

M.- MEMORIA



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
MURCIA

Expediente

Fecha

13814

MURCIA
11/12/2014

V I S A D O



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
MURCIA

Expediente

Fecha

13814

MURCIA
11/12/2014

V I S A D O

MEMORIA

M.0.- ANTECEDENTES

M.1.- INTRODUCCIÓN

M.2.- MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL PLAN ESPECIAL DE ADECUACION URBANISTICA

2.2.- JUSTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA

2.3.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE LORCA PARA EL SECTOR

2.3.1.-FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR.

2.4.- ASPECTOS SOCIOECONOMICOS

2.5.- ELABORACIÓN DEL PLAN

2.5.1.-ENTIDAD PROMOTORA.

2.6- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.6.1.-DELIMITACIÓN Y SUPERFICIES.

2.6.2.-CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.

2.6.2.1.-GENERALES.
2.6.2.2.-GEOGRAFICAS
2.6.2.3.-CLIMATICAS.
2.6.2.4.-GEOLOGICAS

2.6.3.-INFRAESTRUCTURASY SERVICIOS URBANÍSTICOS EXISTENTES.

2.6.3.1.-COMUNICACIONES VIARIAS
2.6.3.2.-AGUA POTABLE
2.6.3.3.-AGUA DE REGADÍO
2.6.3.4 -BALSAS
2.6.3.5.-SANEAMIENTO
2.6.3.6 -ENERGÍA ELÉCTRICA

2.6.4.-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
MURCIA

Expediente

Fecha

13814

MURCIA
11/12/2014

V I S A D O

M.3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1.- JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO. SECTOR DE PLANEAMIENTO

3.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN EN EL PGMO DE LORCA

3.3.- AFECCIONES

- 3.3.1.- RAMBLA DE LA "CASA DEL CHICO"
- 3.3.2.- CANAL DEL TAIBILLA
- 3.3.3.- RED DE RIEGOS
- 3.3.4.- AUTOVÍA A-7
- 3.3.5.- CAMINOS
- 3.3.6.- FERROCARRIL
- 3.3.7.- VÍAS PECUARIAS
- 3.3.8.- CONFORT SONORO
- 3.3.9.- PATRIMONIO CULTURAL

3.4.- DIVISIÓN EN UNIDADES DE ACTUACIÓN

3.5.- APROVECHAMIENTO DEL PLAN

3.6.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES

3.6.1.-CUADRO RESUMEN DE CESIONES

3.7.- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

3.8.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

- 3.8.1.- DATOS BASICOS
- 3.8.2.- VIALES Y APARCAMIENTOS
- 3.8.3.- CAMPO DE GOLF
- 3.8.4.- HOTEL
- 3.8.5.- CONEXIONES CON SERVICIOS EXTERNOS
 - 3.8.5.1.- PLAN DE INFRAESTRUCTURAS
 - 3.8.5.2.- SUMINISTRO DE AGUA
 - 3.8.5.3.- SANEAMIENTO
 - 3.8.5.4.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELECTRICA
 - 3.8.5.5.- ACCESOS
 - 3.8.5.6.- TELECOMUNICACIONES
 - 3.8.5.7.- GAS
- 3.8.6.- ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES RELEVANTES
 - 3.8.6.1.- GEOMORFOLOGIA
 - 3.8.6.2.- EDAFOLOGÍA, LITOLÓGÍA CALIDAD DEL SUELO Y SUS USOS
 - 3.8.6.3.- PAISAJE, ESPACIOS NATURALES Y JARDINERIA
 - 3.8.6.4.- HIDROLOGIA E HIDROGEOLOGIA
 - 3.8.6.5.- ENERGIA
 - 3.8.6.6.- CALIDAD DEL AIRE Y MOVILIDAD
 - 3.8.6.7.- MATERIALES CONSTRUCCIÓN Y GESTION DE



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
MURCIA

Expediente

Fecha

13814

MURCIA
11/12/2014

VISADO

RESIDUOS

- 3.8.6.8.- CONFORT SONORO
- 3.8.6.9.- PATRIMONIO CULTURAL
- 3.8.6.10.- SOSTENIBILIDAD GLOBAL DEL MODELO DE ORDENACIÓN
- 3.8.6.11.- SEGUIMIENTO DE MEDIDAS MEDIOAMBIENTALES
- 3.8.6.12.- MODALIDADES DE SEGUIMIENTO

3.9.- ADECUACIÓN URBANISTICA

- 3.9.1.- RED DE RIEGOS
- 3.9.2.- BALSAS
- 3.9.3.- CANAL DEL TAIBILLA
- 3.9.4.- RAMBLA DE LA "CASA DEL CHICO"
- 3.9.5.- CAMINOS
- 3.9.6.- ELEMENTOS VEGETALES, HUERTOS Y ARBOLADO.
- 3.9.7.- EDIFICACIONES

3.10.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

3.11.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

ANEXOS.-

- ANEXO Nº 1. ORTOFOTO
- ANEXO Nº 2. INFORMES DE COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS DE SERVICIOS
- ANEXO Nº 3. INFORMES SECTORIALES
- ANEXO Nº 4. SUBSANACIÓN DE LAS CONSIDERACIONES PUESTAS DE MANIFIESTO POR LOS ORGANISMOS
- ANEXO Nº 5. ESTUDIO DE INMISIÓN SONORA
- ANEXO Nº 6. ESTUDIO HIDROLOGICO
- ANEXO Nº 7. ESTUDIO EVACUACION PLUVIALES
- ANEXO Nº 8. ESTUDIO CONSULTA DE VIABILIDAD DE ACCESOS
- ANEXO Nº 9. ESTUDIO ARQUEOLOGICO
- ANEXO Nº 10. ESTUDIO HIDROLOGICO- INUNDABILIDAD-
- ANEXO Nº 11. PROPUESTA DE MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL EN LA SALIDA 622 DE LA AUTOVÍA A-7
- ANEXO Nº 12. INFORME DE SOSTENIBILIDAD
- ANEXO Nº 13. BORRADOR DE LA MEMORIA AMBIENTAL
- ANEXO Nº 14. ANEXOS BORRADOR MEMORIA AMBIENTAL
- ANEXO Nº 15. MEMORIA AMBIENTAL
- ANEXO Nº 16. DECLARACIÓN RELATIVA A LA INTEGRACIÓN EN EL PEAU DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS
DE MURCIA

Expediente

13814

VISADO

MEMORIA

0.- ANTECEDENTES

En Sesión Ordinaria celebrada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Lorca el día 26 de mayo de 2014, se acordó la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Adecuación Urbanística y Programa de Actuación y Memoria Ambiental del ámbito urbanizable especial huerta denominado “Sector Eurocapital Negocios” del P.G.M.O. de Lorca.

Eurocapital Negocios recibió del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Lorca, con fecha 25 de septiembre de 2014 y registro de salida con el nº. 2014012883, el escrito de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo de Fecha, 25 de julio de 2014, en relación con el expediente 06.08.02, relativo a la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Adecuación Urbanística y Programa de Actuación –Finca Huerto Chico–, en Diputación de La Hoya, Sector Eurocapital Negocios, del P.G.M.O de Lorca, Murcia. En dicho escrito se concluye que se revise de oficio la aprobación definitiva al entender que no han sido incorporadas de manera adecuadas varias medidas observadas.

El presente Texto Refundido se redacta para dar cumplimiento de las medidas observadas descritas que han sido detectadas como consecuencia, principalmente, de la errata en el plano enviado a ese Organismo.

- Referente a la vía de servicio se ha constatado que se ha producido una contradicción entre lo establecido en la Memoria y en el Informe de Accesos al Sector, informado favorablemente por la Demarcación de Carreteras del Estado, con lo reflejado en los planos. Si bien, tanto en la Memoria como en el plano I02, queda reflejada la existencia de la vía de servicio y su dominio público, fuera del ámbito del Sector a ordenar; Por un error cartográfico, en el resto de planos, la vía de servicio queda incluida en el ámbito del Sector, creando contradicción constatable entre los documentos mencionados.
- Con el documento redactado se modifican los límites del sector recogidos en los planos, subsanando el error cartográfico detectado y, como consecuencia de dicha subsanación, se ajusta la superficie del ámbito a ordenar, que se ha reducido a 1.539.779 m².

 COLECCIÓN DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MURCIA	
Expediente	Fecha
13814	MURCIA 11/12/2014
V I S A D O	

Así mismo, en el presente documento refundido se justifican el resto de consideraciones señaladas de menor calado

- Referente a la línea de Alta Tensión que atraviesa el Sector, se califica como Sistema General de Infraestructura de Servicio el apoyo de la línea de Alta tensión, procediendo también a justificar la no afección de esta línea, al uso de la parcela de Sistema General de Espacios Libres y precisando en su normativa las condiciones de urbanización.
- En relación al Camino Viejo existente en el Sector se privatizará en un tramo, que se mantendrá como está en la actualidad, hasta que se haya finalizado el nuevo Camino Viejo que lo sustituirá. El futuro Camino Viejo, notablemente ampliado y mejorado, facilitará un mejor servicio a todas las actividades actuales y futuras de la zona.
- Se ha modificado las ordenanzas reguladoras relativas a los sistemas generales, cuya regulación ha de ser la del Plan General, eliminando los condicionantes de cota de planta baja o colocación de pantallas acústicas.
- En la ordenanza de espacios libres EV y SEGES se añade “únicamente” a la normativa vigente en el Decreto Legislativo 1/2005, en su artículo 106.h, quedando por tanto, “el Garaje-aparcamiento podrá localizarse únicamente bajo rasante en el subsuelo, siempre que no se menoscabe el uso de los espacios libres y sin perjuicio del régimen jurídico aplicable”.
- Referente a la posible contradicción, detectada por Vivienda después de la Aprobación Definitiva, entre las ordenanzas de las viviendas y edificaciones en la zona inundable identificada en el Sector que permite los sótanos y semisótanos y, el informe de Confederación, donde limita la altura mínima en el primer forjado o planta baja, constatar que, en el informe emitido por Confederación la única restricción solicitada en esta zona de riesgo de inundabilidad es la elevación mínima de cota de 0,50 sobre la rasante de las calzadas

“En la zona ,identificada en el plano adjunto (la indica como "zonas de inundabilidad peligrosa" mediante un círculo), donde se pueden producir graves daños sobre personas y bienes para la avenida de periodo de retorno de 500 años, las construcciones que se prevean tendrán como mínimo una cota superior a 0,50 metros sobre la rasante de las calzadas.”

El estudio de inundabilidad de CHS se ha realizado teniendo en cuenta la situación actual de los terrenos y con un periodo de retorno de 500 años. En base a dicho estudio, se han incluido en el Plan Especial varias medidas correctoras (encauzamiento de rambla, vaguada arbolada...).

13814 Como medida adicional, aunque la zona de inundabilidad se refería únicamente a unas parcelas concretas en la situación actual de los terrenos, se ha decidido mantener la altura mínima de la planta baja establecida por CHS en todas las parcelas con edificabilidad.

En normativa, se limitan los sótanos y semisótanos al uso no residencial.

Por otra parte, y para aclarar la posible contradicción, en la normativa se establece que para las parcelas afectadas por la determinación de la zona inundable según el informe de CHS, y reflejadas en el plano 19, para la construcción bajo rasante, se establecerán unas condiciones específicas de acuerdo con el estudio de inundabilidad que se redactará con el Proyecto de Urbanización y que será aprobado por el organismo competente.

El objeto de éste nuevo estudio de inundabilidad es recoger la futura geometría del sector establecida en el Proyecto de Urbanización (encauzamiento de las ramblas, rasante de las futuras calles, revegetación con arbolado, etc..) y analizarla con los caudales correspondientes a un periodo de retorno de 500 años, para poder establecer las zonas de inundabilidad peligrosa en la disposición final del sector, y definir las medidas necesarias para evitar los posibles daños. Estas medidas adoptar en las parcelas con riesgo de inundación peligrosa contarán con la aprobación del organismo competente.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MURCIA	
Expediente	Fecha
13814	MURCIA 11/12/2014
V I S A D O	

1.- INTRODUCCIÓN

La presente Memoria tiene por objeto dar cumplimiento a lo indicado en el Art. 124.a) de LSRM Decreto 1/2005 donde se indica que los Planes Especiales deberán contener los documentos necesarios para recoger las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, con el grado de precisión adecuado a sus fines, en los documentos siguientes:

- A) *“Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del plan especial de que se trate.”*

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MURCIA	
Expediente	Fecha
13814	MURCIA 11/12/2014
V I S A D O	

2.-MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL PLAN ESPECIAL.

Este Plan Especial tiene por objeto definir el contenido de los documentos necesarios para desarrollar, en Suelo Urbanizable, las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación de Lorca, y establecer, como desarrollo del Plan, una ordenación de detalle precisa en el Suelo Urbanizable Sectorizado donde se centra la actuación, para iniciar el proceso de transformación del mismo, aportando una Ordenación Pormenorizada de Usos y Detalles que haga posible la urbanización posterior.

Denominación del instrumento de planeamiento	Plan Especial de Adecuación Urbanística de EUROCAPITAL NEGOCIOS S.L. en el Polígono 61, Diputación de la Hoya, T.M. de Lorca Murcia.
Órgano promotor	Excmo. Ayuntamiento de Lorca
Unidad Administrativa y responsable de la misma	Planeamiento y Gestión Urbanística
Titular del Plan	EUROCAPITAL NEGOCIOS SL
Nº de expediente en el Órgano Promotor	EAE 13/07 06.08.02
Nº de expediente en el Órgano Ambiental	1458/07 EAE
Directrices y planes territoriales y/o urbanísticos aprobados de rango superior que afectan al ámbito del Plan, incluyendo en su caso al que desarrollen	-Plan PGOU y PGMO de Lorca. -Aprobación inicial del Plan Especial de Adecuación Urbanística del sector Eurocapital Negocios y programa de actuación, en la diputación de la Hoya. (BORM nº 115, 21 de Mayo de 2007, Pág. 15369)
Objetivos del Plan	Clasificación del Suelo Urbanizable Especial SUZE HUERTA como Urbanizable Sectorizado para el posterior desarrollo de su urbanización y su parcelación. El objetivo es crear desarrollos de calidad y adaptados al entorno, en Lorca.
En caso de planes de desarrollo, normativa del planeamiento general que desarrollan	Plan Especial de Adecuación urbanístico (PEAU)
Tipo de uso predominante, densidad y en su caso nº de viviendas previstas	Coefficiente de edificabilidad: 0.12 m ² /m ² Densidad de viviendas: 10 viv./hectárea (mínima densidad y edificabilidad). Total: 1.386 viviendas; Equipamientos privados, Turísticos (hotel aprox. 120 Plazas) y deportivos (Campo de Golf de 18 Hoyos y otros) y otros Servicios.



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS

El presente Plan Especial se redacta tras los siguientes pasos previos en el proceso de desarrollo del planeamiento:

Expediente	Fecha
13814	MURCIA

VISADO

El presente Plan Especial se redacta tras los siguientes pasos previos en el proceso de desarrollo del planeamiento:

1.- CONVENIO URBANISTICO firmado entre el EXCMO. AYUNTAMIENTO de Lorca y EUROCAPITAL NEGOCIOS S.L. el 27 de julio de 2005.

2.- CEDULA DE URBANIZACIÓN emitida por el EXCMO. AYUNTAMIENTO de Lorca el 4 de julio de 2006.

3.- PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN URBANÍSTICA aprobado inicialmente por el EXCMO. AYUNTAMIENTO de Lorca el 25 de abril de 2007.

Conforme a lo dispuesto en el art 59.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común. Las consultas a las administraciones públicas interesadas y al público se realizaron durante un mes. (BORM n 115 de 21 de Mayo de 2007).

4.- PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATEGICA:

El Plan Especial en Diputación de La Hoya, “Finca Huerto Chico”, Polígono 61, se encuentra incluido en el ámbito que determina el artículo 3.2.a de la Ley 9/2006, quedando sujeto al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

4.1. DOCUMENTO DE INICIO presentado el 27 febrero 2008.

Con objeto de iniciar dicho trámite, el Ayuntamiento de Lorca, como órgano promotor con fecha 27 de febrero de 2008 dio traslado del Documento de Inicio del expediente EAE 13/07 conforme al artículo 18 de la ley referida, a la Dirección General de Calidad Ambiental a las distintas Administraciones previsiblemente afectadas y público interesado, notificando la iniciación del procedimiento y solicitando sus consideraciones para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Ambiental, según lo establecido en el artículo 9 de la Ley 9/2006.

Las consultas Previas para la elaboración de Documento de Referencia del Órgano Ambiental a las administraciones afectadas y al público interesado en referencia al alcance de la evaluación del Documento de Inicio se realizaron durante 30 días hábiles.

4.2. DOCUMENTO DE REFERENCIA de fecha 2 de junio de 2008.

Sobre la base del Documento de Inicio, el Órgano Ambiental emitió, con fecha de 3 de Junio de 2008, el Documento de Referencia, determinando el alcance del Informe de Sostenibilidad Ambiental y los criterios, objetivos y principios ambientales aplicables, e identificando las administraciones públicas afectadas y el público interesado.

Con fecha 3 de julio de 2008, se da traslado, al órgano promotor, del Documento de Referencia correspondiente al Plan Especial de Adecuación Urbanística EUROCAPITAL NEGOCIOS S.L., -que se publica asimismo en versión electrónica en la web del Órgano Ambiental-, al tiempo que se le remite copia de todos los informes recibidos.

	COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS DE MURCIA
Expediente 13814	Fecha MURCIA 11/12/2014
V I S A D O	

4.3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL presentado el 12 de enero de 2009.

El Ayuntamiento de Lorca en fecha 20 de Enero de 2009, certifica que la publicidad del PEAU referido y su correspondiente Informe de Sostenibilidad Ambiental, se ha realizado conforme a lo establecido en el artículo 10 de la ley 9/2006, de 28 de abril, mediante la publicación del mismo, en el Boletín Oficial de la Región de Murcia nº 54, en fecha 6 de Marzo de 2009, exp. EAE 13/07, por un plazo mínimo de 45 días, para su consulta por parte de las Administraciones Públicas y del público interesado.

Los documentos técnicos sometidos a información pública fueron los siguientes:

Título de cada uno de los documentos	Fecha de elaboración y aprobación
Plan Especial de Adecuación Urbanística (PEAU) Sector Eurocapital Negocios, diputación de la Hoya, Polígono 61, TM Lorca	Elaboración: Julio 2006 a Abril 2007 Aprobación Inicial: Abril 2007 Redactor: D. José Bartolomé García Martínez
Documento de Inicio	Elaboración: Sept. 2007 a Feb. 2008 Aprobación: Feb. 2008 Redactor: D. Fernando Otálora Nuñez
Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) del Plan Especial de Adecuación en sector Eurocapital Negocios, diputación de la Hoya, Polígono 61, TM Lorca	Elaboración: Diciembre 2008 Aprobación: Enero 2009 Redactor: D. Fernando Otálora

Anexo I - Estudio Hidrológico	Elaboración: Sept 2006-Dic 2008 Aprobación: Enero de 2009 Redacción: D. León Saavedra Lucas ITOP Col Nº 12.724
Anexo II- Estudio de Inmisión Sonora	Elaboración: Oct 2006 -Dic 2008 (*) Aprobación: Enero de 2009 Redacción: D. Luis Pérez-Rodenas Espada ITOP Nº Col 8.020
Anexo III- Estudio Arqueológico	Elaboración: 4º Trimestre 2008 Aprobación: Enero de 2009 Redacción: D. Carlos Martínez Martínez (Dir). D. Jesús Bellón Aguilera (Coord.)

(*)Este Informe ha sido completado en marzo 2010.

En esta fase de información pública se han presentado subsanaciones por parte de diferentes organismos que han sido consideradas en la elaboración de la propuesta de Memoria Ambiental por el Órgano Promotor.

