



**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LAS PARCELAS N5, N9, N10 Y N11 AMPLIACIÓN Nº2, SECTOR B-1, DEL POLIGONO INDUSTRIAL SAPRELORCA. LORCA (MURCIA)**

PROMOTOR: PRIMALUM CANALES, S.L.

ARQUITECTO: INMACULADA GARCÍA CAMPOS

Firmado por GARCIA CAMPOS MARIA INMACULADA - \*\*\*6038\*\* el día 22/05/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios



# AYUNTAMIENTO DE LORCA

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

## I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

24 JUN 2021



### 1. GENERALIDADES Y ANTECEDENTES.

JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

#### 1.1. OBJETIVOS DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

#### 1.2. SOLICITUD.

Fdo. Ana González Lario

#### 1.3. NORMATIVA DE REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

#### 1.4. ÁMBITO DE ACTUACIÓN. SUPERFICIE.

## 2. MEMORIA INFORMATIVA.

### 2.1. DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR QUE DESARROLLA.

### 2.2. ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

### 2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

## 3. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

### 3.1. JUSTIFICACIÓN DE SU FORMULACIÓN EN RELACIÓN CON LA FIGURA DE PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA.

### 3.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO.

#### 3.2.1. Determinaciones del PGMO.

#### 3.2.2. Condiciones de edificación-ordenación.

#### 3.2.3. Cuadro de características de la ordenación de volúmenes y cumplimiento de las determinaciones.

#### 3.2.4. Influencia sobre el entorno afectado. (Art.144, 2, Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia)

#### 3.2.5. Justificación del cumplimiento de los parámetros de edificabilidad y volumen de conformidad con el artículo 73 del Plan Parcial de la ampliación nº2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca.

### 3.3. ORDENANZAS.

#### 3.3.1. Generalidades.

#### 3.3.2. Normas generales.

#### 3.3.3. Normas particulares.

### 3.4. GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO.

### 3.5. FASES DE EJECUCIÓN.

### 3.6. CONCLUSIÓN.

## II. PLANOS

PLANO 01. Situación y emplazamiento.

PLANO 02. Ámbito actuación. Estado actual.

PLANO 03. Alineaciones y superficies. Estudio detalle 26/04/2021.

PLANO 04. Parámetros urbanísticos. Estudio detalle 26/04/2021.

PLANO 05. Alineaciones y superficies. Estudio de detalle.

PLANO 06. Parámetros urbanísticos. Estudio de detalle.

PLANO 07. Parámetros urbanísticos. Estudio de detalle.

PLANO 08. Justificación altura máxima.

PLANO 09. Estructura de la propiedad.

## III. ANEXO I.- FOTOGRAFÍAS ENTORNO

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LAS PARCELAS N5, N9, N10 Y N11 AMPLIACIÓN Nº2, SECTOR B-1, DEL POLIGONO INDUSTRIAL SAPRELORCA, LORCA (MURCIA)

PROMOTOR: PRIMALUM CANALES, S.L.

ARQUITECTO: INMACULADA GARCÍA CAMPOS



## I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1. GENERALIDADES Y ANTECEDENTES.

#### 1.1. OBJETIVOS DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

El objetivo del presente ED es modificar la ordenación de volúmenes en las parcelas N5, N9, N10 y N11 de la ampliación nº2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca.

El presente Estudio de Detalle modifica el Estudio de Detalle, aprobado en fecha 26 de abril de 2021 (BORM nº124, martes, 1 de junio de 2021), expediente 2020/UREDET-4, relativo a las parcelas N5, N9, N10 y N11 de la ampliación nº2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca, promovido por la mercantil Primalum Canales, S.L. y cuyo objeto era posibilitar la ordenación de volúmenes en las citadas parcelas, al objeto de agrupar las parcelas haciendo uso de la edificabilidad de modo conjunto suprimiendo los actuales retranqueos en el lindero colindante entre ambas parcelas.

Anteriormente, se aprobó otro Estudio de Detalle, en fecha 26 de febrero de 2018, relativo a las parcelas N9 y N10 de la ampliación nº2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca, promovido por la mercantil Primalum Canales, S.L. con idéntico fin, pero un ámbito más reducido.

En las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle es de aplicación el Plan Parcial de la ampliación nº2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 29 de abril de 2002 publicándose en el BORM de fecha 29 de abril de 2002. Por acuerdo de pleno de fecha 29 de octubre de 2007, se aprobó definitivamente la modificación nº1 del Plan Parcial que afectaba a la redacción del artículo 64 de la normativa. Posteriormente, por acuerdo de pleno de fecha 26 de octubre de 2015 y publicado en el BORM de fecha 12 de diciembre de 2015, se aprobó definitivamente la modificación nº2 del Plan Parcial que afectaba a la redacción del artículo 40.2 de la normativa para ampliar los usos permitidos.

#### 1.2. SOLICITUD.

La empresa Primalum Canales S.L. con CIF B-73.112.955 y domicilio en Calle Alcalde José López Fuentes, parcela N7, buzón 82, Polig. Ind. Saprelorca, 30817 Lorca (Murcia), es la única propietaria de las parcelas objeto del presente ED, por lo que tiene capacidad para formular el ED. El representante de la empresa es Francisco Gázquez Sánchez con DNI número 23.241.521-K y mismo domicilio que la mercantil.

**AYUNTAMIENTO DE LORCA**  
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de



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”*

### 1.3. NORMATIVA DE REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

El artículo 39, Agrupación de Parcelas, de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de la ampliación nº2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca establece que *“se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones. Cuando la agrupación de parcelas lleva consigo la modificación de los retronqueos previstos en el parcelario del presente Plan Parcial será necesaria la odoptación de las nuevas alineaciones y volúmenes edificables mediante un Estudio de Detolle.”*

A su vez, el artículo 33, Estudios de Detalle, del citado Plan Parcial regula que *“los estudios de detalle se redactarán de ocuerdo con los artículos 65 y 66 del Reglamento de ploneamiento y ort. 120 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia. Tendrán por objeto la definición de alineaciones, rasantes, víos interiores particulares de acceso a la edificación, etc. que sea necesario establecer cuondo se proceda a la parcelación para obtener moyor proporción de pequeña industria y/o para desarrollar las zonas de equipamiento.*

1.- *En 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 Detolle se considerarán compatibles con el artículo 65-C del Reglamento de Planeamiento cuando 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 casa la distoncia entre estos puntos de conexión, medida sobre los ejes de la red viaria del Plan Parcial, no será superior a 750 metros.”*

Actualmente, La Ley del Suelo a la que hace referencia el artículo 33 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial no está vigente, siendo los artículos 139 y 144 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia los que regulan, respectivamente, la finalidad y documentos de los Estudios de Detalle. Además, el artículo 166 incluido en la citada ley y modificado por el Decreto-Ley n.º 3/2020, de 23 de abril, de mitigación del impacto socioeconómico del COVID-19 en el área de vivienda e infraestructuras, establece la regulación respecto a la tramitación de los estudios de detalle, quedando del siguiente modo:

*“1. Corresponde a los Ayuntamientos la aprobación inicial de los estudios de detalle, quedando excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto. Tras la aprobación inicial se someterán a información*



*pública durante veinte días para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones correspondientes. El texto completo estará a disposición del público en el lugar que se determine por el ayuntamiento. 2. El acuerdo se notificará individualizadamente a los propietarios y titulares de derechos incluidos en su ámbito y que consten en el Catastro, o, en su caso, en el Registro de la Propiedad, otorgándole un plazo de quince días para presentación de alegaciones. 3. A la vista del resultado de las alegaciones presentadas, el ayuntamiento acordará sobre su aprobación definitiva, con las modificaciones que resultaron procedentes. 4. El acuerdo definitiva se notificará a los interesadas que consten en el expediente, así como a la dirección general competente en material de urbanismo, remitiendo un ejemplar debidamente diligenciado para su archivo. 5. La tramitación de un estudio de detalle no impedirá la tramitación de las correspondientes licencias de edificación, quedando ésta supeditada a la aprobación definitiva del mismo.”*

#### 1.4. ÁMBITO DE ACTUACIÓN. SUPERFICIE.

La superficie total del área de actuación se corresponde con las parcelas N5, N9, N10 y N11, de la ampliación nº2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca. El ámbito está, por lo tanto, exactamente definido en el Plan Parcial de la ampliación nº2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca aprobado definitivamente el 29 de abril de 2002.

##### Superficie del ámbito:

Parcela N5. Superficie	1.325,00 m2
Parcela N9. Superficie	4.750,00 m2
Parcela N10. Superficie	4.750,00 m2
Parcela N11. Superficie	4.750,00 m2
TOTAL SUPERFICIE ED	15.575,00m2

##### Ocupación en planta baja:

Parcela N5. Ocupación 80%	1.060,00 m2
Parcela N9. Ocupación 75%	3.562,50 m2
Parcela N10. Ocupación 75%	3.562,50 m2
Parcela N11. Ocupación 75%	3.562,50 m2
TOTAL OCUPACIÓN ED	11.747,50 m2



Edificabilidad máxima parcelas según planeamiento

Parcela N5. Edificabilidad 0,95 m2/m2 = 1.258,75 m2

Parcela N9. Edificabilidad 0,85m2/m2 = 4.037,50 m2

Parcela N10. Edificabilidad 0,85m2/m2 = 4.037,50 m2

Parcela N10. Edificabilidad 0,85m2/m2 = 4.037,50 m2

TOTAL EDIFICABILIDAD ED 13.371,25 m2

## 2. MEMORIA INFORMATIVA.

### 2.1. DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR QUE DESARROLLA.

Según dicta el artículo 39, del Plan Parcial de la ampliación nº2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca, 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 parcelaria 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 N5, N9, N10 y N11 puesto que se van a modificar los retranqueos previstos en el planeamiento que desarrolla.

