

PLAN PARCIAL DEL SECTOR CAMPILLO S-1T.

M E M O R I A

(APROBACION DEFINITIVA)

MARZO 2005

INDICE

GENERALIDADES Y ANTECEDENTES.

- 1.- OBJETIVOS-ANTECEDENTES.**
- 2.- SOLICITUD.**
- 3.- SUPERFICIE DE LA ACTUACION.**

MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA

1.- RELACION DE P. PARCIAL CON EL P.G.M.O. DE LORCA.

2.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRENO.

- 2.1.- Características geológicas de los terrenos.**
- 2.2.- Características geotécnicas de los terrenos.**
- 2.3.- Características topográficas de los terrenos.**

3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTES.

- 3.1.- Usos y edificaciones existentes.**
- 3.2.- Infraestructuras existentes.**

Red Viaria.
Suministro de energía eléctrica.
Suministro de agua potable.
Evacuación de aguas residuales.

4.- ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

MEMORIA DE LA ORDENACION.

1.- JUSTIFICACION DE SU FORMULACION EN RELACION CON LA FIGURA DEL PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA.

2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

3.- EXAMEN Y ANALISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS DE ORDENACION - JUSTIFICACION DE LA COHERENCIA INTERNA DEL PLANEAMIENTO.

4.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.

4.1.- Determinaciones del P.G.M.O.

4.2.- Reservas del suelo propias del Plan Parcial.

4.3.- Zonificación.

4.4.- Cuadro de superficies y de las determinaciones del Plan Parcial.

4.5.- Cesiones, obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento.

5.- GESTION DE PLANEAMIENTO – UNIDADES DE EJECUCION.

5.1.- División poligonal – Justificación de las determinaciones.

5.2.- Sistema de Actuación.

ORDENANZAS.

1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

1.1.- Objetivo y ámbito de aplicación.

1.2.- Normas de rango superior.

1.3.- Terminología de conceptos.

2.- REGIMEN URBANISTICO.

2.1.- Calificación del suelo.

2.2.- Régimen relativo a los Estudios de Detalle.

2.3.- Parcelaciones.

2.4.- Proyectos de urbanización.

3.- NORMAS GENERALES.

3.1.- Condiciones técnicas y de edificabilidad. Normas fundamentales.

3.2.- Condiciones de volumen y edificabilidad.

3.3.- Otras Normativas de Ordenación General.

3.4.- Condiciones de uso.

3.5.- Condiciones higiénicas.

3.6.- Condiciones de seguridad.

3.7.- Condiciones constructivas.

3.8.- Condiciones estéticas.

3.9.- Condiciones de Accesibilidad.

3.10.- Reserva de Plazas de Aparcamiento.

4.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

4.1.- Normas Particulares de la Zona A. (Retranqueada)

4.2.- Normas Particulares Zona B. (Alineación a vial).

4.3.- Normas Particulares Zona Verde.

4.4.- Normas Particulares Equipamiento.

4.5.- Normas Particulares Zona Infraestructura del Plan Parcial.

4.6.- Normas Particulares Zona de Viales y Aparcamiento.

4.7.- Normas Particulares Zona Infraestructura Existente.

PLAN DE ETAPAS.

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

1.- EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

2.- ESTUDIO FINANCIERO.

CONCLUSION.

ANEXO I A LA MEMORIA.

ANEXO II A LA MEMORIA.

MEMORIA.

GENERALIDADES Y ANTECEDENTES DEL P.P.

1.- OBJETIVOS DEL P.P. -ANTECEDENTES.

El objeto principal de éste Plan Parcial (P. P.), es el desarrollo del Polígono de Suelo Urbanizable Sectorizado, denominado Campillo Sector 1-T., correspondiente al ámbito del mismo, conforme a la Legislación del Suelo Vigente, con la finalidad de ordenar y distribuir el volumen en manzanas edificables, en conformidad con el P.G.M.O. de Lorca y al Concurso por procedimiento abierto para el desarrollo de una zona con destino a uso terciario, adjudicado a la mercantil “Parque Lorca, S.L.” con fecha 15 de Noviembre de 2002.

Dicho Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado Campillo Sector 1-T nace como consecuencia de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Lorca y de la reclasificación y recalificación de los terrenos, en relación al Concurso adjudicado a la mercantil “Parque Lorca, S.L.”, para el desarrollo de ésta zona para Uso Terciario en la ciudad de Lorca.