Asimismo el Ayuntamiento certifica que tanto el Informe de Sostenibilidad Ambiental como el Instrumento de Planeamiento Urbanístico han sido puestos a disposición de las Administraciones Públicas afectadas y del público interesado, de acuerdo con lo determinado por el Órgano Ambiental en el Documento de Referencia.



4.4. BORRADOR DE MEMORIA AMBIENTAL fechado el 22 de marzo 2010.

EVALUACIÓN DEL RESULTADO DE LA FASE DE CONSULTAS

El Plan Especial de Adecuación Urbanística EUROCAPITAL NEGOCIOS S.L., Polígono 61, Diputación de La Hoya, TM de Lorca fué aprobado inicialmente el 25 de Abril 2007 (BORM nº 115 de 21 de Mayo de 2007), con anterioridad a que se comunicara, con fecha 17 de julio de 2007, la inclusión de la actuación urbanística en los supuestos del art 3.2.a de la Ley 9/2006 sobre Evaluación Ambiental Estratégica.

A continuación se detalla el origen de las aportaciones recibidas durante toda la tramitación del proceso de desarrollo de planeamiento, especificando los procesos de consulta pública que los han originado.

Información pública del proceso de desarrollo de planeamiento:

Fecha	Administraciones Públicas afectadas y Público interesado	Aportación	Grado de consideración en el Plan
De 22 de Mayo al 22 de Junio de 2007	Información pública. Aprobación Inicial del Plan Especial de Adecuación Urbanística (1 mes)	5 sugerencias	La tramitación ambiental del PEAU sigue rigurosamente el procedimiento establecido en la Ley 9/2006, de 28 de abril.
Entre el 27 de Febrero al 10 de Abril de 2008	Consultas Previas para la elaboración del Documento de Referencia.	9 sugerencias	Las deficiencias del Documento de Inicio y las recibidas posteriormente a la realización del documento de referencia se solventaron en el ISA.
Del 7 de Marzo al 22 de Abril 2009 como mínimo.	Exposición Pública del ISA y de la versión preliminar del Plan (45 días mínimo).	5 sugerencias	Las recibidas sobre el ISA y PEAU se subsanaron en el Borrador de Memoria Ambiental y en el PEAU.



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS
MURCIA

Se adjuntan en el Anexo nº 3 todos los informes sectoriales recibidos durante todas las etapas de planeamiento ya realizadas y en el Anexo nº 4 se detalla donde se dan respuesta a las sugerencias planteadas.

Expediente 13814	Fecha MURCIA 11/12/2014
----------------------------	-------------------------------

VISADO

El Sector objeto del presente Plan Especial cumple con todas las determinaciones del P.G.M.O. de Lorca:

- Los terrenos están calificados como suelo Urbanizable Sectorizado.
- El sector tiene una superficie de 1.539.779 m², superior a 30 Has.(una vez descontadas la zonas de dominio público, y descontadas las zonas de explotación promovidas por Adif)
- El sector se apoya en carretera existente.
- Cuenta con las condiciones necesarias de infraestructuras: abastecimientos de agua potable, energía eléctrica, saneamiento; y
- El desarrollo del sector y la urbanización será completo.

Los terrenos, dada su morfología y ubicación, son aptos y muy acordes para su urbanización y transformación en suelo urbano residencial.

Esta propuesta, dada su proximidad a Lorca ciudad, apenas 8 Km., al Oeste; y junto al núcleo de La Hoya, (<1km), es muy acorde con el desarrollo y la integración de la zona en la trama establecida dentro P.G.M.O. de Lorca, mediante su agrupación en sectores ordenados y evitando la disgregación desordenada que se produce en las zonas periféricas.

Todo lo anterior se tuvo en consideración por parte del **Excmo. Ayuntamiento de Lorca**, y así se reconoce expresamente en el Convenio Urbanístico suscrito, donde se declara que los terrenos reúnen las condiciones ideales y cumplen todos los requisitos urbanísticos para desarrollar su transformación mediante la elaboración del correspondiente Plan Urbanístico.

El Sector, con su configuración, garantiza una adecuada inserción dentro de la estructura urbanística general del PGMO de Lorca, y así lo corrobora la aprobación por parte municipal de la correspondiente Cedula de Urbanización.

De igual forma, cumple con las determinaciones que establece el Art 32 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, que indica que el sector tendrá las dimensiones necesarias para permitir la reserva de las dotaciones previstas en este reglamento, como es nuestro caso concreto.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MURCIA	
Expediente	Fecha
13814	MURCIA 11/12/2014
V I S A D O	

2.2.- JUSTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA.

Las disposiciones reglamentarias que justifican la procedencia administrativa del presente Plan Especial vienen reguladas en el Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que establece, en sus artículos 78 y 79 lo siguiente:

Artículo 78.- Derechos de los propietarios de suelo urbanizable.

1. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza de los mismos y a promover su transformación urbanística instando la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo al Ayuntamiento, de conformidad con las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación.

2. En suelo urbanizable sectorizado, para promover su transformación urbanística, bastará con la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Plan Parcial, o en su caso, Especial.

Artículo 79.- Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.

1. En tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, los propietarios del suelo urbanizable, deberán respetar las incompatibilidades de uso señaladas en el Plan General Municipal de Ordenación

2. En el suelo urbanizable sectorizado, cuyo desarrollo prevea el Plan General por iniciativa privada, los propietarios deberán además, formular el planeamiento de desarrollo en los plazos que en su caso se establezcan.

El Art. 15.3 Planes Especiales del Capítulo 2. del Planeamiento Urbanístico Municipal, indica que la elaboración de los Planes Parciales en suelo urbanizable no sectorizado, deberá contar con la aprobación previa de un Avance de Planeamiento que delimite el sector y los sistemas generales incluidos o adscritos en su gestión y determine el aprovechamiento de referencia del mismo.

En este sentido, indicar que el presente sector dispone de la Cédula de Urbanización correspondiente que es el documento acreditativo de las condiciones requeridas para el desarrollo de una actuación urbanística y su correcta implantación territorial.

Expediente: 13814

MURCIA
11/12/2014

Por todo lo anterior, queda justificada administrativamente la procedencia de la elaboración y tramitación del presente Plan Especial, cuyo contenido se atenderá siempre a las determinaciones que se desprendan del siguiente marco legal aplicable:

LEGISLACIÓN ESTATAL

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA DE LA REGIÓN DE MURCIA.

- Ley 12/1986, de 20 de diciembre, de Medidas de Protección de la Legalidad Urbanística.
- Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

LEGISLACIÓN SUPLETORIA

- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de Abril.
- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio.
- Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto.

NORMATIVA URBANÍSTICA MUNICIPAL

- Plan General Municipal de Ordenación de Lorca.

 <p>COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MURCIA</p>	
Expediente	Fecha
13814	MURCIA 11/12/2014
V I S A D O	

2.3.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE LORCA PARA EL SECTOR.

El Plan General vigente clasifica el territorio municipal, en urbano, urbanizable, no urbanizable y suelo para sistemas generales.

- Suelo urbano, que se divide en las siguientes categorías:
 - a) Suelo urbano consolidado
 - b) Suelo urbano sin consolidar
 - c) Suelo urbano de núcleo rural
 - d) Suelo urbano especial

- Suelo no urbanizable

- **Suelo urbanizable**, de acuerdo con lo determinado en los artículos 10 de la Ley 6/1998, estatal, y 101 del Decreto Legislativo 1/2005, autonómica, comprende aquellos terrenos que no tengan la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable y que el Plan General declare adecuados para ser urbanizados, en alguna de sus categorías:
 - a) **Suelo Sectorizado**, el previsto en los sectores de urbanización prioritaria prevista en el Plan para garantizar un desarrollo urbano racional.

 - b) **Suelo especial**, los terrenos, incluidos los de la huerta tradicional de Lorca, con peculiares características de asentamientos existentes, con urbanización parcial y especial entorno ambiental.

 - c) Suelo sin sectorizar, el suelo urbanizable restante.

El Plan General de Lorca, clasificaba los terrenos objeto de la actuación como Suelo Urbanizable Especial SUZE HUERTA, posteriormente y una vez concedida la correspondiente Cédula de Urbanización, solicitada ante este Ayuntamiento por el promotor, la clasificación vigente de los terrenos es **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR LA HOYA EUROCAPITAL NEGOCIOS**.

 <p>COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MURCIA</p>	
Expediente	Fecha
13814	MURCIA 11/12/2014
V I S A D O	

2.3.1- FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR

La ficha urbanística vigente del sector es la siguiente:

FICHA URBANISTICA:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	LA HOYA. SECTOR 8. R
--------------------------------------	-----------------------------

DETERMINACIONES DEL PLAN	
USO GLOBAL	Residencial
USO INCOMPATIBLE	Industrial
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	1,563,477 m ² (incluidos SG)
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES	156,348 igual al 10% de la superficie total para SG. De los cuales la mitad corresponde a SG de Espacios Libres; el destino final de la mitad restante será definido por el Ayuntamiento
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA	0,12 m ² /m ²
DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS	10 viviendas/Ha
CATEGORIA	Residencial de baja densidad.

PROGRAMACION Y GESTION

FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Especial de Adecuación Urbanística
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación, concertación directa
PROGRAMACION	1º Cuatrienio

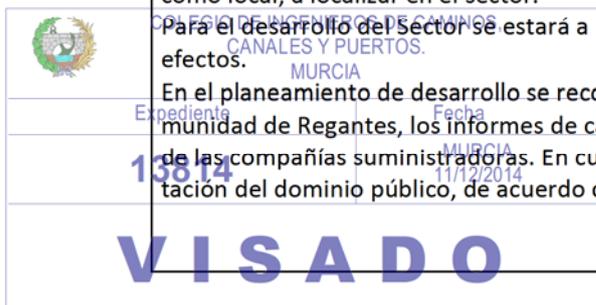
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

El Plan Especial que desarrolle el sector deberá contener una justificación detallada de su delimitación y su correcta inserción en la estructura territorial que define el Plan, haciendo especial incidencia en su relación con la estructura viaria municipal y los núcleos del entorno inmediato.

Contendrá además un análisis detallado de los equipamientos existentes en el entorno inmediato si los hubiera, y como consecuencia, se especificarán los equipamientos necesarios y tanto de carácter general como local, a localizar en el sector.

Para el desarrollo del sector se estará a lo dispuesto en el Plan Especial de Infraestructuras a todos los efectos.

En el planeamiento de desarrollo se recogerán las determinaciones establecidas en los informes de la Comunidad de Regantes, los informes de carreteras, el informe de ADIF, así como, todas las determinaciones de las compañías suministradoras. En cuanto a la superficie del Sector, se estará a lo dispuesto a la delimitación del dominio público, de acuerdo con la normativa del Plan General y las leyes de aplicación.



2.4.- ASPECTOS SOCIOECONOMICOS

El Sector está limitado al norte y sur por la autovía A-7 y una línea de ferrocarril que próximamente será de alta velocidad. Sus restantes límites son dos núcleos urbanos vecinos -La Hoya y Totana- en proceso de crecimiento.

El ámbito se encuentra dedicado mayoritariamente a la explotación agrícola, no existiendo en él huertas ni arbolado de importancia

Es lógico deducir que este Sector puede ser el núcleo inicial de una futura zona urbana ordenada, de alta calidad y perfectamente comunicada, con el interior, la costa y el nuevo aeropuerto internacional de Murcia.

Son de destacar las importantes repercusiones que sobre la economía tanto local como regional tendrá el desarrollo de la actuación. En la fase de construcción, y su posterior desarrollo y mantenimiento, la urbanización, el campo de golf, el hotel y los servicios futuros promovidos por los equipamientos requerirán el empleo de mano de obra y la contratación de empresas y servicios generando empleo permanente directo e indirecto, que procederá en su mayor parte del ámbito geográfico próximo a la actuación.

La creación de este conjunto urbanístico de calidad, supondrá una clara mejora del tejido social de la zona y un notable impulso al desarrollo y al turismo del interior de la Región de Murcia.

En una primera valoración se estima que la urbanización generará una inversión de entre 250 y 350 millones de euros y que la construcción, el mantenimiento y el desarrollo de sus actividades hoteleras, comerciales, deportivas y de servicios, supondrá a lo largo del tiempo una media de entre 400 y 500 empleos directos.

Analizado el entorno cercano al sector, y debido a su proximidad a la pedanía de La Hoya existen en la actualidad numerosos servicios y equipamientos, tales como colegio, supermercado y tiendas ultramarinos, bancos, gestorías, papelería, cafetería, iglesia, gasolinera, taller de automóviles y polideportivo entre otros, considerando suficientes los servicios existentes actuales.

El Sector abrirá nuevas perspectivas a las actividades tradicionales de los municipios vecinos con los nuevos modelos de actividad producto del desarrollo residencial y turístico.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MURCIA	
Expediente	Fecha
13814	MURCIA 11/12/2014
V I S A D O	

2.5. ELABORACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

El Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en su título V, Capítulo III, Sección primera, aclara todo lo relativo al proceso de elaboración y tramitación de los Planes. Para los Planes Parciales y Especiales, especifica lo siguiente:

Art. 127.- Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle.

1. *Los planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle podrán ser elaborados por los Ayuntamientos, particulares y demás organismos competentes en el orden urbanístico.*
2. *En todos los casos, la aprobación definitiva corresponderá a los Ayuntamientos competentes.*

El presente Plan Especial de Adecuación Urbanística es de iniciativa particular, al amparo del artículo 128.- “Planes de iniciativa particular”, en cuyo punto 1 se recoge lo siguiente: “los particulares podrán elaborar, y elevar a la Administración competente para su tramitación, los instrumentos de desarrollo del planeamiento general, así como las modificaciones de éste que no afecten a los elementos estructurales del mismo”.

En la redacción del Plan Especial se contempla lo siguiente:

- 1) Delimitación de su ámbito.
- 2) Ordenación pormenorizada del sector (zonificación, usos y tipologías edificatorias, delimitación de unidades de actuación).
- 3) Reglamentación de usos, aprovechamientos y condiciones de desarrollo.
- 4) Justificación del aprovechamiento obtenido.
- 5) Señalamiento de reservas de terrenos para parques, jardines, y demás zonas de dominio y uso público.
- 6) Reservas para equipamientos.
- 7) Trazado y características de las redes de comunicaciones e infraestructuras propias del sector.
- 8) Evaluación económica, estimativa, de la ejecución de las obras de urbanización, y
- 9) Plan de actuación.

En definitiva, las determinaciones exigidas en el artículo 124 del Decreto Legislativo 1/2005 de la LSRM,

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MURCIA	
Expediente	Fecha
13814	MURCIA 11/12/2014
V I S A D O	

2.5.1.- ENTIDAD PROMOTORA

La entidad promotora, es la sociedad mercantil **EUROCAPITAL NEGOCIOS, S.L.** con C.I.F. B-84320134 y domicilio en C/ Serrano, 114, 1º izda, 28006 Madrid, siendo ésta sociedad la propietaria del **100%** de los terrenos que desarrolla el presente Plan Especial y al amparo del Convenio establecido entre la citada mercantil y el **Excmo. Ayuntamiento de Lorca** en fecha **27 de julio de 2005**.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MURCIA	
Expediente	Fecha
13814	MURCIA 11/12/2014
V I S A D O	

2.6.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.6.1- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO. SUPERFICIES.

Los terrenos objeto del presente Plan Especial de Adecuación Urbanística están incluidos en la Diputación La Hoya, dentro del término municipal de Lorca, estando en vigor el Plan General Municipal de Ordenación de Lorca que los regula expresamente.

El sector se apoya en la vía de servicio de la autovía A-7, aproximadamente, entre los PP.KK: 619+425 y 622+050, lo que facilita el acceso al Sector por diversos puntos.

La delimitación del Sector fué establecida en la Cedula de Urbanización emitida en julio de 2006 una vez atendido el requerimiento de la Dirección General de la Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas, en relación con la posible incorporación al Sector de una superficie de 20 hs. situada al Sur. Dicha incorporación no fue posible a pesar de la invitación que EUROCAPITAL NEGOCIOS S.L. cursó a los 19 propietarios de esas 20 Hs. Como alternativa y siguiendo la indicación de la Dirección General, se modificó la delimitación del Sector segregando de él una superficie de 2,50 Hs. para poder constituir en el futuro un Sector de, al menos, 30 Hs, adecuado, coherente e integrado.

Se emitió posteriormente la Cedula de Urbanización de acuerdo con los criterios para la delimitación de sectores incluida en el Convenio Urbanístico firmado con el EXCMO. AYUNTAMIENTO de Lorca y con los criterios del art. 32 RPU.

La ficha urbanística de la Cedula de Urbanización asignó al Sector una superficie de 1.563.477 m².

Aprobado inicialmente el PEAU de EUROCAPITAL NEGOCIOS S.L., en abril de 2007, el Ayuntamiento de Lorca solicitó los informes sectoriales preceptivos a las administraciones implicadas en el desarrollo del Sector.

Con fecha 12 de junio de 2007 la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento emitió su informe en el que anunciaba que ADIF estaba redactando en aquellos momentos el proyecto constructivo del tramo Totana-Lorca de la Línea de Alta velocidad Murcia – Almería, que limita, al sur, con el Sector.

El proyecto preveía la duplicación de la línea actual y la D.G. de Ferrocarriles advertía que si bien el Plan establecía una franja de protección de espacios libres, era probable que la reserva de suelo no fuese suficiente.

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
MURCIA

Expediente	Fecha
13814	11/12/2014

VISADO

Ejecutada ya la expropiación forzosa - las actas previas a la ocupación tenían fecha 12-01-10 - la superficie expropiada, que incluye las zonas de dominio público y servidumbre asciende a 17.229 m², superficie que debe ser deducida del Sector

Asimismo, como consecuencia del traspaso de titularidad de la vía de servicio, adyacente al Sector, al Ayuntamiento de Lorca, por parte del Ministerio de Fomento, se ha comprobado que, de acuerdo a la normativa **Art. 21 de la Ley 25/88, de 29 de Julio, de Carreteras, el artículo 55 del Real Decreto 1812/1994 y el artículo 84 de la Orden de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio**, el dominio público que debe deducirse de la superficie del sector es una franja de tres metros, en lugar de los ocho metros deducidos anteriormente. El plano de información I.02 Delimitación del Sector, que incluimos, aclara esta cuestión.

Por tanto la superficie del Sector EUROCAPITAL NEGOCIOS S.L. en la Hoya. Sector 8.R es de 1.539.779. m².

Por error, en la cartografía del plano presentado en mayo de 2014, figuraba una superficie total en el Sector de 1.558.845,00 m², corregida en el presente Texto Refundido, quedando como se describe a continuación. En los planos que se adjuntan, en este Texto Refundido, se puede verificar que la vía de servicio, se mantiene íntegramente tal y como está en la actualidad sin interrumpir su continuidad y sin ninguna superposición de espacios del sector sobre la misma.

Los sistemas Generales deben ser el 10% de la superficie total y por tanto el Sector quedará así:

SECTOR RESIDENCIAL	1.385.801,10
SISTEMAS GENERALES (10%)	153.977,90

TOTAL SECTOR EUROCAPITAL	1.539.779,00
---------------------------------	---------------------

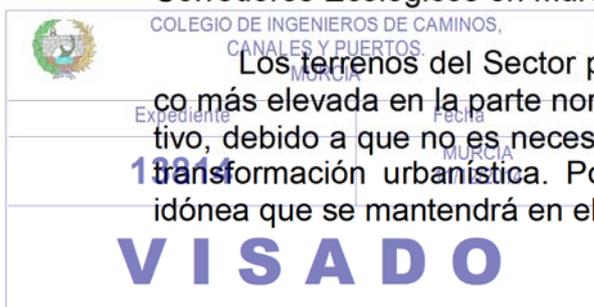
En la delimitación del sector no se incluye ninguna zona de dominio público, ya que se han excluido las zonas de dominio público de la autovía A-7, del Canal del Taibilla, y de Adif.

