

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Lorca

4533 Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística. Área Urbanismo. Anuncio de aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes de las parcelas D2 y D3 del polígono industrial Saprelorca -URPI 18-.

En Sesión Ordinaria celebrada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Lorca en fecha 27 de julio de 2026, se acordó la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes de las Parcelas D2 y D3 del Polígono Industrial Saprelorca -URPI 18-, seguido bajo el número de expediente 2026/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 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, a 3 de septiembre de 2026.—La Concejala de Urbanismo, Medio Ambiente y Vivienda, María Hernández Benítez, P.D. (D.A. 04-01-2024).

Memoria justificativa

Antecedentes

La sociedad mercantil Granja Maripepa, S.L. es propietaria de las parcelas D2 y D3 del citado polígono industrial.

Esta sociedad se plantea la necesidad de agrupar las parcelas D2 y D3 para poder ampliar sus instalaciones por necesidades de la actividad que desarrolla, ambas parcelas pertenecen al Polígono Industrial de Saprelorca, URPI-18.

Para poder llevar a cabo esta actuación resulta necesario redactar un Estudio de Detalle. El artículo 140 del Reglamento de Planeamiento establece que "los Estudios de Detalle serán redactados de oficio por el Ayuntamiento o Entidades Urbanísticas o por los particulares", igualmente el artículo 146 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, establece que los "Estudios de Detalle podrán ser elaborados por los ayuntamientos, particulares y demás organismos competentes en el orden urbanístico". Los artículos 139, 144 y 166 de la citada Ley de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia regulan los demás aspectos de los Estudios de Detalle.

Objetivo

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto posibilitar la ordenación de volúmenes edificatorios en las parcelas D-2 y D-3, integradas en el Polígono Industrial de Saprelorca, URPI-18, permitiendo que su actual propietario pueda hacer uso de dicha edificabilidad de modo conjunto, suprimiendo los actuales retranqueos en el lindero colindante entre ambas parcelas.

Normativa

- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Region de Murcia
- Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Lorca.
- Modificación Nº71 No Estructural del P.G.M.O. de Lorca relativa al Art. 3.3.1 y Art. 46 de la Normativa del Plan Parcial y su ampliación del Polígono Industrial de Saprelorca, URPI-18 del PGMO de Lorca, aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 30 de mayo de 2022 y publicada en el BORM de fecha 30 de junio de 2022.

Ámbito de actuación

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle es el correspondiente a la superficie que en la actualidad ocupan las parcelas D2 y D3 del Polígono Industrial de Saprelorca.

Descripción de fincas afectadas:

1. Parcela D2:

- Datos registrales: URBANA: Parcela de terreno en término municipal de Lorca, parte del Polígono Industrial de Lorca, señalada con el número D-2, en el Plano Parcelario del Plan Parcial de dicho Polígono; tiene una extensión superficial de cuatro mil cuatrocientos setenta y ocho metros cuadrados; linda: Norte, parcela D-3; Sur, parcela D-1; Este, Avenida número A y Oeste, Parcela D-19. Inscrita en el Registro de la Propiedad número Uno de Lorca, finca registral 40.146.
- Datos catastrales: Localización: Avenida Francisco Jimeno Sola, D2, diputación de la Torrecilla, Lorca (Murcia). Referencia: 9336011XG1793E0001WS

2. Parcela D3:

- Datos registrales: URBANA: Parcela de terreno en término municipal de Lorca, parte del Polígono Industrial de Lorca, señalada con el número D-3, en el Plano Parcelario del Plan Parcial de dicho Polígono; tiene una extensión superficial de cuatro mil cuatrocientos setenta y cinco metros cuadrados. Linda: Norte, Parcela D-4, Sur, Parcela D-2; Este, Avenida número 1; y Oeste, Parcela D-18. Inscrita en el Registro de la Propiedad número Uno de Lorca, finca registral 27.556.

