

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Lorca

### **1800 Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para reajustar la alineación de la calle Bodegones de Lorca.**

En Sesión Ordinaria celebrada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Lorca en fecha 22 de febrero de 2021, se acordó la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle para reajustar la alineación de la calle Bodegones de Lorca, seguida bajo el número de expediente 2019/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 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 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, 1 de marzo de 2021.—El Concejal Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Vivienda, José Luis Ruiz Guillén.

## MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### 1.- Solicitud.

La mercantil Gesdolor, S. L., como propietaria de un solar que da fachada a la calle Bodegones, y con plena capacidad para actuar según la vigente legislación, cuya competencia para formular la presente solicitud viene recogida en el artículo 140 del R.D. 2159/1978 de 23 de junio Reglamento de Planeamiento, solicita por medio del presente Estudio de Detalle redactado por el arquitecto D. Alejandro González García, que tiene por objeto reajustar la alineación establecida en el P.G.M.O. de Lorca en la calle Bodegones en su margen izquierdo dirección a calle Padre Isidro Ruiz.

### 2.- Legislación Urbanística.

La normativa urbanística que afecta a la redacción del Estudio de Detalle es la siguiente:

**- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y urbanística de la Región de Murcia, modificada por el Decreto-ley 3/2020, de 23 de abril, de mitigación del impacto socioeconómico del COVID-19 en el área de vivienda e infraestructuras**

#### **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 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 166. Tramitación de Estudios de Detalle.**

1. Corresponde a los ayuntamientos la aprobación inicial de los Estudios de Detalle, quedando excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental al no poder considerarse plan a dichos efectos. 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, otorgándose un plazo de quince días para presentación de alegaciones.

3. A la vista del resultado de la información pública, y previo informe 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 materia 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, para ello la urbanización tiene que estar completada o bien estar redactado y aprobado el proyecto de urbanización, y depositado el aval correspondiente a la participación de la propiedad objeto de la licencia.

### **- R.D. 2159/1978 de 23 de junio. Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.**

#### **Artículo 65.**

1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o

reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

#### **Artículo 66.**

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.

3. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

**- Plan General Municipal de Ordenación de Lorca, aprobado definitivamente con fecha 19 de abril de 2003.**

#### **3.- Ámbito de actuación.**

El ámbito de actuación corresponde con toda la longitud de la calle Bodegones. Dicho ámbito viene definido en el P.G.M.O. de Lorca aprobado definitivamente, estando clasificado como Suelo Urbano Consolidado.

La zona donde se encuentra ubicada la calle Bodegones está totalmente urbanizada, si bien, en los anexos de proyectos edificatorios a realizar con posterioridad se recogerán aquellas obras de encintado de aceras e instalaciones necesarias para llevar a cabo la edificación y adaptarse de las disposiciones del P.G.M.O. de Lorca y del presente Estudio de Detalle.

#### **4.- Normativa urbanística.**

Los criterios establecidos en la Ordenanza de aplicación no varían, solo que se considera el fondo edificable de 15 m. computado desde la línea de cerramiento de la edificación. De ésta manera, la edificabilidad de la parcela será escasamente inferior a la establecida por el planeamiento.

En todo momento se estará a lo indicado en el P.G.M.O. de Lorca en lo relativo a su normativa general y terminología y en concreto a lo indicado en el presente Estudio de Detalle.

La normativa de aplicación para la parcela objeto de estudio es actualmente:

<b>ZONA</b> <b>ORDENANZA</b>	<b>DE</b>	<b>CASCO</b>	<b>1a</b>
<b>TIPOLOGÍA</b>	Edificación entre medianeras		

**USOS**

<b>Característicos</b>	Residencial: vivienda unifamiliar y colectiva.
<b>Complementarios</b>	Garaje-aparcamiento
<b>Compatibles</b>	✓ Residencia comunitaria
	✓ Comercial en categorías a, b y d, en todas las situaciones.
	✓ Oficinas.
	✓ Hotelero en categoría 1, 3 y 5.
	✓ Hostalero y servicios recreativos con aforo tipos I y II y en edificio exclusivo con aforo Tipo III.
	✓ Otros servicios terciarios con aforo Tipos I y II y en edificio exclusivo con aforo Tipo III.
	✓ Industria y talleres compatibles con el uso residencial.
	✓ Dotacional en todas sus clases.
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados.

**PARCELACIÓN**

<b>Parcela mínima</b>	100 m2
<b>Frente mínimo</b>	5 m.
<b>Retranqueos mínimos</b> <b>Fachada</b> <b>Lindero</b>	Prohibido. Prohibido.