Como se ha justificado en el apartado 1.3, el presente Estudio de Detalle queda regulado por los artículos 33 y 39 del Plan Parcial de la ampliación nº2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca, y los artículos 139, 144 y 166 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

### 2.2. ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

Las ordenanzas de aplicación son las Ordenanzas Reguladoras incluidas en el Documento nº3 del Plan Parcial de la ampliación nº2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca. Siendo las condiciones de edificación las recogidas en el artículo 71, Zona Industrial.

Para la parcela N5 son de aplicación las condiciones de edificación de la industria nido:

- Tipo de construcción: Adosados
- Retranqueos mínimos:
  - o Al frente de la calle 7m
  - o Al fondo y laterales 4m
- Ocupación máxima sobre parcela: 80%
- Coeficiente de edificabilidad: 0,95 m2/m2
- Altura máxima: 8,5 m



Para las parcelas N9, N10 y N11 son de aplicación las condiciones de edificación de la industria aislada:

- Tipo de construcción: Aislada
- Retranqueos mínimos:
  - o Al frente de la calle 7m
  - o Al fondo y laterales 4m
- Ocupación máxima sobre parcela: 75%
- Coeficiente de edificabilidad: 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 8,5 m

### 2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La empresa Primalum Canales S.L. es la única propietaria de las parcelas N5, N9, N10 y N11 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 nº1 y único: Primalum Canales, S.L. superficie 15.575,00 m<sup>2</sup> = 100%

Por lo que la edificabilidad total del ámbito del ED, 13.371,25 m<sup>2</sup>, le corresponde a Primalum Canales, S.L.

## 3. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

### 3.1. JUSTIFICACIÓN DE SU FORMULACIÓN EN RELACIÓN CON LA FIGURA DE PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA.

Los Estudios de Detalle, 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 completor o, en su caso, adaptor determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y urbanizable ordenado directamente y en los Planes Parciales y Especiales*". EL suelo objeto de este ED es suelo urbano ordenado por el Plan Parcial de la ampliación nº2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca.

En nuestro caso, la finalidad del ED es la de agrupar y ordenar los volúmenes edificables de las parcelas N5, N9, N10 y N11 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 (N5, N9, N10 y N11) 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.

### 3.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO.

#### 3.2.1. Determinaciones del PGMO.

Los parámetros urbanísticos para el ámbito objeto del estudio de detalle son los recogidos en la correspondiente ficha urbanística, a saber:

#### DETERMINACIONES PARTICULARES

Iniciativa de planeamiento	Privada
Calificación	Industrial
Ordenanza de aplicación	Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial de la ampliación nº2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca.
Superficie del ámbito	15.575,00 m <sup>2</sup>
Superficie máx. edificable	13.371,25 m <sup>2</sup>

#### 3.2.2. Condiciones de edificación-ordenación.

Las condiciones de edificación serán las recogidas en el artículo 71, Zona Industrial, para la Industria Aislada del Plan Parcial de la ampliación nº2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca:

- Tipo de construcción: Aislada
- Retranqueos mínimos:
  - Al frente de la calle 7m
  - Al fondo y laterales 4m
- Ocupación máxima sobre parcela: 11.747,50m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima: 13.371,25m<sup>2</sup>
- Altura máxima: dos plantas u 8,50 m (\*)

(\*) Se permitirá una altura máxima de 12,00 metros para un volumen específico de la ordenación, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 73 "Aplicación general de las normas de cada zona" del Plan Parcial de la ampliación nº2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca, "en la industrial aislada, si por necesidades de su organización o funcionamiento se necesita mayor altura de la establecida, se podrá permitir a costa de reducir el coeficiente de edificabilidad de forma que no se sobrepase el volumen asignado".

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.



3.2.3. Cuadro de características de la ordenación de volúmenes y cumplimiento de las determinaciones:

Las condiciones de volumen se establecen en el artículo 71 Zona Industrial, para la Industria Aislada del Plan Parcial de la ampliación nº2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca,

- Ocupación del suelo:

La ocupación se distribuye de la siguiente manera:

Parcela N5:	1.060,00 m <sup>2</sup> = 80%
Parcela N9:	3.562,50 m <sup>2</sup> = 75%
Parcela N10:	3.562,50 m <sup>2</sup> = 75%
Parcela N11:	3.562,50 m <sup>2</sup> = 75%

Total ámbito ED: 11.747,50 m<sup>2</sup> = 75,43%

- Altura máxima: dos plantas u 8,5 metros. Se permite una altura máxima de 12,00 metros en uno de los volúmenes edificables justificándose en el presente documento el cumplimiento de los parámetros de edificabilidad y volumen establecidos en el Plan Parcial de la ampliación nº2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca de forma que no se sobrepase el volumen asignado.

- Edificabilidad máxima permitida:

Parcela N5:	1.258,75 m <sup>2</sup> = 0,95m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Parcela N9:	4.037,50 m <sup>2</sup> = 0,85m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Parcela N10:	4.037,50 m <sup>2</sup> = 0,85m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Parcela N11:	4.037,50 m <sup>2</sup> = 0,85m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Total ámbito ED: 13.371,25 m<sup>2</sup> = 0,8585m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Retranqueo a colindantes: al frente de calle 7 m, a laterales y fondo 4m

3.2.4. Influencia sobre el entorno afectado. (Art.144, 2, Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia)

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



El objeto del presente ED es la reordenación de volúmenes, si bien el ámbito afectado es de escasa entidad y comprende solamente cuatro parcelas de la ampliación nº2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca, reduciéndose la influencia de sus determinaciones al entorno de éstas. 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,...) la influencia sobre el entorno afectado es inexistente, no produciéndose impacto ni alteración motivados por elementos disonantes con el mismo.

### 3.2.5. Justificación del cumplimiento de los parámetros de edificabilidad y volumen de conformidad con el artículo 73 del Plan Parcial de la ampliación nº2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca.

Como se ha indicado en los artículos anteriores, la altura máxima en uno de los volúmenes de la ordenación será de 12,00 metros, superando los 8,50 metros establecidos en el Plan Parcial de la ampliación nº2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca. El Plan Parcial en el artículo 73 "Aplicación general de las normas de cada zona" establece la posibilidad de permitir una mayor altura *"en la industrial aislada, si por necesidades de su organización o funcionamiento se necesita mayor altura de la establecida, (...) a costa de reducir el coeficiente de edificabilidad de forma que no se sobrepase el volumen asignado."*

En todo caso para la medición de la edificabilidad se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 81.1 del PGMO de Lorca que establece que *"En la medición de la edificabilidad se tendrá en cuenta la superficie construida de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante y se incluirán: (...) -Los sótanos cuando no estén destinados a aparcamiento o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación,..."*

Para justificar el incremento de la altura máxima, y cumplir con las determinaciones del artículo 73 del Plan Parcial, se ha considerado el volumen que queda por encima de la altura de 8,50 metros como si se tratara de otra planta, reduciendo la edificabilidad correspondiente a la primera planta. De este modo, la edificabilidad asignada por plantas no supera a la edificabilidad máxima de las parcelas. Además, en ningún caso, se sobrepasa el volumen asignado ni la ocupación máxima permitida en planta baja.

#### Justificación de la ocupación máxima en planta baja:

Ocupación ordenación E.D.= 11.747,50 m<sup>2</sup> = 11.747,50 m<sup>2</sup> (ocupación máx. ámbito Estudio Detalle) CUMPLE



**Cuadro superficie ocupada Estudio de Detalle**

Parcela	Sup.ocupada (m2)
N5	640,50
N9-N10	7.596,00
N11	3.511,00
<b>TOTAL</b>	<b>11.747,50</b>

**Justificación de la edificabilidad máxima del ED:**

Edificabilidad planta baja = 11.673,50 m2  
 Edificabilidad planta primera = 1.217,75 m2  
 Edificabilidad por encima 8,5 metros= 480,00 m2  
 Edificabilidad total = 13.371,25 m2= Edif. total ámbito ED=13.371,25 m2 CUMPLE

**Cuadro superficie construida actual**

Parcela	Sup.Const. Planta baja (m2)	Sup.Const. Pl. primera (m2)	Sup.Const. h> 8,5 m (m2)	Total Sup. Construida (m2)
N5	0,00	0,00	0,00	0,00
N9-N10	7.522,00	266,75	405,00	8.193,75
N11	3.511,00	0,00	0,00	3.511,00
<b>TOTAL</b>	<b>11.033,00</b>	<b>266,75</b>	<b>405,00</b>	<b>11.704,75(*)</b>

(\*) Edificabilidad actualmente agotada del total de edificabilidad correspondiente al ámbito del Estudio de Detalle. La edificabilidad restante para alcanzar la edificabilidad total, 951,00 m2, solo podrá edificarse en planta primera.

