

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Lorca

### **1893 Aprobación definitiva del estudio de detalle para la ordenación de volúmenes de las parcelas 1.1, 1.1.4 y 1.1.5 Sector 7-I Polígono Industrial La Hoya de Lorca.**

En Sesión Ordinaria celebrada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Lorca en fecha 22 de febrero de 2022, se acordó la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes de las Parcelas 1.1, 1.1.4 y 1.1.5 Sector 7-I Polígono Industrial La Hoya de Lorca, seguida bajo el número de expediente 2021/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, 9 de marzo de 2022.—El Concejal Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Vivienda, José Luis Ruiz Guillén.

### 1.1. INFORMACIÓN DE INTERÉS

<b>Promotores:</b>	José Cortijos Sánchez con DNI: Abonos Juan Lucas S.L. con CIF: Pavimentos Asfálticos Lario S.L. con CIF:
<b>Emplazamiento</b>	P.I. La Hoya Sector S-7.I UA-1, Dip. La Hoya, Lorca (Murcia)
<b>Representante</b>	Juan Lucas Sánchez., con DNI:
<b>Datos de la Obra</b>	
<b>Ref. Catastral</b>	1840701XG2714B (Parcela 1.1) 1840705XG2714B (Parcela 1.1.4) 1840706XG2714B (Parcela 1.1.5)
<b>Coordenadas:</b>	USO 30 - ETRS 89 X: 621.757 Y: 4.173.847

### 1.2. ANTECEDENTES

Los promotores que poseen las propiedades objeto del estudio de detalle son:

- **D. José Cortijos Sánchez**
- **D. Juan Lucas Sánchez** como administrador único de la mercantil **Abonos Juan Lucas, S.L.** con C.I.F.: y domicilio Social en Carretera Nacional 340 (P. I. Hoya C/ Embalse Quipar), PARC. E 3, Lorca, 30800, (Murcia).
- **D. Antonio Lario García de Alcaraz** como administrador único de la mercantil **Pavimentos Asfálticos Lario, S.L.** con C.I.F: y domicilio en Ctra. de Caravaca, Km 2,5 de Lorca (Murcia).

Se plantea la necesidad de **ordenar los volúmenes de las parcelas 1.1, 1.1.4 y 1.1.5** pertenecientes al **Sector S-7.I** del Polígono Industrial de la Hoya para poder realizar edificaciones pareadas.

Es por ello que, según lo establecido en el Plan Parcial que regula dicho sector, es necesaria la realización de un **Estudio de Detalle** (ED en adelante) para conseguir tal fin.

### 1.3. OBJETIVO

Se plantea pues el objetivo de redactar un ED que posibilite la ordenación de volúmenes en las parcelas **1.1, 1.1.4 y 1.1.5** integradas en el **Plan Parcial del Sector S-7.I** (PP en adelante) del Polígono Industrial La Hoya, para que sus propietarios puedan hacer uso de dicha edificabilidad, mediante edificaciones pareadas, manteniendo las condiciones de edificación que establecen el PP.

### 1.4. NORMATIVA

- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia
- Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Lorca.
- El Plan Parcial del Suelo Urbanizable Sectorizado, La Hoya Sector 7.I, del P.G.M.O.U. de Lorca que integra las parcelas objeto del Estudio de Detalle del Polígono Industrial de La Hoya que fue aprobado definitivamente el 29 de mayo de 2006 y publicado en el BORM de fecha 4 de noviembre de 2006.

### 1.5. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Se actúa sobre las parcelas 1.1, 1.1.4 y 1.1.5 integradas en el PP, zona VI, Parcela 1 UA-1. La superficie total del área de actuación se corresponde con las parcelas descritas correspondientes al Plan Parcial.

#### Estado actual

##### Superficies de Parcela

Parcela 1.1:	1.706,89 m <sup>2</sup>
Parcela 1.1.4:	1.000,00 m <sup>2</sup>
Parcela 1.1.5:	1.600,00 m <sup>2</sup>

##### Superficies de Ocupación ( $\leq 70\%$ )

Parcela 1.1:	1.194,82 m <sup>2</sup>
Parcela 1.1.4:	628,00* m <sup>2</sup> (62,80%)
Parcela 1.1.5:	1.113,00* m <sup>2</sup> (69,56%)

##### Superficie de Edificación ( $\leq 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$ )

Parcela 1.1:	1.194,33 m <sup>2</sup>
Parcela 1.1.4:	700,00 m <sup>2</sup>
Parcela 1.1.5:	1.120,00 m <sup>2</sup>

(\*) La superficie máxima ocupable está limitada por los retranqueos de la parcela a un valor inferior al 70% que le corresponde.

#### 1.5.1. GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

Dadas las características de la actuación, en la que existen tres parcelas de distintos propietarios, se realizará una ordenación del volumen conforme a las condiciones de edificación del PP.

