garaje-aparcamiento privado	

Compatibles	ü Residencia comunitaria ü Comercial, categoría a, situado en planta baja asociado o no a planta sótano o semisótano, y categoría b en edificio exclusivo, y d. ü Oficinas, situado en planta baja asociado o no a planta primera o semisótano. ü Hotelero, categorías 1, 3, 4, y 5. ü Hostelero situado en planta baja asociado o no a otras plantas con aforo tipos I y II y tipo III en edificio exclusivo. ü Servicios recreativos y otros servicios terciarios situados en planta baja, con aforo tipos I y II y tipo III en edificio exclusivo. ü Industria y talleres compatibles con el uso residencial ü Actividades complementarias del uso agropecuario ü Dotacional, todas las clases ü Todos los usos compatibles, en las clases y categorías que se establecen, podrán desarrollarse en edificio exclusivo.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.
PARCELACIÓN	
Parcela mínima	75.00 m2
Frente mínimo	5.00 m
Diametro Inscrito	5.00 m.
VOLUMEN	
Edificabilidad	Según plano de ordenación
Sótano	Si
Bajo cubierta/Ático	Si
Porches a vía pública	Si
CONDICIONES DE EDIFICACION.	
Retranqueos	
Fachada	Prohibido
Linderos	Prohibido
Vuelos	Si (Condiciones generales del PGMO)
Altura máxima	2 plantas + Atico o Bajo-Cubierta
CONDICIONES ESTÉTICAS	
	- Las fachadas serán preferentemente de revocos en colores claros o blanco. - La cubierta de los edificios se realizará con materiales tradicionales y podrá ser plana o inclinada. En este caso, deberá ser rematada en fachadas por cornisas o aleros y su pendiente estará comprendida bajo la envolvente del 45% desde la línea de cornisa de mayor vuelo y elevación teórica. - Se prohíben las cubiertas de fibrocemento. - Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho protector. - Todos los parámetros visibles desde cualquier punto de la vía pública, deberán ser tratados con calidades de fachada. - La planta baja se considerará parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación.
CONDICIONES ESPECÍFICAS	
	- Siguiendo las alineaciones señaladas en el Plan General con un cerramiento de altura no inferior a 3 m., podrá retranquearse la edificación de la alineación oficial, manteniendo en todo caso el límite de la máxima edificabilidad permitida.

4. Plan de actuación en relación con la Gestión del PGMO.

Se concreta lo establecido en el apartado 4.3 quedando como sigue:

4.3. Modo de conservación de instalaciones y servicios.

Ejecutadas las obras de urbanización, se podrá plantear la constitución por parte de los usuarios, de una Entidad Urbanística que, en colaboración con la administración correspondiente, tendrá como objetivo la conservación de las mismas.

5. Estudio económico-financiero

6. Estudio de impacto territorial y ambiental



7. Programa de actuación urbanística

La propuesta de modificación puntual del Plan Parcial S2-R de la Hoya de Lorca que se plantea no incorpora alteración alguna del contenido de estos capítulos, en su documentación de aprobación definitiva.

Pedro García Pallarés. Arquitecto