- Datos catastrales: Localización: Avenida Francisco Jimeno Sola, D3, Diputación de la Torrecilla, Lorca (Murcia). Referencia: 9336010XG1793E0001HS

Las superficies de las parcelas, así como la resultante de la agrupación son las que se describen en la tabla 4.1:

TABLA DE SUPERFICIES					
Estado actual					
Parcela	Superficie	Ocupación		Edificabilidad	
	m ²	%	m ²	m ² /m ²	m ²
D2	4.478,00	70	3.134,60	0,7	3.134,60
D3	4.475,00	70	3.132,50	0,7	3.132,50
Estado final					
D2/D3	8.953,00	70	6.267,10	0,7	6.267,10

Tabla 4.1. Tabla de superficies

Gestión del planeamiento

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

Fases de ejecución

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

Memoria informativa

Determinaciones y previsiones del planeamiento que se desarrolla

De conformidad con lo establecido en el artículo 3.3.1.-Conceptos y normas fundamentales, Categorías de industrias, apartado c), "Industrias grandes: fábricas singulares que por su disposición o por destinarse a agrupaciones de fábricas menores, con superficies de parcela superiores a 10.000 m², con posibilidad de varios accesos y obligación de prever aparcamientos en su interior. En el supuesto de que se plantee la agrupación de varias fábricas menores en una sola parcela (incluso si la superficie fuera menor de 10.000 m²) será preceptiva la aprobación previa de un Estudio de Detalle". En consecuencia, resulta necesaria la redacción del presente Estudio de Detalle para posibilitar la agrupación de las parcelas D2 y D3.

Además, según el apartado b) del artículo 3.1.4, "Podrán redactarse de acuerdo con los artículos 65 y 66 R.P. para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial, o bien para ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del mismo ..." Por lo tanto, es igualmente necesaria la redacción de un Estudio de Detalle al objeto de modificar las

alineaciones de las parcelas D2 y D3 puesto que se van a modificar los retranqueos previstos en el planeamiento que desarrolla.

Ordenanzas de aplicación

Las ordenanzas de aplicación son las del Plan Parcial Polígono Industrial Saprelorca, URPI-18 del PGMO de Lorca, tal y como se acredita en los certificados urbanísticos que se adjuntan como Anexo 01 del presente documento.

Estructura de la propiedad de suelo

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

- Propietario único: Granja Maripepa, S.L.
- Parcelas: D2 y D3
- Superficie: 8.953 m²

Memoria de ordenación

Justificación de su formulación

Conforme a lo establecido en el artículo 139 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, en adelante LOTUR:

“1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y urbanizable ordenado directamente y en los Planes Parciales y Especiales.

2. Su contenido tendrá por finalidad:

a) Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.

3. Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel, ni reducir la superficie de uso y dominio público. Podrán redistribuir edificabilidad entre diferentes parcelas edificables, siempre que esté previsto y acotado el porcentaje en el planeamiento superior.

4. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados.”

En nuestro caso, la finalidad del Estudio de Detalle es agrupar las parcelas D2 y D3 y ordenar sus volúmenes edificables conforme a las determinaciones del planeamiento vigente. Esta ordenación permitirá, la creación de viales interiores de carácter privado para el acceso desde el viario público, así como la comunicación funcional entre la edificación existente y las futuras edificaciones que se proyecten.

La parcela resultante de la agrupación respeta íntegramente las determinaciones urbanísticas aplicables: no se supera la edificabilidad asignada, ni las alturas máximas, ni se modifica el uso establecido, ni se reduce la superficie destinada a uso y dominio público. Del mismo modo, la actuación no altera ni ocasiona perjuicio alguno a las condiciones de ordenación de las parcelas colindantes.

El Estudio de Detalle se limita, por tanto, a reordenar los volúmenes edificables, eliminando parcialmente el retranqueo existente entre las parcelas D2 y D3, con el fin de posibilitar la conexión entre las futuras edificaciones previstas en ambas.

Justificación del cumplimiento de las determinaciones de planeamiento

Determinaciones del PGM0

Los parámetros urbanísticos aplicables son los establecidos en la correspondiente ficha urbanística, que se detallan a continuación:

Determinaciones particulares:

- Iniciativa de planeamiento: Privada
- Calificación: Industrial
- Ordenanza de aplicación: Ordenanzas Reguladores del Plan Parcial Polígono Industrial Saprelorca, URPI-18 del PGM0 de Lorca
- Superficie del ámbito: 8.953,00 m²
- Superficie máxima edificable: 6.267,10 m²

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN-ORDENACIÓN

Las condiciones de edificación serán las recogidas en el artículo 3.4.6.- Norma particular de la zona VII - Industrial:

