

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Lorca

### **5608 Aprobación definitiva del estudio de detalle relativo a las parcelas Q1 y Q2 del Sector S1 B-I del polígono industrial Saprelorca.**

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Lorca en fecha 05 de octubre de 2022, se acordó la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle relativo a las Parcelas Q1 y Q2 del Sector S1 B-I del Polígono Industrial Saprelorca, seguido bajo el número de expediente 2022/UREDET-3 en el Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Contra la presente resolución que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante el órgano competente de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que sea notificada la Resolución, de conformidad con lo establecido en el Art. 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Asimismo, según lo dispuesto en los arts. 123 y 124 de la Ley 39/15, de 01 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con carácter potestativo podrá formularse Recurso de Reposición ante el mismo órgano que ha dictado la resolución, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación. De formularse recurso de reposición potestativo, el plazo para interponer el recurso contencioso-administrativo se contará a partir del día siguiente a aquél en que se notifique la resolución expresa del recurso de reposición, o en que deba entenderse desestimado por silencio administrativo, sin perjuicio de cualesquiera otros que los interesados deseen ejercitar.

De conformidad con lo previsto en el art. 175.2 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, en el anexo del presente anuncio se publica íntegramente el texto normativo y el índice de documentos del Plan.

El expediente se encuentra de manifiesto y podrá ser consultado en el Servicio de Planeamiento y Gestión del Área de Urbanismo, sito en Complejo La Merced, de esta localidad, y en la página web <https://urbanismo.lorca.es/estudioDetalle.asp>

Lorca, 13 de octubre de 2022.—El Concejal Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Vivienda, José Luis Ruiz Guillén.

## 1. Información de Interés

<b>Promotor:</b>	<b>COSMÉTICA LORQUINA SL</b> con CIF
<b>Domicilio Social</b>	Av. Río Guadalquivir S/N, P.I. Saprelorca, Lorca (Murcia)
<b>Emplazamiento</b>	Av. Río Guadalquivir, P.I. Saprelorca, Parcelas Q1-Q2, Lorca (Murcia)
<b>Representante</b>	D. Pedro Ángel Nicolás Martínez, con D.N.I.:
<b>Ref. Catastral</b>	9326112XG0692E0001EQ (Q1) 9326111XG0692E0001JQ (Q2)
<b>Coordenadas:</b>	USO 30 - ETRS 89 X: 609.273 Y: 4.162.547

## 2. Antecedentes

El promotor pretende construir una nave industrial ubicada en las parcelas Q1 y Q2 del P.I. Saprelorca, destinada a centro logístico de material destinado a centros de peluquería y estética.

Se plantea la necesidad de agrupar las parcelas Q1 y Q2 para ello, pertenecientes ambas al sector S-1.B.1 del Polígono Industrial de Saprelorca. Es por ello que, según lo establecido en el artículo 39 de "Agrupación de Parcelas" del Plan Parcial que regula dicho sector, es necesaria la realización de un Estudio de Detalle (ED en adelante) para conseguir tal fin.

## 3. Objetivo

Se plantea pues el objetivo de redactar un ED que posibilite la parcelación y la ordenación de volúmenes en las parcelas Q1 y Q2 integradas en el Plan Parcial del Sector S-1. B.1 del Polígono Industrial Saprelorca (PP en adelante), para que su actual propietario pueda hacer uso de dicha edificabilidad de modo conjunto, suprimiendo los actuales retranqueos en el lindero colindante entre ambas parcelas.

## 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 Sector S-1. B.1. que integra las parcelas objeto del Estudio de Detalle del Polígono Industrial de SAPRELORCA fue aprobado definitivamente el 17 de Octubre del 2005 y publicado en el BORM de fecha 4 de enero de 2006.

## 5. Ámbito de actuación

Se actúa sobre las parcelas Q1 y Q2 integradas en el PP. La superficie total del área de actuación se corresponde con las parcelas descritas correspondientes al Plan Parcial.

### Superficies de Parcela

- Parcela Q1: 4.620 m<sup>2</sup>
- Parcela Q2: 4.620 m<sup>2</sup>
- Parcela Q1/Q2: 9.240 m<sup>2</sup>

### Superficies de Ocupación (75%)

- Parcela Q1: 3.366 m<sup>2</sup> \*(máx. 3.465 m<sup>2</sup>)

- Parcela Q2: 3.366 m<sup>2</sup>\* (máx. 3.465 m<sup>2</sup>)
- Parcela Q1/Q2: 6.930 m<sup>2</sup>

Superficie de Edificación (0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

- Parcela Q1: 3.927,00 m<sup>2</sup>
- Parcela Q2: 3.927,00 m<sup>2</sup>
- Parcela Q1/Q2: 7.854,00 m<sup>2</sup>

(\*) La superficie de ocupación de las parcelas se encuentra limitada por la geometría de las mismas. Al agruparlas se elimina esta restricción.

