



MEMORIA PARA LA APROBACION INICIAL
Modificación NO ESTRUCTURAL Nº 69 del P.G.M.O
de LORCA- Modificación de la Ordenanza 5 (Vivienda
Unifamiliar Aislada) y de la UA-55

PETICIONARIO: Lucas Cuenca Guirao

FECHA: **ENERO - 2018**

EQUIPO REDACTOR

Diego Domínguez Arcas
Abogado Urbanista

José Joaquín Pascual Ruiz
Arquitecto

MEMORIA.

1- MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.1. ANTECEDENTES.
- 1.2. ANTECEDENTES URBANISTICOS
- 1.3. ANTECEDENTES DE TRAMITACION DE LA MODIFICACION DEL PGMO
- 1.4. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS.
- 1.5. ESTADO ACTUAL. PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN.
- 1.6. DESCRIPCIÓN DEL AMBITO DE ACTUACIÓN.
- 1.7. PROPIEDADES CATASTRALES INCLUIDAS EN EL ÁMBITO.
- 1.8. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL MEDIO. USOS DEL SUELO.
- 1.9. CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS DEL ÁMBITO.
- 1.10. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
- 1.11. PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO.

2- MEMORIA DE LA ORDENACIÓN.

- 2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN. OBJETIVOS.
- 2.2. ALCANCE Y CONTENIDO.
 - 2.2.1. Situación Actual.

2.3. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

2.3.1. Tipo de Modificación del Plan General y procedimiento.

2.3.2. Contenido de la Modificación. Modificación de la Ordenanza 5 (Vivienda Unifamiliar Aislada) y de la UA-55.

2.4. PROPUESTA DE MODIFICACION DEL PGMO DE LORCA

2.4.1. MODIFICACION DE LA ORDENANZA 5 (VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA)

2.4.2 PROPUESTA DE MODIFICACION DE LA ORDENACION DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-55. MODIFICACION DE LA ORDENANZA APLICABLE A LA MANZANA 1.

2.4.2.1. Delimitación.

2.4.2.2 Criterios de actuación y objetivos.

2.4.2.3. Ficha de la Unidad.

2.4.3 JUSTIFICACION DEL CONTENIDO DE LA FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACION

2.4.3.1. Justificación del Área Homogénea.

2.4.3.2. Justificación de la cesión del aprovechamiento.

2.4.3.3. Zonificación.

2.4.3.4. Ordenanza de Aplicación.

2.4.3.5. Usos permitidos.

2.4.3.6. Sistema de Actuación.

2.5 JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN LA LEGISLACION MEDIOAMBIENTAL

2.6 JUSTIFICACION DE LA INNECESARIEDAD DE INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

2.7 JUSTIFICACION DE LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HIDRICOS

3- NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

3.1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

- 3.2. DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN DEL P.G.M.O.
- 3.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO.
- 3.4. NORMAS GENERALES
- 3.5. NORMAS PARTICULARES.
- 3.6. NORMATIVA DE CARÁCTER AMBIENTAL
- 3.6. ORDENANZA INFRAESTRUCTURA VIARIA.
- 3.7. NORMAS DE URBANIZACIÓN.
- 3.8. VIGENCIA.

4- PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

5- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

6- RESULTADO DE LA MODIFICACIÓN.

7- CONCLUSIÓN.

8- ANEXOS.

8.1 ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL

8.2 PLANOS

- Plano 01-03 Situación y zonificación actual
- Plano 02-03 Gestión actual
- Plano 03-03 Propuesta de zonificación

8.3 FICHAS CATASTRALES

8.4 DOCUMENTACION



ÁREA INTEGRADA
URBANISMO

MEMORIA PARA LA APROBACION INICIAL DE LA MODIFICACION NO ESTRUCTURAL Nº 69 DEL PGMO DE LORCA- MODIFICACION DE LA ORDENANZA 5 (VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA) Y DE LA UA-55

8.4.1 NOTA SIMPLE

8.4.2 FICHAS REPARCELACION UA 5.2.1 PGOU LORCA

8.4.3 ESCRITURAS DE PROPIEDAD

8.4.4 ESCRITOS PRESENTADOS POR LA PROPIEDAD

8.4.5 ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE 2 DE JUNIO DE 2017 POR EL QUE SE FORMULA EL DOCUMENTO DE AVANCE

8.4.6 ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE 1 DE DICIEMBRE DE 2017 POR LA QUE SE APRUEBA EL INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO

8.4.7 PUBLICACION EN EL BORM DE LA APROBACION DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO





ÁREA INTEGRADA
URBANISMO

MEMORIA PARA LA APROBACION INICIAL DE LA MODIFICACION NO ESTRUCTURAL Nº
69 DEL PGMO DE LORCA- MODIFICACION DE LA ORDENANZA 5 (VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA) Y DE LA UA-55



MEMORIA PARA LA APROBACION INICIAL DE
Modificación No Estructural Nº 69 del P.G.M.O de LORCA-
Modificación de la Ordenanza 5 (Vivienda Unifamiliar Aislada) y de
la UA-55

Peticionario: Lucas Cuenca Guirao



1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. ANTECEDENTES

El Plan General Municipal de Ordenación de Lorca (en adelante PGMO) fue aprobado definitivamente por Orden de 18 de abril de 2003 del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes. El citado PGMO incluye dentro del núcleo urbano una serie de ámbitos de suelo urbano no consolidado delimitados como Unidades de Actuación para su desarrollo a través de los correspondientes instrumentos de gestión urbanística. Entre ellos se encuentra la denominada UA-55 que vino a sustituir a la que el anterior P.G.O.U. denominada UA 5.2.1.

La presente memoria para la aprobación inicial de la Modificación No Estructural nº 69 del Plan General Municipal de Ordenación de Lorca se redacta por encargo de **LUCAS CUENCA GUIRAO**, con N.I.F **23.164.488-S**, propietario de las parcelas veintiocho y veintinueve resultantes de la reparcelación de la UA 55 (antes UA 5.2.1) y con domicilio a efectos de notificaciones en C/Pío XII, 14, 2 º A de Lorca (Murcia) y mail diego.dominguez@icalorca.es

1.2. ANTECEDENTES URBANISTICOS

El anterior planeamiento general de 1987 incluyó el ámbito al que se refiere la presente propuesta de modificación del PGMO de Lorca dentro de una unidad de actuación denominada UA 5.2.1 cuyo desarrollo estaba previsto a través del sistema de compensación.

Así con fecha 23 de abril de 1.993 y por escritura pública autorizada por el Notario de Lorca D. Sebastián Fernández Rabal se constituyó la correspondiente Junta de Compensación que fue debidamente inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

El Proyecto de Reparcelación fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca el 26 de septiembre de 1.995 y publicada dicha aprobación en el BORM el 15 d enero de 1.996. La correspondiente escritura de reparcelación fue otorgada el 5 de diciembre de 1.997 autorizada por el Notario de Lorca Sr. Fernández Rabal y complementada por otra posterior de 30 de abril de 1.998 ante el mismo Notario.

El desarrollo de la Unidad de Actuación se vio culminado por el correspondiente Proyecto de Urbanización, el cual fue materialmente ejecutado y cuyo certificado de final de obra es de 28 de diciembre de 2.000.



Toda esta información le consta al Excmo. Ayuntamiento de Lorca y se encuentra en el expediente de desarrollo de la UA 5.2.1 del anterior Plan General.

Del mismo modo por la propiedad se abonaron las cuotas correspondientes para la ejecución de las obras de urbanización así como se solicitó licencia de edificación de una vivienda en la parcela 29 resultante de la reparcelación de la UA 5.2.1, la cual fue concedida en virtud de licencia recaída en el expediente MA 543/99.

El problema surge cuando el PGMO vigente, por error probablemente, incluye el ámbito de la UA.5.2.1. y que ya había sido desarrollada en una nueva unidad de actuación de idénticas características y que denomina UA-55. En el nuevo PGMO se modifica la ordenanza aplicable a la manzana en la que se ubican las parcelas de D. Lucas Cuenca Guirao, de modo que la parcela mínima se amplía de 500 a 1.000 m² y se reduce la edificabilidad de 0,4 m²/m² a 0,3m²/m².