- Ocupación máxima sobre parcela neta: 70%
- Aprovechamiento máximo sobre parcela neta: 0,7 m²/m² sobre
- Altura máxima: edificio industrial.
- 1 planta sin limitación en metros
- Edificación auxiliar o aneja, bloques representativos y construcciones accesorias, y otros usos permitidos, 2 plantas – 7 metros
- Elementos de señalización y publicidad, sin limitación de altura
- Retranqueos a viales: Mínimo 5 metros
- Retranqueo a linderos: Mínimo 4 metros
- Distancia entre edificios no adosados: Mínimo 10 metros
- Como mínimo, el 15% de la parcela neta se dedicará a aparcamientos, previendo al menos 1 plaza por cada 100 m² construidos. Las dimensiones mínimas de las plazas serán 2,20 x 4,50 metros.
- Los espacios libres se ocuparán preferentemente con jardinería y arbolado. Cada parcela industrial se cerrará con cerca tipo.

Cuadro de características de la ordenación de volúmenes y cumplimiento de las determinaciones

Las condiciones de edificación serán las recogidas en el artículo 3.4.6.- Norma particular de la zona VII - Industrial:

- Ocupación máxima sobre parcela neta: 70%

OCUPACIÓN			
Estado actual			
Parcela	Superficie	Ocupación	
	m ²	%	m ²
D2	4.478,00	70	3.134,60
D3	4.475,00	70	3.132,50
Estado final			
D2/D3	8.953,00	70	6.267,10

- Aprovechamiento máximo sobre parcela neta: 0,7 m²/m² sobre

EDIFICABILIDAD			
Estado actual			
Parcela	Superficie	Edificabilidad	
	m ²	m ² /m ²	m ²
D2	4.478,00	0,7	3.134,60
D3	4.475,00	0,7	3.132,50
Estado final			
D2/D3	8.953,00	0,7	6.267,10

- Altura máxima: edificio industrial.
 - 1 planta sin limitación en metros
 - Edificación auxiliar o aneja, bloques representativos y construcciones accesorias, y otros usos permitidos, 2 plantas – 7 metros
 - Elementos de señalización y publicidad, sin limitación de altura
- Retranqueos a viales: Mínimo 5 metros
- Retranqueo a linderos: Mínimo 4 metros

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 de actuación se encuentra ya completamente edificado y que las determinaciones del presente Estudio de Detalle no modifican las condiciones urbanísticas establecidas por el planeamiento vigente (tales como el uso, la tipología edificatoria, la edificabilidad, la ocupación, etc), puede afirmarse que la influencia sobre el entorno afectado es inexistente, no produciéndose impacto alguno ni alteraciones derivadas de la introducción de elementos disonantes respecto al mismo.

Ordenanzas

Generalidades

En cuanto a generalidades y terminología de conceptos se estará a lo dispuesto en la Normativa del PGMO de Lorca y en las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial Polígono Industrial Saprelorca.

Normas generales

- Condiciones de edificación:

Las condiciones de edificación serán las recogidas en el artículo 3.4.6.- Norma particular de la zona VII- Industrial, del Plan Parcial Polígono Industrial Saprelorca.

- Condiciones generales de volumen:

Las condiciones de edificación serán las recogidas en el artículo 3.4.6.- Norma particular de la zona VII- Industrial, del Plan Parcial Polígono Industrial Saprelorca. Así como en el artículo 81 "Edificabilidad" del PGMO de Lorca.

Normas particulares

- Régimen de parcelaciones

El artículo 3.3.1.- Conceptos y normas fundamentales, del Plan Parcial Polígono Industrial Saprelorca, se establece que, en la zona VII – Industrial, "se consideraran parcelas mínimas e indivisibles las que tengan una superficie de 10.000 m² con fachada mínima de 30,00 m. Serán igualmente indivisibles las parcelas industriales que hayan agotado sus límites de edificabilidad y ocupación"

- Condiciones de edificación-ordenación

Las condiciones de edificación serán las recogidas en el artículo 3.4.6.- Norma particular de la zona VII- Industrial, del Plan Parcial Polígono Industrial Saprelorca.

- Condiciones de volumen

Las condiciones de volumen serán las recogidas en los artículos 3.3.1. y 3.4.6. del Plan Parcial Polígono Industrial Saprelorca.

Conclusión

La Ingeniera que suscribe el Estudio de Detalle da por finalizada su redacción, considerando que las condiciones desarrolladas en el mismo quedan suficientemente descritas, y solicita la aprobación por el órgano competente.

Sol Aragón Mora. Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos. N.º de colegiado 29.673.