2.6.2.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

2.6.2.1.- GENERALES

Los terrenos objeto de la actuación, no están incluidos en zona L.I.C., ni Z.E.P.A., ni en la red Natura 2000. Tampoco figuran identificados en el Informe de Corredores Ecológicos en Murcia 2007.

Los terrenos del Sector presentan una morfología llana, con una zona un poco más elevada en la parte norte del sector lo que supone un criterio ambiental positivo, debido a que no es necesario realizar excesivos movimientos de tierra para su transformación urbanística. Por tanto, podemos considerar que es una orografía idónea que se mantendrá en el desarrollo urbanístico.



Tras el proceso de inventariado se ha observado que no existen plantas ni arbolado de interés, tampoco existen huertos, ni masas arbóreas, ni elementos vegetales importantes o dignos de mención. Solo existen escasos pies de olivos que serán conservados en su actual ubicación o trasplantados a los espacios libres de la futura urbanización para completar así la vegetación de estas zonas. Si el trasplante no fuese viable o algún ejemplar se perdiera se procederá a su oportuna reposición

En la actualidad una parte de los terrenos que conforman el sector se encuentran en explotación agrícola, con cultivos de minifundio temporales, mientras que la mayoría del sector no tiene actividad alguna y presentan parcelas improductivas, o sin cultivar. Este Sector no tiene plantaciones extensivas de la huerta murciana típica (naranjos, limoneros ,almendros..).

En el sector no hay ninguna vivienda, ni edificaciones de interés, tan solo existe una instalación perecedera en malas condiciones con uso ganadero para ganado ovino que será demolida en breve.

No hay elementos arquitectónicos singulares, ni restos arqueológicos, ni elementos catalogados por la Dirección General de Cultura, ni vías pecuarias.

Respecto a las infraestructuras existentes, se preservaran y mejoraran aquellas que presten servicios necesarios en la zona principalmente las infraestructuras referentes a regadío tradicional y el Camino Viejo de La Hoya.

Existe una antigua conducción de titularidad de la Mancomunidad de Canales del Taibilla, hoy en desuso, que el planeamiento respeta.

También existe un cauce de titularidad privada denominado Rambla de la “Casa del Chico”, que el planeamiento cuidará especialmente y donde se realizarán las obras que sean necesarias para regular el régimen de avenidas y el cauce; se atenderá a las características especiales de la zona inundable que pudiera producir este cauce.

2.6.2.2- GEOGRÁFICAS

El sector en estudio se encuentra dentro del término municipal de Lorca, en la diputación de La Hoya, apenas a 8 Km. de la ciudad de Lorca, entre la autovía A-7 y la vía del ferrocarril apoyándose en la vía de servicio de la autovía A-7 aproximadamente, entre los PP.KK: 619+425 y 622+050 que facilita los accesos al sector por diversos puntos.


COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
2.6.2.3- CLIMÁTICAS

Expediente	Fecha
------------	-------

El clima mediterráneo, en el cual se enmarca el municipio de Lorca, se caracteriza por la suavidad de las temperaturas y la escasez e irregularidad de las precipitaciones, con veranos calurosos y muy secos. Pero además, esta zona en concreto se encuentra en el sureste de la Península Ibérica que, aislada de los frentes atlánticos por las grandes elevaciones de las Cordilleras Béticas, es la región más árida de España.

13814
11/12/2014
VISADO

En este contexto, de entre los factores que condicionan el clima local, quizás los más destacados sean la cercanía del mar y los arcos montañosos que rodean la zona. El mar actúa como regulador térmico, suaviza las temperaturas, haciendo que no sean demasiado bajas en invierno, ni demasiado altas en verano. Por su parte los sucesivos arcos montañosos que rodean las llanuras costeras dificultan aún más la llegada de los frentes nubosos procedentes del Atlántico, que descargan sus precipitaciones antes de alcanzar la costa, a la que llegan en forma de vientos cálidos y secos (efecto foehn).

El municipio es lo suficientemente amplio y presenta unas diferencias de altitud lo bastante significativas como para que se produzcan algunas variaciones mínimas. Por lo que es fácil comprender que en las zonas de sierra llueve algo más (unos 300 mm. en la Sierra de Almenara) que en la costa (en torno a los 200 mm.). Estas precipitaciones se producen además de forma torrencial y muy desigualmente repartidas, cayendo en su mayor parte en unos pocos días de otoño o primavera, siendo los veranos muy secos. En cuanto a las temperaturas sucede algo parecido. Conforme nos alejamos del mar, disminuye la temperatura media (17°C en la Sierra de Almenara, por 19°C en Águilas) y aumentan los contrastes, siendo los veranos algo menos frescos y los inviernos más fríos. Las heladas son inexistentes en la costa y muy raras en el interior.

Los vientos principales son, además de las brisas marinas, el levante, el poniente, el leveche (S, S-SO) y el terral (NO), que soplan en general con una intensidad moderada. En cuanto a otros factores climatológicos, destacar la gran cantidad de horas de insolación anuales (más de 3.000) y la elevada evapotranspiración potencial, que hace que el déficit hídrico sea prácticamente permanente.

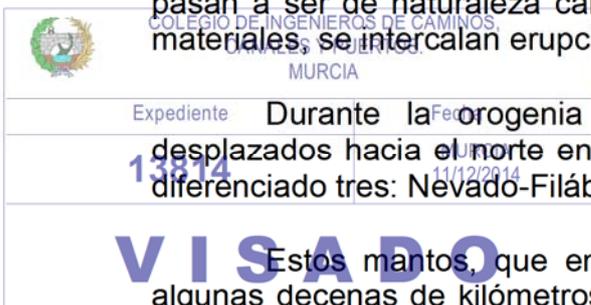
2.6.2.4- GEOLÓGICAS

La historia geológica de la zona comprendida en estos recorridos es muy compleja e interesante, como ocurre con toda la Región de Murcia.

Los materiales que forman los relieves más importantes se originaron durante la era primaria, hace unos 300 millones de años (m.a.), por depósito marino de materiales arcillosos y arenosos, a veces ricos en cuarzo, procedentes de la erosión de zonas situadas más al norte. Posteriormente, ya en la era secundaria, mientras los dinosaurios poblaban las zonas de origen, los materiales depositados pasan a ser de naturaleza carbonatada. Durante la sedimentación de todos estos materiales, se intercalan erupciones volcánicas submarinas.

Durante la orogenia alpina, todos estos materiales son plegados y desplazados hacia el norte en forma de mantos de corrimiento, de los que se han diferenciado tres: Nevado-Filábride, Alpujárride y Maláguide.

Estos mantos, que en algunos casos han sufrido un desplazamiento de algunas decenas de kilómetros, se encuentran dispuestos de forma que presentan una estructura en arcos concéntricos, con la concavidad hacia el mar. El más



interno es el Nevado-Filábride, que aflora en la Sierra de la Almenara. El Alpujárride aparece en el resto de sierras aguilieñas y, finalmente, el Maláguide aparece en Cabo Cope.

El plegamiento alpino y una serie de procesos previos, han provocado un metamorfismo de los materiales originarios, que afloran como filitas, micaesquistos, cuarcitas, mármoles, dolomías, ofitas, etc.

Durante el Mioceno, hace veinte m.a., las zonas más bajas son ocupadas por el mar, depositándose arcillas, margas, arenas y gravas, con abundante presencia de fauna marina (Equinodermos, Moluscos, Briozoos, Vertebrados, etc.).

Desde el Mioceno superior se han producido una serie de erupciones volcánicas en la zona de La Carolina e Isla Negra que conforman unos relieves de gran interés geomorfológico.

Finalmente, hacia el final de Plioceno, hace unos dos m.a., el mar se retira debido a un levantamiento general de la zona, proceso que, al parecer, no ha dejado de producirse desde entonces hasta nuestros días. Desde su inicio se han ido añadiendo en superficie depósitos de tipo continental como glaciares, piedemontes, ramblas, etc.

2.6.3.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANÍSTICOS EXISTENTES

Se incluyen, a continuación, referencias sobre las infraestructuras más relevantes que existen en el Sector.

2.6.3.1- COMUNICACIONES VIARIAS

El sector está limitado al norte por la autovía A-7 aproximadamente, entre los PP.KK: 619+425 y 622+050. La vía de servicio adyacente tiene varios accesos al Sector y ha sido cedida su titularidad al Ayuntamiento. Se han excluido del Sector los tres metros de franja de Dominio Público.

La autovía dispone de un paso superior situado en el Km. 621, que interconecta las dos vías de servicio.

El Sector está atravesado de este a oeste por el Camino Viejo de La Hoya, que comunica La Hoya con Totana pero cuya funcionalidad e influencia han disminuido notablemente tras la construcción de la autovía y las vías de servicio.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS.	
EXPEDIENTE N.º 13814	MURCIA 11/12/2014
VISADO	
2.6.3.2- AGUA POTABLE	

El canal del Taibilla que suministra agua potable en la actualidad a la zona discurre paralelo a la autovía y adyacente a ella por la finca contigua al sector. El antiguo cauce del Taibilla atraviesa el Sector de NE a SO y está en desuso.

2.6.3.3- AGUA DE REGADÍO

En la actualidad el Sector dispone, en sus inmediaciones, de los recursos hídricos para regadío, de tres pozos. Dichos recursos, debidamente inscritos, han sido otorgados por el Organismo de Cuenca (Confederación Hidrográfica del Segura).

Los pozos se encuentran en tres puntos de toma, y sus características son las siguientes:

1. Titular: María Concepción Ibáñez-Martín Mellado.
Paraje: Huerto Chico.
Término municipal: Lorca Provincia: Murcia.
Acuífero: 07.30.97. Bajo Guadalentín.
Usos: Regadío.
UTM1: 6256.41752

- 2 y 3. Titular: Jerónimo, Alberto y Joaquina Gil Arcas C.B.
Paraje: Huerto Chico.
Término municipal: Lorca Provincia: Murcia.
Acuífero: 07.30.97. Bajo Guadalentín.
Usos: Regadío.
UTM 2: 6261.41762
UTM 3: 6258.41764

En el Sector existe una red de riego administrada por la Comunidad de Regantes de Murcia. La red primaria de ella, conduce aguas de riego que dan servicio a las parcelas agrícolas actuales del propio Sector y a las situadas al este y oeste de él. La red secundaria alimenta el riego de parcelas del Sector y de las situadas al Sur de él en el Polígono 61.

El brazal de Murcia, acequia de conducción superficial de aguas, muy antigua, atraviesa el Sector y su estado es muy deficiente.

Su función es el aprovechamiento de eventuales aguas sucias de embalses y servir de desagüe final de ramblas. En nuestro caso, de la rambla de la "Casa del Chico".

	
Expediente	Fecha
2.6.3.4.- BALSAS 13814	MURCIA 11/12/2014
<p>Existen actualmente dos balsas para riego en el Sector; claramente identificadas en los planos.</p> <p>VISADO</p>	

Una, de poca importancia, centrada en la zona oeste, que sirve al regadío de algunas parcelas colindantes del propio Sector y que se encuentra en desuso y en mal estado.

Otra de unos 20.000 m³ de capacidad, situada en la zona Oeste, junto a la autovía, dotada de una instalación de impulsión a la red de riegos y que recoge las aguas provenientes de los tres pozos anteriormente mencionados, que la Comunidad de Regantes distribuye mediante la red de riegos.

2.6.3.5.- SANEAMIENTO

La zona donde se ubica el sector proyectado carece de conducciones municipales de saneamiento. El cercano núcleo de población de La Hoya dispone, en algunas zonas, de colectores para evacuación de las aguas residuales, con un emisario que transporta las aguas residuales hasta la estación depuradora sita dentro de la diputación de La Hoya, junto al Río Guadalentín.

Esta depuradora ha sido ampliada recientemente y se estima que su capacidad final de producción de agua depurada será de 20.000 m³/día.

2.6.3.6.- ENERGÍA ELÉCTRICA

Iberdrola, compañía suministradora de energía en la zona, cuenta con líneas de media tensión en el ámbito del Sector y en las proximidades.

Recientemente ha sido construida la "Línea eléctrica a 132 KV de doble circuito, entre el apoyo 31 de la Alhama -Totana a la S.T. Sierra de la Tercia" en los términos municipales de Totana y Lorca. Dispone de la Resolución de Autorización Administrativa y Aprobación del Proyecto; y, previamente a su obtención se solicitaron informes, sobre su conformidad u oposición a esa autorización, a todos los Organismos implicados: Demarcación de Carreteras del Estado en Murcia, Ayuntamiento de Totana, Renfe, Confederación Hidrográfica del Segura, Ayuntamiento de Lorca, Dirección General del Medio Natural, etc.

La línea de Iberdrola cumple con la normativa exigida en el REAL DECRETO 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-LAT 01 a 09.

Su construcción se realizó cuando ya se había aprobado inicialmente el PEAU del Sector y se encontraba en tramitación la Aprobación Definitiva.

Expediente	Fecha
13814	MURCIA 11/12/2011

El tramo de la Línea eléctrica a 132 KV, situado sobre una pequeña parte sobre nuestro Sector, comienza con una única torre ubicada en su límite Noreste, calificado dicho apoyo como sistema General de Infraestructura, pasa sobre la esquina de una parcela Municipal destinada a Servicios Generales de Espacios Libres, atraviesa la Autovía A-7 –vías de circulación y vías de servicio– y tras un recorrido sobre fincas situadas al norte de la Autovía, termina en otra torre situada en esas

fincas. En esa zona, la autovía y sus vías de servicio están elevadas unos dos metros sobre los terrenos colindantes. Está reflejada en planos como sistema general de infraestructura de servicio.

A su paso por la parcela de Servicios Generales de Espacios Libres los cables de alta tensión están a una altura aproximada de 18-20 metros sobre el suelo sin afectar, por tanto, al uso que pueda hacerse de esa parcela.

El soterramiento de la línea en esa zona es problemático, básicamente por la autovía. No ha sido incluido en nuestras previsiones.

Se han solicitado todos los informes necesarios a los distintos organismos implicados en las infraestructuras y servicios. Los informes obtenidos ya, se presentaron y constan en el expediente, uniéndose ahora los últimos recibidos en el Anexo N° 2 de esta Memoria.

2.6.4- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Tal y como se ha indicado anteriormente el **100%** del ámbito de actuación es propiedad de la mercantil **EUROCAPITAL NEGOCIOS, S.L.**, con C.I.F. B-84320134 y domicilio en c/ Serrano, 114, 1º izda, 28006 Madrid.

Se adjunta Plano I.05 - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. REGISTRAL Y CATASTRAL donde se describen las fincas del Ámbito de Actuación.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MURCIA	
Expediente	Fecha
13814	MURCIA 11/12/2014
V I S A D O	

M.3.-MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1.- JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO. SECTOR DE PLANEAMIENTO.

Tal y como se indica en la Cédula de Urbanización aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Lorca, el Sector en estudio deberá desarrollarse mediante un Plan Especial de Adecuación Urbanística, que incorporará los sistemas generales incluidos con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal. También recogerá el Plan el aprovechamiento medio y las cesiones que deba realizar el promotor, conforme al Decreto Legislativo 1/2005 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y el Plan General Municipal de Ordenación de Lorca y demás normas aplicables.

Los Deberes vinculados a la transformación urbanística quedan reflejados en el art. 80 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

A los propietarios les corresponderán los siguientes deberes, según el Plan General (Art. 36 Régimen del Suelo urbanizable Sectorizado):

- Proceder a la efectiva equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, debiendo promover, en caso de iniciativa privada, los instrumentos de gestión y urbanización en los plazos previstos por el Plan y el Programa de Actuación y costearlos en la proporción que les corresponda.
- Obtener y ceder gratuitamente los terrenos destinados a sistemas generales vinculados o adscritos al sector.
- Ceder al Ayuntamiento los terrenos en que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector o adquirir, a requerimiento de la Administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor establecido legalmente.
- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes y equipamientos públicos de carácter local establecidos por el planeamiento, de conformidad con los estándares que se determinan en la presente Ley.
- Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales y las obras de ampliación o refuerzo requeridas por la dimensión y características del sector.

- Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del sector, de conformidad con el planeamiento o el programa de actuación, en los plazos previstos.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MURCIA	
Expediente	Fecha
13814	MURCIA 11/12/2014
V I S A D O	

- Solicitar la licencia de edificación y edificar los solares cuando el Plan Especial así lo establezca.

El sector llevará adscrito e incorporados **los sistemas generales** que marca el desarrollo de PGMO de Lorca (10% de la superficie del sector) con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal, así como las determinaciones relativas al aprovechamiento marcado por el PGMO de Lorca (aprovechamiento global 0,12 m²/m² y densidad de 10 viviendas por hectárea).

El Plan General de Lorca define en el art. 137 los criterios generales para la delimitación de los sectores:

- a) La delimitación de un sector requiere la justificación de la actuación, en base a necesidades o conveniencias del municipio que no estuvieran previstas en el Plan General.
- b) La delimitación de sectores se ajustará a las condiciones establecidas para el área en que se ubiquen, no pudiendo establecer otros usos globales que los permitidos por el Plan General.
- c) Los sectores delimitados garantizarán una adecuada inserción en la estructura urbana y territorial prevista por el Plan General.
- d) La delimitación de los sectores preverá la realización de aquellos sistemas generales necesarios para la actuación y no previstos por el Plan.
- e) La conexión con la red viaria y de transportes prevista en el Plan General se realizará:
 - Mediante vías del mismo carácter que aquellas con las que conecta.
 - Sin afectar a la capacidad de las vías a que se conecta.
 - Sin originar puntos de menor capacidad.
 - En la delimitación de cada sector se determinará la resolución del transporte público, asegurando al menos un sistema de transporte público para el mismo.
- f) Las redes de servicios que deba contener cada sector tendrán las mismas características que las establecidas para suelo urbano sectorizado.

En definitiva podemos indicar que la actuación que se desarrolla, en una situación próxima a la ciudad de Lorca, conecta con una vía de comunicación inmejorable.

El sistema propuesto de viales, y la localización de las distintas zonas, garantiza las relaciones internas entre todas ellas pero consiguiendo independizarlas. Las zonas de aparcamiento se integran en la ordenación de acuerdo a la distribución prevista de viviendas y dotaciones, y permiten que estas zonas puedan ser compartidas.

Las infraestructuras a ejecutar se sobredimensionarán con objeto de garantizar el servicio en toda la actuación que se propone.

	COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS DE MURCIA
	Expediente: 13814 Fecha: 11/12/2014
VISADO	

Se pretende, en la medida de lo posible, adaptar la actuación a la configuración actual de los terrenos que son objeto de transformación urbanística, de tal modo que se consiga una integración paisajística y ambiental privilegiada y enriquecida del propio ámbito y del entorno.

En general, podemos concluir, que el sector objeto de la actuación cumple con todas las determinaciones del P.G.M.O. de Lorca:

- Se dispone de la Cédula de Urbanización del Sector aprobada por el Ayuntamiento de Lorca.
- Los terrenos están calificados como SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- El sector tiene una superficie de 1.539.779 m², superior a 30 Has.
- El sector se apoya en carretera existente.
- Cuenta con las condiciones necesarias de infraestructuras: abastecimientos de agua potable, energía eléctrica, saneamiento; y
- El desarrollo del sector y la urbanización será completo.

Los terrenos, dada su morfología y ubicación, son aptos y muy acordes para su urbanización y transformación en suelo urbano residencial.

En base a lo indicado anteriormente, podemos concluir que queda perfectamente justificado la redacción del presente Plan Especial de Adecuación Urbanística y la delimitación del ámbito que se resumen a continuación:

SECTOR RESIDENCIAL	1.385.801,10
SISTEMAS GENERALES (10%)	153.977,90

TOTAL SECTOR EUROCAPITAL	1.539.779,00
---------------------------------	---------------------

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MURCIA	
Expediente	Fecha
13814	MURCIA 11/12/2014
V I S A D O	

3.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN REFERIDOS AL P.G.O.U. DE LORCA.