Los parámetros urbanísticos recogidos en la ficha correspondiente al Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado Campillo Sector 1-T, es la siguiente:

<i>Uso global:</i>	<i>Terciario.</i>
<i>Uso incompatible:</i>	<i>Residencial e industrial.</i>
<i>Superficie total del Sector:</i>	<i>244.550 m².</i>
<i>Superficies sistemas generales</i>	
<i>Superficie (excluidas SG):</i>	<i>244.550 m².</i>
<i>Aprovecham. de referencia:</i>	<i>0,60 m²/m²</i>
<i>Categoría:</i>	<i>De actividades económicas.</i>

Condiciones particulares de la Ordenación:

Para el desarrollo del Sector se deberá tener en cuenta las estipulaciones contenidas en el “Pliego de Condiciones Técnicas para el desarrollo de una zona destinada a uso terciario” aprobado por el Ayuntamiento de Lorca el 24 de Junio de 2002

2.- SOLICITUD.

La representación de la mayor parte de los propietarios de los terrenos que son objeto del presente P. P., la mercantil PARQUE LORCA, S.L., se consideran con capacidad suficiente según la actual legislación vigente, para formular el presente P. P., y cuya redacción ha sido encargada a los Arquitectos D. Agustín Ancosta Benavent, D. Juan García Pedrero, D. Simón Angel Ros Perán, al Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Francisco de Asís Sánchez Martín, y se cuenta con la colaboración del Ingeniero Técnico D. Manuel Latorre Sala y Ingeniero Industrial D. Juan Manuel Millán Sánchez-Jáuregui.

Dicha competencia de formulaciones se sustenta en el artículo 136 del Reglamento de Planeamiento (R. P.) y en la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia.

En dicha legislación se atribuye capacidad a los particulares para *“redactar y elevar a la Administración competente para su tramitación, los instrumentos de desarrollo del planeamiento general que, en cada caso, establezca la legislación urbanística aplicable y más específicamente en lo referido a “Los Planes Parciales”, serán redactados por las Entidades locales o urbanísticas especiales y, en su caso, por los particulares”*.

3.- SUPERFICIE.

La superficie total del área de actuación en la ficha aprobada, es de 244.550 m², su forma es irregular y el terreno presenta una ligera pendiente descendiente en la dirección Norte-Sur, con una diferencia de desnivel entre un extremo y otro de 2,00 metros aproximadamente.

La medición real del Sector arroja una superficie de 240.551,75 m², de los cuales 15.451,75 m² (14.260+1.191,75), aproximadamente se corresponden con el canal de riego y al Camino de Enmedio que se conserva en el trazado del Plan Parcial, y que no computan a efectos de edificabilidad.

La delimitación y ámbito de actuación es el indicado en el plano de información urbanística coincidente con el Sector Aprobado Definitivamente.

En la dirección Norte-Sur y convirtiéndose en el límite Este del Sector discurre a todo lo largo el canal de riego del que se conserva su trazado y diseño, limitándose en el Plan Parcial al arreglo y diseño de los bordes del mismo.

El Sector queda perimetrado por una parte por el canal de riego por su lado Este y por el Camino de Almenara. Por el lado Oeste y hasta la mitad aproximadamente del Sector se delimita con el Camino de Enmedio y por el lado Norte con la actual autovía a Águilas con el Camino de servicio de la misma por medio.

MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA.

1.- RELACION DEL P.P. CON EL P.G.M.O DE LORCA.

El presente P.P., se ubica en terrenos clasificados por la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Lorca, como Sector Urbanizable Sectorizado, denominado Campillo Sector 1-T.

Sus objetivos, fines y determinaciones vienen recogidas en el Plan General Aprobado Definitivamente que faciliten el desarrollo de una zona con destino Uso Terciario para la ciudad de Lorca.

Las condiciones urbanísticas de los terrenos son las siguientes:

Suelo Urbanizable Sectorizado Campillo Sector 1-T.