Además de suponer una merma injusta de derechos legítimamente adquiridos, como consecuencia de lo expuesto, la parcela 28, de 543,26 m² quedó sin posibilidad de materializar su edificabilidad.

Ante esta circunstancia la propiedad se ha dirigido en numerosas ocasiones al Excmo. Ayuntamiento de Lorca y por escrito al menos en dos ocasiones:

- Escrito de fecha 3 de octubre de 2008 suscrito por los hermanos Ginés, Lucas y Josefa del Carmen Cuenca Guirao y con número de Registro de Entrada 8436.
- Escrito de fecha 22 de diciembre de 2015 suscrito por los hermanos Ginés, Lucas y Josefa del Carmen Cuenca Guirao y con número de Registro de Entrada 2015035690.

Con posterioridad y tras reuniones mantenidas al respecto con funcionarios del Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca se consideró que la mejor opción era la presentación de la presente propuesta de modificación del PGMO de Lorca.

1.3. ANTECEDENTES DE TRAMITACION DE LA MODIFICACION DEL PGMO

Con fecha 23 de mayo de 2017 se presentaron para su tramitación por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca el DOCUMENTO DE AVANCE de la modificación no estructural nº 69 del PGMO de Lorca así como el correspondiente DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO.

En relación al documento de avance, en la Junta de Gobierno Local de 2 de junio de 2017 se acordó lo siguiente:

1º.- Formular el Avance de la Modificación Nº 69 del PGMO de Lorca relativa a las condiciones urbanísticas de la manzana 1 de la U.A. 55 del P.G. de Lorca.

2º.- Remitir el Documento Ambiental Estratégico al órgano ambiental municipal, para su sometimiento al trámite de consultas previsto en la legislación ambiental.

3º.- Remitir el presente Avance a la Dirección General competente en materia de urbanismo.

4º.- Notificar a los interesados afectados por la presente modificación.

5º.- Comunicar los presentes Acuerdos al Servicio de Actividades y Obras, al Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística y a la Oficina de Información Urbanística del Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca, a los efectos administrativos oportunos.

En relación al Documento Ambiental Estratégico, en la Junta de Gobierno Local de 1 de diciembre de 2017 se acordó lo siguiente:

1º.- Aprobar la Propuesta de formulación de Informe Ambiental Estratégico del Avance de la Modificación nº 69 No Estructural del Plan General Municipal de Ordenación de Lorca, en el que se determina la inexistencia de efectos significativos sobre el medio ambiente, efectuada por los Servicios Técnicos de Obras, Urbanización y Medio Ambiente del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

2º.- Publicar el presente acuerdo, junto con el Informe Ambiental Estratégico, en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en la sede electrónica del órgano ambiental.

3º.- Comunicar al promotor de la presente modificación de plan.

4º.- Comunicar este acuerdo a los Servicios Técnicos de Obras, Urbanización y Medio Ambiente, al Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística y a la Oficina de Información Urbanística del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

La publicación de este acuerdo junto con el Informe Ambiental Estratégico se realizó en el BORM nº 298 de 28 de diciembre de 2017.

1.4 ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS.

Los terrenos afectados por el presente proyecto son los incluidos en el ámbito de la citada unidad de actuación, ubicada en la zona de Lorca conocida como "Las Alamedas". Tiene sus límites en la Alameda de los Tristes, la calle Juana Martínez Soriano, la calle Poeta Para Vico y la calle Océano Pacífico.

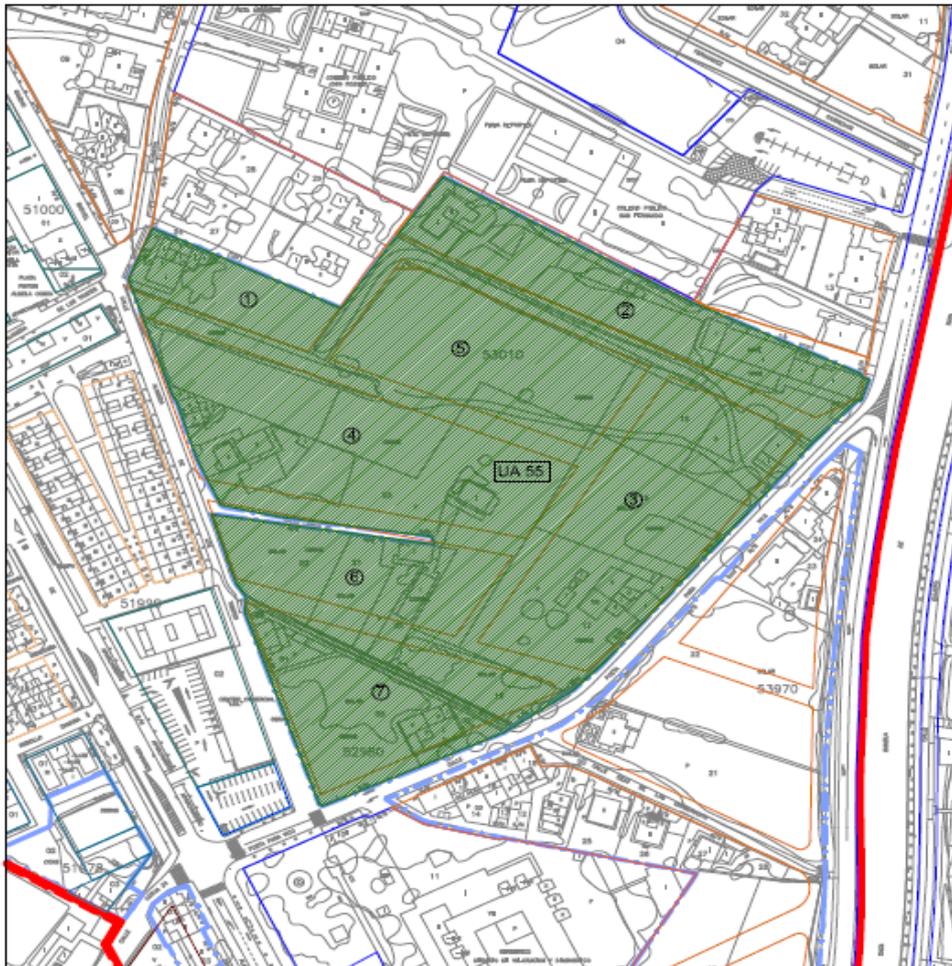
En la actualidad los terrenos incluidos en el ámbito se encuentran completamente urbanizados e integrados en la trama urbana, de modo que han alcanzado plenamente la condición de suelo urbanizado de acuerdo a lo que dispone el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Por tanto tiene el carácter de suelo urbano consolidado con arreglo al artículo 81 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (en adelante LOTURM).

1.5. ESTADO ACTUAL. PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN.

El vigente PGMO de Lorca, entre las unidades de actuación delimitadas en áreas de suelo urbano no consolidado en el casco urbano de Lorca recoge la denominada UA-55 que recogía las determinaciones de la UA 5.2.1. del anterior P.G.O.U. pero con algunas modificaciones cuyos efectos negativos se tratan de corregir en parte a través de la presente propuesta de modificación del P.G.M.O. de Lorca. Todas estas cuestiones serán convenientemente expuestas y justificadas.



UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA 55
---------------------	-------





ÁREA HOMOGÉNEA 15

UNIDAD	S total	E (m2/m2)	S neto edific.	ExSn	Media	Diferencia
UA 55	25.550	0,321	0,814	0,261		
Total						

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA 55
---------------------	-------

Manzana	Ordenanza	Tipología	Superficie	%	Altura max.	E (m2/m2)	A (m2)
1	5 grado 1	Unifamiliar aislada	2.130	4,67	2	0,3	639
2	5 grado 2	Unifamiliar aislada	5.206	11,41	2	0,4	2.082
3	5 grado 2	Unifamiliar aislada	5.364	11,76	2	0,4	2.146
4	5 grado 2	Unifamiliar aislada	8.039	17,62	2	0,4	3.216
5	5 grado 2	Unifamiliar aislada	7.344	16,09	2	0,4	2.938
6	5 grado 2	Unifamiliar aislada	3.573	7,83	2	0,4	1.429
7	5 grado 2	Unifamiliar aislada	5.030	11,02	2	0,4	2.012
		Viarío existente	580	1,27			
		Viarío propuesto	8.364	18,33			
		Total unidad	45.630	100,00			14.461

Aprovechamiento total (m2/m2)	0,321
Porcentaje de cesión (%)	18,33
Porcentaje de suelo neto edificable (m2/m2)	0,81
Cesión de aprovechamiento (%)	10,000

Iniciativa de la actuación	Privada
Sistema de actuación	Compensación

1.6. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

La presente modificación afectará al ámbito delimitado en el PGMO de Lorca como Unidad de Actuación UA-55 con una superficie total de 45.630 m² y afectará a la ordenanza aplicable a la manzana 1, creando una ordenanza específica para la misma que implicará una reducción de la parcela mínima y ello por las razones que luego se expondrán. Esta ordenanza supondrá la adición de un nuevo grado (grado 3) a la Ordenanza 5 (Vivienda unifamiliar aislada).

