



IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Lorca

6267 Aprobación definitiva del Estudio de Detalle relativo a la parcela N-18 de la ampliación n.º 2 del Polígono Industrial Saprelorca, sector B-1.

En Sesión Ordinaria celebrada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Lorca en fecha 25 de noviembre de 2024, se acordó la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle relativo a la Parcela N-18 de la Ampliación N.º 2 del Polígono Industrial Saprelorca, Sector B-1, seguido bajo el número de expediente 2024/UREDET-4 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, 10 de diciembre de 2024.—La Concejala de Urbanismo, Medio Ambiente y Vivienda, María Hernández Benítez.



1. **MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

1.1. ANTECEDENTES.

La mercantil LÁZARO SOTO, S.L., propietaria de la parcela N-18 del Polígono Industrial de Lorca, Sector B-1, Ampliación 2, pretende la segregación de la misma en dos parcelas, encargando la redacción del presente Estudio de Detalle al técnico que suscribe.

1.2. OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

El objetivo del presente Estudio de Detalle es posibilitar una nueva ordenación de volúmenes de la parcela N-18 del Plan Parcial del Polígono Industrial de Lorca, Sector B-1, Ampliación 2, al objeto de obtener parcelas más pequeñas de conformidad a lo establecido en el artículo 33 del citado Plan Parcial, que señala lo siguiente:

Los estudios de detalle se redactarán de acuerdo con los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y Art. 120 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia. Tendrán por objeto la definición de alineaciones, rasantes, vías interiores particulares de acceso a la edificación, etc., que sea necesario establecer cuando se proceda a la parcelación para obtener mayor proporción de pequeña industria y/o para desarrollar zonas de equipamiento.

1.- *En la Memoria se justificará la subparcelación que se proponga en función de la demanda de los tipos de parcela.*

2.- *Las vías interiores de nueva planta propuesta en el Estudio de Detalle se consideran compatibles con el Artículo 65-C del Reglamento de Planeamiento cuando se cumplan las condiciones siguientes:*

- *La suma de las longitudes de tramos de las nuevas vías será inferior a 500 m.*
- *Tendrá como máximo dos (2) puntos de conexión de la vía del E.D. con la red del Plan Parcial, y en tal caso, la distancia entre estos puntos de conexión, medida sobre los ejes de la red viaria del Plan Parcial, no será superior a 750 metros.*

En el caso que nos ocupa no le será de aplicación el punto 2 del artículo señalado al no ser objeto del presente E.D. la apertura de viales interiores particulares.

1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA SUBPARCELACIÓN.

La subparcelación queda justificada por la mayor demanda en la zona de parcelas de menor tamaño, no modificando el uso de la misma, USO INDUSTRIAL conforme a lo establecido en el artº. 31, de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial de Sector B-1, Ampliación 2 del Polígono Industrial de Lorca, aunque sí el tipo de parcela conforme al artº. 37, pasando de Industria Aislada a INDUSTRIA LIGERA, con una superficie comprendida entre 1.500 m² y 4.000 m². Se cumple además con lo indicado en el artº 40, tal y como se justifica en el apartado 1.5 del presente E.D.



1.4. ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle es el correspondiente a la superficie que en la actualidad ocupa la **parcela N-18** del Polígono Industrial de Lorca, Sector B-1, Ampliación 2, siendo su **Propietario Único** la mercantil LÁZARO SOTO, S.L., representada por D. Lázaro Soto Muñoz, en calidad de Administrador de la misma.

Las superficies de la parcela actual, así como las resultantes de la segregación de la parcela N-18 son las que se describen en la siguiente tabla:

PARCELA	SUPERFICIE m ²	ZONA INDUSTRIAL DE APLICACIÓN	OCUPACIÓN		EDIFICABILIDAD	
			%	m ²	m ² /m ²	m ²
N-18	4.750,00	INDUSTRIA AISLADA	75	3.562,50	0,85	4.037,50
N-18.1	3.250,00	INDUSTRIA LIGERA	72,76 < 75	2.364,71	0,9000 = 0,90	2.925,00
N-18.2	1.500,00	INDUSTRIA LIGERA	68,49 < 75	1.027,29	0,7417 < 0,90	1.112,50
SUMA	4.750,00	-	-	3.392,00	-	4.037,50

1.5. 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 LOTURM, 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, con la finalidad de adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento, que es el caso que nos ocupa, y/o 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.

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, sin que 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.

Conforme a lo establecido en el artº 40 “Segregación de Parcelas” de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial de Sector B-1, Ampliación 2 del Polígono Industrial de Lorca, se



permite dividir parcelas para formar otras de menor tamaño siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Las parcelas resultantes no serán menores de 500 m² y la superficie edificable resultante no superará la de la parcela originaria.

En el caso que nos ocupa las parcelas resultantes tendrán una superficie de 3.250 y 1.500 m², con una fachada de 29 y 21 metros respectivamente, superior a la fachada mínima de 20 metros indicada en el artº 36 *Parcela mínima edificable* de las ordenanzas reguladoras del P.P.

- b) Cada una de las nuevas parcelas cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación determinada por el P.P.O.