<i>Uso global:</i>	<i>Terciario.</i>
<i>Uso incompatible:</i>	<i>Residencial e industrial.</i>
<i>Superficie total del Sector:</i>	<i>244.550 m².</i>
<i>Superficies sistemas generales</i>	
<i>Superficie (excluidas SG):</i>	<i>244.550 m².</i>
<i>Aprovecham. de referencia:</i>	<i>0,60 m²/m²</i>
<i>Categoría:</i>	<i>De actividades económicas.</i>

Condiciones particulares de la Ordenación:

Para el desarrollo del Sector se deberá tener en cuenta las estipulaciones contenidas en el "Pliego de Condiciones Técnicas para el desarrollo de una zona destinada a uso terciario" aprobado por el Ayuntamiento de Lorca el 24 de Junio de 2002

2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

2.1.- Características geológicas de los terrenos.

El estudio de 1.966 del Instituto Geológico y Minero para la provincia de Murcia establece que la zona de Lorca, desde el punto de vista de su historia geológica está constituida por materiales pertenecientes a los siguientes periodos, Plioceno superior y cuaternario, Plioceno inferior, Paleozoico superior y Mioceno.

2.2.- Características geotécnicas de los terrenos.

El terreno por debajo de la capa de tierra vegetal no ofrece dificultades para la excavación de las zanjas en que se situarán los distintos servicios urbanísticos, ni para la cimentación directa de las estructuras de las edificaciones que se ubicarán en él.

Las características correctas del subsuelo de cada uno de los solares resultantes del desarrollo del Plan Parcial, deberán determinarse, no obstante, mediante el correspondiente Estudio Geotécnico de los terrenos.

2.3.- Características topográficas de los terrenos.

El terreno sobre el que se ubica el P. P., está formado por un plano inclinado, de topografía prácticamente llana, con pendiente descendente y progresiva desde el límite del Sector por el Norte hacia el Sur.

La topografía del terreno posibilita la evacuación de la red de saneamiento y la instalación de las demás redes de servicio, cuya conexión deberá de realizarse por impulsión hasta la antigua depuradora.

El Sector queda perimetrado por una parte por el canal de riego por su lado Este y por el Camino de Almenara. Por el lado Oeste y hasta la mitad aproximadamente del Sector se delimita con el Camino de Enmedio y por el lado Norte con la actual Autovía a Águilas con el Camino de servicio de la misma por medio.

3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

3.1.- Usos y edificaciones existentes.

Existen diversas edificaciones, ya bien sea de uso de vivienda (3), ya bien de otros usos especialmente naves y cobertizos. (3)

Dichas edificaciones desaparecen con el planeamiento, dada su especial ubicación junto al Camino de En medio.

Igualmente en el extremo Norte y con todo el ancho del Sector existe una parcela destinada a prácticas de autoescuela con una edificación anexa de reciente construcción.

El resto de los terrenos aparecen libres, sin edificación, usos ni vegetación digna de mención.

3.2.- Infraestructuras existentes.

Red viaria.

En el ámbito del P.P., no existen viarios interiores que tengan que conservarse.

El Camino de Enmedio discurre paralelo al límite del Sector al que se integra y se amplía convirtiéndose en el acceso principal del mismo.

Suministro de energía eléctrica.

Según información recabada, con las distintas industrias suministradoras de Lorca, no existe inconveniente por parte de la Compañía Suministradora Hidroeléctrica Española S.A. en dotar de servicio a las necesidades previstas en el P. P. Los 2 puntos de entronque se localizan en el Camino de Vera, estando fuera del Sector a una distancia aproximada de 800 y 1.600 mts. respectivamente. Se accede a ellos por el Camino de Vera, continuando el enlace por el camino de En medio.

Suministro de agua potable.

Según información recabada en los Servicios Técnicos, no existe problema en dotar de servicio a las necesidades previstas en el Plan Parcial. El punto de entronque tendrá que realizarse en lugar indicado por Aguas de Lorca, estando fuera del Sector a una distancia aproximada de 1.800 metros y al que se accede por la Autovía de Lorca a Águilas

Evacuación de aguas residuales.

Según información recabada en los Servicios Técnicos, no existe problema en dotar de servicio a las necesidades previstas en el Plan Parcial. El punto de entronque tendrá que realizarse en lugar indicado por Aguas de Lorca, estando fuera del Sector a una distancia aproximada de 2.200 metros y al que se accede la Autovía de Lorca a Águilas.