Las condiciones particulares de la ordenación proyectada son las indicadas en la ficha urbanística aprobada en la Cédula de Urbanización:

El sector se ha delimitado apoyándose en una carretera existente.

Para el desarrollo del Sector se estará a lo dispuesto en el Plan Especial de Infraestructuras a todos los efectos.

En el planeamiento de desarrollo se recogerán las determinaciones establecidas en los informes de la Comunidad de Regantes, los informes de Carreteras, así como todas las determinaciones de las compañías suministradoras,

En cuanto a la superficie del Sector, se estará a lo dispuesto a la delimitación del dominio público, de acuerdo con la normativa del Plan General y las leyes de aplicación.

Los fines concretos que persigue del ordenamiento Urbanístico del ámbito de actuación, son los siguientes:

- Conseguir una adecuada oferta de suelo edificable a corto, medio y largo plazo, canalizando las iniciativas detectadas dentro de un ordenamiento legal.
- Conseguir los niveles de dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres indispensables para un adecuado nivel de vida, y como mínimo los estándares exigidos por la Ley según la clase de suelo.
- Posibilitar y centrar el desarrollo residencial previsible en los próximos años para conseguir una mayor estabilización de la economía.
- Dotar al ámbito en estudio, de una imagen urbana moderna, sostenible de calidad y compatible con el medio ambiente y el entorno natural, evitando cualquier posibilidad de degradación del valor paisajístico que pueda tener actualmente.
- Salvar la topografía del terreno con vías de rasantes homogéneas.

- Disponer la ordenación de forma que permita un trazado de las distintas redes de infraestructuras al servicio de la edificación prevista en el Plan (agua, alcantarillado, energía eléctrica, comunicaciones), con previsión a la futura ampliación del sector.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS, MURCIA	
Expediente	Fecha
13814	MURCIA 11/2/2014
<h1>VISADO</h1>	

- Dar, en definitiva, cumplimiento al Capítulo 8. Normas Generales de Protección del PGMO de Lorca:
 - Art. 114. Caminos y vías pecuarias.
 - Art. 115. Red de Carreteras.
 - Art. 116. Protección de Vías Férreas.
 - Art. 118. Instalaciones eléctricas.
 - Art. 119. Embalses
 - Art. 120. De los cauces públicos y sus márgenes.
 - Art. 121. De los sistemas acuíferos.
 - Art. 123. Protección del Medio Ambiente.

Los Planes Especiales, como instrumentos pormenorizadores y de desarrollo del Planeamiento de rango superior, establecen en el suelo urbanizable una ordenación de detalle, precisa, para iniciar el proceso de transformación de suelo. La función de ordenación precisa que desarrolla el Plan Especial le hace ser análogo al Plan General en suelo urbano: ambos establecen una ordenación de usos pormenorizados y de detalle que posibilitará la correspondiente urbanización posterior.

En cuanto al resto de condiciones y su adecuación al PLAN GENERAL, podemos indicar:

El uso característico elegido es el residencial: comprende los espacios y dependencias destinados a alojamiento habitual de las personas.

El número de aparcamientos públicos previstos alcanza la cifra de 1.846 unidades correspondiente al ratio de 1 unidad por cada 100 m² construidos, de acuerdo con el art. 106 de LSRM Decreto 1/2005. Los aparcamientos podrán localizarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios, áreas peatonales y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos y sin perjuicio del régimen jurídico aplicable.

De acuerdo con el art. 46.2 del PGMO de Lorca la reserva de plazas para minusválidos será del 2% del total, es decir 37 unidades.

El número de aparcamientos públicos es independiente de los que se prevén para aparcamientos privados vinculados a la edificación, en la misma proporción respecto a los m² construidos. Según determina la LSRM.

Las plazas de aparcamiento tienen dimensiones mínimas de 2.50 m x 5.00 m. Art. 46.2 del Plan General. Las plazas para minusválidos serán suficientemente amplias para permitir el acceso y la salida desde los vehículos de una silla de ruedas y contarán con una anchura mínima de 3,30 m.

Los equipamientos y servicios públicos proyectados, se adaptan al artículo 60. del Plan General de Lorca.



VISADO

- Los espacios libres y zonas verdes proyectados cumplen las condiciones de los artículos 61 y 62 del Plan General. Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar el desarrollo de actividades de ocio-recreativas.

Con todo lo expuesto anteriormente, consideramos plenamente justificado la adecuación de las determinaciones del Plan Especial a las determinaciones del Plan General de Lorca.

3.3.- AFECCIONES.

3.3.1.- RAMBLA DE LA “CASA DEL CHICO”

La Rambla de la “Casa del Chico” discurre, en su último tramo, por el norte del Sector. Su corto recorrido comienza en la autovía A-7 que la atraviesa transversalmente y por completo, y termina en el Brazal de Murcia.

En su escrito del 11 de enero de 2010 la Confederación Hidrográfica del Segura concluye que la rambla de la “Casa del Chico” es un cauce de titularidad privada, y como tal carece de zona de policía (100 m de anchura) y servidumbre (5 m). Sus limitaciones y condiciones son solamente las previstas en el artículo 5 del Texto Refundido de la Ley de Aguas que dice:

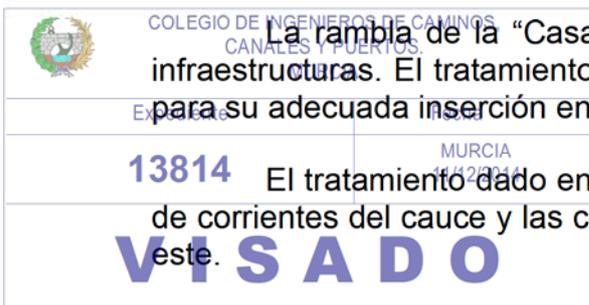
Artículo 5. Cauces de dominio privado.

- 1.- *Son de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular.*
- 2.- *El dominio privado de estos cauces no autoriza para hacer en ellos labores ni construir obra que puedan hacer variar el curso natural de las aguas o alterar su calidad en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.*

En el Sector, la Rambla de la “Casa del Chico” se encauzará, mantendrá y cuidará manteniéndose rodeada de zonas verdes y campo de golf.

La rambla de la “Casa del Chico” ha sido ubicada en la parcela nº 12 de infraestructuras. El tratamiento de esa parcela contemplará las medidas necesarias para su adecuada inserción en el Planeamiento.

El tratamiento dado en la ordenación a la rambla tiene en cuenta el régimen de corrientes del cauce y las características de las zonas inundables producidas por este.



Para obtener los datos necesarios para ello, se han solicitado informes a técnicos competentes. El Anexo N° 6 es el Estudio Hidrológico de la rambla y Anexo N°10 es el Estudio Hidrológico de Inundabilidad en el Sector y el Anexo N° 7 es el Estudio de Evacuación de Pluviales, una parte importante del cual analiza los efectos producidos por ella.

El Informe de la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad de 27 de febrero de 2009, donde se hace referencia a la franja de 100 metros a cada lado del cauce y su función como corredor ecológico, fue enviado previamente a la declaración de Dominio Privado de la Rambla (Confederación Hidrográfica 11 de enero de 2010); Hasta ese momento dicha rambla aparecía como Dominio Público a efectos de cualquier Organismo Público y por tanto debía tener, tal y como dice la Ley, una zona de policía de 100 metros y una servidumbre de 5 m.

Por otra parte, en el año 2007 se elaboró el Informe de la Red de Corredores Ecológicos en la Región de Murcia. Dicho informe identifica claramente los 63 corredores ecológicos en la Región y detalla todas sus características: situación, superficie del corredor, términos municipales afectados, espacios de Red Natura 2000 conectados, descripción en cuanto a vegetación y fauna, conectividad ecológica, ocupación del suelo, hábitats de interés comunitario y todos los elementos lineales que están dentro del corredor: Vías Pecuarias, ramblas, caminos, montes públicos o privados consorciados o conveniados, espacios naturales y fauna así como también las posibles afecciones en dichos corredores ecológicos por futuras infraestructuras previstas. Cada corredor es analizado individualmente e incluye un reportaje fotográfico.

Tal y como se puede ver en dicho informe, no existe ningún Corredor Ecológico en la Red identificada en la Región de Murcia publicada por la CARM, en la que figure la Rambla de la "Casa del Chico".

Eurocapital Negocios S.L. envió a la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad el documento justificando el dominio privado de la Rambla emitido por la Confederación Hidrográfica del Segura, documento del que no disponían hasta ese momento, así como, la información sobre los corredores ecológicos identificados y existentes en la zona. Después de su recepción e incluido en la Memoria Ambiental del Plan concluye: "Tras la revisión del informe emitido por "Eurocapital Negocios, S.L" en contestación al informe de fecha 15 de septiembre de 2011 se concluye que, se han tenido en cuenta de forma adecuada las medidas establecidas en dicho informe así como la justificación de su incorporación a la Memoria y a las Normas Urbanísticas del Plan Especial."

Con fecha 20 diciembre de 2013, la Confederación Hidrográfica del Segura emitió informe favorable, en cuanto a los usos previstos en el proyecto urbanístico, con las siguientes condiciones referentes a la rambla:

"En el tramo del cauce final de la rambla de la Casa del Chico y a una distancia de 50 metros desde la autovía A-7), se realizará un encauzamiento con capacidad para la avenida de 500 años de periodo de retorno (caudal punta igual a

	COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MURCIA
Expediente: 13814	Fecha: 11/12/2014
VISTADO	

46 m³/s), actuando sobre los márgenes de la rambla, manteniendo el material natural del terreno y dejando el lecho móvil, salvo que por cuestiones de estabilidad se requiera otro tipo de material. Los taludes de las riberas se ejecutarán mediante soluciones de bioingeniería o escollera revegetada.”

“Aguas abajo de la finalización del encauzamiento, en la parcela 17 (campo de golf, ahora P-16), se acondicionará una vaguada arbolada o dotada de un tipo de vegetación que facilite la evacuación, infiltración y consiguiente laminación del flujo. En este pasillo no se autorizará ningún tipo de construcción sobre rasante.”

Finalmente, y debido a las condiciones de inundabilidad, se dictan unas normas sobre la elevación de las plantas bajas de las viviendas y edificaciones en determinadas parcelas, que han sido recogidas en las Normas Urbanísticas.

3.3.2.- CANAL DEL TAIBILLA

Existe en el Sector un tramo de unos 800 m. del Canal del Taibilla, en desuso desde hace unos 8 años, tramo que ha sido sustituido por una nueva conducción situada al otro lado de la autovía A-7 en la finca contigua al Sector.

EUROCAPITAL NEGOCIOS S.L. ha adquirido el compromiso ante la Mancomunidad del Taibilla, en escrito de fecha 6 de junio de 2006, de preservar y respetar el tramo del Canal que discurre por el Sector y así lo ha reflejado en los Planos del PEAU no alterándose su trazado, y previendo no afectar con edificación alguna esta franja. En el proyecto de urbanización se definirá, de acuerdo con la Mancomunidad, el tratamiento que se dará a dicho tramo.

La franja ha sido excluida de la superficie del Sector al tratarse de un Dominio Público.

3.3.3.- RED DE RIEGOS

El sistema de regadío de acequias y canalillos existente hace años en el Sector, fue sustituido hace ya tiempo por una moderna red de tuberías subterráneas, señalizadas en los planos de ordenación P- I 04.1 -TOPOGRÁFICO. ESTADO ACTUAL. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

La conversión en urbanos de los terrenos agrícolas del Sector, dejara sin utilidad gran parte de las tuberías de riego actuales.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MURCIA	Expediente Eurocapital Negocios S.L. presentó informe en la Comunidad de Regantes con fecha 23/2/2011 con una propuesta de modificaciones en la Red de Riego .
13814	MURCIA 11/12/2014

El acuerdo alcanzado con la Comunidad de Regantes de Lorca reflejado en los anexos nº 3 y 4, incluye el plano de Infraestructuras I.04.2. en el que se definen los trazados conservados, suprimidos y de nueva construcción en la Red de Regadíos. Dicho acuerdo tiene como objeto fundamental dar cumplimiento al compromiso

de mantener, mejorándolas, las infraestructuras de riego que afectan a la zona colindante.

Queda todavía como conducción superficial la acequia llamada Brazal de Murcia, en mal estado por su falta de mantenimiento, y cuya función es el aprovechamiento de eventuales aguas sucias de embalses y, en nuestro caso, desagüe final de la rambla de la Casa del Chico. El acuerdo con la Comunidad de Regantes incluye el soterramiento de dicha conducción con una tubería de 1m de diámetro.

3.3.4.- AUTOVÍA A-7

Como ya se ha dicho el Sector está delimitado al Norte por la autovía A-7. La Demarcación de carreteras de Murcia ha notificado a la Promotora la normativa vigente que ha sido aplicada en la redacción del PEAU.

Muy especialmente fue tratado el tema de los accesos al Sector para lo cual fué ya presentada la Consulta de Viabilidad de Accesos que figura como Anexo Nº 8 de esta Memoria.

La Demarcación de Carreteras en su oficio de fecha 30 de mayo de 2011, solicitó fuese cedida la titularidad de la vía de servicio de la autovía A-7, entre los P.K. 606+970 y 609+480, margen derecha, al Ayuntamiento de Lorca,

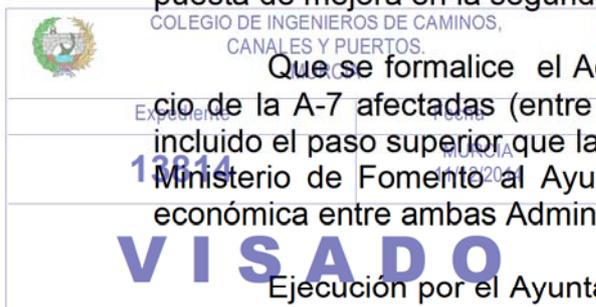
En Junta de Gobierno local de dicho Ayuntamiento, el 28 oct 2011, se aprueba solicitar al Ministerio de Fomento del Gobierno de España la cesión de la titularidad de la vía de servicio de la autovía A-7, entre los PP.KK. 606+970 y 609+480, margen derecha, quedando condicionada dicha transferencia a la aprobación definitiva del PEAU de Eurocapital Negocios.

Con fecha 18 de abril de 2013, La Demarcación de Carreteras de Murcia solicita que se presente una propuesta de remodelación de enlace actual de salida de la autovía por su margen izquierda, en el enlace 607, al poder verse afectado por un aumento de tráfico importante desde la vía de servicio, que puede dar lugar a una situación de precariedad en la seguridad vial. Dicha propuesta fue remitida a la Demarcación a finales de julio de 2013.

Con fecha 28 marzo de 2014 la Demarcación emite Informe favorable al Sector en lo referente a su afección a la Red de Carreteras del Estado y a la propuesta de mejora en la seguridad vial salida 622 solicitando:

Que se formalice el Acuerdo del cambio de titularidad de las vías de servicio de la A-7 afectadas (entre los PP.KK: 619+425 y 622+050, ambos márgenes, incluido el paso superior que las une en el P.K.. 621+000) mediante su cesión por el Ministerio de Fomento al Ayuntamiento de Lorca sin ninguna otra compensación económica entre ambas Administraciones.

Ejecución por el Ayuntamiento de Lorca de la actuación de mejora de la seguridad vial en la salida 622 de la autovía A-7.



Los cerramientos entre el borde exterior de la zona de servidumbre y la línea límite de edificación, únicamente puede ser diáfanos, sobre piquetes y sin ciemiento de fábrica

Las dotaciones de servicios de infraestructuras deberán ubicarse fuera de la zona de dominio público y de servidumbre de las carreteras estatales, excepto que se trate de un servicio público de interés general y que no afecten a la seguridad de la carretera ni sus elementos funcionales.

Toda actuación que se realice junto a los márgenes de la carretera, deberá disponer de un drenaje independiente, con las pendientes hacia el exterior de la carretera, para evitar el aporte de caudales para los que no se han proyectado los drenajes existentes. Además no se permitirán rellenos de tierras con cotas superiores a la rasante de la carretera.

Los medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los futuros promotores de los sectores previa autorización del Ministerio de Fomento y no podrán ocupar terrenos de dominio público.

Para la autorización de la actuación de mejora de la seguridad vial en la salida 622 de la autovía A-7, se deberá presentar un proyecto de construcción, suscrito por técnico competente así como un Estudio de Tráfico y Capacidad, ajustado al diseño concreto de las conexiones, en el que se analice la incidencia del nuevo desarrollo urbanístico en el nivel de servicio de las carreteras estatales; Dicha actuación de mejora deberá ejecutarse antes de comenzar los trabajos de urbanización propiamente dichos del Sector Eurocapital Negocios. La actuación se someterá a información pública y trámite de audiencia con carácter previo a su autorización por el Ministerio de Fomento.

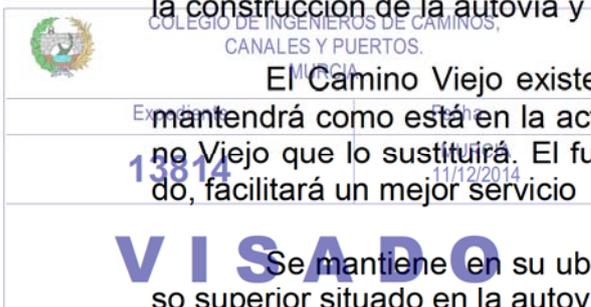
Las zonas de protección quedan reflejadas en el plano I.02. Delimitación del sector y en el documento de Normativa. Líneas de protección: Dominio Público: 3 m ; Servidumbre: 25 m ; Afección: 100 m y Edificación: 50 m.

3.3.5.- CAMINOS

El camino Viejo de La Hoya, atraviesa el Sector de este a oeste, comunica La Hoya con Totana su funcionalidad e influencia han disminuido notablemente tras la construcción de la autovía y las vías de servicio.

El Camino Viejo existente en el Sector se privatizará en un tramo, que se mantendrá como está en la actualidad, hasta que se haya finalizado el nuevo Camino Viejo que lo sustituirá. El futuro Camino Viejo, notablemente ampliado y mejorado, facilitará un mejor servicio a todas las actividades actuales y futuras de la zona.

Se mantiene en su ubicación actual el enlace entre el Camino Viejo y el paso superior situado en la autovía A-7.



Los demás caminos a considerar aquí son los adscritos a las tuberías de la red de riego. Está previsto que algunos sean viales de la urbanización.

3.3.6.- FERROCARRIL

El sector limita al sur con la línea de ferrocarril Murcia –Lorca, que está en proceso de transformación en una línea de alta velocidad.

La normativa ferroviaria de aplicación al presente PEAU es la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario que limita la edificación a 50 m del borde de la plataforma, quedando prohibida cualquier obra de construcción en esa franja.

La conversión de la línea férrea actual a Línea de Alta Velocidad supone una ampliación de la plataforma que ha obligado al proceso de expropiación forzosa de una superficie de 17.229 m² del Sector. Dicha superficie ha sido ya detrída de la figurada en la ficha urbanística del Sector.

3.3.7.- VÍAS PECUARIAS

La Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, establece que las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas, las cuales constituyen trazados inalienables, imprescriptibles e inembargables. Por lo tanto, la Comunidad Autónoma debe asegurar la adecuada conservación de las mismas, así como todos los elementos vinculados a ellas, y garantizar su uso público.

Indicar que por el Sector en desarrollo no discurre ninguna vía pecuaria.

3.3.8.- CONFORT SONORO

En Octubre de 2007 entró en vigor el Real Decreto 1367/2007 de 19 de Octubre por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre del Ruido.

La fuente de ruido a considerar en el Sector es la autovía A-7.

El presente PEAU incluye las medidas correctoras necesarias (pantallas acústicas) para el cumplimiento de dicha legislación que han sido adoptadas como consecuencia de la redacción del Estudio de Inmisión Sonora que figura como Anexo N° 5 de esta Memoria.