**Cuadro edificabilidad Estudio de Detalle por parcelas**

Parcela	Edif. Planta baja (m2)	Edif. Pl. primera (m2)	Edif. h> 8,5 m (m2)	Edif. Total (m2)
N5	640,50	1217,75	0,00	640,50
N9-N10	7.522,00		480,00	8.806,75
N11	3.511,00		0,00	3.924,00
<b>TOTAL</b>	<b>11.673,50</b>	<b>1.217,75</b>	<b>480,00</b>	<b>13.371,25</b>

**Cuadro edificabilidad Estudio de Detalle por plantas**

Planta	Edificabilidad (m2)
P. Baja	11.673,50
P. Primera	1.217,75
P. h>8,5 m	480,00
<b>TOTAL</b>	<b>13.371,25</b>



En cuanto a generalidades y terminología de conceptos se estará a lo dispuesto en la Normativa del PGMO de Lorca y en las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial de la ampliación nº2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca.

### 3.3.2. Normas generales

#### Condiciones de edificación

Las condiciones de edificación serán las recogidas en el artículo 71, Zona Industrial, para la Industria Aislada del Plan Parcial de la ampliación nº2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca.

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.

#### Condiciones generales de volumen

Las condiciones de volumen se contemplan en los artículos del 20 al 24, del apartado "2.- Definiciones" de las "Ordenanzas Regulatoras" del Plan Parcial de la ampliación nº2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca. Así como en el artículo 81 "Edificabilidad" del PGMO de Lorca.

### 3.3.3. Normas particulares

- Régimen de parcelaciones

El artículo 36 del apartado 4.- "Normas de parcelación" de las "Ordenanzas Regulatoras" del Plan Parcial de la ampliación nº2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca, establece que la parcela mínima edificable *"es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona. Se establece como parcela mínima indivisible la de 500m<sup>2</sup>, con fachada mínima de 20 m."*

- Condiciones de edificación-ordenación

Las condiciones de edificación serán las recogidas en el artículo 71, Zona Industrial, para la Industria Aislada del Plan Parcial de la ampliación nº2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca.

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.

24 JUN 2024



- Condiciones de volumen

Las condiciones de volumen serán las recogidas en el artículo 61 del Plan Parcial de la ampliación nº2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca:

*"Se establece la parcela mínima de 500m<sup>2</sup> con fachada mínima de 20m. Todas las edificaciones deberán retranquearse un mínimo de 7m a alineación de vial y 4 m a linderos. (...)*

*La altura máxima de la edificación será de dos plantas u 8,50 m. Permitiéndose una altura máxima de dos plantas u 12,00 metros en la zona así delimitada en planos.*

*Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquel se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan cuando abran huecos destinados a habitaciones vivideras o locales de trabajo. En caso de que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso a almacenes, los patios pueden componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones.*

*Se permiten semisótanos, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.*

*Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente. Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo (...)*

*Quedan incluidos en el conjunto del volumen:*

- a) La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso al que se destinen.*
- b) Las terrazas, los balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.*
- c) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre que, de la disposición de su cerramiento, y de los materiales y sistemas de construcción empleados, pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado con carácter permanente.*

*Quedan excluidos del conjunto de volumen edificable:*

- a) Los patios interiores, aunque sean cerrados.*
- b) Los soportales y las plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie total edificable.*



c) Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas... si bien los espacios ocupados por tales equipos se contabilizan como superficie ocupada de la parcela.

Los elementos ornamentales de remate en cubierta y los que correspondan a escaleros, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tonques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas...)"

En todo caso para la medición de la edificabilidad se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 81.1 del PGMO de Lorca que establece que "En la medición de la edificabilidad se tendrá en cuenta la superficie construida de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante y se incluirán: (...)-Los sátnos cuando no estén destinados a aparcamiento o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación,..."

En cuanto a la altura máxima permitida, se atenderá a lo dispuesto en el artículo 73 "Aplicación general de las normas de cada zona" del Plan Parcial de la ampliación nº2, sector B-1, del Polígono Industrial Saprelorca: "en la industrial aislada, si por necesidades de su organización o funcionamiento se necesita mayor altura de la establecida, se podrá permitir a costa de reducir el coeficiente de edificabilidad de forma que no se sobrepase el volumen asignado."

#### 3.4. GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO.

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

#### 3.5. FASES DE EJECUCIÓN.

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



### 3.6. CONCLUSIÓN.

Con la documentación y planos que acompañan a la presente memoria se concluye la redacción del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes de las parcelas N5, N9, N10 y N11 de la Ampliación nº2, Sector b-1, del Polígono Industrial Saprelorca, Lorca (Murcia). Estudio de Detalle que ha sido redactado por el técnico que suscribe de acuerdo con la normativa vigente.

Lorca, mayo 2024

Fdo: Inmaculada García Campos, arquitecta.

## II.- PLANOS

**PLANO 01. Situación y emplazamiento.**

**PLANO 02. Delimitación del ámbito. Estado actual.**

**PLANO 03. Alineaciones y superficies. Estudio detalle 26/04/2021.**

**PLANO 04. Parámetros urbanísticos. Estudio detalle 26/04/2021.**

**PLANO 05. Alineaciones y superficies. Estudio de detalle.**

**PLANO 06. Parámetros urbanísticos. Estudio de detalle.**

**PLANO 07. Parámetros urbanísticos. Estudio de detalle.**

**PLANO 08. Justificación altura máxima.**

**PLANO 09. Estructura de la propiedad.**



Lorca, mayo 2024

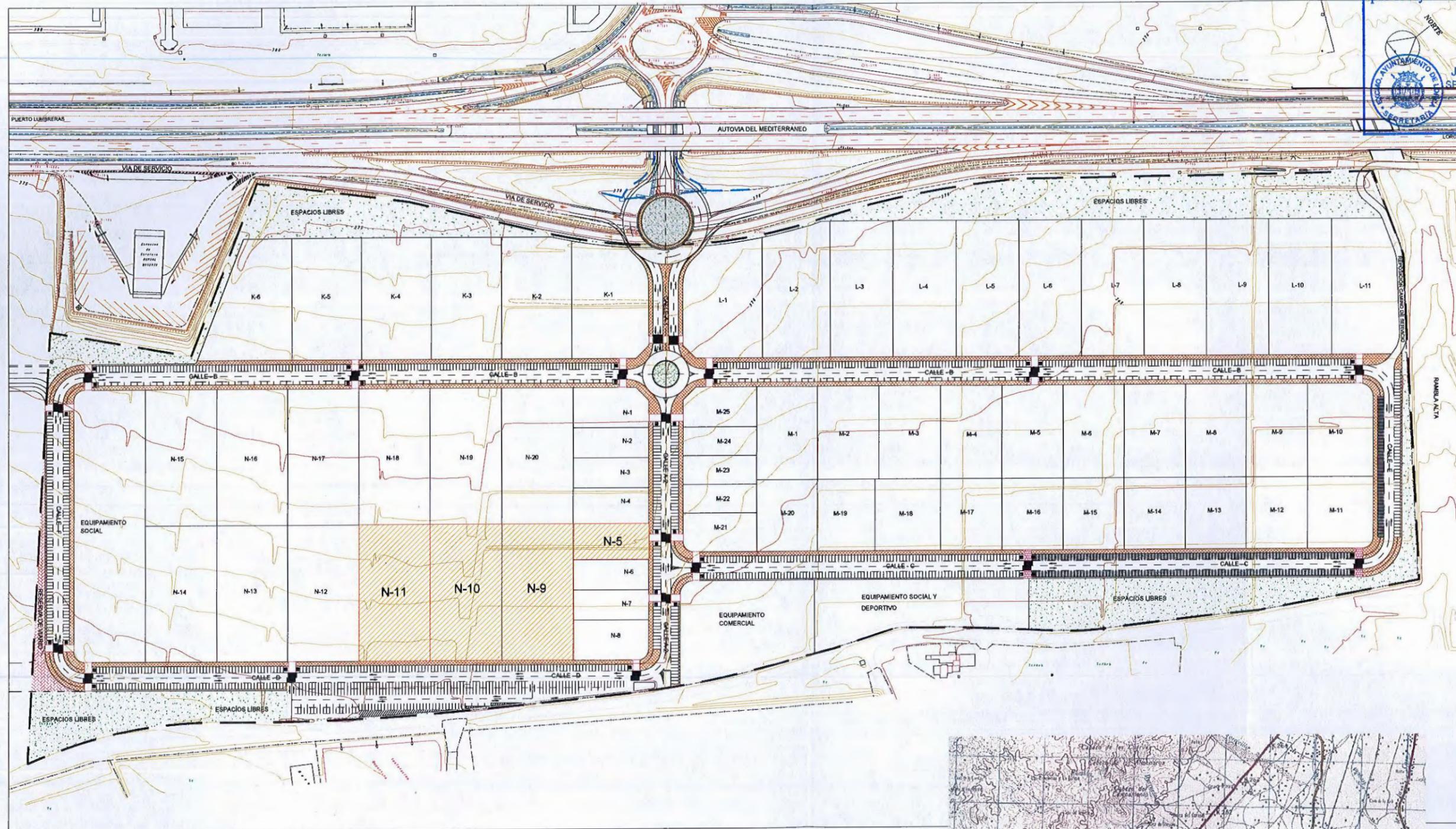
Fdo: Inmaculada García Campos, arquitecta.