Debe reiterarse que aunque se afecta a la UA-55 el ámbito concreto de la modificación se reduce a la manzana 1 de dicha UA.

1.7. PROPIEDADES CATASTRALES INCLUIDAS EN EL ÁMBITO.



En este punto se elaborará un cuadro general de las propiedades incluidas en el ámbito de la UA-55 y un segundo cuadro específico de las parcelas afectadas por el cambio de ordenanza.

PARCELAS INCLUIDAS EN EL AMBITO DE LA UA-55

Número	Referencia catastral	Titular	Superficie
1	5298005XG1659G0001DL	IBERDROLA	48
2	5298001XG1659G0001ML		515
3	5298004XG1659G0001RL		882
4	5298003XG1659G0001KL		1.200
5	5298002XG1659G0001OL		1.018
6	5298007XG1659G0001IL		544
7	5298006XG1659G0001XL		905
8	5298101XG1659G0001RL		785
9	5298102XG1659G0001DL		701
10	5298103XG1659G0001XL		737
11	5298104XG1659G0001IL		832
12	5298105XG1659G0001JL		891
13	5298914XG1659G0001AL		424
14	5298913XG1659G0001WL		995
15	5298912XG1659G0001HL		518
16	5298911XG1659G0001UL		633
17	5298910XG1659G0001ZL		575
18	5298909XG1659G0001HL		476
19	5298908XG1659G0001UL		701
20	5298907XG1659G0001ZL		508
21	5298906XG1659G0001SL		501
22	5298905XG1659G0001EL		500
23	5298904XG1659G0001JL		501
24	5298903XG1659G0001IL		501
25	5298902XG1659G0001XL		500
26	5298901XG1659G0001DL		511
27	5301025XG1750A0001AQ		1.021
28	5301045XG1659G0001XL	Lucas Cuenca Guirao	543
29	5301044XG1659G0001DL	Lucas Cuenca Guirao	583
30	5299801XG1659G0001FL		617
31	5299810XG1659G0001XL		535
32	5299809XG1659G0001JL		529
33	5299808XG1659G0001IL		515
34	5299807XG1659G0001XL		501



35	5299806XG1659G0001DL		538
36	5299805XG1659G0001RL		502
37	5299804XG1659G0001KL		528
38	5299803XG1659G0001OL		554
39	5299802XG1659G0001ML		575
40	5301043XG1750A0001RQ		1.011
41	5301042XG1659G0001KL		617
42	5301041XG1659G0001OL		592
43	5301040XG1659G0001ML		1.667
44/45	5301039XG1659G0001KL		1.774
46	5398102XG1659G0001TL		572
47	5398101XG1659G0001LL		599
48	5398111XG1659G0001DL		580
49	5398110XG1659G0001RL		557
50	5398109XG1659G0001XL		536
51	5398108XG1659G0001DL		540
52	5398107XG1659G0001RL		501
53	5398106XG1659G0001KL		1.811
54	5398105XG1659G0001OL		555
55	5398104XG1659G0001ML		561
56	5398103XG1659G0001FL		544
TOTAL SUPERFICIE			36.996

PARCELAS AFECTADAS POR LA MODIFICACION DE LA ORDENANZA PREVISTA

Número	Referencia Catastral	Titular	Superficie
27	5301025XG1750A0001AQ		1.021
28	5301045XG1659G0001XL	Lucas Cuenca Guirao	543
29	5301044XG1659G0001DL	Lucas Cuenca Guirao	583
TOTAL SUPERFICIE			2.147

1.8. CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO. USOS DEL SUELO.

Según datos reflejados en el actual P.G.M.O. de Lorca.

Los usos del suelo son los que se han descrito en el punto 1.2, "Estado Actual de los terrenos". El suelo en cuestión está plenamente integrado en el casco urbano y ha



ÁREA INTEGRADA
URBANISMO

MEMORIA PARA LA APROBACION INICIAL DE LA MODIFICACION NO ESTRUCTURAL Nº
69 DEL PGMO DE LORCA- MODIFICACION DE LA ORDENANZA 5 (VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA) Y DE LA UA-55

alcanzado la situación de suelo urbanizado estando en su totalidad destinado al uso residencial con la única excepción de los viales.

14

1.9. CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS DEL ÁMBITO.

Según datos reflejados en el actual P.G.M.O. de Lorca.

1.10. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Está bordeado y atravesado por calles de carácter público, teniendo acceso a todos los servicios como resulta del carácter urbano de los terrenos.

1.11. PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO.

El solar se encuentra fuera del Recinto Histórico, no estando afectado por ningún área de Influencia de BIC alguno.



2. MEMORIA DE LA ORDENACIÓN

2.1. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN. OBJETIVOS.

Don Lucas Cuenca Guirao es titular de las parcelas 28 y 29 resultantes de la reparcelación de la denominada en el anterior P.G.O.U de Lorca como UA 5.2.1 y que el vigente P.G.M.O de Lorca recoge como UA-55.

Como consecuencia de la misma la ordenanza aplicable a las parcelas referidas era la denominada QUINTA GRADO SEGUNDO 5.2 con las siguientes características:

Parcela mínima: 500 m².

Fachada mínima: 20 m.

Edificabilidad máxima: 0,4 m²/m²

Ocupación máxima: 30%

Retranqueos mínimos: 5 m.

Plantas máximas: 2 + BUHARDILLA

Altura máxima cornisas: 7 m.

No obstante la aprobación del vigente P.G.M.O. de Lorca y probablemente por error introdujo una sustancial modificación a lo manifestado ya que para la manzana 1 de la UA-55, comprensiva de las parcelas 27, 28 y 29 resultantes de la reparcelación de la UA 5.2.1 se estableció la sujeción de la citada manzana a la ordenanza 5 grado 1 lo que implica importantes perjuicios para las parcelas citadas.

En primer lugar supuso elevar la parcela mínima a los 1.000 m², lo que en el caso de la parcela 28 supone dejarla sin edificabilidad ya que no alcanza dicha superficie y en el caso de la parcela 29, que tampoco alcanza los 1.000 m² y en la que se habían ejecutado obras en virtud de licencia al amparo de la anterior ordenanza vigente, supone dejar a la edificación existente en la situación de fuera de ordenanza.

Resulta esto más injusto desde el momento en que el desarrollo de la UA 5.2.1 del anterior P.G.O.U. supuso para los titulares de las parcelas 27, 28 y 29 un importante desembolso económico de modo que han visto injustamente perjudicados sus legítimos intereses.

Por ello y con la intención de reparar en la medida de lo posible el perjuicio sufrido y sin elevar la edificabilidad a pesar de haber perdido un 25% de la edificabilidad atribuida a las parcelas en la reparcelación, se plantea una modificación del P.G.M.O vigente en el siguiente sentido:



- Introducción de un nuevo grado (grado 3) a la ordenanza 5 (Vivienda Unifamiliar Aislada) que permita aplicar los parámetros del grado 2 pero manteniendo la edificabilidad prevista en el grado 1 (0,3 m²/m²).
- Sustitución en la manzana 1 de la UA-55 de la Ordenanza inicialmente prevista (5 grado 1) por otra nueva (5 grado 3).