	CONSEJO REGULADOR DE PUERTOS Y CANALES DE LA REGIÓN DE MURCIA
Expediente	Fecha
13814	MURCIA 11/12/2014
V I S A D O	

3.3.9.- PATRIMONIO CULTURAL

La Dirección General de Bellas Artes invocando la legislación vigente en materia de Evaluación Ambiental sobre la necesidad de estimar la incidencia de los proyectos sobre los elementos que componen el Patrimonio Histórico Español, reiteró la necesidad de redactar un Estudio de Impacto sobre el Patrimonio Cultural que incorporase los resultados de una Prospección Arqueológica previa y exhaustiva del área afectada por el proyecto de nuestro Sector.

En consecuencia fue efectuado por técnico competente el Estudio Arqueológico. que figura como Anexo N° 9 de esta Memoria.

Ante la ausencia de evidencias de tipo histórico- arqueológico en la zona afectada, las conclusiones de dicho estudio establecieron que no se consideraba necesaria la adopción de propuestas de corrección de impacto.

En base a ello, el proyecto de urbanización fue autorizado desde el punto de vista del Patrimonio Cultural mediante resolución del Director General de Bellas Artes y Bienes Culturales de fecha 14/01/2009.

Si durante las obras apareciesen elementos arquitectónicos o arqueológicos en los que se presuma algún valor se dará inmediata cuenta a la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MURCIA	
Expediente	Fecha
13814	MURCIA 11/12/2014
V I S A D O	

3.4.- DIVISIÓN EN UNIDADES DE ACTUACIÓN

Se plantea la coincidencia del Sector con la **Unidad de Actuación (U.A) ÚNICA**, por ser de interés del único propietario de los terrenos.

A los efectos de la equidistribución de beneficios y cargas y de forma que el sector en general sea capaz de absorber toda la edificabilidad prevista y por supuesto las dotaciones que a dicha edificabilidad corresponde según la vigente Ley del Suelo de la Región de Murcia, es posible el desarrollo en una **ÚNICA UNIDAD DE ACTUACIÓN**.

Esta Unidad absorberá, y equidistribuirá, la edificabilidad correspondiente a los Sistemas Generales del Sector.

PARÁMETROS EXIGIDOS L.S.R.M./FICHA SECTOR PG LORCA

UNIDAD DE ACTUACIÓN :	ÚNICA
Superficie del Sector Residencial	1.385.801,10
Superficie Sistemas Generales	153.977,90
Superficie Total	1.539.779,00
Aprovechamiento de Referencia	0,12 m ² /m ²
Edificabilidad	184.773,48

3.5.- APROVECHAMIENTO DEL PLAN ESPECIAL.

El aprovechamiento del Plan Especial SECTOR EUROCAPITAL NEGOCIOS, viene determinado en la ficha aprobada en la Cédula de Urbanización, incluida anteriormente, con un coeficiente de edificabilidad tanto de los sistemas generales como del propio sector de 0,12 m²/m².

SECTOR RESIDENCIAL	1.385.801,10
SISTEMAS GENERALES (10%)	153.977,90
TOTAL SECTOR EUROCAPITAL	1.539.779,00

Siendo el aprovechamiento que se genera el siguiente:

$$1.539.779 \text{ m}^2 \text{ suelo} \times 0,12 \text{ m}^2 \text{ edif/m}^2 \text{ suelo} = 184.773,48 \text{ m}^2 \text{ edif.}$$

Teniendo en cuenta lo que se indica en el Art. 80.d) Deberes vinculados de los propietarios de suelo urbanizable de la Ley del Suelo de la Región de Murcia:.....d) *Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos en que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector o adquirir, a requerimiento de la Administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.*"



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS
MURCIA

Expediente	Fecha
13814	MURCIA 12/05/2011

VISADO

El aprovechamiento de cesión municipal, será:

$$184.773,48 \text{ m}^2 \text{ edif.} \times 0,10 = 18.477 \text{ m}^2 \text{ edif.}$$

Este aprovechamiento de cesión se entregará al Excmo. Ayuntamiento de Lorca, urbanizado en cumplimiento del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

3.6.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES.

En el Art. 117 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, vienen reflejadas las determinaciones de los Planes Especiales de Adecuación Urbanística:

1. Los Planes Especiales de adecuación urbanística tendrán por objeto adecuar la actuación urbanística en áreas específicas con incipiente urbanización y peculiares características de su entorno ambiental, clasificadas como suelo urbano especial o urbanizable especial, para encauzar un desarrollo urbanístico sostenible.

2. Las determinaciones de estos planes serán las necesarias para sus fines, señalándose específicamente las siguientes:

a) Completar la red de infraestructuras de servicios y comunicaciones optimizando las redes existentes.

b) Previsión de los equipamientos y espacios libres públicos en proporción adecuada a las características específicas del área y a la edificabilidad establecida en el propio Plan Especial. La superficie mínima destinada para estas reservas será de 25 m² de suelo por cada 100 m² de superficie construida, determinando el Plan la distribución y uso específico entre equipamientos y espacios libres en función de las necesidades.

c) Regulación del régimen de parcelación, usos del suelo y de la edificación, tipologías y aprovechamientos edificatorios, sin que pueda sobrepasarse el aprovechamiento de referencia señalado en esta Ley para la categoría residencial de mínima densidad.

d) Establecimiento de medidas encaminadas a la conservación y mejora del medio ambiente, así como la regulación del aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y conservación de elementos vegetales, huertos y arbolado para impedir su desaparición o destrucción.

e) Establecimiento del sistema de gestión, de acuerdo con sus características peculiares.

	COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS DE MURCIA
Expediente	Fecha
13814	MURCIA 11/12/2014
VISADO	

A lo indicado anteriormente, hay que cumplimentar lo indicado en el Plan General de Lorca para el sector:

El sector llevará adscritos e incorporados **los sistemas generales** que marca el desarrollo de PGMO de Lorca (10% de la superficie del sector) con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal, así como las determinaciones relativas al aprovechamiento marcado por el PGMO de Lorca (aprovechamiento global 0,12 m²/m² y densidad de 10 viviendas por hectárea).

Superficie para los Sistemas Generales (S.G.):

$$1.539.779 \text{ m}^2 \times 10\% = 153.977,90 \text{ m}^2$$

Tal y como se puede observar en la ordenación propuesta, se han reservado **154.178 m²** en las tres parcelas (Parcela nº 1, 2 y 3) superando la superficie total exigida. Siendo la P-1 los sistemas generales de Espacios Libres y la P-2 y P-3 los promovidos por la administración pública.

Reservas para Espacios Libres de dominio y uso públicos:

Tal y como se ha indicado anteriormente, la Ley del Suelo de la Región de Murcia vigente, establece que: "..... las reservas de suelo para espacios libres no podrá ser inferior al 10% de la superficie del sector (ámbito sin sistemas generales), cualquiera que sea su uso global".

$$1.385.801 \text{ m}^2 \times 10\% = 138.580 \text{ m}^2$$

No obstante, en las categorías residenciales de baja y mínima densidad, podrá compensarse hasta la mitad de esta superficie por el doble de zona verde de titularidad privada de uso comunitario así calificada.

$$1.385.801 \text{ m}^2 \times 5,0\% = 69.290 \text{ m}^2$$

En la ordenación propuesta, la totalidad de espacios libres de dominio y uso públicos suponen una superficie de **69.295 m²** cumpliendo de esta manera con los estándares previstos:

	COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS DE MURCIA
	Expediente: 13814 Fecha: 11/12/2014
<p>La reserva de suelo con destino a zona verde de titularidad privada queda justificada sobradamente con la superficie destinada a Equipamientos Privados Deportivos, dado que se proyecta la construcción de un campo de golf, con una superficie total de 611.004 m², siendo ésta superficie de titularidad privada y uso comunitario.</p> <p>VISADO</p>	
A lo anterior podemos añadir que, teniendo en cuenta que el porcentaje de ocupación de la edificación será como máximo el 60%, obtenemos una superficie de	

zona verde de titularidad privada de uso comunitario de unos 118.000 m², que unidos a los destinados a equipamientos deportivos cumplen sobradamente los estándares previstos. (11% zonas verde privado)

Reservas para Equipamientos de dominio y uso públicos:

Las reservas mínimas para equipamientos públicos, en aplicación de lo indicado anteriormente, para sectores de mínima densidad son de un 5% de la superficie ordenada.

De este modo, la reserva mínima de equipamientos de dominio y uso públicos que habrá que hacer en el sector será de:

$$1.385.801 \text{ m}^2 \times 5,0\% = 69.290 \text{ m}^2$$

Como se puede observar en la ordenación propuesta, la reserva prevista para equipamientos de dominio y uso públicos es de **69.292 m²** cumpliéndose el mínimo establecido.

Aparcamientos:

En El Decreto Legislativo 1/2005, De 10 De Junio Aprobación Texto Refundido Ley Suelo Región de Murcia define en su artículo 106.h)

“Asimismo, contendrán la previsión de aparcamientos públicos, en la proporción adecuada a la demanda específica y como mínimo uno por cada 100 m². construidos, con independencia de los que en la misma proporción se prevean para aparcamientos privados vinculados a la edificación.”

“Los aparcamientos podrán localizarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios, áreas peatonales y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos y sin perjuicio del régimen jurídico aplicable.”

El número mínimo de aparcamientos públicos que deben existir y que son un mínimo de uno por cada 100 m² de aprovechamiento. De esta forma el número de aparcamientos públicos mínimo será de:

$$184.773 \text{ m}^2 / 100 = 1.848 \text{ ud.}$$

En el plano correspondiente de señalización y aparcamientos viene reflejada la disposición de dichos aparcamientos, obteniéndose un total de **1.848 ud.** de los que algo más del 2% son destinados para aparcamiento de minusválidos, con un total de plazas previstas de 37 ud.



3.6.1.-CUADRO RESUMEN DE CESIONES

Con la ordenación proyectada, la totalidad de superficies de sistemas generales, espacios libres y equipamientos de dominio y uso público, así como el viario propio del Plan Especial, cuya cesión corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Lorca, son las siguientes:

CESIONES	%/Total sector	
TOTAL VIARIO LOCAL	85.870	5,58%
TOTAL E. VERDES PUBL	69.295	4,50% (* 5,97 % sobre Dominio Privado)
TOTAL EQ PUBL	69.292	4,50% (* 5,97 % sobre Dominio Privado)
TOTAL SSGG ESPACIOS LIBRES	77.089	5,01% (* 50 % sobre SSGG)
TOTAL SSGG	77.089	5,01% (* 50 % sobre SSGG)
TOTAL SSGG INFRAESTRUCTURA	100	0,01%
TOTAL SERVICIOS URBANOS	384	0,02%
TOTAL CESIONES	379.119	24,62%

3.7.-TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS:

La tipología de la edificación es la indicada en el Documento NORMAS URBANÍSTICAS del presente Plan Especial de Adecuación Urbanística que se resume a continuación.

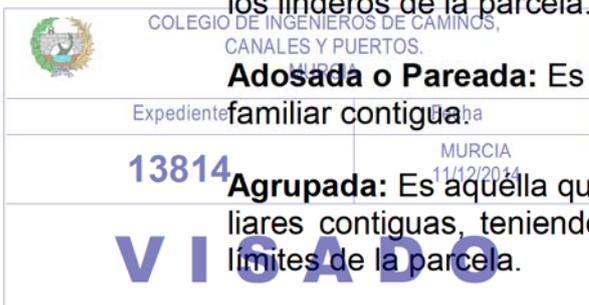
1. Residencial multifamiliar abierta (Rma): Es aquella que está constituida por cuerpos de edificación, alineados o no con las vías públicas o privadas, teniendo todo su frente la consideración de fachada; las condiciones de edificación serán las establecidas en la presente ordenanza.

2. Residencial unifamiliar (Ru):

Aislada: Es aquella que tiene todas sus fachadas exentas y retranqueadas de los linderos de la parcela.

Adosada o Pareada: Es aquella que tiene un testero unido a otra vivienda unifamiliar contigua.

Agrupada: Es aquella que tiene dos o tres testeros unidos a viviendas unifamiliares contiguas, teniendo siempre una fachada retranqueada respecto a los límites de la parcela.



Entre medianeras: Es aquélla que tiene dos o tres testeros unidos a viviendas unifamiliares, quedando la fachada situada en la alineación oficial.

SERVICIOS TERCIARIOS: El uso de servicios terciarios tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio en sus distintas formas, administración, gestión u otros similares. A los efectos de su pormenorización en el espacio y al establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases: comercial, oficinas, hotelero, hostelero, servicios recreativos, estaciones de suministro de combustibles y otros servicios terciarios.

EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICOS: Es el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, así como proporcionar los servicios propios de la vida urbana, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales o para la satisfacción de las necesidades sociales.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de las condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

- **Equipamientos sociales:** educación, cultura, salud, bienestar social y religioso.
- **Equipamientos deportivos:** comprende las dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de élite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas y para deportistas.
- **Equipamientos de Servicios urbanos:** abastecimiento alimentario, servicios de la administración, otros servicios urbanos, recintos feriales, servicios funerarios y servicios de transporte, logística, distracción y portales.
- **Servicios infraestructurales básicos:** cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, telecomunicaciones, etc.

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICOS: Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a la plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar el desarrollo de actividades de ocio-recreativas. Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones de carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc).



DEPARTAMENTO DE NEGOCIOS DE LA HOYA
CANALES Y PUERTOS
MURCIA

Expediente 13814
Fecha
MURCIA

VISADO

3.8.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

A continuación se describen las características más relevantes de la ordenación

3.8.1- DATOS BÁSICOS

Se exponen a continuación los datos básicos de la ordenación en el Sector Eurocapital Negocios:

Unidad de actuación Única

Superficie del Sector Residencial	1.385.600,76 m ²
Sistemas Generales (10%)	154.178,24 m ²
Superficie Total del Sector	1.539.779,00 m²

Aprovechamiento de Referencia:	
1.539.779,00 m² *0,12 m²/m²	184.773,48 m²

Número de viviendas:	
153,9779* 0,90 * Ha * 10	1.386 ud.

 <p>COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MURCIA</p>	
Expediente	Fecha
13814	MURCIA 11/12/2014
V I S A D O	

DISTRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR

CESIONES	%/Total sector	
TOTAL VIARIO LOCAL	85.870	5,58%
TOTAL E. VERDES PUBL	69.295	4,50% (* 5,97 % sobre Dominio Privado)
TOTAL EQ PUBL	69.292	4,50% (* 5,97 % sobre Dominio Privado)
TOTAL SSGG ESPACIOS LIBRES	77.089	5,01% (* 50 % sobre SSGG)
TOTAL SSGG	77.089	5,01% (* 50 % sobre SSGG)
TOTAL SSGG INFRAESTRUCTURA	100	0,01%
TOTAL SERVICIOS URBANOS	384	0,02%
TOTAL CESIONES	379.119	24,62%

DOMINIO PRIVADO		
RESIDENCIAL Rma	119.012	7,73%
RESIDENCIAL Ru	231.662	15,05%
SUMA RESIDENCIAL	350.674	22,77%
P. INFRAESTRUCTURAS	26.728	1,74%
TERCIARIO	165.401	10,74%
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS DEPORTIVOS	611.004	39,68%
VIARIO PRIVADO	6.853	0,45%
TOTAL DOMINIO PRIVADO	1.160.660	75,38%

TOTAL SECTOR EUROCAPITAL	1.539.779	100%
---------------------------------	------------------	-------------

 <p>COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MURCIA</p>	
Expediente	Fecha
13814	MURCIA 11/12/2014
V I S A D O	

UBICACIÓN DE LAS CESIONES

EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICOS

P-9	7.887
P-10	61.405
TOTAL EQ PUBLICOS	69.292

ZONA VERDE DE DOMINIO Y USO PÚBLICOS

P-4	3.147
P-5	6.136
P-6	3.514
P-7	25.500
P-8	30.998
TOTAL EV PUBLIC	69.295

SISTEMAS GENERALES

P-1	77.089
P-2	66.287
P-3	10.802
TOTAL SISTEMAS GENERALES	154.178

SIST GEN INFRAEST SERV P-48	100
------------------------------------	------------

CENTROS DE TRANSFORMACION

C.T.1	32
C.T.2	32
C.T.3	32
C.T.4	32
C.T.5	32
C.T.6	32
C.T.7	32
C.T.8	32
C.T.9	32
C.T.10	32
C.T.11	32
C.T.12	32
TOTAL C.T	384

RED VIARIA LOCAL	85.870
-------------------------	---------------

TOTAL CESIONES	379.119
-----------------------	----------------



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS
MURCIA

Expediente

13814

Fecha

11/12/2014

VISADO



SECTOR EUROCAPITAL NEGOCIOS. LA HOYA 8. R. LORCA

DATOS SOBRE EL APROVECHAMIENTO

RESIDENCIAL

PARCELA	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD	INDICE MEDIO	ORDENANZA APLICABLE	ALTURAS	% MÁXIMO OCUPACIÓN	VIVIENDAS
P-29	28.363	14.181,50	0,500	Rma	IV+AT	50%	175
P-30	49.623	17.865,77	0,360	Ru	II+AT	50-60%	165
P-31	26.628	9.212,23	0,346	Ru	II+AT	50-60%	79
P-32	12.224	4.229,02	0,346	Ru	II+AT	50-60%	36
P-33	14.167	4.533,44	0,320	Ru	II+AT	50-60%	28
P-34	13.421	4.294,72	0,320	Ru	II+AT	50-60%	27
P-35	11.745	3.758,40	0,320	Ru	II+AT	50-60%	24
P-36	10.457	3.346,24	0,320	Ru	II+AT	50-60%	21
P-37	11.363	3.636,16	0,320	Ru	II+AT	50-60%	23
P-38	11.570	3.702,40	0,320	Ru	II+AT	50-60%	23
P-39	9.723	3.889,20	0,400	Ru	II+AT	50-60%	39
P-40	10.206	4.082,40	0,400	Ru	II+AT	50-60%	41
P-41	11.009	4.403,60	0,400	Ru	II+AT	50-60%	44
P-42	15.737	5.035,84	0,320	Ru	II+AT	50-60%	32
P-43	21.800	9.592,00	0,440	Rma	IV+AT	50%	132
P-44	13.877	5.551,20	0,400	Ru	II+AT	50-60%	55
P-45	28.688	12.622,28	0,440	Rma	IV+AT	50%	173
P-46	40.161	17.670,84	0,440	Rma	IV+AT	50%	242
P-47	9.910	3.428,47	0,346	Ru	II+AT	50-60%	27
TOTAL RESIDENCIAL	350.674	135.035,70	0,385			50-60%	1.386



COLEGIO DE INGENIEROS DE OBRAS,
CANALES Y PUERTOS
MURCIA

Expediente

13814

VISADO

SECTOR EUROCAPITAL NEGOCIOS. LA HOYA 8. R. LORCA



DATOS SOBRE EL APROVECHAMIENTO

SERVICIOS TERCIARIOS PRIVADOS

PARCELA	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD	INDICE MEDIO	ORDENANZA APLICABLE	ALTURAS	% MAXIMO OCUPACION
P-21	19.497	4.679,28	0,240	Tc	LIBRE	70%
P-22	16.471	4.117,75	0,250	Tc	LIBRE	70%
P-23	18.643	4.660,75	0,250	Tc	LIBRE	70%
P-24	24.995	8.586,25	0,344	Tc	LIBRE	70%
P-25	33.715	12.811,70	0,380	Tc	LIBRE	70%
P-26	18.401	4.416,24	0,240	Tc	LIBRE	70%
P-27	16.520	3.964,80	0,240	Tc	LIBRE	70%
P-28	17.159	4.118,16	0,240	Tc	LIBRE	70%
TOTAL TERCIARIOS	165.401	47.354,93	0,286			

EQUIPAMIENTOS PRIVADOS DEPORTIVOS

PARCELA	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD	INDICE MEDIO	ORDENANZA APLICABLE	ALTURAS
P-14	90.835	2.089,21	0,023	Eq. Priv.	III+AT
P-15	90.501			Eq. Priv.	
P-16	161.661			Eq. Priv.	
P-17	60.841			Eq. Priv.	
P-18	148.470			Eq. Priv.	
P-19	53.389	293,64	0,006	Eq. Priv.	III+AT
P-20	5.307			Eq. Priv.	
EQ. PRIVADO DEPORTIVO	611.004	2.382,84	0,004		



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
MURCIA

Expediente

13814

Fecha

MURCIA
11/12/2014

VISADO

SECTOR EUROCAPITAL NEGOCIOS. LA HOYA 8. R. LORCA



INFRAESTRUCTURAS	
P-11	7.901
P-12	10.892
P-13	7.935
TOTAL INFRAESTRUCTURAS	26.728

VIARIO PRIVADO	6.853
----------------	-------

TOTAL SUELO PRIVADO	1.160.660	184.773,48	0,159
----------------------------	------------------	-------------------	--------------



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
MURCIA

Expediente

Fecha

13814

MURCIA
11/12/2014

V I S A D O

CUMPLIMIENTO DE PARAMETROS EXIGIDOS

	PARAMETROS EXIGIDOS L.S.R.M./FICHA SECTOR PG LORCA	EN PLAN ESPECIAL EUROCAPITAL
EDIFICABILIDAD	184.773,48	184.773,48
SISTEMAS GENERALES (10% /SECTOR EUROCAPITAL)	153.977,90	154.178,24
EQ PUBLICOS (5% /SECTOR RESIDENCIAL)	69.290,06	69.291,98
EV PUBLICOS (5% /SECTOR RESIDENCIAL - COMP EV)	69.290,06	69.295,01
EV PRIVADOS (11%)	152.438,12	611.003,98
UD APARCAMIENTOS	1.848	1.848

Se proyectan un total de diecinueve parcelas destinadas al uso RESIDENCIAL, ordenadamente dispuestas en función de la infraestructura viaria, que simplifica y da claridad al funcionamiento interno de las mismas y posibilita la tipología básicamente alineada a vial a base de chalets aislados, adosados, agrupados y bloques.