En el caso que nos ocupa, efectuada la segregación, la Zona Industrial de aplicación pasará a **INDUSTRIA LIGERA**, para parcelas de superficie comprendida en entre 1.500 y 4.000 m², siendo las condiciones de edificación:

Tipo de construcción:	Pareada
Retranqueos mínimos	
Frente calle:	7 m
Fondo y lateral libre:	4 m
Ocupación máxima sobre parcela:	75%
Coeficiente de edificabilidad:	0,90 m ² /m ²
Altura máxima:	8,5 m

Parámetros que se cumplen como se aprecia en la tabla indicada en el punto 1.3 de esta memoria

- c) Si con motivo de la segregación de parcelas fuese necesario la incorporación de nuevos viales, será preceptivo la realización del correspondiente estudio de detalle.

No se incorporan nuevos viales

- d) La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

- e) Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.

La parcela presenta un relieve llano, no siendo necesaria obra de urbanización alguna para la segregación.

- f) Las parcelas de categoría nido no podrán sobrepasar el 25% de la superficie total ni el 15% del suelo total del sector.

No se crearán parcelas de categoría nido en la segregación.

1.6. COMPETENCIA PARA SU FORMULACIÓN.

Conforme a lo establecido en el artº 146 de la LOTURM los Estudios de Detalle podrán ser elaborados por los Ayuntamientos, particulares y demás organismos competentes en el orden



urbanístico, correspondiendo al Ayuntamiento su aprobación definitiva.

En el caso que nos ocupa, el promotor objeto del presente Estudio de Detalle es propietario único del ámbito de actuación, quedando legitimado para su formulación.

1.7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.

1.7.1. Determinaciones del PGMO de Lorca.

Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle se encuentran en Suelo Urbanizable con Planeamiento Incorporado Torrecilla UZPI-2 del PGMO de Lorca, cuya ficha urbanística se adjunta como Anexo, con las siguientes determinaciones particulares:

Iniciativa de Planeamiento:	Privada.
Sistema de Actuación:	Compensación.
Calificación:	Industrial.
Tipología:	Industria nido. Industria ligera. Industria aislada.
Aprovechamiento de referencia:	0,500 m ² /m ²

El Plan Parcial Ampliación nº 2, Sector B-1, del Polígono Industrial de Lorca fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en pleno en sesión de 29 de abril de 2.002.

1.7.2. Ordenanzas particulares del Plan Parcial.

Las Normas Urbanísticas de aplicación serán las recogidas en el Plan Parcial Ampliación nº 2, Sector B-1, del Polígono Industrial de Lorca, Documento nº 3 "Ordenanzas Reguladoras", que se adjunta como Anexo al presente Estudio de Detalle, en particular:

- Definiciones:	Artículos 1 a 29
- Régimen Urbanístico del Suelo:	Artículos 30 a 33.
- Normas de Parcelación:	Artículos 34 a 40
- Normas de la Edificación:	Artículos 55 a 66
- Normas Particulares de cada Zona:	Artículo 71. Zona Industrial. Artículo 73. Aplicación General de las Normas de cada Zona.

En su artículo 71 establece las condiciones de edificación de la Zona Industrial, siendo para para Industria Ligera, de aplicación para las parcelas N18.1 y N18.2 objeto del presente Estudio de Detalle:

- Tipo de Construcción:	Pareada
- Retranqueos mínimos:	
▪ Al frente dela calle:	7 m
▪ Al fondo y lateral libre:	4 m



- Ocupación máxima sobre parcela: 75%
- Coeficiente de edificabilidad: 0,90 m²/m²
- Altura máxima: 8,5 m

1.7.3. Ordenación de la parcela N18 objeto del Estudio de Detalle.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Particulares indicadas en el punto anterior, quedando el artículo 71 para las parcelas N18.1 y N18.2 como se indica a continuación:

Parcela 18.1:

- Tipo de Construcción: Pareada
- Retranqueos mínimos: (*)
 - Al frente de la calle: 7 m
 - Al fondo y laterales: 4 m
- Ocupación máxima sobre parcela: 75%
- Coeficiente de edificabilidad: 0,90 m²/m²
- Altura máxima: 8,5 m

Parcela 18.2:

- Tipo de Construcción: Pareada
- Retranqueos mínimos: (*)
 - Al frente de la calle: 7 m
 - Al fondo y lateral libre: 4 m
- Ocupación máxima sobre parcela: 71,58%
- Coeficiente de edificabilidad: 0,78 m²/m²
- Altura máxima: 8,5 m

Nota (*): Se indican los retranqueos en plano parcelario P04 del presente Estudio de Detalle.

1.7.4. Influencia sobre el entorno afectado.

El artículo 144, punto 2, de la LOTURM establece que “cuando la finalidad del Estudio de Detalle sea la reordenación de volúmenes, que no es el caso que nos ocupa, se deberá analizar su influencia sobre el entorno afectado”.

En cuanto al impacto o influencia sobre el entorno afectado, hay que destacar la escasa entidad del ámbito objeto del presente Estudio de Detalle, que comprende únicamente una parcela, que el perímetro de las mismas se encuentra edificado y que las determinaciones del ED no alteran las condiciones urbanísticas establecidas por el planeamiento original (uso, tipología, edificabilidad, ocupación, etc.), se puede concluir que la influencia sobre el entorno afectado será inapreciable. Figura como Anejo del presente E.D. reportaje fotográfico.



1.8. CONCLUSIÓN.

Con los datos expuestos en la presente Memoria Justificativa, así como Planos que completan el Estudio de Detalle, el técnico que suscribe da por finalizado el trabajo de redacción, y lo somete a su aprobación.

Lorca, Septiembre de 2.024

INGENIERO INDUSTRIAL

Juan Ferrández Torrente

Col. 225 COIIRM