Entendemos que la modificación propuesta corrige en lo esencial el resultado injusto que la aprobación del vigente P.G.M.O produjo a los titulares de las parcelas 27, 28 y 29 respetando al mismo tiempo la esencia de lo previsto en la reparcelación del anterior P.G.O.U y todo ello sin generar perjuicios a terceros ni alterar la configuración urbanística del ámbito.

2.2. ALCANCE Y CONTENIDO.

2.2.1. SITUACIÓN ACTUAL.

El vigente PGMO de Lorca, prevé para el ámbito denominado Unidad de Actuación UA-55 la siguiente ficha. De la ficha en cuestión resulta que la ordenanza aplicable a la manzana 1, comprensiva de las parcelas 27, 28 y 29, es la ordenanza 5 grado 1.

Plan General Municipal de Ordenación de Lorca

ÁREA HOMOGÉNEA 15

UNIDAD	S total	E (m ² /m ²)	S neto edific.	ExSn	Media	Diferencia
UA 55	25.550	0,321	0,814	0,261		
Total						

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA 55

Manzana	Ordenanza	Tipología	Superficie	%	Altura max.	E (m ² /m ²)	A (m ²)
1	5 grado 1	Unifamiliar aislada	2.130	4,67	2	0,3	639
2	5 grado 2	Unifamiliar aislada	5.206	11,41	2	0,4	2.082
3	5 grado 2	Unifamiliar aislada	5.364	11,76	2	0,4	2.146
4	5 grado 2	Unifamiliar aislada	8.039	17,62	2	0,4	3.216
5	5 grado 2	Unifamiliar aislada	7.344	16,09	2	0,4	2.938
6	5 grado 2	Unifamiliar aislada	3.573	7,83	2	0,4	1.429
7	5 grado 2	Unifamiliar aislada	5.030	11,02	2	0,4	2.012
		Viarío existente	580	1,27			
		Viarío propuesto	8.364	18,33			
		Total unidad	45.630	100,00			14.461

Aprovechamiento total (m ² /m ²)	0,321
Porcentaje de cesión (%)	18,33
Porcentaje de suelo neto edificable (m ² /m ²)	0,81
Cesión de aprovechamiento (%)	10,000

Iniciativa de la actuación	Privada
Sistema de actuación	Compensación



Plan General Municipal de Ordenación de Lorca

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA 55
---------------------	-------





Por su parte la Ordenanza 5 establece actualmente lo siguiente:

Plan General Municipal de Ordenación de Lorca

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	5
TIPOLOGÍA	Edificación aislada y pareada	

USOS

Característicos	Residencial: vivienda unifamiliar.
Complementarios	Garaje – aparcamiento privado.
Compatibles	<ul style="list-style-type: none">✓ Residencia comunitaria.✓ Comercial, en categoría a.✓ Oficinas.✓ Hotelero, categoría 1 en todas las situaciones.✓ Hostelero con aforo tipos I y II.✓ Servicios recreativos en edificio exclusivo con aforo tipo I y II.✓ Otros servicios terciarios con aforo tipo I y II.✓ Dotacional todas las clases.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

PARCELACIÓN

	Grado 1	Grado 2
Parcela mínima	1.000 m ²	500 m ²
Frente mínimo	20 m	20 m
Retranqueos		
Fachada	5m	5m
Linderos	5m	5m

VOLUMEN

Edificabilidad	0,3 m ² /m ²	0,4 m ² /m ²
Ocupación	15%	30%
Altura máxima	6,95 m, 2 plantas	6,95 m, 2 plantas
Sótano	1 planta	1 planta
Bajo cubierta/Atico	Sí	Sí

ESPACIOS DE RETRANQUEO	Se permiten las rampas, las instalaciones deportivas que no precisen elementos de cubrimiento, la construcción de piscinas y el aparcamiento descubierto de vehículos, siempre que se sitúen al nivel de las rasantes del terreno.
-------------------------------	--

CONDICIONES DE PARCELACIÓN	En grado 2, cada dos parcelas, la construcción podrá adosarse a un lindero lateral en solución de vivienda pareada para lo que se requiere acuerdo entre los propietarios colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
-----------------------------------	---

CONDICIONES DE VOLUMEN	El sótano podrá ocupar la parcela guardando los límites fijados para los retranqueos.
-------------------------------	---



Plan General Municipal de Ordenación de Lorca

<p>CONDICIONES ESTÉTICAS</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachadas por cornisas o aleros; la pendiente estará comprendida entre el 25% y el 35%. ✓ Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería. ✓ Los cerramientos laterales y de fachada estarán formados por un antepecho ciego, con una altura máxima de 1,20 m por encima del cual se deberán alternar partes ciegas y diáfanas, hasta una altura máxima de 2,50 m. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o de la calle.
-------------------------------------	--

Como ya se ha adelantado el objeto de la presente modificación es la introducción en la ordenanza 5 de un nuevo grado (grado 3) y la sustitución en la ficha de la UA-55 y para la manzana 1 de la ordenanza 5 grado 1 por 5 grado 3, y todo ello sin incrementar la edificabilidad.

2.3. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

2.3.1. TIPO DE MODIFICACION DEL PLAN GENERAL Y PROCEDIMIENTO

A la hora de determinar la clase de modificación del PGMO que supone la que se propone en el presente documento hay que partir del artículo 173 de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (en adelante LOTURM), que establece:

"Artículo 173 Modificación de los planes

1. Se considera modificación de planeamiento la alteración de las determinaciones gráficas o normativas que excedan de lo previsto en el propio plan como posibilidad de



ajuste u opciones elegibles y que no alcance el supuesto de revisión, lo que deberá quedar debidamente acreditado en su formulación.

*2. Las modificaciones de planeamiento general pueden ser **estructurales o no estructurales**, según su grado de afección a los elementos que conforman la estructura general y orgánica y el modelo territorial, teniendo en cuenta su extensión y repercusión sobre la ordenación vigente. A estos efectos se consideran modificaciones estructurales las que supongan alteración sustancial de los sistemas generales, del uso global del suelo o aprovechamiento de algún sector o unidad de actuación, en una cuantía superior al veinte por ciento, en cualquiera de dichos parámetros, referida al ámbito de la modificación. También se considerará como estructural la modificación que afecte a más de 50 hectáreas, la reclasificación de suelo no urbanizable y la reducción de las dotaciones computadas por el plan, que no podrá incumplir, en ningún caso, los estándares legalmente establecidos.*

3. La modificación de cualquier plan o su desarrollo que conlleve un incremento de aprovechamiento, precisará para aprobarla la previsión de mayores dotaciones, aplicándose los estándares señalados por el plan sobre los incrementos de aprovechamiento. Si la superficie necesaria de suelo para dotaciones fuera inferior a 200m², podrá sustituirse por la cesión de la misma cuantía de superficie construida integrada en un solo inmueble o complejo inmobiliario.

4. Si las modificaciones de los instrumentos de planeamiento tuvieren por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres públicos calificados como sistema general, deberá justificarse el interés público y su compensación con igual superficie en situación adecuada, analizando las afecciones resultantes para su posible indemnización. Se tramitará como modificación estructural, sometiéndose a informe de la Dirección de los Servicios Jurídicos, previo a su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno.

5. No podrán aprobarse modificaciones de planeamiento para cambiar la clasificación o calificación de suelo no urbanizable protegido que se motive en la eliminación de los valores que justificaron aquellas, salvo por razones fundamentadas de interés público.

6. No podrán aprobarse modificaciones de planeamiento para ampliación de suelo urbano por aplicación del criterio de consolidación por edificación previsto en esta ley, salvo que se trate de edificaciones anteriores a dicho plan.

7. De conformidad con lo dispuesto en la legislación básica, cuando la modificación de planeamiento conlleve incremento de aprovechamiento o modifique los usos globales del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según consten en el Registro de la Propiedad.

8. No obstante lo dispuesto en los apartados 3 y 4, no se requerirá modificación de plan en el supuesto excepcional de puntual ocupación de espacios libres o de dominio público o incremento de edificabilidad que resulten indispensables para garantizar la accesibilidad y la eficiencia energética de edificios existentes, en los términos establecidos en la legislación



estatal de suelo, siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos de dominio público.”