Los edificios destinados a Equipamiento Terciario se ubican en ocho parcelas.

El Equipamiento Privado Deportivo comprende siete parcelas en las que se situarán el campo de golf de 18 hoyos y grandes zonas ajardinadas de uso comunitario y para la práctica del deporte al aire libre. En estas parcelas se prevé una edificación de 2.383 m² para club social y edificios de servicios auxiliares.

Se contemplan cuatro parcelas de infraestructuras:

- P-11 - Reservada para el embalse y la instalación de impulsión que da servicio a la Comunidad de Regantes.
- P-12 - Incluye la zona de influencia del tramo final de la rambla de la "Casa del Chico"
- P-13 - Su destino es, en su caso, la ubicación de la depuradora.
- P-48 - Incluye la Línea eléctrica de Iberdrola a 132 KV.

 <p>COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MURCIA</p>	
Expediente	Fecha
13814	MURCIA 11/12/2014
<h1>VISADO</h1>	

Los Sistemas Generales se sitúan en tres parcelas:

P-1 - SGEL: Espacios Libres, Situada fuera de terrenos de Dominio Público, es de 77.089 m².

P- 2- SG: Su superficie es de 66.287 m² de equipamientos promovidos por la Administración.

P- 3- SG: Su superficie es de 10.802 m² de equipamientos promovidos por la Administración.

El conjunto de espacios verdes públicos y privados contribuye a dotar a todas las edificaciones de espacios libres en una localización muy próxima.

3.8.2.- VIALES Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS

El viario proyectado, así como, los aparcamientos públicos cumplen con la normativa vigente del Ayuntamiento de Lorca y se consideran ampliamente suficientes para el confort vial y el funcionamiento urbano del Sector.

En cuanto a las dimensiones mínimas de las vías interiores del sector, se ajustarán a lo establecido en la norma municipal, que se resume a continuación.

Conforme a normativa:

Nº VIVIENDAS	Tipo de VIAS	CALZADA	ACERAS	ANCHO MÍNIMO
DE 1.000 A 3.000 VIVIENDAS	PRIMARIAS	P+3,50+3,50+3,50+P	3,00+3,00	18
	SECUNDARIAS	P+3,50+3,50+P	2,50+2,50	14,5
	TERCIARIAS	4,00+P	2,50+2,50	11,5

P- APARCAMIENTO EN LÍNEA

M- MEDIANA (MÍNIMO 1 M)

APARCAMIENTOS EN LÍNEA 2,5 M ANCHO

APARCAMIENTOS EN BATERIA 2,50 X 5,00 ANCHO POR LARGO

APARCAMIENTOS PARA MINUSVALIDOS 3,30 X 5,00 ANCHO POR LARGO



Expediente: 13814
Fecha: 15/06/2014

VISADO

En los planos P-10 del Plan Especial de Adecuación Urbanística se definen los distintos tipos de viales, según su sección transversal.

Vías Primarias: Tipos A, B y C, de 27,00, 24,50 y 22,00 metros de anchura, respectivamente.

Vías Secundarias: Tipos D, E y F, de 17,00 (con mediana), 17,00 (sin mediana y con aparcamientos) y 14,50 metros de anchura, respectivamente.

Vía Terciaria: Tipo G, de 12,00 metros de anchura.

Los planos mencionados definen los elementos de las vías. La anchura mínima de las calzadas destinadas a circulación de vehículos es de 4,50 metros en las de un solo sentido y de 7,00 metros en las de doble sentido. Las aceras son de 3,00 metros de anchura en las vías primarias y de 2,50 metros en las secundarias y terciaria. La mediana es de 2,00 metros de anchura. Los aparcamientos en línea tienen una anchura de 2,50 metros.

Las rotondas disponen de una calzada anular de dos carriles de 4,00 metros. Su isla central tendrá 25 metros de diámetro. Las aceras tendrán una anchura acorde con las de las vías a las que dan servicio. El diámetro total de la rotonda será así de 46,00 - 47,00 metros.

Con carácter general, la pendiente transversal de las calzadas oscilará entre el 1% y el 2%.

Las características del terreno propiciarán una fácil adaptación de los perfiles de las vías a la topografía haciendo mínimos los movimientos de tierra.

La Ley del Suelo de la Región de Murcia fija la previsión de aparcamientos públicos, como mínimo, en uno por cada 100 m² de aprovechamiento, con independencia de los que en la misma proporción deben preverse para aparcamientos privados vinculados a la edificación. Los aparcamientos podrán localizarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios, áreas peatonales y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos y sin perjuicio del régimen jurídico aplicable.

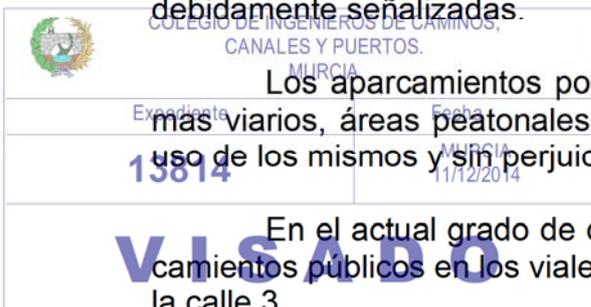
Con un aprovechamiento de 184.773 m² el número mínimo de aparcamientos públicos debe ser por tanto, de 1.848 unidades, de las cuales el 2% - 37 unidades- deben ser destinados a minusválidos.

Las dimensiones de las plazas de aparcamiento serán de 2,50*5,00 metros y las de minusválidos de 3,30*5,00 metros.

Las plazas para minusválidos se situarán próximas a los accesos y estarán debidamente señalizadas.

Los aparcamientos podrán localizarse en los viales, subsuelo de los sistemas viarios, áreas peatonales y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos y sin perjuicio del régimen jurídico aplicable.

En el actual grado de definición de la Urbanización se han situado los aparcamientos públicos en los viales del Sector, en línea, en la parcela 19 y en el final de la calle 3.



El número de aparcamientos sobre las distintas calles:

	Aparcamientos (Ud)	Minusvalidos (Ud)	TOTAL
Calle 1	88	2	90
Calle 2	129	3	132
Calle 3	544	16	560
Calle 4	127	3	130
Calle 5	47	1	48
Calle 6	61	1	62
Aparcamientos	114	4	118
Totales	1.110	30	1.140

De esta manera se prevé la ubicación de 1.140 plazas de aparcamiento, 30 de ellas para minusválidos.

Las 715 plazas restantes necesarias para cubrir el mínimo exigido serán ubicadas en las calles interiores y zonas de estacionamiento de las parcelas para viviendas y equipamientos privados objeto de urbanización.

La previsión que actualmente hacemos de la distribución de esos aparcamientos se resume a continuación:

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MURCIA	
Expediente	Fecha
13814	MURCIA 11/12/2014
V I S A D O	

PARCELA	SUPERFICIE	APARCAMIENTOS (Ud)	MINUSVALIDOS (Ud)	TOTAL
P-21	19.497	38	1	39
P-22	16.920	35	1	36
P-23	19.077	40	1	41
P-24	25.513	53	1	54
P-25	33.714	69	1	70
P-26	19.090	39	1	40
P-27	17.080	36	1	37
P-28	17.668	37		37
P-29	28.395	30		30
P-30	49.655	49		49
P-31	26.659	28		28
P-32	12.223	13		13
P-33	14.167	15		15
P-34	13.453	14		14
P-35	11.745	12		12
P-36	10.457	11		11
P-37	11.363	12		12
P-38	11.570	12		12
P-39	9.723	10		10
P-40	10.206	11		11
P-41	11.041	12		12
P-42	15.768	17		17
P-43	21.800	23		23
P-44	13.909	15		15
P-45	28.719	29		29
P-46	40.384	40		40
P-47	8.154	10		10
	517.950	708	7	715

Por tanto, y finalmente las plazas de aparcamiento público previstas en el Sector son 1.848 unidades de las que 37 son plazas para minusválidos.

3.8.3.- CAMPO DE GOLF

En la actuación urbanística descrita se prevé construir un campo de golf de 18 hoyos que será sometido como indica la ley 1/95 a la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental.

La reserva de suelo con destino a zona verde de titularidad privada queda justificada sobradamente con la superficie destinada a Equipamientos Privados Deportivos, dado que se proyecta la construcción de un campo de golf, con una superficie total de 611.004 m², siendo ésta superficie de titularidad privada y uso comunitario.

La existencia de un importante campo de golf en el Sector fomentará la afición a este deporte en la zona, colaborando en la creciente tendencia de disfrute de este deporte en la Región de Murcia y proporcionará al turismo un motivo más atractivo de Lorca.

El golf se constituye en una actividad deportiva y turística con implicaciones económicas de primer orden, tanto por sí mismo como por la ocupación de estable-



cimientos de alojamiento implicados y ofertas de servicios implícitas. La expansión de las actividades turísticas conexas a la práctica del golf es un fenómeno relativamente nuevo que está modificando en gran manera la oferta de servicios turísticos en muchos lugares de España. En general, se interpreta que esta oferta atrae a un turismo de calidad y con elevados niveles de gasto. El perfil de los turistas que desarrollan esta práctica deportiva muestra un alto nivel de gasto medio por persona y día; esto sitúa a este tipo de turistas en la gama más alta del turismo de ocio y vacaciones. Se alojan fundamentalmente en vivienda en propiedad y en hoteles de 4 estrellas. Asimismo, este tipo de equipamiento facilitará la comercialización del sector a nuevos residentes en el municipio de Lorca de media y alta capacidad adquisitiva.

Las condiciones climáticas de la zona permiten la práctica de este deporte durante todo el año, lo cual garantiza tanto la ocupación hotelera como residencial haciendo mínimas las denominadas temporadas bajas. Este tipo de turismo de perfil característico, realiza, además, un mayor número de visitas al entorno que el resto y presenta un mayor índice de movilidad, lo cual se traduce en una actividad económica de importancia apreciable.

Así, aparte de los beneficios directos que se derivan de las instalaciones propias del golf, restaurantes y bares anejos al mismo, de las pernoctaciones turísticas de los jugadores y acompañantes y de la inversión en los campos de golf, se propicia la proliferación de puestos de trabajo directos e indirectos de más difícil cuantificación a través de actividades como promociones inmobiliarias, intermediación turística, restauración, taxis, alquiler de automóviles, comercio, construcción, etc.

Desde la perspectiva medioambiental el tipo de turismo vinculado a los campos de golf, sobre todo el turismo europeo, considera la variable medioambiental como determinante en muchos casos a la hora de elegir un destino turístico. Es por esto que junto con el cumplimiento normativo medioambiental y el respeto del entorno, el adoptar medidas medioambientales en la concepción, diseño y desarrollo de las infraestructuras y servicios tendrá una variable socioeconómica positiva por sensibilidad de la población residencial de la zona y turismo que confluya en la misma. Por ello, no se puede concebir el desarrollo del proyecto al margen de la optimización de los recursos sobre los que se fundamenta sin adoptar criterios de sostenibilidad ambiental y económica armonizados entre sí.

3.8.4.- HOTEL

Esta prevista la construcción de un hotel de unas 120 habitaciones que, además de complementar las instalaciones del golf, mejore las actuales prestaciones del sector de la hostelería en la zona de Lorca.

Dicho hotel se instalará en la parcela P-25 destinada a Equipamientos Privados.

	COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS.
EXPOSICIÓN	13814
PROYECTO	11/12/2014
VISADO	

3.8.5.- CONEXIONES CON SERVICIOS EXTERNOS

3.8.5.1.- PLAN DE INFRAESTRUCTURAS

El Plan Especial de Infraestructuras Comunes de los Desarrollos del Eje de la A-7, hacia La Hoya (en adelante PEI) fue redactado durante el primer semestre de 2006 y aprobado inicialmente por Resolución del Sr. Alcalde de Lorca el 26 de julio de ese mismo año.

Su objeto era dotar de infraestructuras adecuadas y suficientes a seis actuaciones situadas en el Corredor de la autovía A-7 entre Lorca y el este del núcleo de La Hoya.

Concretamente esas infraestructuras eran el acceso viario, el suministro de agua potable y electricidad, la depuración de aguas residuales y las redes de telefonía y gas.

EUROCAPITAL NEGOCIOS S.L., presentó alegaciones a dicho PEI que no han sido todavía contestadas y que tienen importancia suficiente como para influir en conceptos básicos del Plan

Previamente a la Aprobación Inicial del Plan Especial de Adecuación Urbanística de EUROCAPITAL, esta Sociedad adquirió el compromiso de adherirse al PEI.

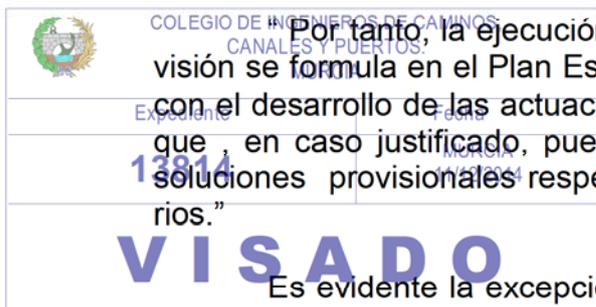
Hoy, transcurridos ocho años de la Aprobación Inicial del PEI, cuatro de las seis actuaciones a las que debía aplicarse ese Plan no han progresado adecuadamente en su desarrollo urbanístico, y desaparecida, por tanto, la hipótesis básica sobre la que se desarrollaba justificadamente, su aprobación final es incierta en sus conceptos básicos y en la fecha en que podría ser aplicado.

Mientras tanto EUROCAPITAL NEGOCIOS S.L. ha culminado el proceso que le permite presentar este Texto de su PEAU para su aprobación definitiva.

En estas circunstancias parece oportuno transcribir aquí lo dicho en el último párrafo de la página 79 de la Memoria del PEI:

“Por tanto, la ejecución del conjunto de infraestructuras comunes cuya previsión se formula en el Plan Especial deberá anteceder o, al menos, simultanearse, con el desarrollo de las actuaciones urbanizadoras en cada Sector, sin perjuicio de que, en caso justificado, pueda plantearse de manera excepcional determinadas soluciones provisionales respecto de actuaciones con ritmos de desarrollo prioritarios.”

Es evidente la excepcionalidad de este caso para plantear soluciones alternativas a las propuestas en el PEI para la conexión externa de infraestructuras de



servicios, soluciones cuya provisionalidad dependerá de la fecha de aprobación final de un renovado PEI. A estos efectos es importante tener en cuenta lo dicho en el segundo párrafo de la página 145 de la Memoria antes mencionada.

“Así, alguno de los trazados de las infraestructuras propuestas, representados en la cartografía del Plan Especial, pueden experimentar cambios significativos en los correspondientes proyectos definitivos. Esto se debe a que será en el momento en que se redacten los correspondientes proyectos (...) cuando deberán analizarse distintas alternativas, con objeto de establecer las soluciones técnicas o los trazados y ubicaciones más adecuados desde el punto de vista ambiental, económico, social etc.”

Por consiguiente, para impulsar el proceso de ordenación de este Sector, ha sido necesario encontrar soluciones alternativas a las propuestas por el PEI para el suministro de los servicios necesarios y suficientes.

3.8.5.2.- SUMINISTRO DE AGUA

El suministro de agua potable al Sector será atendido por la sociedad AGUAS DE LORCA.

Se ha estimado que las necesidades de agua potable para el Sector son 1.424 m³/día.

En la carta de Aguas de Lorca S.A de fecha 6 de septiembre de 2005, antes de la redacción y establecimiento del PEI, se exponía la posibilidad de abastecer de agua potable a la futura urbanización desde la Pedanía de La Hoya.

En la actual situación, la Sociedad ha dirigido a Aguas de Lorca carta de fecha 9 septiembre de 2010 solicitando dicho suministro y las características del mismo.

Se estima que para el campo de golf, zonas verdes y jardines públicos las necesidades de agua alcanzarán los 400.000 m³/año. Dicho suministro deberá ser cubierto con aguas depuradas procedentes de la EDAR propia o de la EDAR de la Hoya (según solicitud realizada en fecha 4/11/2005 y reiterada en septiembre de 2010). Así mismo, se contempla la posibilidad de utilizar agua desalada proveniente de las distintas desaladoras que el Excmo. Ayuntamiento de Lorca tiene otorgadas (desaladoras de Águilas, Mazarrón y Escombreras). Eventualmente y en determinadas circunstancias con agua sobrante proveniente de los pozos propios ya referenciados.

En el informe favorable emitido por la Confederación Hidrográfica del Segura de 20 de diciembre de 2013, se dice:

“Emitir informe favorable sobre la disponibilidad de recursos hídricos, procedentes de la Mancomunidad de Canales del Taibilla, necesarios para atender las demandas generadas por el sector, en base al informe emitido por esta Comisaría



COLEGIO DE INGENIEROS DE CANALES Y PUERTOS, MURCIA

Expediente	Fecha
13814	11/12/2014

VISADO

de Aguas con fecha 21 de marzo del presente año, donde se señaló que en el momento actual la Mancomunidad de los Canales del Taibilla puede atender una demanda adicional de 108 hm³.”

Asimismo en cuanto a los otros usos previstos en el proyecto urbanístico se dice:

“En cuanto a las necesidades hídricas asociadas para el riego del campo de golf y zonas verdes previstas, ya que se consideran que las aguas residuales producidas por la propia urbanización constituirán un recurso renovable suficiente para garantizar ese suministro, al que podría sumarse en caso necesario todo o parte del efluente de la pedanía de La Hoya, en la que no hay otorgada concesión alguna.”