24 JUN 2024



JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL  
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

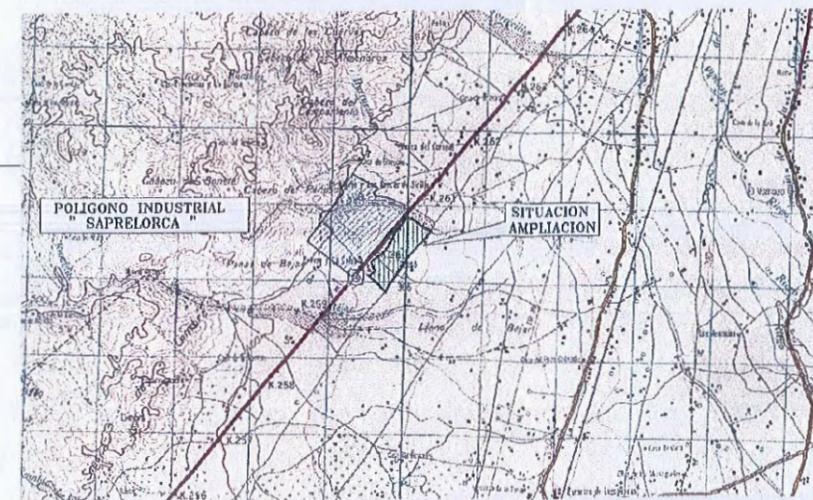
Fdo. Ana González Lario



PP ampl. nº2, sector B1

ÁMBITO DE ACTUACIÓN ED

SUPERFICIE DE PARCELA N5	1.325,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE PARCELA N9, N10	9.500,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE PARCELA N11	4.750,00 m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS	15.575,00 m <sup>2</sup>



SITUACION PP



**estudio**  
 estudio detalle  
 ordenación de volumenes  
 situación  
 Parcelas N5, N9, N10 y N11  
 ampl. nº2, sector B1  
 Polígono Industrial Saproelorca  
 promotor  
 primidum cordus, s.l.  
 arquitecto  
 Inmaculada García Campos  
 plano  
 01  
 situación y ampliación  
 fecha  
 octubre 2023  
 escala  
 v/e

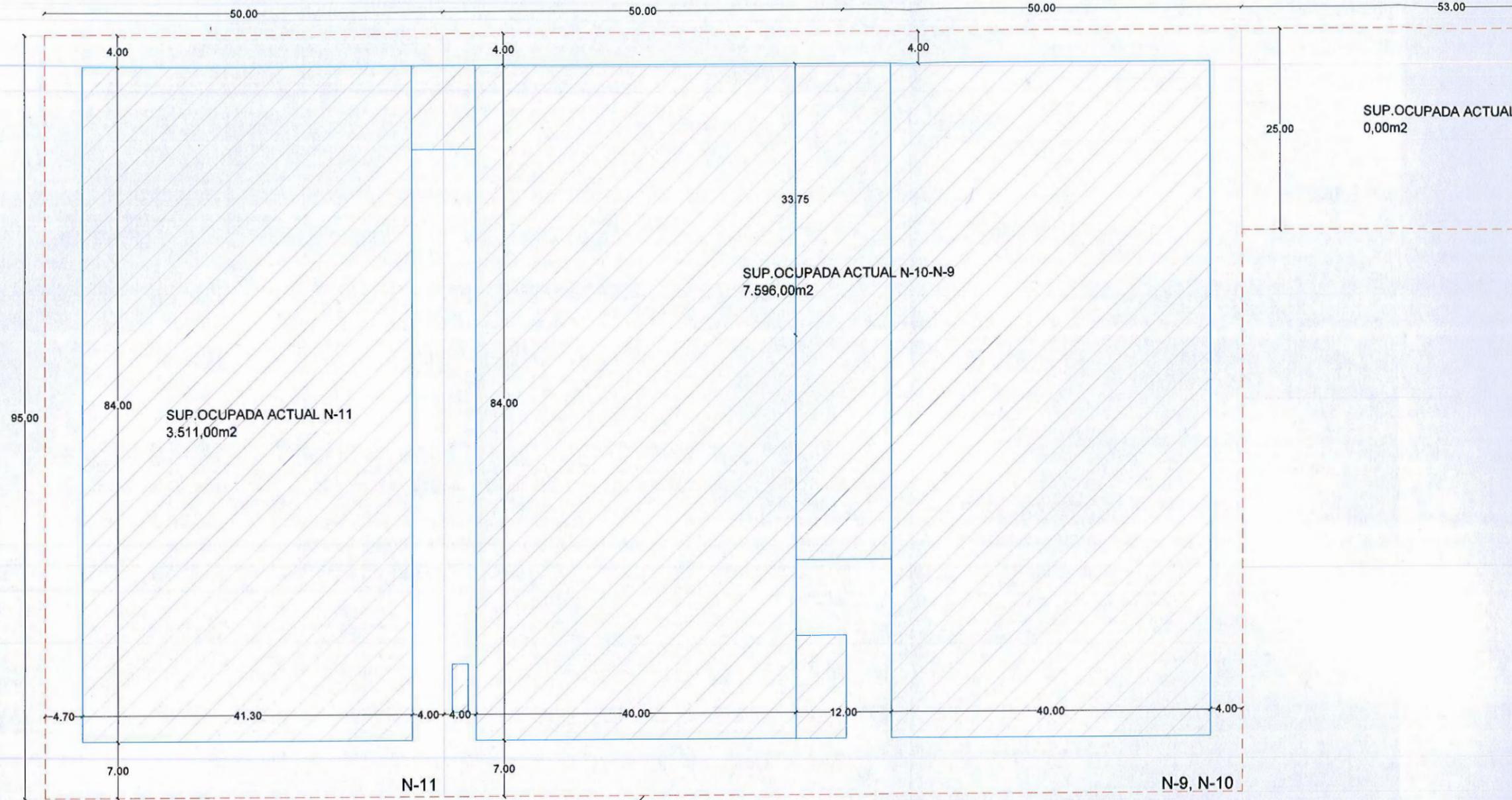
**AYUNTAMIENTO DE LORCA**  
 DILIGENCIA: Aprobado definitivamente  
 por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 JUN 2024



JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL  
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Fdo. Ana González Lario



SUP. OCUPADA ACTUAL  
 0,00m<sup>2</sup>

N-5

SUP. OCUPADA ACTUAL N-10-N-9  
 7.596,00m<sup>2</sup>

SUP. OCUPADA ACTUAL N-11  
 3.511,00m<sup>2</sup>

CALLE A-2

CALLE - D

EMPLAZAMIENTO  
 escala 1:200

DELIMITACIÓN ÁMBITO ACTUACIÓN



EDIFICACIÓN EXISTENTE



DELIMITACIÓN ÁMBITO ACTUACIÓN

	P. BAJA	P. PRIMERA	P. h x 8,5m	TOTAL
SUPERFICIE DE PARCELA N5	1.325,00 m <sup>2</sup>			
SUPERFICIE CONSTRUIDA N5	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE PARCELA N9, N10	9.500,00 m <sup>2</sup>			
SUPERFICIE CONSTRUIDA N9, N10	7.522,00 m <sup>2</sup>	804,75 m <sup>2</sup>	405,00 m <sup>2</sup>	8.731,75 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE PARCELA N11	4.750,00 m <sup>2</sup>			
SUPERFICIE CONSTRUIDA N11	3.511,00 m <sup>2</sup>	413,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	3.924,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE PARCELAS</b>	<b>15.575,00 m<sup>2</sup></b>			
<b>TOTAL SUP. CONSTRUIDA</b>	<b>11.033,00 m<sup>2</sup></b>	<b>1.217,75 m<sup>2</sup></b>	<b>405,00 m<sup>2</sup></b>	<b>12.655,75 m<sup>2</sup></b>