En el caso que nos ocupa, la modificación propuesta supone una alteración de las determinaciones gráficas o normativas que exceden de lo previsto en el propio plan pero que no suponen alteración sustancial de los sistemas generales, del uso global del suelo o aprovechamiento de algún sector o unidad de actuación, en una cuantía superior al veinte por ciento, en cualquiera de dichos parámetros, referida al ámbito de la modificación. Ni tampoco afectan a más de 50 hectáreas, la reclasificación de suelo no urbanizable y la reducción de las dotaciones computadas por el plan, que no podrá incumplir, en ningún caso, los estándares legalmente establecidos. Por lo tanto estamos en presencia de una **modificación no estructural** del PGMO.

La posibilidad de instar por iniciativa particular una modificación del P.G.M.O viene recogida en el artículo **147.3** de la LOTURM:

“3. Con independencia de lo previsto en los apartados 2 y 3 del artículo 145, los particulares podrán proponer modificaciones de planeamiento general para su oportuna tramitación, y caso de ser aceptadas por la Administración competente, serán asumidas como propias.”

Así el artículo 163 de la LOTURM dispone lo siguiente:

“Artículo 163 Tramitación de las modificaciones no estructurales del Plan General y Normas Complementarias

Las modificaciones no estructurales del Plan General y las Normas Complementarias se tramitarán con arreglo al siguiente procedimiento:

a) Se formulará un avance junto con el documento ambiental estratégico que se someterá al trámite de consultas previsto en la legislación ambiental. Potestativamente se podrá someter el avance al trámite de información pública y se remitirá a la dirección general competente en materia de urbanismo a efectos informativos.

b) Una vez aprobado inicialmente, incluyendo los cambios derivados del pronunciamiento ambiental, se someterá a información pública por plazo de un mes.

Asimismo, se solicitará informe a los organismos afectados y a la dirección general competente en materia de urbanismo, el cual será vinculante en materia de legalidad y naturaleza de la modificación, otorgándose en todos los casos un plazo de dos meses, cuando no esté recogido otro mayor en la legislación sectorial aplicable.



c) *Será preceptiva la notificación a los titulares que consten en el Catastro, que resulten incluidos en el ámbito de la modificación cuando ésta sea de iniciativa particular.*

d) *Corresponde al ayuntamiento la aprobación definitiva, de la que se dará cuenta a la consejería competente en materia de urbanismo y a todos los interesados que consten en el expediente."*

Por otro lado, en el caso que nos ocupa se trata de una **modificación menor**, de acuerdo con lo establecido en el apartado 2.a) de la Disposición Adicional Primera de dicha Ley, donde se establece que a los efectos previstos en la legislación estatal básica, se entiende por modificaciones menores:

"a) Las modificaciones de los instrumentos de ordenación territorial y estrategias territoriales que no impliquen la alteración del modelo de desarrollo urbano y territorial."

Asimismo, se trata de una zona de reducido ámbito territorial conforme a lo establecido en el apartado 3.b) la mencionada Disposición Adicional Primera, que se detalla a continuación:

"b) Aquellos cuyo ámbito de actuación no sea superior a 50 hectáreas o a 100 hectáreas en el supuesto de planes de desarrollo de suelo urbanizable sectorizado."

2.3.2. CONTENIDO DE LA MODIFICACION. MODIFICACION DE LA ORDENANZA 5 (VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA) Y DE LA UA-55

Como ya se ha apuntado con anterioridad la modificación que se plantea supone la incorporación a la Ordenanza 5 (Vivienda Unifamiliar Aislada) de un nuevo grado (grado 3). Igualmente se propone la sustitución de la ordenanza actualmente aplicable a la manzana 1 de la UA-55 (5 grado 1) por el nuevo grado propuesto (5 grado 3).

De esta modificación en ningún caso va a resultar un incremento en el aprovechamiento resultante sino simplemente una variación parcial de la ordenación interior tendente a cumplir unos objetivos que ya han sido apuntados y que serán oportunamente desarrollados.

2.4. PROPUESTA DE MODIFICACION DEL PGMO DE LORCA



2.4.1. MODIFICACION DE LA ORDENANZA 5 (VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA)

En primer lugar se plantea la modificación de la normativa urbanística del PGMO de Lorca, que en su tomo III **NORMATIVA URBANISTICA FICHAS** y dentro de las Zonas de ordenanza de suelo urbano recoge lo ordenanza denominada Vivienda Unifamiliar Aislada 5.

Partiendo de la misma, se propone introducir un nuevo grado que se denominará grado 3 y que se añadirá a los dos actualmente existentes.

El nuevo grado recoge los parámetros urbanísticos del actual grado 2 con la única salvedad de que la edificabilidad será de 0,3 m²/m², que es la actualmente prevista para el grado 1.

La modificación propuesta supone la introducción junto a los grados 1 y 2 de un nuevo grado con las siguientes características:

Grado 3

PARCELACION

Parcela mínima	500 m²
Frente mínimo	20 m
Retranqueos	
Fachada	5m
Linderos	5m

VOLUMEN

Edificabilidad	0,3 m²/m²
Ocupación	30 %
Altura máxima	6,95 m, 2 plantas
Sótano	1 planta
Bajo cubierta/Ático	Sí



2.4.2 PROPUESTA DE MODIFICACION DE LA ORDENACION DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-55. MODIFICACION DE LA ORDENANZA APLICABLE A LA MANZANA 1.

Igualmente se plantea la modificación de la ficha de la UA-55 que actualmente contiene el tomo IV-Memoria de gestión del PGMO de Lorca

2.4.2.1 DELIMITACION.

La presente propuesta no supone modificación alguna del ámbito actualmente delimitado como Unidad de Actuación UA-55. Se mantiene la misma superficie total de 45.630 m².

2.4.2.2 CRITERIOS DE ACTUACIÓN Y OBJETIVOS.

La modificación propuesta, como ya se ha apuntado se limita a la modificación de la ordenanza aplicable a la manzana 1, sustituyendo la inicialmente prevista (5 grado 1) por la propuesta (5 grado 3).

Con ello se trata de corregir los perjudiciales efectos que para los propietarios de las parcela 27, 28 y 29 tuvo la aprobación del vigente P.G.M.O. y que modificó la ordenanza aplicable según la reparcelación de la UA 5.2.1 del anterior P.G.O.U. de Lorca.

2.4.2.3. FICHA DE LA UNIDAD.

A continuación se incorpora la ficha de la Unidad de Actuación UA-55 tras la modificación efectuada:

UNIDAD DE ACTUACION					UA 55		
Manzana	Ordenanza	Tipología	Superficie	%	Altura máx.	E (m²/m²)	A (m²)
1	5 grado 3	Unifamiliar aislada	2.130	4,67	2	0,3	639
2	5 grado 2	Unifamiliar aislada	5.206	11,41	2	0,4	2.082
3	5 grado 2	Unifamiliar aislada	5.364	11,76	2	0,4	2.146
4	5 grado 2	Unifamiliar	8.039	17,62	2	0,4	3.216



		aislada					
5	5 grado 2	Unifamiliar aislada	7.344	16,09	2	0,4	2.938
6	5 grado 2	Unifamiliar aislada	3.573	7,83	2	0,4	1.429
7	5 grado 2	Unifamiliar aislada	5.030	11,02	2	0,4	2.012
		Viario existente	580	1,27			
		Viario propuesto	8.364	18,33			
		Total unidad	45.630	100,00			14.461

Aprovechamiento total (m2/m2)	0,321
Porcentaje de cesión (%)	18,33
Porcentaje de suelo neto edificable (m2/m2)	0,81
Cesión de aprovechamiento	10,000

Iniciativa de la actuación	Privada
Sistema de actuación	Compensación

2.4.3 JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO DE LA FICHA DE UNIDAD DE ACTUACIÓN.

A continuación procedemos a desglosar y justificar el contenido de la ficha transcrita.

2.4.3.1. Justificación del Área Homogénea.

El **artículo 117 de la LOTURM** en cuanto a las determinaciones en suelo urbano y con relación a las Unidades de Actuación establece en su apartado f):

"Delimitación de las unidades de actuación con los criterios señalados en esta ley, a efectos de la obtención de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita destinados a viales, espacios libres y zonas verdes y dotaciones públicas, así como aquellas unidades de actuación que tengan por objeto las operaciones de reforma y renovación urbana. En las unidades de actuación se expresará y justificará el aprovechamiento y el porcentaje de cesión en aplicación de lo dispuesto en esta ley, en relación con los apartados siguientes".