**VOLUMEN**

<b>Fondo máximo</b>	17 m en planta piso. El fondo máximo será de 15 m cuando así aparezca reflejado en planos.
<b>Altura máxima</b>	Según planos.
<b>Sótano</b>	Si.
<b>Bajo cubierta/Ático</b>	Si, salvo excepciones señaladas en plano

<b>CONDICIONES DE PARCELACIÓN</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Se consideran edificables las parcelas catastrales existentes en el momento de aprobación definitiva del Plan Municipal de Ordenación, sin perjuicio de que se establezcan condiciones para las segregaciones.</li><li>✓ Como excepción se permite en Virgen de las Huertas la construcción de viviendas unifamiliares agrupadas con el retranqueo señalado en los planos, que será de aplicación en toda la manzana.</li></ul>
-----------------------------------	---

<b>CONDICIONES DE VOLUMEN</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Las alturas serán las señaladas en los planos.</li><li>✓ En planta baja se permite la ocupación del 100% para usos distintos del uso residencial.</li></ul>
-------------------------------	---

<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo.</li></ul>
------------------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación. Cuando sean comerciales no podrán ser totalmente diáfanos.</li><li>✓ No se permitirá escaparates sobrepuestos ni marquesinas y los anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja.</li><li>✓ La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada.</li><li>✓ Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachadas por cornisas o aleros; la pendiente estará comprendida entre el 25% y el 35%.</li><li>✓ Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería.</li><li>✓ En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos así como las medianerías descubiertas, cajas de escalera y ascensor, chimeneas, etc..., deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.</li><li>✓ En los edificios catalogados se deberá tener en cuenta la normativa específica que al efecto se establece en el Catálogo de Bienes protegidos.</li></ul>
--	---

### 5.- Justificación y objeto de la formulación.

La utilización de la figura del Estudio de Detalle viene dada ante la necesidad de realizar un diseño urbano razonable, siendo un instrumento intermedio entre la consecución de objetivos coherentes y el proceso edificatorio, respetuoso con lo establecido por el P.G.M.O. especialmente en lo relativo a edificabilidad y volúmenes, pero permitiendo el desarrollo del planeamiento de manera eficaz.

El presente Estudio de Detalle se redacta con el fin de reajustar la alineación que aparece en el P.G.M.O. de Lorca en los planos número 09.19 y 09.22 de Zonificación, Alineaciones y Red Viaria, concretamente en todo el tramo de Calle Bodegones en su tramo izquierdo dirección a Calle Padre Isidro Ruiz.

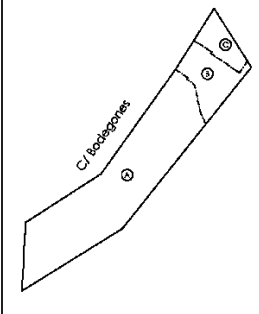
La necesidad de dicha modificación viene dada por la escasa sección transversal que ésta calle presenta en toda su longitud, provocando en la actualidad anchos de acera inaccesibles para el tránsito peatonal y, mucho menos para personas con discapacidades físicas, resultando muy peligroso cualquier tránsito peatonal con respecto al tráfico rodado que transcurre por la mencionada calle.

Así pues, teniendo intención la mercantil que propone el presente Estudio de Detalle de edificar en la parcela que ocupa casi la totalidad de la fachada de la calle Bodegones en su margen izquierdo, propone nueva alineación a fin de conseguir mayor anchura de aceras y, entre otras consideraciones, poder conseguir espacios peatonales accesibles en todo su recorrido y compatibles con la seguridad vial.

Con la solución propuesta, se consiguen anchos de calle que van de 9,85 m. (antes 8,50 m.) a 12,21 m. (antes 10,50 m.), de tal manera que las aceras tendrán un ancho mayor de 1,50 m. (antes 0,50 m.) y otros tramos de 1,20 m. (antes 0,50 m.).

También, el presente Estudio de Detalle regulariza la manzana edificable, ya que en la alineación que contempla el P.G.M.O. de Lorca, existe una parte donde se invade la zona pública, concretamente en los frentes de las fincas B y C del cuadro de propiedades afectadas, quedando de esta forma situada en el límite de las propiedades afectadas.

### 6. Propiedades afectadas.

	PROPIEDAD	REFERENCIA CATASTRAL	TITULAR
A		6099102XG1669G0001QM	GESDULOR, S. L.
		6099103XG1669G0001PM	
		6099104XG1669G0001LM	
		6099105XG1669G0001TM	
B		6099106XG1669G0001FM	HEREDEROS DE SALVADOR BELMAR MARTÍNEZ
C		6099101XG1669G0001GM	

### 7.- Comparativa de edificabilidad y volumetría.

PLANTA	ALINEACIÓN ACTUAL EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> )	ALINEACIÓN PROPUESTA EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> )	DIFERENCIA (M <sup>2</sup> )
PLANTA BAJA	1.786,90	1.719,03	-67,87
PLANTA PRIMERA	1.517,25	1.505,96	-11,29
PL. BAJO CUBIERTA/ ÁTICO	1.157,10	1.145,13	-11,97
TOTAL	4.461,25	4.370,12	-91,13

### **8.- Cesión obligatoria.**

Con la nueva alineación se establece una zona de 67,87 m<sup>2</sup> de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Lorca, concretamente en los frentes de las fincas recogidas dentro de la propiedad A, siendo su actual titularidad la mercantil Gesdolor, S. L. (ver plano 8/9).

### **9.- Fases de ejecución.**

Las fases de ejecución de trabajos de urbanización serán conforme se realicen los diferentes procesos edificatorios.

### **10.- Conclusión.**

Con la documentación escrita y gráfica, el arquitecto que suscribe da por terminada la redacción del presente Estudio de Detalle para el Reajuste de Alineación en Calle Bodegones, el cual ha sido realizado según mi leal saber y entender y de acuerdo con la normativa vigente de aplicación.

Lorca, febrero de 2021.