estudio

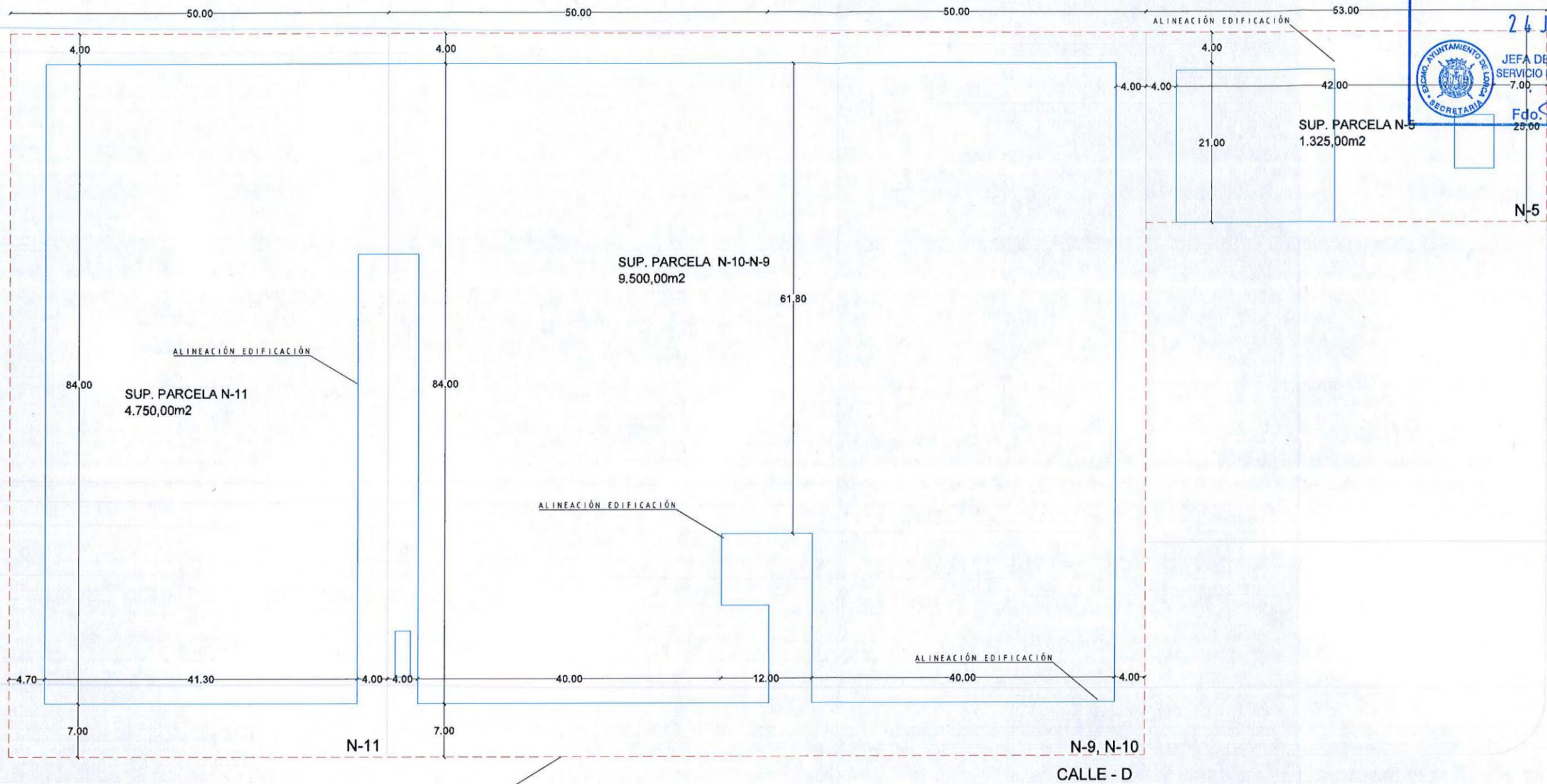
estudio detalle  
 ordenación de volúmenes  
 situación  
 Parcelas N5, N9, N10 y N11  
 calle nº2, sector 81  
 Polígono 1, Saneamiento Lorca  
 promotor  
 primàrium canales s.l.  
 arquitecto  
 Inmóvilizado gracias campos  
 plano  
 02  
 ámbito actuación  
 edición actual  
 fecha  
 octubre 2023  
 escala  
 1/200

24 JUN 2024



JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL:  
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Fdo. Ana González Lano



— ALINEACIÓN EDIFICACIÓN  
 - - - DELIMITACIÓN ÁMBITO ACTUACIÓN

alineaciones y superficies  
 plan parcial ampl.nº2, sect. B1  
 ESTUDIO DETALLE, 26/04/2021

SUPERFICIE DE PARCELA N5	1.325,00 m2
SUPERFICIE DE PARCELA N9-N10	9.500,00 m2
SUPERFICIE DE PARCELA N11	4.750,00 m2
<b>TOTAL SUPERFICIE PARCELAS</b>	<b>15.575,00 m2</b>



estudio  
 estudio detalle  
 ordenación de volúmenes  
 situación  
 Parcelas N5, N9, N10 y N11  
 ampl. nº2, sector B1  
 Polígono I Suroeste Lorca  
 promotor  
 privadum cordes s.l.  
 arquitecto  
 Inmaculada García Campos  
 plano  
 03  
 alineaciones y superficies  
 estudio de detalle 26/04/2021  
 fecha  
 octubre 2023  
 escala  
 1/200



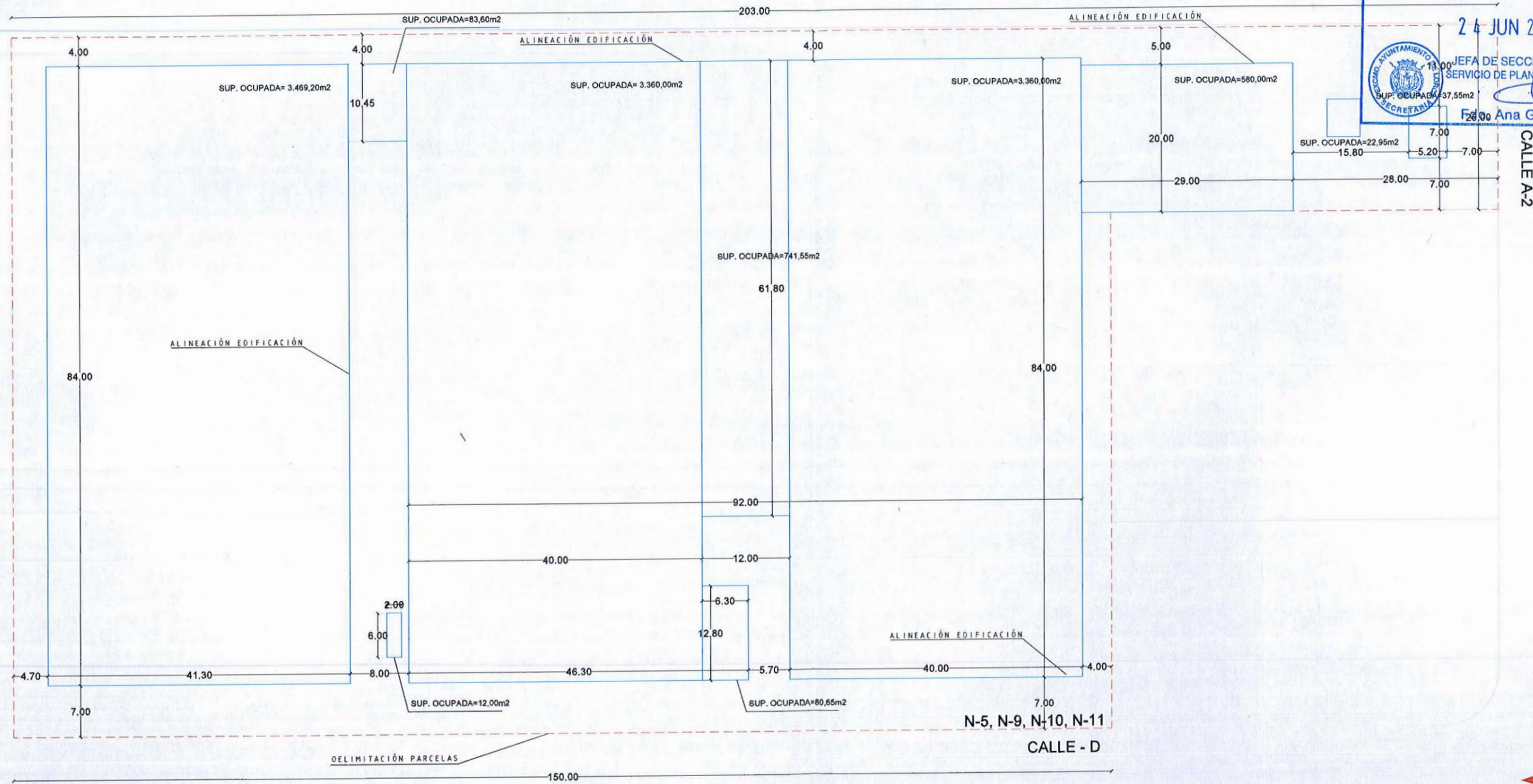
**AYUNTAMIENTO DE LORCA**  
 DILIGENCIA: Aprobado definitivamente  
 por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

2 JUN 2024



JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL  
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Fdo. Ana González Lario