En primer lugar y en relación al aprovechamiento, la edificabilidad total de la Unidad de Actuación propuesta tras la modificación se mantiene en **0,321 m²t/m²s** por lo que no hay modificación alguna a este respecto.

La fijación del aprovechamiento de la Unidad de Actuación, nos obliga a justificar el cumplimiento de lo prescrito en los artículos 117.g) y 196.3.b) de la LOTURM, que establecen lo siguiente:

"Artículo 117 Determinaciones en suelo urbano

1. De forma específica, el Plan General Municipal de Ordenación deberá contener las siguientes determinaciones en suelo urbano:

g) *Cuantificación comparativa del aprovechamiento de todas las unidades de actuación de cada una de las áreas urbanas homogéneas que se delimitarán a estos efectos, pudiendo justificarse diferencias de aprovechamiento de hasta un quince por ciento, utilizando como parámetro de referencia el producto del aprovechamiento expresado en m²/m² por el coeficiente de suelo neto edificable de la unidad en m²/m²."*

"Artículo 196

3. *Las unidades de actuación se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, respetando además las siguientes reglas:*

a) *Se incluirán todos los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para dotaciones urbanísticas públicas que sean necesarios para desarrollar la actuación.*

b) *En suelo urbano las unidades podrán ser discontinuas, y, en el suelo urbano no consolidado su aprovechamiento total no podrá desviarse en más de un 15 por 100 de la media de aprovechamientos de todas las unidades incluidas en la misma área urbana homogénea.*

c) *En suelo urbanizable las unidades también podrán ser discontinuas, si bien a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales, y su aprovechamiento será el del sector al que se vinculen."*

El área urbana homogénea en la que se inserta la Unidad de Actuación propuesta es la denominada Área Homogénea 15 integrada únicamente por la UA-55 por lo que el cumplimiento de lo prescrito en los artículos antes citados está plenamente justificado



2.4.3.2. Justificación de la cesión de aprovechamiento.

En este punto se mantiene lo prescrito con anterioridad a la presente modificación que determina una cesión de aprovechamiento del 10 %.

2.4.3.3. ZONIFICACIÓN.

No hay modificaciones en cuanto a la zonificación.

2.4.3.4. ORDENANZA DE APLICACIÓN.

Dos son las ordenanzas aplicables:

- Ordenanza 5 grado 3, que se aplicará a la manzana 1
- Ordenanza 5 grado 2 que se aplicará a las manzanas 2 a 6.

2.4.3.5. USOS PERMITIDOS.

Los mismos que con anterioridad a la formulación de la presente propuesta de modificación del PGMO de Lorca.

2.4.3.6. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Se propone la continuidad del sistema de compensación en los términos que resultan de los artículos 206 y siguientes de la LOTURM.

2.5 JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN LA LEGISLACION MEDIOAMBIENTAL

LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL:

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, define en el artículo 5.2 f) las Modificaciones menores como "cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia".

Por tanto, en el caso de la modificación objeto de estudio, y tal y como se ha reflejado anteriormente, se trata de una modificación menor.



El artículo 6 de la misma Ley 21/2013, relativo al ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, establece lo siguiente:

"1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.

d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior."



El caso de la modificación que nos ocupa queda englobado en el artículo 6, apartado 2.a), es decir, se trata de una modificación menor de plan y por tanto será objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada.

En base a lo expuesto anteriormente, se llega a la siguiente CONCLUSIÓN:

El caso que nos ocupa trata de una modificación menor, por lo que se deberá abordar el trámite ambiental conforme a lo establecido en la Sección 2ª, del Capítulo I, del Título II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, iniciando el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme a los artículos 29 al 32 de dicha Ley, en los cuales se establece, de forma resumida, lo siguiente:

Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

El órgano sustantivo remitirá posteriormente al órgano ambiental la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada y los documentos que la deben acompañar.



El órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan o programa.

Las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas consultadas deberán pronunciarse en el plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe. Transcurrido este plazo sin que se haya recibido el pronunciamiento, el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para formular el informe ambiental estratégico. En este caso, no se tendrán en cuenta los pronunciamientos antes referidos que se reciban posteriormente.

El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar, el cuál podrá determinar que:

a) El plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En este caso el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 30, y no será preciso realizar las consultas reguladas en el artículo 19.

Esta decisión se notificará al promotor junto con el documento de alcance y el resultado de las consultas realizadas para que elabore el estudio ambiental estratégico y continúe con la tramitación prevista en los artículos 21 y siguientes.

b) El plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico.

El informe ambiental estratégico, una vez formulado, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de quince días hábiles al "Boletín Oficial del Estado" o diario oficial correspondiente, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

En el plazo de quince días hábiles desde la aprobación del plan o programa, el órgano sustantivo remitirá para su publicación en el "Boletín Oficial del Estado" o diario oficial correspondiente la siguiente documentación:

a) La resolución por la que se adopta o aprueba el plan o programa aprobado, y una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro de dicho plan o programa.



b) Una referencia al "Boletín Oficial del Estado" o diario oficial correspondiente en el que se ha publicado el informe ambiental estratégico.

En cumplimiento de lo expuesto se adjunta al presente documento de avance el correspondiente **documento ambiental estratégico**.

2.6 JUSTIFICACION DE LA INNECESARIEDAD DE INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo (TRLRHL), determina las bases del régimen del suelo, entre los que se incluyen la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano.

Esta norma establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán realizar un informe o memoria de sostenibilidad económica.

Así el **artículo 15.4** TRLS establece:

"4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

En el caso que nos ocupa no se producen actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización ni actuaciones de dotación por lo que concluimos que la presente propuesta de modificación del PGMO queda fuera del ámbito de la exigencia del citado documento.

2.7 JUSTIFICACION DE DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HIDRICOS

La modificación propuesta no supone incremento alguno de la edificabilidad prevista por el PGMO de Lorca. Por tanto las justificaciones que en su día se aportaran en relación a este ámbito siguen siendo de aplicación, no siendo necesario realizar nuevas justificaciones.



3.- NORMAS URBANISTICAS-ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

3.1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El PGMO de Lorca, Aprobado Definitivamente, remite a la aplicación de la Ordenanzas 5 grado 1 y 5 grado 2. Tras la modificación propuesta la Ordenanza 5 grado 1 será sustituida por la Ordenanza 5 grado 3.

3.2.- DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN DEL P.G.M.O.

Se prevé el desarrollo y concreción de la presente modificación directamente por la iniciativa privada, con las gestiones previstas en el presente documento.

3.3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Los terrenos objeto de la presente modificación continúan clasificados como Suelo Urbano, categoría No Consolidado. No obstante en la actualidad y tras la realización de las correspondientes obras de urbanización han alcanzado la condición de suelo urbano consolidado.

3.4.- NORMAS GENERALES.

La normativa general en cuanto a régimen de edificación y usos será la del presente P.G.M.O de Lorca.

En cuanto a la terminología de conceptos tales como parcela, alineaciones, retranqueos, etc., se estará a lo que se indica en el PGMO de Lorca.

3.5.- NORMAS PARTICULARES.

Las normas particulares del PGMO de Lorca son objeto de modificación con el cambio de ordenanza propuesto de modo que a la manzana 1 le será de aplicación el nuevo grado 3 y a las restantes les será de aplicación la misma ordenanza que hasta ahora.

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	5
TIPOLOGIA	Edificación aislada y pareada	

USOS

Característicos	Residencial: vivienda unifamiliar.
------------------------	------------------------------------



	<ul style="list-style-type: none">• Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería.• Los cerramientos laterales y de fachada estarán formados por un antepecho ciego, con una altura máxima de 1,20 m por encima del cual se deberán alternar partes ciegas y diáfanas, hasta una altura máxima de 2,50 m. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o de la calle.
--	---

3.6.- NORMATIVA DE CARÁCTER AMBIENTAL.