#### 1.5.2. FASE DE EJECUCIÓN

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

### 1.6. MEMORIA INFORMATIVA

#### 1.6.1. DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO QUE SE DESARROLLA

Según dicta el PP del Polígono Industrial de La Hoya, en los apartados 2.4 y 4.6.1 sobre ordenación de volúmenes, se determina lo siguiente:

##### 2.4.-Relativo a los Estudios de detalle:

“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 alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las determinaciones del planeamiento de ámbito superior.

No podrán contener determinaciones propias del planeamiento superior que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de edificación de los predios colindantes.”

##### 4.6.1.-Norma particular. Zona VI. Industrial:

“Se prohíbe la edificación agrupada. La edificación pareada solo estará autorizada, cuando las parcelas pertenezcan a un solo propietario, o cuando habiendo Acuerdo entre las partes mediante E. D. se organice el volumen.”

Por lo tanto, es necesaria la redacción del presente ED al objeto de la Ordenación de volúmenes de las parcelas descritas, puesto que se van a modificar los retranqueos previstos en el planeamiento que desarrolla.

#### 1.6.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DE SUELO

El ámbito del ED se corresponde exactamente con los límites de las citadas parcelas por lo que no procede reparto de coeficientes de participación. Por lo tanto, estas serán las superficies máximas ocupables y edificables de cada parcela tras la ordenación de volúmenes:

##### **José Cortijos Sánchez**

- Parcelas: 1.1.5
- Superficie: 1.600,00 m<sup>2</sup> (100%)
- Sup. Edificable: 1.120,00 m<sup>2</sup> (70%)\*

##### **Abonos Juan Lucas S.L.**

- Parcelas: 1.1
- Superficie: 1.706,89 m<sup>2</sup> (100%)
- Sup. Edificable: 1.194,82 m<sup>2</sup> (70%)

##### **Pavimentos Asfálticos Lario S.L.**

- Parcelas: 1.1.4
- Superficie: 1.000,00 m<sup>2</sup> (100%)
- Sup. Edificable: 700,00 m<sup>2</sup> (70%)\*

Nota: con esta ordenación de volúmenes observamos como la superficie máxima ocupable se puede aprovechar hasta el 70% máximo permitido.

Existe acuerdo entre las partes que promueven este ED para las tres parcelas descritas.

#### 1.7. MEMORIA DE ORDENACIÓN

##### 1.7.1. JUSTIFICACIÓN DE SU FÓRMULA EN RELACIÓN CON LA FIGURA DE PLANEAMIENTO QUE SE DESARROLLA

Los ED, según define el artículo 139 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia:

“Podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y urbanizable ordenado directamente y en los Planes Parciales y Especiales”.

El tipo de suelo objeto de este ED está clasificado como **suelo urbanizable sectorizado industrial** ordenado por el PP.

En nuestro caso, la finalidad del ED es la de ordenar los volúmenes edificables de las parcelas descritas, de acuerdo con las especificaciones de planeamiento, pudiendo crearse edificaciones pareadas cuando habiendo Acuerdo entre las partes mediante ED se organice el volumen.

El presente ED respeta las determinaciones del planeamiento que desarrolla, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas establecidas, ni el uso, ni reducir la superficie de uso y dominio público. Tampoco altera, ni ocasiona perjuicio, a las condiciones de ordenación de las parcelas colindantes.

El ED se limita a reordenar los volúmenes de modo que se elimina parte del retranqueo entre las parcelas objeto del mismo, de modo que las edificaciones

proyectadas en las parcelas puedan estar pareadas y se amplían, por lo tanto, retranqueos en otros frentes para cumplir con las condiciones de ocupación de parcela, retranqueos a linderos y fachada y edificabilidad establecidos en la ordenanza de aplicación.

#### 1.7.2. CONDICIONES URBANÍSTICAS PROPUESTAS

Se aplican las Ordenanzas Reguladoras incluidas en el apartado 4.6.1 del Plan Parcial, siendo las condiciones de edificación las recogidas sobre Zona Industrial. Se proponen las siguientes condiciones de volumen para las parcelas 1.1, 1.1.4 y 1.1.5 resultantes:

Normativa	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 1.1		
Clasificación del Suelo	Urbanizable Sectorizado	Calificación	Industrial

- Ocupación máxima sobre parcela neta 70%
- Aprovechamiento máximo sobre parcela neta 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: edificio industrial edificación 1 planta sin limitación de altura.
- Edificación auxiliar o aneja, bloques representativos y construcciones accesorios, y otros usos permitidos. 2 plantas - 7 m.
  - Elementos de señalización y publicidad sin limitación de altura.
  - Retranqueo a viales: mínimo 3 m.
  - Retranqueo a linderos de 0 m respecto de las parcelas 1.1.4 y 1.1.5
  - Distancia entre edificios no adosados Mínimo 6 m.
  - Distancia entre edificios adosados de 0 m respecto parcelas 1.1.4 y 1.1.5.
  - Fachada o frente mínimo 20 m.
  - Parcela mínima. 700 m<sup>2</sup>.