— ALINEACIÓN EDIFICACIÓN  
 - - - DELIMITACIÓN ÁMBITO ACTUACIÓN

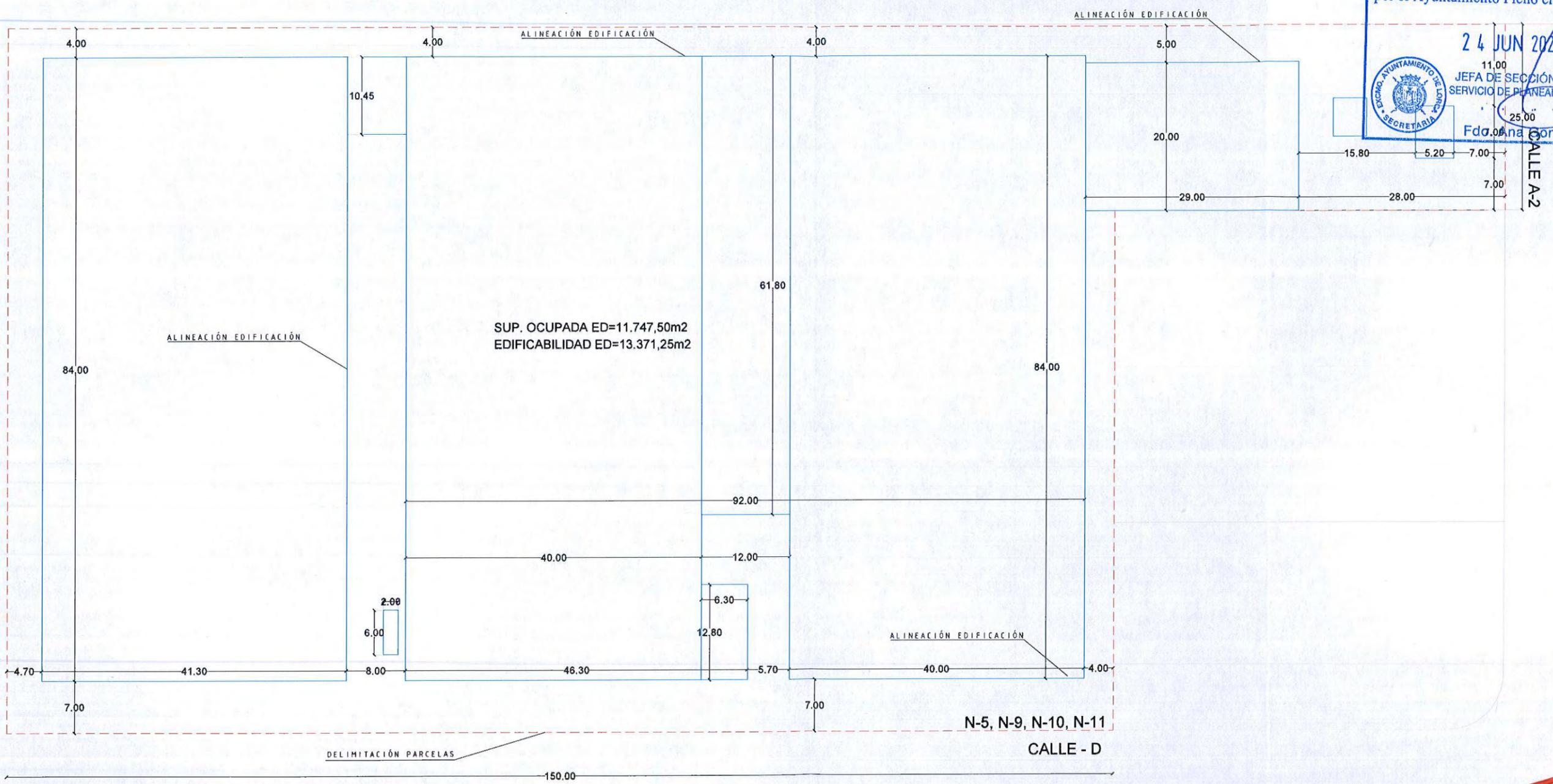
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS	15.575,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE OCUPADA PARCELA 5	640,50 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE OCUPADA PARCELAS 9-10	7.596,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE OCUPADA PARCELA 11	3.511,00 m <sup>2</sup>
TOTAL SUP. OCUPADA	11.747,50 m <sup>2</sup>

**estudio**  
 estudio detalle  
 elaboración de volumetrías  
 situación  
 Parcelas N-5, N-9, N-10 y N-11  
 zona nº2, sector B1  
 Polígono Industrial Lorca  
 promotor  
 primark canals s.l.  
 arquitecto  
 Inmaculada García Campos  
 plano  
 05  
 alineaciones y superficies  
 estudio de detalle  
 fecha  
 octubre 2023  
 escala  
 1/200

**AYUNTAMIENTO DE LORCA**  
 DILIGENCIA: Aprobado definitivamente  
 por el Ayuntamiento Pleno en sesión de



24 JUN 2024  
 11.00  
 JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL  
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN  
 25.00  
 Fdo. Ana González Lario



— ALINEACIÓN EDIFICACIÓN  
 - - - DELIMITACIÓN ÁMBITO ACTUACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	
TOTAL SUPERFICIE ED	15.575,00 m2
OCUPACIÓN EN PLANTA BAJA	
TOTAL OCUPACIÓN ED	11.747,50 m2
EDIFICABILIDAD	
TOTAL EDIFICABILIDAD ED	13.371,25 m2



estudio  
 estudio detalle  
 situación  
 Parroquia N-5, N-9, N-10 y N-11  
 Parcela N-2, sector B1  
 Polígono I, Barriada Lorca  
 promotor  
 extrínsecos condes, s.l.  
 arquitecto  
 Inmaculada García Campos  
 plano  
 06  
 ordenación urbanística  
 estudio de detalle  
 fecha  
 octubre 2023  
 escala  
 1/200

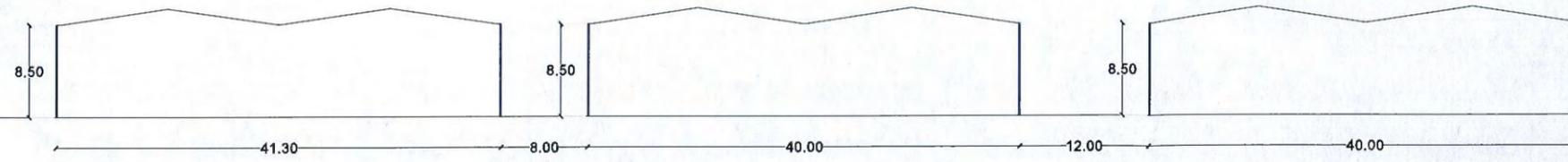
**AYUNTAMIENTO DE LORCA**  
 DILIGENCIA: Aprobado definitivamente  
 por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 JUN 2024

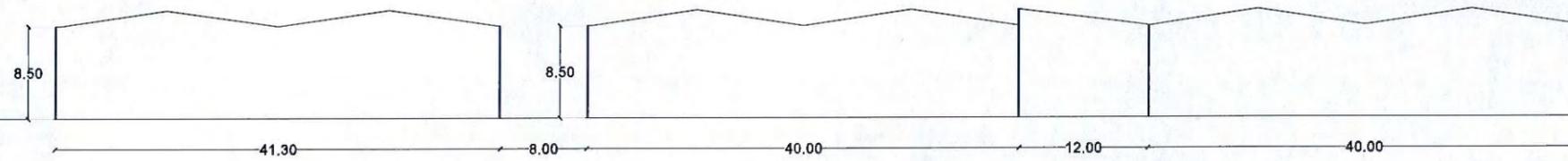


JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL  
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

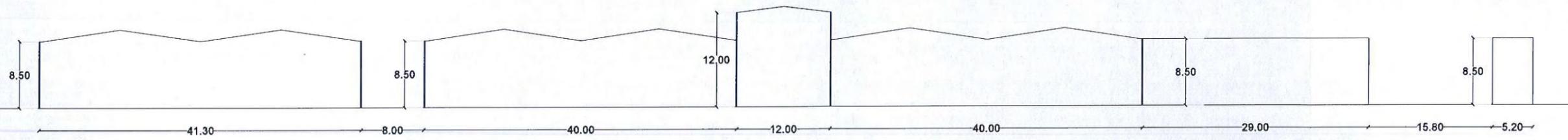
Fdo. Ana González Lario



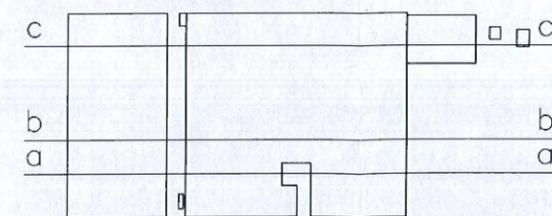
sección a-a'



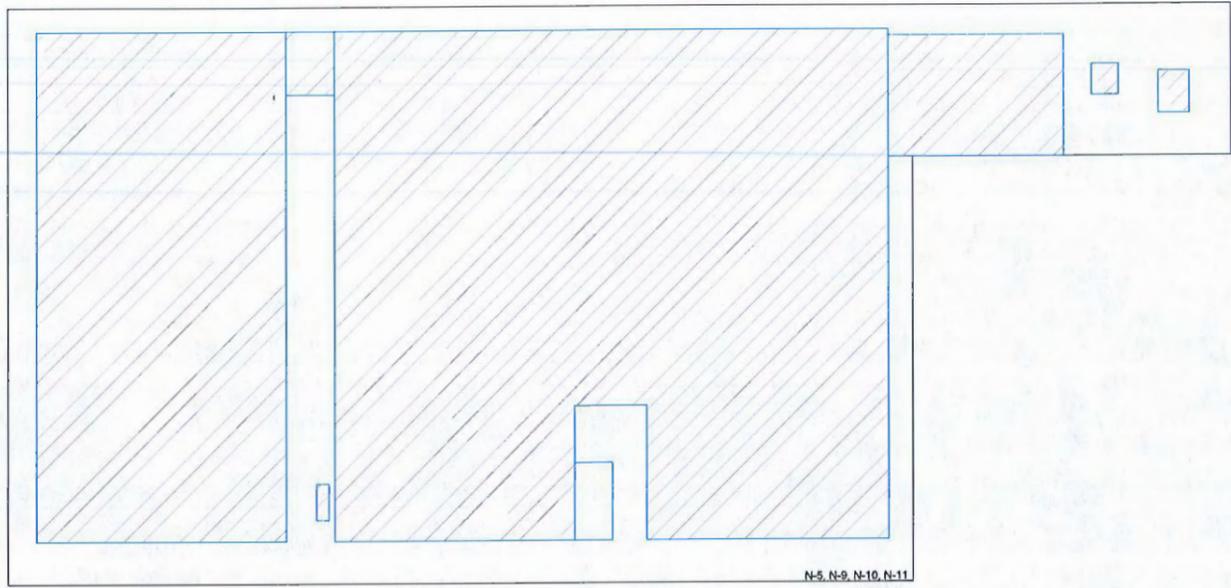
sección b-b'



sección c-c'