3.6.1.- MEDIDAS DERIVADAS DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO:

- Conforme a lo establecido en el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento del informe ambiental estratégico. El informe de seguimiento incluirá un listado de comprobación de las medidas previstas en el programa de vigilancia ambiental. El programa de vigilancia ambiental y el listado de comprobación se harán públicos en la sede electrónica del órgano sustantivo.

- Las actuaciones que posteriormente se desarrollen precisarán, según cada caso, de los correspondientes proyectos y licencias de actividad y/o obras, o en su caso declaración responsable.

- Las nuevas infraestructuras, proyectos o actividades previstas o que se deriven del desarrollo de esta modificación deberán someterse, en función de su naturaleza y de la normativa vigente, al trámite ambiental que les corresponda.

- Únicamente se podrán realizar las actuaciones derivadas de la Modificación nº 69 del PGMO de Lorca, tal y como están descritas en la documentación aportada, y éstas deberán ajustarse a lo establecido en el Informe Ambiental Estratégico. En el caso de que se produzcan modificaciones derivadas de las siguientes fases hasta su aprobación, en función de su entidad, el Ayuntamiento deberá justificar si éstas requerirían el inicio de un nuevo procedimiento de evaluación ambiental.

- En la ejecución de las obras que deriven de la Modificación se deberá cumplir con lo establecido en la normativa sectorial vigente sobre atmósfera, ruido, residuos, suelos contaminados y vertidos.



3.6.2.- MEDIDAS DERIVADAS DE LA FASE DE CONSULTAS A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS:

Derivadas del Informe del Servicio de Información e Integración Ambiental de la Dirección General de Medio Ambiente:

- Los proyectos de desarrollo estarán sujetos a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

- Se estará a lo dispuesto en la legislación estatal (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, así como de su normativa de desarrollo, entre otros, Real Decreto 1367/2007 y Real Decreto 1513/2005) y autonómica vigente sobre ruido (Decreto 48/1998, de 30 de julio, sobre protección del Medio Ambiente frente al Ruido en la Región de Murcia), y/o en las Ordenanzas Municipales en caso de ser más restrictivas.

- Se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable en materia de ambiente atmosférico, en particular la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.

- Medidas para prevenir la contaminación atmosférica:

- Iniciar la obra en contra del viento dominante en la zona y si fuera posible construir una barrera de protección que evite la dispersión del polvo generado.
- Ubicar la carga y descarga de material en una zona protegida del viento.
- Evitar zonas no pavimentadas, en su caso cubrirlas con grava u otro material que reduzca la formación de barro.
- Lavado frecuente de pavimentos para evitar que estos se cubran de barro.
- En la carga de materiales en los camiones, empezar por los materiales más finos, y finalmente con material más grueso.
- Cubrir con lonas suficientemente tupidas las cargas de los camiones.
- Evitar la quema de materiales.
- La altura desde la que se carga el material en los camiones debe ser la mínima posible.
- Antes de abandonar el recinto de la obra, lavar las ruedas y bajos de camiones y vehículos de la obra.
- Algunas actividades tales como el corte de materiales, el pavimentado y la



carga de los camiones generan gran cantidad de polvo. En estas ocasiones puede utilizarse agua (bien mediante su aplicación directa o con aspersores) para disminuir las emisiones producidas.

· Los vehículos relacionados con la obra, especialmente los camiones pesados, deberían adoptar prácticas de disminución de emisiones.

3.6.3.- MEDIDAS DERIVADAS DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO:

3.6.3.1 Climatología y cambio climático:

- Se recomienda la utilización de las mejores técnicas disponibles de cara a evitar emisiones de gases de efecto invernadero incluyendo no solo el empleo de energías no basadas en fuentes fósiles, sino también de materias y/o productos para cuya obtención se haya seguido los criterios de menor impacto posible.

- A pesar de las limitaciones técnicas y económicas que pudieran existir, debería considerarse la importancia del uso eficiente de la energía que se emplee, así como valorar la posibilidad de la autoproducción de energía limpia y renovable.

- Las actividades que se desarrollen deberán, con carácter previo a su autorización, evidenciar que van a generar la menor cantidad de gases de efecto invernadero, considerando aspectos como materiales adquiridos, diseño, etc...

3.6.3.2 Calidad del aire:

- Evitar el ruido en exceso, adoptando medidas que eviten el mismo como tener en cuenta las herramientas y procesos que van a producir mayor ruido para distribuir las áreas de la forma más adecuada, utilización de maquinaria con bajo nivel de ruido, sustitución de equipos y herramientas ruidosas, evitar la vibración de las máquinas (colocar amortiguadores en las patas para evitar rozamientos con la superficie, fijar la máquina a la superficie para que no tenga opción de movimiento durante su funcionamiento, recubrir las superficies metálicas con materiales viscoelásticos para amortiguar las vibraciones de esas superficies, etc.), mantenimiento adecuado de la maquinaria, utilización de equipos de protección individual para los trabajadores, entre otras medidas.

3.6.3.3 Riesgo sísmico y de erosión:

- Respecto al riesgo sísmico: Cualquier infraestructura o desarrollo urbanístico que se realice en el ámbito de la Modificación, deberá haber sido diseñado bajo condiciones de sismorresistencia.

- Respecto al riesgo de erosión: La vegetación juega un papel importante en tanto la presencia de la misma evita la degradación y erosión del terreno, controla la infiltración de agua y proporciona un cierto reforzamiento de las zonas superficiales, por lo que deberá evitarse la presencia de suelos carentes de vegetación.

3.6.3.4. Zonas inundables de origen fluvial:

- Limitar el acceso de vehículos y la afluencia de gente cuando haya riesgo de lluvias



fuertes.

- Evitar desbroces de terrenos en esta zona.
- Evitar obstrucciones a los desagües naturales.
- Evitar la erosión del suelo.
- Plantación de vegetación en orillas de cauces.
- Cualesquiera otras que considere idóneas el organismo de Cuenca (Confederación Hidrográfica del Segura).

3.6.3.5 Edafología:

- El almacenamiento temporal de maquinaria y elementos de infraestructuras necesarios para la obra, etc. se deberá realizar en el lugar más adecuado al efecto y en una única zona, de tal forma que se ocupe la menor superficie de suelo posible.

- Para evitar el riesgo de contaminación de suelos, se deberá llevar a cabo una adecuada gestión y almacenamiento de los residuos que se generen durante la fase de ejecución de las obras.

- Se minimizarán al máximo los movimientos de tierra.

3.6.3.6 Patrimonio cultural:

- Según el PGMO de Lorca no se localizan yacimientos arqueológicos en el entorno próximo. No obstante, se deberá atender a lo dispuesto por el organismo competente en la materia.

3.6.3.7 Salud pública:

- Se evitará en todo momento la acumulación incontrolada de residuos, debiendo ser gestionados adecuadamente.

- Se deberán aplicar las medidas expuestas anteriormente para la calidad del aire.

3.7.- ORDENANZA INFRAESTRUCTURA VIARIA.

Para las condiciones de edificación y usos en parcelas destinadas a viarios públicos se estará en lo previsto en el P.G.M.O de Lorca

3.8.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Para las condiciones de que deben cumplir los proyectos y obras de urbanización son las previstas en el P.G.M.O de Lorca.

3.9.- VIGENCIA.

La prevista para el P.G.M.O de Lorca.



ÁREA INTEGRADA
URBANISMO

MEMORIA PARA LA APROBACION INICIAL DE LA MODIFICACION NO ESTRUCTURAL Nº
69 DEL PGMO DE LORCA- MODIFICACION DE LA ORDENANZA 5 (VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA) Y DE LA UA-55

4.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

4.1.- Objetivo.

El objetivo fundamental del programa de actuación es la sistematización de las iniciativas públicas y privadas que han de desarrollar las previsiones del Plan contenidas en los documentos de ordenación.

El programa se refiere a las actuaciones previstas en la presente modificación del P.G.M.O de Lorca, con los mecanismos de gestión previstos en el mismo.

4.2.- Plan de Etapas.

Las cesiones previstas en la UA-55 ya se han obtenido como consecuencia de la culminación de los instrumentos de gestión urbanística.

4.3.- Revisión.

Los indicadores de revisión serán los del P.G.M.O. de Lorca.