3.8.5.3.- SANEAMIENTO

En la carta, antes mencionada, de Aguas de Lorca de fecha de 6 de septiembre de 2005 se prevé la utilización de la infraestructura hidráulica actual de saneamiento, entre el núcleo de La Hoya y la estación depuradora municipal mediante el emisario que transporta las aguas residuales hasta dicha estación depuradora sita dentro de la diputación de La Hoya, junto al Río Guadalentín, que tras su reciente ampliación dispone de capacidad suficiente

Con la finalidad de disponer de suficiente garantía en el transporte de las aguas residuales hasta alcanzar la estación depuradora antes citada, y siempre que se garantice la evacuación de los caudales que puedan producir los abonados actuales, se deberá construir un nuevo colector, pudiéndose utilizar la infraestructura hidráulica actual de saneamiento existente.

Por si, tal y como incluye el PEI, es necesario, instalar una EDAR privativa del Sector se destina a tal efecto la parcela P-13 de Infraestructuras.

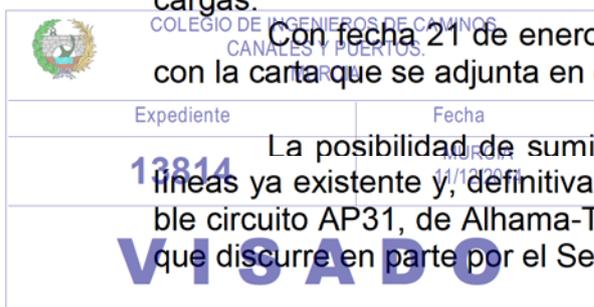
Dicha estación depuradora fomentaría el uso de técnicas de tratamiento de aguas que supongan un bajo gasto energético y procesos con bajas emisiones de GEI.

3.8.5.4.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELECTRICA

Respecto al suministro eléctrico, se solicitó a IBERDROLA en carta de fecha 22 de septiembre de 2010 las informaciones y documentaciones relativas al suministro de energía eléctrica al Sector, incluyendo la estimación de previsión de cargas.

Con fecha 21 de enero de 2011 Iberdrola ha contestado a nuestra solicitud con la carta que se adjunta en el Anexo nº 2.

La posibilidad de suministro parece garantizada, inicialmente, por la red de líneas ya existente y, definitivamente, por la nueva línea eléctrica de 132 KV de doble circuito AP31, de Alhama-Totana ST Sierra de Tercia, recientemente construida, que discurre en parte por el Sector.



3.8.5.5.- ACCESOS

La ordenación contempla accesos al Sector desde la vía de servicio A-7 y desde el camino Viejo de la Hoya. Desde la vía de servicio se prevén cuatro accesos y desde el camino viejo de la Hoya, que atraviesa el Sector, dos accesos uno al Este u otro al Oeste.

La Demarcación de Carreteras advirtió que en el caso de contemplar nuevos accesos desde la vía de servicio de la autovía A-7 sería necesario el proyecto de construcción del acceso suscrito por técnico competente y con visado de colegio profesional.

En cumplimiento de tal requerimiento se ha iniciado dicho proceso. Se incluye como Anexo N° 8 el Estudio de Consulta de Viabilidad de Accesos suscrito por técnico competente para realizar la preceptiva consulta a la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

El Estudio presenta las características más importantes de los cuatro accesos proyectados y el estudio de tráfico en la zona.

3.8.5.6.- TELECOMUNICACIONES

Telefónica en carta de 25 de Noviembre de 2010 señala el punto de entronque del que ha de partir la infraestructura de canalización correspondiente.

3.8.5.7.- GAS

Actualmente, Gas Natural, no dispone de red de suministro en el Sector pero sí cercano a él. Lógicamente no debe tener ninguna dificultad en suministrar su producto a la urbanización.

Así lo ha refrendado en la carta de fecha 31 de Diciembre de 2010 que HC Energía ha dirigido al servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Lorca

En su momento deberá precisarse en qué punto y en qué condiciones lo hace.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MURCIA	
Expediente	Fecha
13814	MURCIA 11/12/2014
V I S A D O	

3.8.6.- ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES RELEVANTES

3.8.6.1 -- GEOMORFOLOGÍA

Mantenimiento de la orografía natural del terreno.

Adaptación de los viales tanto principales como secundarios a la morfología del terreno.

Restauración de la cubierta vegetal mediante el empleo de especies autóctonas.

El diseño del campo de golf se adaptará a las condiciones topográficas del terreno, minimizando de esta forma el impacto generado.

3.8.6.2 -- EDAFOLOGÍA, LITOLOGÍA CALIDAD DEL SUELO Y SUS USOS

El incremento de zonas verdes en el ámbito implica el mantenimiento de una mayor superficie de sustrato edáfico.

Uso de abonos de liberación lenta.

Utilización de productos fitosanitarios de baja toxicidad.

Incorporación de técnicas alternativas como la fertilización foliar en zonas hábiles para ello.

Reutilización de la capa edáfica retirada en las obras de urbanización para la restauración de las áreas degradadas.

3.8.6.3 -- PAISAJE, ESPACIOS NATURALES Y JARDINERÍA

Se mantendrá la orografía actual limitando al mínimo los movimientos de tierras. En el caso de que tras las obras queden taludes o terraplenes estos serán re-vegetados por especies autóctonas

Se conservará el arbolado existente (olivos) y se utilizarán en las zonas verdes, jardines y campo de golf especies vegetales y arbolado autóctonos y adaptados a la bioclimatología de la zona.

13814 La futura ordenación incluirá así criterios de calidad paisajística e incorporará nuevos enclaves con vegetación autóctona.

VISADO

Las especies vegetales a emplear en los proyectos de paisajismo y jardinería provendrán de viveros autorizados que garanticen la existencia de sistemas de cultivo, así como, el origen de la semilla.

Aplicación de criterios de calidad paisajística para las nuevas zonas urbanizadas, zonas verdes, infraestructuras, etc. a desarrollar, fruto del Plan.

Se ha tratado así, de mejorar el futuro paisaje que actualmente es casi inexistente, condicionado por los usos del suelo -dedicado a la explotación agrícola tradicional o improductivo-, la geomorfología y los elementos singulares del territorio.

Se limitará el desbroce y la plantación de césped en el campo de golf a las áreas estrictamente necesarias (Tees, calles y greens) manteniendo y potenciando la vegetación autóctona en el resto de áreas.

Se ha asegurado así, la preservación de las manchas de vegetación natural de mayor valoración ecológica, de manera que quedaran integradas en zonas verdes parques y campo de golf, conservando de este modo los biotopos de fauna existentes en la zona

En la elección del arbolado se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento y otros factores de carácter estético, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas.

Deberá dejarse un mínimo de 0,80 m. x 0,80 m. de tierra libre de todo tipo de recubrimientos, excepto rejilla de alcorque, alrededor del árbol.

El estudio del medio físico y biótico realizado, concluyó que, no había ninguna incidencia sobre Espacios Naturales Protegidos y Red Natura 2000 ni corredor natural alguno, así como tampoco, sobre flora y fauna, ni en el propio Sector ni en sus inmediaciones.

Adecuación de materiales y colores, así como de las tipologías arquitectónicas en armonía con los elementos tradicionales y naturales.

Integración de infraestructuras - Uso de materiales que consigan un efecto mimético con el paisaje.

3.8.6.4 -- HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
MURCIA

Expediente 13814 En cumplimiento del art 15.3 apartado a) de la Ley 8/2007 han sido consultados todos los organismos competentes en la materia.

11/12/2014

VISADO
Mínima afección del acuífero por la poca extensión de suelos no permeables y por la no utilización, como se hace ahora, de agua para riego procedente del acuífero.

Instalación de dispositivos de ahorro de agua en las zonas residenciales y equipamientos.

En el campo de golf el riego estará limitado a calles y greens; Se diseñarán lagos en profundidad para limitar la evaporación y se utilizarán variedades cespitosas adecuadas al clima y se utilizarán abonos de liberación lenta.

La evacuación de pluviales en el Sector ha sido el objeto del estudio incluido como Anexo N° 7 en esta Memoria.

En dicho estudio se contempla tanto la evacuación de aguas pluviales de la rambla de la “Casa del Chico” como la evacuación de la escorrentía de las aguas pluviales de Sector. El sistema de evacuación propuesto está basado en la infiltración de las aguas al acuífero del Bajo Guadalentín.

La solución adoptada es un sistema moderno y ecológico de evacuación de aguas pluviales cuyos elementos principales son:

Sistemas de reducción de caudales de escorrentía superficial

- Retención de pluviales en origen. 5 primeros minutos de lluvia sobre superficies cubiertas o pavimentadas.
- Represas en el cauce de la rambla, mediante diques, aguas arriba del Sector

Reducción de contaminación en aguas de escorrentía

- Descolmatación de las superficies de infiltración

Depósitos de retención

- Previos a las superficies de infiltración

Sistemas de infiltración de aguas:

- En cauces de ramblas
 - Vasos permeables
- Fuera de cauces

Estanques de infiltración en campo de golf o espacios libres

Aprovechamiento de aguas pluviales de los depósitos de retención.

Se incluye el plano en el que se ubican los depósitos de retención y los estanques de infiltración que se proponen.

	COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS DE MURCIA
Expediente	Fecha
13814	MURCIA 11/12/2014

VISADO

3.8.6.5 -- ENERGÍA

Los tendidos de media y baja tensión discurrirán subterráneos con las protecciones reglamentarias. En caso de ser necesaria la instalación de una línea aérea ésta deberá cumplir con todas las garantías posibles para evitar la electrocución o colisión de aves.

Los centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación en la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación.

Potenciación de la utilización de energías renovables en la actuación, garantizando un desarrollo sostenible y respetuoso con el medio ambiente.

Utilización de placas solares tanto para usos propios, la iluminación general, la calefacción y el agua caliente sanitaria en edificaciones. Eventualmente, para la incorporación de energía a la red.

Aumento del ahorro y eficiencia en el alumbrado urbano (eficiencia energética selección de lámparas, equipos de ahorro de energía, sistemas de apagado y encendido de la instalación).

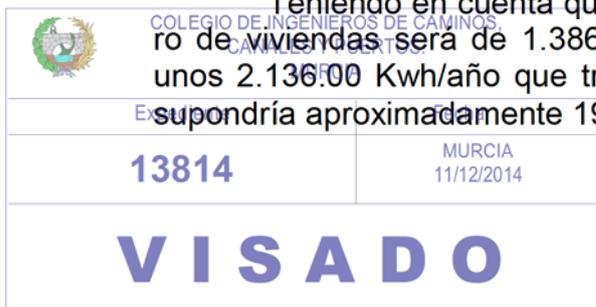
Minimización de la contaminación lumínica.

No se utilizarán farolas u otro tipo de focos luminosos que incidan su luz sobre las masas forestales. Además las farolas utilizadas en la urbanización deberán estar provistas de pantallas protectoras que impidan la proyección de luz hacia arriba con el objeto de minimizar la contaminación lumínica.

Fomento del uso de técnicas de tratamiento de aguas que supongan un gasto bajo energético y procesos con bajas emisiones de GEI.

Minimización del consumo energético y sus emisiones de CO₂ con la utilización de energías renovables y medidas preventivas en el ahorro de electricidad y agua.

Teniendo en cuenta que el ámbito es de muy baja densidad, y que el número de viviendas será de 1.386, se ha estimado un consumo medio energético de unos 2.136,00 Kwh/año que transformados en su equivalente de emisión de CO₂ supondría aproximadamente 1940 Tm de CO₂/año y 5340 Kg de SO₂ /año.



3.8.6.6 -- CALIDAD DEL AIRE Y MOVILIDAD

La ordenación coloca las viviendas alejadas de la autovía A-7 para paliar los efectos de la polución atmosférica producida por la circulación rodada.

Las viviendas están rodeadas en su práctica totalidad de zonas verdes y campo de golf.

No se permitirá emisión alguna que sobrepase las concentraciones máximas admisibles de contaminantes que determina la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera. Sin perjuicio podrán establecerse limitaciones más estrictas, tanto en límites de emisión como en calidad de combustibles empleados, si los niveles de inmisión registrados así lo aconsejan.

Se fomentaran las Energías Limpias y no se permitirá la emisión de gases que puedan contaminar el aire, el agua o el suelo, puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad, o que causen suciedad.

Fomento de iniciativas y sistemas encaminados al menor consumo de combustibles fósiles in situ y sus consiguientes emisiones a la atmósfera

Establecimiento de un Plan de Movilidad Sostenible cuyo eje fundamental es la apuesta decidida por los desplazamientos peatonales, utilización de vehículos no motorizados y eléctricos y el fomento del transporte público.

Dicho Plan tendrá en cuenta el diseño de unas infraestructuras de transporte que minimicen el riesgo de atropello y los procesos de aislamiento y fragmentación de las poblaciones de fauna.

La estrategia de movilidad citada redundará en la mejora de la calidad atmosférica por la disminución de los contaminantes emitidos por los vehículos que utilizan combustibles fósiles.

No se permitirá emisión alguna que sobrepase las concentraciones máximas admisibles en la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de Diciembre de 1972, y las Órdenes Ministeriales subsiguientes que desarrollan dicha Ley (Decreto 833/1975 y Orden 10 de agosto de 1976 y 18 de octubre de 1976) o normativa que lo sustituya.

	COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS.
MURCIA	
Expediente	Fecha
13814	11/12/2014
VISADO	

Incentivos para el transporte público.

Fomento del transporte peatonal y en bicicleta.

Diseño de viales para evitar velocidades elevadas y minimizar las paradas.

Control de la velocidad en ellos.

Fomento de vehículos eficientes y no contaminantes en el sistema de transporte Público.

3.8.6.7-- MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS

Uso de materiales duraderos cuyo proceso productivo y su transporte implique el menor impacto ambiental posible.

Uso de materiales reciclables y no tóxicos.

Utilización de materiales de préstamo para rellenos sin riesgo medio ambiental.

Gestión integral de los residuos producidos tanto en zonas habitadas como en las fases de construcción, fomentando la minimización de la producción, la separación, y el reciclaje y reaprovechamiento in situ, en la medida de lo posible.

Reserva de zonas bien ubicadas (puntos limpios) para la recogida y tratamiento de los residuos urbanos.

Empleo de materiales no tóxicos, de suministro local para reducir emisiones de CO2.

Fomento del uso de la arquitectura bioclimática.

3.8.6.8-- CONFORT SONORO

En el Plan Especial aprobado inicialmente se incluyó un estudio de Inmisión Sonora que analizaba la situación pre operacional de las condiciones acústicas en el ámbito sujeto a transformación y analizaba el ruido producido por la autovía A-7. Los sonidos fueron analizados para conocer los niveles de inmisión en determinadas áreas y situaciones, y conocer el grado de molestia sobre la población. Se realizó un estudio diurno y nocturno, evaluando la intensidad del ruido en las diferentes áreas del ámbito.

Como consecuencia de la nueva normativa aplicable incluida en el RD 1367/2007, se ha redactado un Anexo a dicho estudio con más detalle sobre la zonificación acústica aplicable con conclusiones del cumplimiento en cada zona según su uso previsto y con representación gráfica de las medidas paliativas (pantallas acústicas). La normativa vigente se cumple en todas las zonas según su uso futuro.

Se adjunta el Informe de Inmisión Sonora, incluido su Anexo, en la Memoria en el Anexo N° 5.

	SECCION DE INGENIEROS DE OBRAS CANALES Y PUERTOS. MURCIA	
Expediente	Fecha	
13814	MURCIA 11/12/2014	
V I S A D O		

Incluimos un resumen de dicho informe

Sus conclusiones respecto al cumplimiento de los niveles sonoros en cada zona, una vez colocadas las pantallas acústicas proyectadas son:

Zona tipo a): Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial: los tres índices Ld, Le y Ln cumplen, los dos primeros son inferiores a 60 LAeq y el tercero es inferior a 50 LAeq.

Zona tipo c): Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y espectáculos: los tres índices Ld, Le y Ln cumplen, los dos primeros son inferiores a 60 LAeq y el tercero es inferior a 50 LAeq.

Zona tipo d): Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c) los tres índices Ld, Le y Ln cumplen, los dos primeros son inferiores a 68 LAeq y el tercero es inferior a 58 LAeq.

Zona tipo e): Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica *los índices Ld, Le cumplen*, son inferiores a 55 LAeq y el tercero es inferior a 50 LAeq pero no es inferior a 45 LAeq, teniendo en cuenta que es muy difícil que en este Plan Especial se destinen equipamientos públicos de uso nocturno y que además, conseguir niveles por debajo de 45 LAeq es prácticamente imposible en un entorno urbano, podemos considerar aceptable esta zonificación.

Zona tipo f): Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen: No existen valores determinados para estos usos, no obstante, las zonas destinadas a espacios generales se encuentran al igual que el resto protegidas por el efecto de las pantallas acústicas, no superándose en ningún punto los 65 LAeq en el periodo día ni los 55 LAeq en el periodo noche.

Se aportan planos, debidamente definidos, en los que se superponen las isófonas resultantes de las medidas de ruido (día/noche) sobre los distintos usos del suelo.

Otras medidas ajenas al efecto de la autovía A-7 son:

Adecuada zonificación en el planeamiento urbanístico.

Establecimiento de un plan de movilidad sostenible. Con la apuesta decidida por los desplazamientos peatonales, bicicleta y vehículos no motorizados y/o eléctricos y el transporte público.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS DE MURCIA	
Expediente	Fecha
13814	MURCIA 11/12/2014
	

Control de la velocidad en viales.

Fomento de la reducción de desplazamientos en vehículo privado y fomento del transporte público.

Como parte de la preparación del Informe de Sostenibilidad Ambiental fue efectuado un estudio específico sobre el Patrimonio Cultural que incluyó los resultados de una prospección arqueológica.

Ante la ausencia de evidencias de tipo histórico- arqueológico en la zona afectada, las conclusiones de dicho estudio establecieron que no se consideraba necesaria la adopción de propuestas de corrección de impacto.

En base a ello, el proyecto de urbanización fue autorizado desde el punto de vista del Patrimonio Cultural mediante resolución del Director General de Bellas Artes y Bienes Culturales de fecha 14/01/2009.

Se incluye dicho informe en el Anexo Nº 9 en esta Memoria.

3.8.6.10-- SOSTENIBILIDAD GLOBAL DEL MODELO DE ORDENACIÓN

Se incluye a continuación el resumen de medidas a adoptar para la sostenibilidad de la Ordenación.

Planificación y gestión integral del agua priorizando al máximo el ahorro y eficiencia en su consumo.

Muy baja densidad de viviendas 10 viv./hectárea.

Edificabilidad mínima 0,12 m²/m².

Desarrollo de actuaciones de regeneración y utilización de las aguas residuales y pluviales para el riego de zonas verdes, jardines y campo de golf.

Sistema de depuración convencional con el mínimo coste energético.

Estrategia de ahorro y eficiencia energética en viviendas, equipamientos y alumbrado público. Incorporación de criterios de ecoeficiencia en el alumbrado público.

Utilización de energías renovables. Aprovechamiento de la energía solar.

Tratamiento adecuado del cauce privado de la rambla de la “Casa del Chico” Encauzamiento. Integración de la zona inundable.

Expediente 13814
Integración y minimización del impacto de la edificación y materiales que logren un efecto mimético en el área, con materiales duraderos, tipologías y colores que queden integrados en el entorno del Sector.

VISADO
Gestión integral de los residuos producidos fomentando la minimización de la producción, la separación, y el reciclaje y reaprovechamiento in situ, en la medida de lo posible. Creación de “puntos limpios”.

Establecimiento de un plan de movilidad sostenible. Con la apuesta decidida por los desplazamientos peatonales, bicicleta y vehículos no motorizados y/o eléctricos y el transporte público.

Incorporación de criterios bioclimáticos en la ordenación pormenorizada y en las diferentes tipologías arquitectónicas.

Implantación de medidas paliativas del ruido procedente de la A-7.

Capacidad de generación de puestos de trabajo. Fomento del teletrabajo.

Desarrollo de un modelo de ecoturismo respetuoso con el entorno.