## 6. Gestión del Planeamiento

Dadas las características de la actuación, en la que existe una única propiedad, no es necesario realizar gestión de planeamiento.

## 7. Fase de ejecución

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

## 8. Memoria informativa

### 9. Determinaciones y previsiones del planeamiento que se desarrolla

Según dicta el artículo 39, del PP, del Polígono Industrial Saprelorca, sobre agrupación de parcelas: "Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones. Cuando la agrupación de parcelas lleva consigo la modificación de los retranqueos previstos en el parcelario del presente Plan Parcial será necesaria la adaptación de las nuevas alineaciones y volúmenes edificables mediante un Estudio de Detalle".

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

### 10. Estructura de la propiedad de suelo

El promotor es el único propietario de las parcelas objeto del presente ED. El ámbito del ED se corresponde exactamente con los límites de las citadas parcelas por lo que no procede reparto de coeficientes de participación:

- Propietario único: COSMÉTICA LORQUINA SL
- Parcelas: Q1-Q2
- Superficie: 9.240,00 m<sup>2</sup> (100%)

Por lo que la edificabilidad total del ámbito del ED, 7.854,00 m<sup>2</sup>, le corresponde al promotor.

## 11. Memoria de ordenación

### 12. 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 ordenado por el PP.

En nuestro caso, la finalidad del ED es la de agrupar y ordenar los volúmenes edificables de las parcelas descritas, de acuerdo con las especificaciones de planeamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público y permitiendo que las naves edificadas puedan estar comunicadas entre ellas.

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

El ED se limita a reordenar los volúmenes de modo que se elimina parte del retranqueo entre las parcelas objeto del mismo, de modo que las edificaciones proyectadas en las parcelas puedan estar comunicadas y se amplían, por lo tanto, retranqueos en otros frentes para cumplir con las condiciones de ocupación de parcela, retranqueos a linderos y fachada y edificabilidad establecidos en la ordenanza de aplicación.

### 13. Condiciones urbanísticas propuestas

Se aplican las Ordenanzas Regulatoras incluidas en el Documento N.º 3 del Plan Parcial, siendo las condiciones de edificación las recogidas en el artículo 71(B) sobre Zona Industrial, para Industria Aislada. Se proponen las siguientes condiciones de volumen para la parcela Q1/Q2 resultante:

Normativa	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA Q1/Q2		
Clasificación del Suelo	Urbanizable Sectorizado	Calificación	Industria Aislada
Cédula urbanística <input type="checkbox"/>	Certificado urbanístico <input type="checkbox"/>	Acuerdo Municipal <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>
	Parámetros de Parcela Resultante		Observaciones
Parcelación	Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	500	
	Parcela resultante (m <sup>2</sup> )	9.240	
	Long. Fachadas (m)	20	
	Diámetro inscrito (m)	---	
	Fondo mínimo (m)	---	
Uso	Uso principal	Industrial	
	Uso específico	---	
Altura	Número de plantas	2	
	Altura Máxima (m)	15*	
Volumen	Volumen (m <sup>3</sup> )	---	
	Edificabilidad(m <sup>2</sup> )	7.854	
	Edificabilidad(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,85	
	Fondo máximo (m)	---	
	Vuelo máxima (cm)	---	
Situación	Long. máx. vuelos	---	
	Retranqueo caminos (m)	**	
Ocupación	Retranqueo linderos(m)	**	
	Ocupación (%)	75	
	Ocupación (m <sup>2</sup> )	6.930	

\* Se aplica el Art. 72 del PP. Se permite mayor altura en caso de necesidad justificada.

\*\* Consultar plano para ver retranqueos resultantes.

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 artículo 73 "Aplicación general de las normas de cada zona" del Plan Parcial de aplicación:

“ En el caso de industria aislada, si por necesidades de su organización o funcionamiento se necesita mayor altura de la establecida, se podrá permitir esta para el establecimiento de determinados elementos propios de la industria, cuya necesidad sea debidamente justificada.”

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. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA

El titular de las parcelas pretende construir una nave industrial destinada al almacenamiento auxiliar en palets de productos cosméticos y de peluquería donde se instalará un sistema de almacenaje que necesita de una altura libre de 10 m como mínimo para poder colocar las estanterías y poder operar las cargas. Es por ello que, teniendo en cuenta el sistema estructural de la nave y el desnivel de la rasante, se necesitará disponer de una altura máxima en cumbrera de 15 m.

#### 1.7.2.2. 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 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:
  - o S.1 - Situación, Zonificación y Emplazamiento.
  - o S.2 - Sector S-1B.1.
  - o S.3 - Situación Catastral.
  - o S.4 - Estado Actual y Estado Final

#### 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, octubre de 2022.—El Ingeniero Técnico Industrial, Agustín Sánchez Sánchez. Colegiado n.º 3.910.