4.4.- Actuaciones municipales y de iniciativa privada.

Las previstas en el P.G.M.O para esta actuación.

4.5.- Actuaciones de la iniciativa privada.

Las previstas en el P.G.M.O para esta actuación.



Será el del Plan General Municipal de Ordenación vigente.

De acuerdo con el artículo 2 del R.P. en el que se especifica el contenido del estudio económico- financiero, las inversiones a realizar para la ejecución de la previsión del Plan General en la zona afectada por ésta modificación es de carácter privado.

La presente modificación en nada altera el estudio económico- financiero del Plan, por ser su obtención libre y gratuita.

En éste caso de reconstrucción, los costes del refuerzo de infraestructura externa referidos a la actuación, relativos a redes y centros de servicio necesarios para conexiones relativa a abastecimiento y saneamiento y electrificación(media y baja tensión y centros de transformación), serán sufragados por los particulares beneficiarios de la actuación, en su caso, o por la Administración actuante



6. RESULTADO DE LA MODIFICACION

La presente modificación supondrá la introducción de un nuevo grado en la Ordenanza 5 de Suelo Urbano (Vivienda Unifamiliar Aislada).

Tras la modificación la ficha de la Ordenanza 5 queda del siguiente modo:

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	5
TIPOLOGIA	Edificación aislada y pareada	

USOS

Característicos	Residencial: vivienda unifamiliar.
Complementarios	Garaje – aparcamiento privado.
Compatibles	<ul style="list-style-type: none">• Residencia comunitaria• Comercial, en categoría a.• Oficinas• Hotelero, categoría 1 en todas las situaciones.• Hostalero con aforo tipos I y II.• Servicios recreativos en edificio exclusivo con aforo tipo I y II• Otros servicios terciarios con aforo tipo I y II• Dotaciones todas las clases
Prohibidos	El resto de los no mencionados

PARCELACION

	Grado 1	Grado 2	Grado 3
--	----------------	----------------	----------------

	Grado 1	Grado 2	Grado 3
Parcela mínima	1.000 m ²	500 m ²	500 m ²
Frente mínimo	20 m	20 m	20 m
Retranqueos			
Fachada	5m	5m	5m
Linderos	5m	5m	5m

VOLUMEN

Edificabilidad	0,3 m ² /m ²	0,4 m ² /m ²	0,3 m ² /m ²
Ocupación	15%	30%	30%
Altura máxima	6,95 m, 2 plantas	6,95 m, 2 plantas	6,95 m, 2 plantas
Sótano	1 planta	1 planta	1 planta
Bajo cubierta/ Ático	Sí	Sí	Sí

ESPACIOS DE RETRANQUEO	Se permiten las rampas, las instalaciones deportivas que no precisen elementos de cubrimiento, la construcción de piscinas y el aparcamiento descubierto de vehículos, siempre que se sitúen al nivel de las rasantes del terreno.
-------------------------------	--



CONDICIONES PARCELACION	DE	En grado 2, cada dos parcelas, la construcción podrá adosarse a un lindero lateral en solución de vivienda pareada para lo que se requiere acuerdo entre los propietarios colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
--------------------------------	-----------	---

CONDICIONES VOLUMEN	DE	El sótano podrá ocupar la parcela guardando los límites fijados para los retranqueos.
----------------------------	-----------	---

CONDICIONES ESTÉTICAS		<ul style="list-style-type: none">• La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada ser rematada en fachadas por cornisas o aleros; la pendiente estará comprendida entre el 25% y el 35%.• Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería.• Los cerramientos laterales y de fachada estarán formados por un antepecho ciego, con una altura máxima de 1,20 m por encima del cual se deberán alternar partes ciegas y diáfanas, hasta una altura máxima de 2,50 m. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o de la calle.
------------------------------	--	---

Por otra parte la presente modificación del P.G.M.O. implica una modificación de la ficha de la UA-55 que quedará del siguiente modo:

UNIDAD DE ACTUACION	UA 55
----------------------------	--------------

Manzana	Ordenanza	Tipología	Superficie	%	Altura máx.	E (m2/m2)	A (m2)
1	5 grado 3	Unifamiliar aislada	2.130	4,67	2	0,3	639
2	5 grado 2	Unifamiliar aislada	5.206	11,41	2	0,4	2.082
3	5 grado 2	Unifamiliar aislada	5.364	11,76	2	0,4	2.146
4	5 grado 2	Unifamiliar aislada	8.039	17,62	2	0,4	3.216
5	5 grado 2	Unifamiliar aislada	7.344	16,09	2	0,4	2.938
6	5 grado 2	Unifamiliar aislada	3.573	7,83	2	0,4	1.429
7	5 grado 2	Unifamiliar aislada	5.030	11,02	2	0,4	2.012



		Viario existente	580	1,27			
		Viario propuesto	8.364	18,33			
		Total unidad	45.630	100,00			14.461

Aprovechamiento total (m2/m2)	0,321
Porcentaje de cesión (%)	18,33
Porcentaje de suelo neto edificable (m2/m2)	0,81
Cesión de aprovechamiento	10,000

Iniciativa de la actuación	Privada
Sistema de actuación	Compensación

7. CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto en los apartados anteriores y en la documentación aportada se da por concluida la redacción de la **MEMORIA PARA LA APROBACION INICIAL DE LA MODIFICACION NO ESTRUCTURAL Nº 69 DEL PGMO DE LORCA – MODIFICACION DE LA ORDENANZA 5 (VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA) Y DE LA UA-55.**

En Lorca, a 8 de enero de 2018.

Fdo:
El Equipo Redactor:

Diego Domínguez Arcas
Abogado Urbanista

José Joaquín Pascual Ruiz
Arquitecto

El petionario

8. ANEXOS.

8.1 ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL

En cuanto a los instrumentos de planeamiento urbanístico, los artículos 115 y 140 de la LOTURM señalan al Estudio de Impacto Territorial como un documento técnico complementario que ha de acompañar al Plan General.

El fin de los Estudios de Impacto Territorial es analizar con anterioridad a su aprobación, aquellos cambios en la ordenación territorial y urbanística que puedan desequilibrar el territorio.

De acuerdo con el artículo 43 de la LOTURM:

Artículo 43 Definición

“1. El Estudio de Impacto Territorial es un documento técnico complementario de los instrumentos de ordenación territorial y de los de planeamiento para los que así se prevea en esta ley.

2. El Estudio de Impacto Territorial comprenderá los estudios y análisis para predecir, valorar y corregir el posible impacto sobre la estructura territorial y los impactos sectoriales sobre:

- a) La población y su situación socioeconómica.*
- b) El medio ambiente y los recursos naturales.*
- c) El sistema de núcleos de población y localización de actividades económicas.*
- d) Las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios.*
- e) El patrimonio cultural.*

3. El Estudio de Impacto Territorial, cuando sea exigible, debe formularse coordinadamente con el instrumento a que se refiera e integrado en el mismo”

En este caso, **NO PROCEDE y NO SUPONE** un Impacto Territorial, puesto que no se modifica la delimitación de la UA-55 ni se genera un incremento de aprovechamiento limitándose la modificación a la sustitución de la ordenanza aplicable a la manzana 1.



ÁREA INTEGRADA
URBANISMO

MEMORIA PARA LA APROBACION INICIAL DE LA MODIFICACION NO ESTRUCTURAL Nº
69 DEL PGMO DE LORCA- MODIFICACION DE LA ORDENANZA 5 (VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA) Y DE LA UA-55

45

8.2 PLANOS



ÁREA INTEGRADA
URBANISMO

MEMORIA PARA LA APROBACION INICIAL DE LA MODIFICACION NO ESTRUCTURAL Nº
69 DEL PGMO DE LORCA- MODIFICACION DE LA ORDENANZA 5 (VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA) Y DE LA UA-55

46

8.3 FICHAS CATASTRALES



ÁREA INTEGRADA
URBANISMO

MEMORIA PARA LA APROBACION INICIAL DE LA MODIFICACION NO ESTRUCTURAL Nº
69 DEL PGMO DE LORCA- MODIFICACION DE LA ORDENANZA 5 (VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA) Y DE LA UA-55

47

8.4 DOCUMENTACION