Normativa	ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 1.1.4		
Clasificación del Suelo	Urbanizable Sectorizado	Calificación	Industrial

- Ocupación máxima sobre parcela neta 70%
- Aprovechamiento máximo sobre parcela neta 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: edificio industrial edificación 1 planta sin limitación de altura.
- Edificación auxiliar o aneja, bloques representativos y construcciones accesorios, y otros usos permitidos. 2 plantas - 7 m.
  - Elementos de señalización y publicidad sin limitación de altura.
  - Retranqueo a viales: mínimo 3 m.
  - Retranqueo a linderos mínimo 3 m respecto de la parcela 1.1.2.
  - Retranque a linderos de 0 m respecto parcelas 1.1 y 1.1.5.
  - Distancia entre edificios no adosados Mínimo 6 m respecto parcela 1.1.2.
  - Distancia entre edificios adosados de 0 m respecto parcelas 1.1 y 1.1.5.
  - Fachada o frente mínimo 20 m.
  - Parcela mínima. 700 m<sup>2</sup>.

Normativa	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 1.1.5		
Clasificación del Suelo	Urbanizable Sectorizado	Calificación	Industrial

- Ocupación máxima sobre parcela neta 70%
- Aprovechamiento máximo sobre parcela neta 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Altura máxima: edificio industrial edificación 1 planta sin limitación de altura.
- Edificación auxiliar o aneja, bloques representativos y construcciones accesorios, y otros usos permitidos. 2 plantas - 7 m.
  - Elementos de señalización y publicidad sin limitación de altura.
  - Retranqueo a viales: mínimo 3 m.
  - Retranqueo a linderos mínimo 3 m respecto de la parcela 1.1.2 y 1.1.3.
  - Retranqueo a linderos de 0 m respecto parcelas 1.1 y 1.1.4.
  - Distancia entre edificios no adosados Mínimo 6 m respecto parcela 1.1.2 y 1.1.3.
    - Distancia entre edificios adosados de 0 m respecto parcelas 1.1 y 1.1.4.
    - Fachada o frente mínimo 20 m.
    - Parcela mínima. 700 m<sup>2</sup>.

\* Consultar plano para ver retranqueos propuestos.

La ordenación será la indicada en los planos correspondientes del presente ED. Igualmente, la edificabilidad y el número de plantas vienen reflejados en los correspondientes planos y memoria.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el apartado 4.6.1 "Norma Particular. Zona VI. Industrial. Parcelas 1 y 2 UA-1" del Plan Parcial de aplicación:

*"La edificabilidad no usada podrá ser acumulada en este tipo de edificación previa aprobación por el Ayuntamiento del correspondiente Estudio de Detalle que lo justifique.*

Se aplica el PGOU de Lorca y el PP para el resto de condiciones urbanísticas que no se describen explícitamente en este estudio de detalle.

#### 1.7.2.1. INFLUENCIA SOBRE EL ENTORNO AFECTADO.

El artículo 144, punto 2, de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, establece:

*"...cuando la finalidad del Estudio de Detalle sea la reordenación de volúmenes, deberá analizar su influencia sobre el entorno afectado".*

Dado que el perímetro del ámbito está ya urbanizado/edificado y las determinaciones del ED no alteran las condiciones urbanísticas establecidas por el planeamiento original (uso, tipología, edificabilidad, ocupación, etc.) la influencia sobre el entorno afectado es inexistente, no produciéndose impacto ni alteración motivados por elementos disonantes con el mismo.

#### 1.8. DOCUMENTACIÓN ADJUNTA

- Documentación Gráfica:
  - S.1 - Situación, Zonificación y Emplazamiento.
  - S.2 - Sector S-7.I
  - S.3 - Situación Catastral.
  - S.4 - Estado Actual y Estado Final
- Referencia Catastral.
- Escritura y Notas simples de las parcelas
- Escritura de constitución de la mercantil promotora
- Poder de representación del representante legal de la empresa



### 1.9. CONCLUSIONES

El ingeniero que suscribe el ED da por concluida la redacción del mismo estimando suficientemente descritas todas las condiciones desarrolladas a lo largo del mismo, y queda a disposición del Organismo Administrativo competente por si hubiera que aportar más información al respecto.

Lorca, marzo de 2022.—El Ingeniero Téc. Industrial, Agustín Sánchez Sánchez, Colegiado n.º 3.910