Autosuficiencia futura del Sector urbanizado en la obtención y disposición de bienes y servicios.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MURCIA	
Expediente	Fecha
13814	MURCIA 11/12/2014
V I S A D O	

3.8.6.11--SEGUIMIENTO DE MEDIDAS MEDIOAMBIENTALES

Los indicadores ambientales a considerar son los siguientes:

Objetivos Ambientales según importancia relativa	Indicadores Ambientales	Tipos de indicadores	Cálculo	Fuentes de información
Calidad del suelo y sus usos	Uso del suelo urbano	Gestión	Porcentaje de los diversos usos residencial, equipamientos, zonas verdes, zonas deportivas	Proyecto de urbanización
Hidrología	Consumo de agua potabilizada	Gestión	Consumo de agua (litros/habitante y día)	Compañía suministradora
	Consumo de agua reutilizada	Gestión	Volumen (m3/año) residencial, zonas verdes y campo de golf	Empresa concesionaria de la gestión
	Vertidos	Gestión	Volumen (m3/año)	Empresa concesionaria de la gestión
Energía	Energía	Gestión	Consumo de energía (tep/habitante y año)	Compañía suministradora
	Energías renovables	Gestión	% energía renovable consumida respecto del total	Compañía suministradora
Calidad del aire	Emisión de CO2	Referencia	T CO2-eq/año	Inventario de emisiones según consumos de energía
	Movilidad	Gestión	IMD de vehículos motorizados alimentados con combustibles fósiles	Estación de aforo
	Movilidad	Gestión	Km lineal de infraestructura viaria para desplazamientos peatonales, bicicleta, vehículos eléctricos y transporte público	Proyecto de urbanización
Confort sonoro	Nivel de ruido	Referencia	LAeq en cada área de sensibilidad acústica según la legislación	Medición con sonómetro
Materiales de Construcción Gestión residuos	Residuos	Gestión	Toneladas según tipo de residuo/habitante y año	Empresa concesionaria de la gestión
Socioeconomía	Población residente	Gestión	Nº de habitantes	Ayuntamiento y sociedad de gestión
	Empleo generado	Gestión	Nº de puestos de trabajo directos generados	Ayuntamientos y Sociedad de Gestión



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
MURCIA

Expediente: **13814**

Fecha: MURCIA
11/12/2014

VISADO

2.8.6.12. MODALIDADES DE SEGUIMIENTO

El objeto del seguimiento es verificar la eficacia de las medidas preventivas y correctivas propuestas modificándolas y adaptándolas a las nuevas necesidades que en su caso se pudieran detectar, ya que el Plan de Seguimiento es un instrumento dinámico.

En ningún proyecto se puede garantizar el perfecto conocimiento de los procesos de planificación, y la mejora continua es absolutamente necesaria.

La evolución del Plan de Seguimiento vendrá marcada por los resultados de los indicadores y por los resultados de las medidas preventivas y correctoras

La consecución del fin del Plan de Seguimiento se alcanza mediante las siguientes acciones genéricas:

- Comprobación de la valoración de impactos
- Detección de impactos no previstos y diseño de las oportunas medidas correctoras.
- Medición de la magnitud de aquellos impactos cuyo valor cuantitativo sea difícil de prever.
- Vigilancia del cumplimiento de la aplicación de las medidas preventivas, reductoras y correctoras. Verificación de la eficacia de las medidas propuestas para prevenir, reducir y contrarrestar los efectos negativos, y en su caso, remodelación de aquellas que no presenten la eficacia esperada o incorporación de otras nuevas.

Es necesario, para la correcta ejecución del Seguimiento, que se garanticen los recursos técnicos y humanos necesarios para la correcta monitorización ambiental de la actuación y de su posterior servicio de mantenimiento.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MURCIA	
Expediente	Fecha
13814	MURCIA 11/12/2014
V I S A D O	

3.9.- ADECUACIÓN URBANÍSTICA

La ordenación proyectada incluye las medidas necesarias para lograr la adecuación urbanística en los terrenos donde se realiza y tiene en cuenta las especiales características del medio en el que se asienta.

Se da respuesta a lo expresado en el Convenio firmado por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca que considera de interés municipal el desarrollo estratégico de un Sector en Suelo Especial Huerta, convirtiéndolo en Zona Residencial que permita el desarrollo urbano de la zona dentro de la política Municipal de potenciación de la acción urbanística y que a su vez impida el crecimiento desordenado y disperso de viviendas unifamiliares que tan graves consecuencias están creando en la huerta de Lorca.

Respecto a las características ambientales del Sector y las medidas encaminadas a la conservación y mejora del medio ambiente, la ordenación proyectada ha sido sometida a un completo proceso de Evaluación Ambiental Estratégica cuya Memoria Ambiental recoge el conjunto de acciones medioambientales a llevar a cabo, medidas que han sido ya incluidas en el texto Refundido del PEAU, que se presenta ahora para su aprobación definitiva.

La ordenación proyectada da cumplimiento a los arts. 117.1 y 117.2 de la LSRM del Decreto Legislativo 1/2005.

En relación con las redes de comunicación e infraestructuras existentes en el interior del Sector:

3.9.1- RED DE RIEGOS

El sistema de regadío de acequias y canalillos existente hace años en el Sector, fue sustituido hace ya tiempo por una moderna red de tuberías subterráneas, señalizadas en los planos de ordenación.

Queda todavía como conducción superficial la acequia llamada Brazal de Murcia, cuya función es el aprovechamiento de eventuales aguas sucias de embalses y, en nuestro caso, el desagüe final de la rambla de la Casa del Chico. De acuerdo con La Comunidad de Regantes de Lorca se proyecta soterrar dicha conducción.

La conversión en urbanos de los terrenos agrícolas del Sector, dejará sin utilidad gran parte de las tuberías de riego actuales. El acuerdo alcanzado con la Comunidad de Regantes de Lorca reflejado en los Anexos nº 3 y nº 4, incluye el plano de Infraestructuras I.04.2. en el que se definen los trazados conservados, suprimidos y de nueva construcción en la Red de Regadíos. Dicho acuerdo tiene como objeto fundamental dar cumplimiento al compromiso de mantener, mejorándolas, las infraestructuras de riego que afectan a la zona colindante.

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
MURCIA

Exposición: 13814 Fecha: 11/12/2014

13814
VISADO

3.9.2.- BALSAS

Existen actualmente dos balsas en el Sector; claramente identificadas en los planos.

Una, de poca importancia, centrado en la zona oeste, que sirve al regadío de algunas parcelas colindantes del propio Sector y que por su inutilidad futura, será derruida.

Otro de unos 20.000 m³ de capacidad, situado en la zona Oeste, junto a la autovía, dotado de una instalación de impulsión y que recoge las aguas provenientes de tres pozos debidamente inscritos, que la Comunidad de Regantes distribuye mediante la red de riegos. Dicho embalse se mantendrá y queda ubicado en la parcela nº 11 de infraestructuras.

3.9.3.- CANAL DEL TAIBILLA

Existe en el Sector un tramo de unos 800 m. del Canal del Taibilla, en desuso desde hace unos 8 años, tramo que ha sido sustituido por una nueva conducción situada al otro lado de la autovía A-7 en la finca contigua al Sector.

EUROCAPITAL NEGOCIOS S.L. ha adquirido el compromiso ante la Mancomunidad del Taibilla de preservar y respetar el tramo del Canal ubicado en el Sector y así lo ha reflejado en los Planos del PEAU. En el proyecto de urbanización se definirá, de acuerdo con la Mancomunidad, el tratamiento que se dará a dicho tramo.

3.9.4.- RAMBLA DE LA “CASA DEL CHICO”

Se trata de un cauce de titularidad privada según conclusión de la Confederación Hidrográfica del Segura en su escrito del 11 de enero de 2010.

La ordenación del Sector tiene en cuenta, tras los estudios Hidrológico, Inundabilidad y de Evacuación de Pluviales incluidos en esta Memoria, el adecuado tratamiento del cauce, las medidas a adoptar para la evacuación de las aguas pluviales y la preservación de las zonas inundables.

Recogiendo lo dicho por la Confederación Hidrográfica de la Segura en su informe favorable de fecha 3 de enero 2014:

	COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MURCIA
Expediente	“En la rambla de la ” Casa del Chico”, a una distancia de 50 metros desde la autovía A-7, se realizará un encauzamiento con capacidad para la avenida de 500 años, actuando sobre los márgenes de la rambla, manteniendo el material natural del terreno y dejando el lecho móvil, salvo que por cuestiones de estabilidad se requiera otro tipo de material. Los taludes de las riberas se ejecutarán mediante soluciones de bioingeniería o escollera revegetada; además, en ambos márgenes de la rambla se ha dejado una línea de protección.

“Aguas abajo de la finalización del encauzamiento de la rambla de la “Casa del Chico”, en la parcela 17 (campo de golf, ahora 16), se acondicionará una vaguada arbolada que facilite la evacuación, infiltración y consiguiente laminación del flujo. “

El Brazal de Murcia, desagüe final de la rambla de la Casa del Chico , en mal estado en la actualidad por su falta de mantenimiento, y cuya función es el aprovechamiento de eventuales aguas sucias de embalses, se proyecta soterrar mediante una tubería de 1m de diámetro.

3.9.5.- CAMINOS

El camino Viejo de La Hoya, atraviesa el Sector de este a oeste, comunica La Hoya con Totana su funcionalidad e influencia han disminuido notablemente tras la construcción de la autovía y las vías de servicio.

El Camino Viejo existente en el Sector se privatizará en un tramo, que se mantendrá como está en la actualidad, hasta que se haya finalizado el nuevo Camino Viejo que lo sustituirá. El futuro Camino Viejo, notablemente ampliado y mejorado, facilitará un mejor servicio a todas las actividades actuales y futuras de la zona.

Se mantiene en su ubicación actual el enlace entre el Camino Viejo y el paso superior situado en la autovía A-7.

Los demás caminos a considerar aquí son los adscritos a las tuberías de la red de riego. Está previsto que algunos sean viales de la urbanización.

3.9.6.- ELEMENTOS VEGETALES, HUERTOS Y ARBOLADO

El Sector propuesto, según se refleja en la ortofoto incluida en este PEAU, se asienta sobre un terreno que en la actualidad está ocupado por parcelas improductivas o cultivos de regadío intensivo propios del minifundio típico de la zona; que producen elementos vegetales muy variados, de breve ciclo biológico, que son comercializados.

En el Sector no existen masas arbóreas, huertos ni elementos vegetales importantes permanentes a excepción de algunos pies de olivo, generalmente delimitando parcelas agrícolas, que serán conservados en su actual ubicación o trasplantados a las zonas libres, espacios verdes o campo de golf, completando la vegetación de esos espacios que serán repoblados con otras especies autóctonas.

	COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MURCIA
Expediente	Fecha
13814	MURCIA 11/12/2014
3.9.7.- EDIFICACIONES	

No hay ubicada en el Sector ninguna vivienda. Tampoco hay edificaciones dignas de mención a excepción de una edificación, en mal estado, situada a menos

de 50 m de la autovía A-7 que alberga almacén y redil de una instalación de ganado ovino cuya actividad cesará en breve y que será demolida.

No proceden, por tanto, consideraciones sobre el aspecto exterior de las edificaciones ni preservar su carácter arquitectónico.

Las edificaciones que se realicen en el sector tendrán que elevar sus plantas bajas al menos entre 0,30 - 0,50 metros sobre el nivel de calzada.

Referente a la posible contradicción, detectada por Vivienda después de la Aprobación Definitiva, entre las ordenanzas de las viviendas y edificaciones en la zona inundable identificada en el Sector que permite los sótanos y semisótanos y, el informe de Confederación, donde limita la altura mínima en el primer forjado o planta baja, constatar que, en el informe emitido por Confederación la única restricción solicitada en esta zona de riesgo de inundabilidad es la elevación mínima de cota de 0,50 sobre la rasante de las calzadas

“En la zona , identificada en el plano adjunto (la indica como "zonas de inundabilidad peligrosa" mediante un círculo), donde se pueden producir graves daños sobre personas y bienes para la avenida de periodo de retorno de 500 años, las construcciones que se prevean tendrán como mínimo una cota superior a 0,50 metros sobre la rasante de las calzadas.”

No existiendo, por tanto, ningún tipo de restricción a la existencia de sótanos y semisótanos en esta zona, de hecho, en la reunión mantenida en Confederación, previa a la emisión de su informe favorable definitivo, que, se convocó con el único propósito de formalizar y aceptar las condiciones propuestas por este Organismo para emitir un informe favorable definitivo, y, donde estuvieron convocados y presentes el Ayuntamiento de Lorca, el Promotor y la Confederación, se habló, específicamente sobre la posibilidad de tener en esta zona de inundabilidad sótanos y semisótanos, siendo aceptada dicha posibilidad por la Confederación, siempre y cuando, se eleve la cota de las plantas bajas a un mínimo de 0,50 en dicha zona.

En normativa, los sótanos y semisótanos se limita al uso no residencial.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MURCIA	
Expediente	Fecha
13814	MURCIA 11/12/2014
V I S A D O	

3.10.-SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Dada la estructura de propiedad del suelo, la existencia de una sola Unidad de Actuación y la iniciativa privada existente, se prevé el **Sistema de CONCERTACIÓN DIRECTA**, según lo previsto por las Normas de Gestión de este Plan Especial y por el Programa de Actuación.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MURCIA	
Expediente	Fecha
13814	MURCIA 11/12/2014
V I S A D O	

3.11.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

La realización material de las determinaciones propias del Plan Especial de Adecuación Urbanística se llevarán a cabo mediante el correspondiente proyecto de Urbanización, según lo dispuesto en el art. 159 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia. No podrán modificar las previsiones del Plan Especial de Adecuación Urbanística que desarrollan, sin perjuicio de las adaptaciones de detalle exigidas por las condiciones técnicas de la ejecución.

En los proyectos de urbanización se procederá al reajuste y definición de todos aquellos parámetros de servicios de infraestructuras que no afecten a determinaciones de la ordenación, régimen de suelo o de la edificación. Igualmente las cotas de rasante prevista para la red viaria podrán modificarse si las características del trazado o de la red de saneamiento así lo demandasen.

Cuando estas adaptaciones supongan alteración de las determinaciones o régimen del suelo o de la edificación de las parcelas afectadas, deberá aprobarse previamente o simultáneamente modificación puntual del Plan Especial de Adecuación Urbanística.

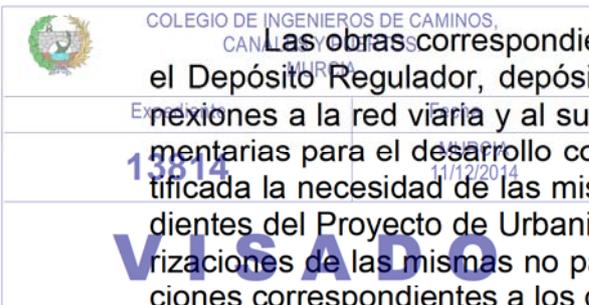
Las bases de cálculo para los distintos servicios habrán de tenerse en cuenta el CAPÍTULO 7. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN del Plan General de Lorca.

Con independencia de los proyectos de urbanización, podrán redactarse proyectos de obras ordinarias, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones del Plan Especial de Adecuación Urbanística.

Los proyectos de urbanización, no así las obras ordinarias, deberán comprender al menos un polígono de actuación completo de los definidos en el Plan o etapa si aquellos no se definen. Si su ámbito es inferior al Plan, deberá tener en cuenta la repercusión que el Plan en su conjunto pueda tener sobre el dimensionamiento y niveles de dotaciones y servicios de Proyecto.

En las parcelas privadas cada propietario resolverá sus desniveles correspondientes, respetando la altimetría prevista por el Proyecto de Urbanización en todos los linderos y sin afectar a terceros.

Las obras correspondientes a la Estación Depuradora de Aguas Residuales, el Depósito Regulador, depósito de retención y estanques de infiltración y las Conexiones a la red viaria y al suministro eléctrico, y el resto de obras anexas complementarias para el desarrollo completo de la actuación, siempre y cuando quede justificada la necesidad de las mismas, serán objeto de Proyectos Unitarios e independientes del Proyecto de Urbanización del Sector, de modo que la tramitación y autorizaciones de las mismas no paralizarán el proceso de urbanización, ni las autorizaciones correspondientes a los documentos de planeamiento.



Indicar además que el presente sector proyecta la construcción de un Campo de Golf, éste será objeto de las tramitaciones y autorizaciones necesarias según la normativa vigente, tanto local como regional, y su autorización y ejecución será independiente de la urbanización y aprobaciones de los correspondientes documentos de planeamiento.

Se resumen a continuación los artículos más significativos del Plan General de Lorca en cuanto a las Normas Generales de Urbanización que habrán de tenerse en cuenta para la redacción del Proyecto de Urbanización:

Artículo 102.3. Grado de Urbanización.

Los servicios mínimos exigidos son:

- Pavimentación de calzadas y encintado y pavimentación de aceras.
- Abastecimiento de aguas.
- Evacuación de aguas residuales y aguas pluviales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Canalizaciones de telecomunicaciones.
- Canalización de gas.
- Red de hidrantes de incendios de columna.

Artículo 103. Red Viaria.

Rasantes: En general, el perfil de las calles se adaptará a la topografía del terreno circundante, evitándose desniveles y movimientos de tierra excesivos. En todo caso, quedará garantizada la evacuación de aguas pluviales por escorrentía superficial.

Pendientes longitudinales: Se procurará no superen el 8%. Para inclinaciones superiores se recomienda disponer un pavimento antideslizante, así como intercalar rellanos de menor pendiente que eviten tramos prolongados de pendiente excesiva. La pendiente mínima será del 0,5%.

Secciones transversales: La pendiente transversal de las calles oscilará entre el 1% y el 2%.

 <p>COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MURCIA</p>	
Expediente	Fecha
13814	MURCIA 11/12/2014
V I S A D O	

Artículo 108.4 Abastecimiento de Agua. Red de distribución

La red que se proyecte tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de mayor jerarquía.

La dotación mínima exigida será de 250 litros por habitante y día.

No se admitirán conducciones de diámetro inferior a 100 mm., excepto en fondos de saco, o en calles que dispongan de conducciones de abastecimiento por ambas aceras, donde, si los cálculos justificativos así lo avalan, podrán aceptarse diámetros no inferiores a 80 mm.

Se procurará que el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior sea de 1 m.

Artículo 109. Saneamiento.

La red podrá ser unitaria o separativa, debiéndose justificar la solución adoptada.

Se dispondrán de pozos de registro cada 50 m como mínimo, así como en todos los cambios de alineación y rasante y en las cabeceras.

No se admitirán alcantarillas de diámetro inferior a 30 cm., excepto en acometidas domiciliarias y desagües de sumideros, cuyos diámetros mínimos serán de 20 cm. y 25 cm. respectivamente.

Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. Salvo imposibilidades técnicas el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,50 m, debiendo situarse a nivel inferior al de las conducciones de abastecimiento circundantes.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MURCIA	
Expediente	Fecha
13814	MURCIA 11/12/2014
V I S A D O	

Artículo 111. Infraestructura eléctrica.

Se resolverá en los términos que disponga el Ayuntamiento de acuerdo con la compañía suministradora.

Los tendidos de media y baja tensión en los suelos urbanos discurrirán subterráneos, con las protecciones reglamentarias.

Los centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación.

No obstante lo anterior, el tendido de baja será subterráneo, discurriendo bajo las aceras, en áreas urbanas de nueva urbanización o en los espacios libres.

Todas las instalaciones satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora siempre que no se opongan a lo aquí establecido.

Artículo 112. Telecomunicaciones.

Las redes telefónicas y de telecomunicaciones serán subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control, centrales telefónicas, etc., que resulten necesarios deberán integrarse preferentemente en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.

Lorca, Noviembre de 2014

El Ingeniero de Caminos

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MURCIA	
Expediente	Fecha
13814	MURCIA 11/12/2014
V I S A D O	



Manuel Jodar Casanova