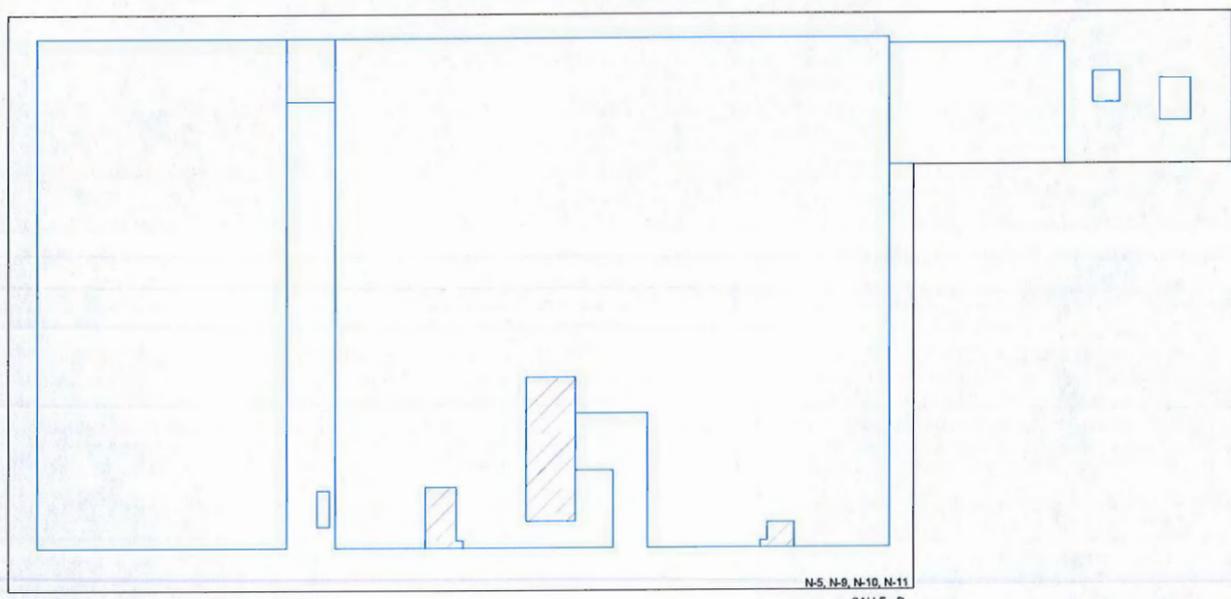


estudio  
 estudio detalle  
 ordenación de volumetrías  
 situación  
 Parcelas N.º 101, N.º 102 y N.º 103  
 parcela N.º 102 sector B.º  
 Polígono 1 Superbarco Lorca  
 promotor  
 prevalece conde de S.º  
 arquitecto  
 Simón de Guzmán Campos  
 plano  
 07  
 contenido urbanístico  
 estudio de detalle  
 fecha  
 octubre 2023  
 escala  
 1/200



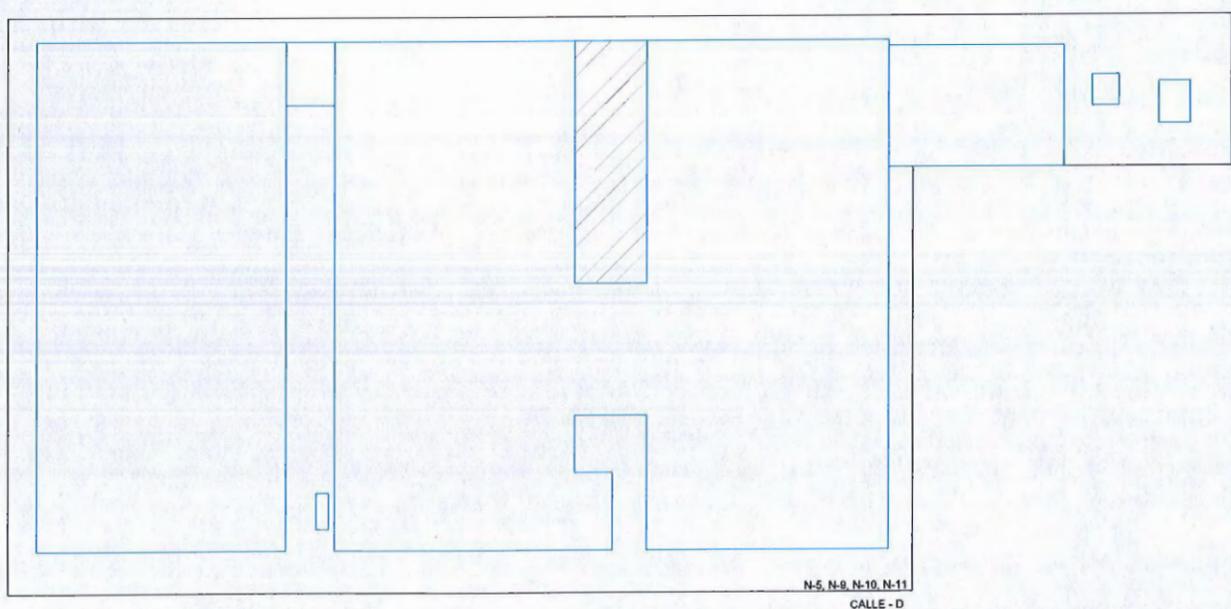
CALLE A2

N-5, N-9, N-10, N-11  
CALLE - D



CALLE A2

N-5, N-9, N-10, N-11  
CALLE - D



CALLE A2

N-5, N-9, N-10, N-11  
CALLE - D

CUADRO EDIFICABILIDAD TOTAL ED	P. BAJA	P. PRIMERA	P. h > 8,5m	TOTAL
EDIFICABILIDAD PARCELA N5	640,50 m <sup>2</sup>		0,00 m <sup>2</sup>	640,50 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD PARCELAS N9, N10	7.522,00 m <sup>2</sup>	1.217,75 m <sup>2</sup>	480,00 m <sup>2</sup>	8.924,75 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD PARCELA N11	3.511,00 m <sup>2</sup>		0,00 m <sup>2</sup>	3.511,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD ÁMBITO</b>	<b>11.673,50 m<sup>2</sup></b>	<b>1.217,75 m<sup>2</sup></b>	<b>480,00 m<sup>2</sup></b>	<b>13.371,25 m<sup>2</sup></b>

NOTA: LA EDIFICABILIDAD MÁX. DEL ÁMBITO DEL ED ES DE 13.371,25m<sup>2</sup>.  
LA EDIFICABILIDAD CONSTRUIDA ES DE 12.420,25m<sup>2</sup>. RESTA UNA EDIF. EN PLANTA PRIMERA DE 951,00m<sup>2</sup>

 EDIFICABILIDAD PROYECTADA EJECUTADA  
12.420,25 m<sup>2</sup>

**AYUNTAMIENTO DE LORCA**  
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

**24 JUN 2024**

 JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Fdo. Ana González Larío

**PLANTA BAJA**  
EDIFICABILIDAD AGOTADA=11.673,50m<sup>2</sup>  
EDIFICABILIDAD RESTANTE=0,00m<sup>2</sup>

**PLANTA PRIMERA**  
EDIFICABILIDAD AGOTADA=266,75m<sup>2</sup>  
EDIFICABILIDAD RESTANTE=951,00m<sup>2</sup>

**PLANTA ALTURA 12,00m**  
EDIFICABILIDAD AGOTADA=480,00m<sup>2</sup>  
EDIFICABILIDAD RESTANTE=0,00m<sup>2</sup>

**estudio**

estudio detalle  
ordenación de volúmenes

situación  
Parcelas N5, N9, N10 y N11  
Calle A2 y Calle D  
Poligono Superblock Lorca

promotor  
Pérez y Cerdas, S.L.

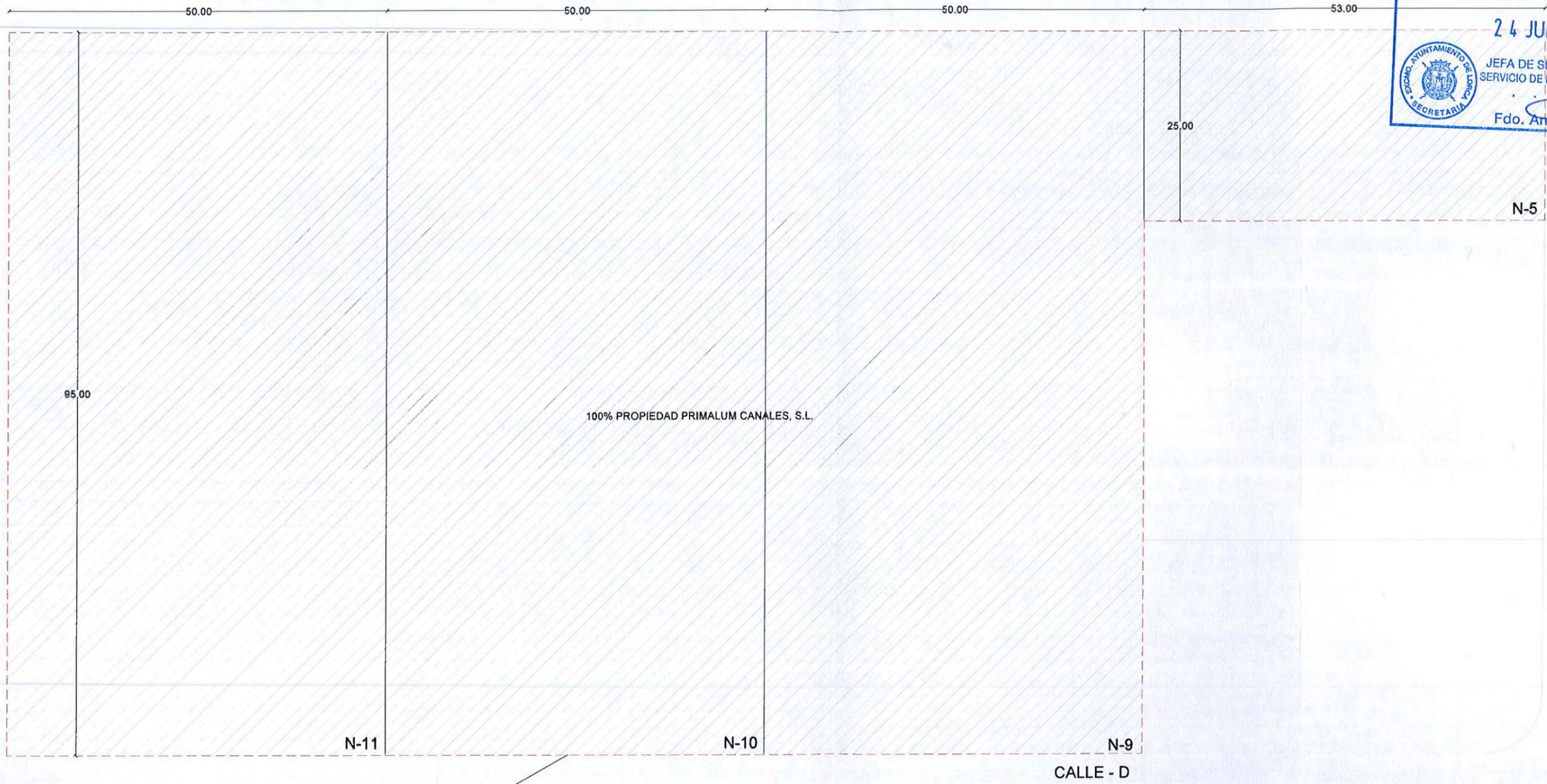
arquitecto  
Inmaculada García Campos

plano  
08  
Justificación cultura material

fecha  
junio 2023

escala  
v/e

**AYUNTAMIENTO DE LORCA**  
 DILIGENCIA: Aprobado definitivamente  
 por el Ayuntamiento Pleno en sesión de  
 24 JUN 2024  
 JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL  
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN  
 Fdo. Ana González Lario



DELIMITACIÓN ÁMBITO ACTUACIÓN

PROPIEDAD PRIMALUM CANALES S.L.

DELIMITACIÓN ÁMBITO ACTUACIÓN

SUPERFICIE DE PARCELA N5	1.325,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE PARCELA N9	4.750,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE PARCELA N10	4.750,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE PARCELA N11	4.750,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE PARCELAS</b>	<b>15.575,00 m<sup>2</sup></b>

**estudio**

estudio detalle  
 ordenación de viarios

situación  
 Parcelas N5, N9, N10 y N11  
 campo Nº2 sector B1  
 Polígono 1 Superficie Lorca

promotor  
 Primalum canales, s.l.

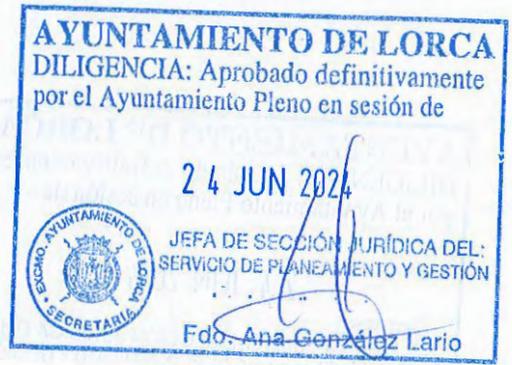
arquitecto  
 Inmaculada gracia campos

plano  
 09  
 estructura propiedad

fecha  
 octubre 2023

escala  
 1/200

CALLE - D



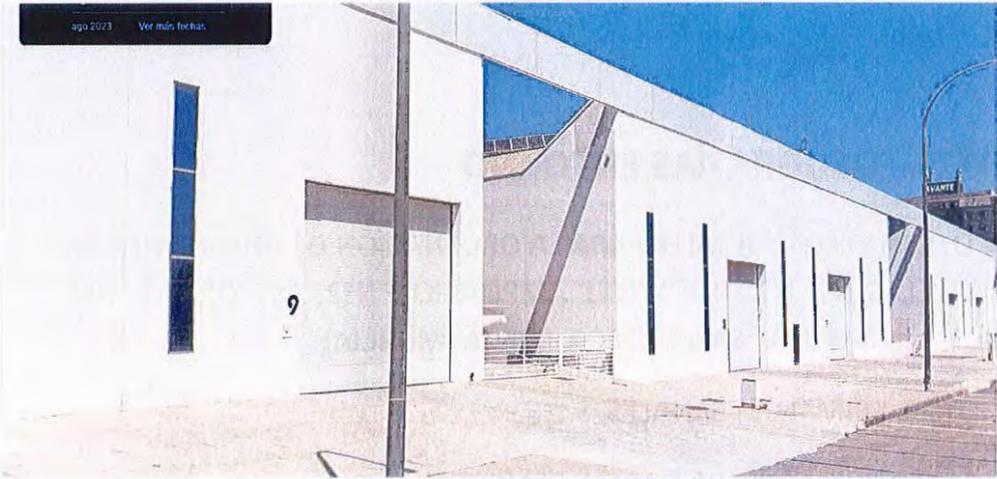
## **ANEXO I. FOTOGRAFÍAS ENTORNO**

**ASUNTO: ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LAS PARCELAS N5, N9, N10 Y N11 AMPLIACIÓN Nº2, SECTOR B-1, DEL POLIGONO INDUSTRIAL SAPRELORCA. LORCA (MURCIA)**

**PROMOTOR: PRIMALUM CANALES, S.L.**

**ARQUITECTO: INMACULADA GARCÍA CAMPOS**

**AYUNTAMIENTO DE LORCA**  
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de  
**24 JUN 2024**  
JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN  
Fdo. Ana González Lario



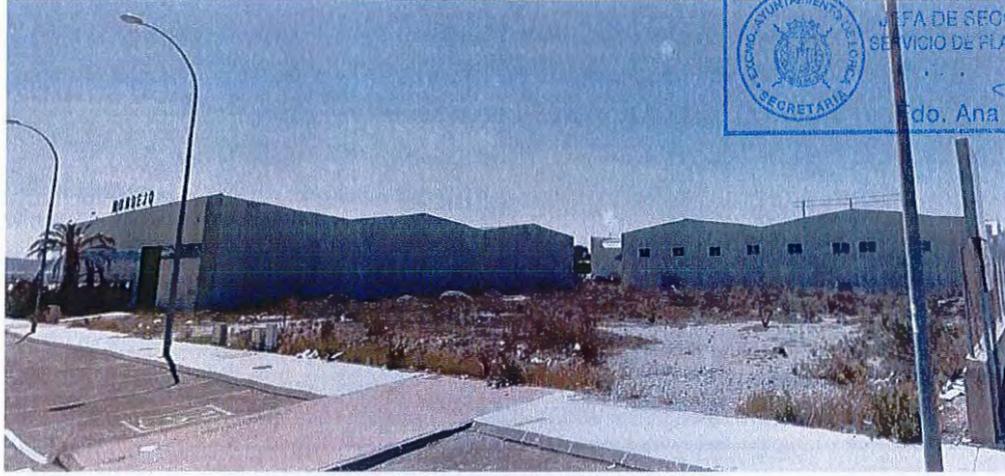
**AYUNTAMIENTO DE LORCA**  
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 JUN 2024



JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL:  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Fdo. Ana González Lario



Lorca, mayo 2024

Fdo: Inmaculada García Campos, arquitecta.