4.- ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La mayor parte de la propiedad del suelo pertenece a la mercantil “Parque Lorca, S.L.”, el resto a pequeños propietarios, arrojando el siguiente cuadro de superficies:

1. Ginés Sánchez Sánchez.....	1.950,60 m ² .
2. Juan Antonio Lozano Alcázar y María Jiménez García	19.125,60 m ² .
3a y 3. Juan y Domingo Lorente Correas	5.309,15 m ² .
4. Autoescuela Ruta S.L.	9.087,16 m ² .
5. María Jesús Martínez Fernández.	2.794,95 m ² .
6. Parque Lorca, S.L.	6.405,08 m ² .
7. Parque Lorca, S.L.	86.187,52 m ² .
8. Parque Lorca, S.L.	5.126,01 m ² .
9. José Espinosa Pomares, S.A.	22.144,00 m ² .
10. Promociones Munilor, S.L.	5.742,57 m ² .
11. Mateo Navarro Carrasco.	5.000,01 m ² .
12. José Espinosa Pomares.	5.000,01 m ² .
13. Salvador Angel Gómez Carrasco.	5.000,01 m ² .
14. Inversiones Inmobiliarias Espinosa, S.A.	5.000,01 m ² .
15. Juan Miguel Espinosa García.	5.000,01 m ² .
16. Parque Lorca, S.L.	35.894,77 m ² .
<u>17. Canal de Riego + Camino de titularidad privada.</u>	<u>15.784,29 m².</u>
Total:	240.551,75 m ² .

Los datos de superficies son meramente orientativos a efectos de la propiedad del suelo. El correspondiente Proyecto de Reparcelación recogerá las superficies exactas generadoras de derechos.

MEMORIA DE LA ORDENACION.

1.- JUSTIFICACION DE SU FORMULACION EN RELACION CON LA FIGURA DEL PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA.

El presente Plan Parcial desarrolla las previsiones del Plan General Municipal de Ordenación de Lorca, a raíz del Concurso para el desarrollo de una zona con destino a uso terciario para la ciudad de Lorca, quedando por tanto justificada la procedencia de su formulación, siendo ésta incluso necesaria para dar cumplimiento al contenido del citado Concurso.

2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

Los objetivos y criterios del presente P.P., están en consonancia directa con el P.G.M.O, de Lorca. Podemos enumerar los siguientes:

- Desarrollar las previsiones del P.G.M.O. de Lorca, y el Concurso adjudicado a la mercantil "Parque Lorca, S.L."
- Recoger, de acuerdo con el P.G.M.O., de Lorca, con la Ley de Suelo y con el Reglamento de Planeamiento, las previsiones de suelo para cesiones de viario, espacios libres y equipamientos.
- Zonificar el ámbito del Sector en parcelas edificables, dotándolas de todas las infraestructuras necesarias para ello.
- Ordenar el espacio interior del P. P.
- Dejar claramente definida la trama urbana diseñada y sus conexiones con las que le circundan.
- Integración de las vías urbanas existentes (Camino de Enmedio, Carretera de la Almenara, Autovía a Águilas y Camino de Servicio), con la red viaria proyectada y a su vez todos ellos con los Equipamientos del Sector.
- Articulación de volúmenes entorno al acceso principal, liberando el mayor espacio posible para aparcamientos en superficie que se requiere para éste tipo de actividad económica.
- Localización de las zonas verdes y equipamientos distribuidos en el Sector de forma que ayuden a la distribución equilibrada del mismo y a una fácil lectura del espacio interior.
- En consonancia con el Informe de la Dirección General de Carreteras, se ha proyectado en el vial principal de acceso desde la C-3211 al Camino de En medio, una rotonda dentro del Sector, de modo que en su día permita la ejecución de un ramal directo de salida con su correspondiente carril de desaceleración detrás de la actual gasolinera.

3.- EXAMEN Y ANALISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS DE ORDENACION - JUSTIFICACION DE LA COHERENCIA INTERNA DEL PLANEAMIENTO.

La solución propuesta parte de un claro eje que articula el Sector de Norte a Sur y que conecta con el actual nudo existente en la Autovía Lorca-Águilas.

Entorno a dicho eje se ubican las plazas de aparcamiento públicas necesarias.

La volumetría se ha diseñado concentrando las mayores parcelas junto a los viales perimetrales y a la zona de aparcamientos de forma que tenga su entrada a través de él, dando directamente a dicho espacio, en donde se compatibiliza el tráfico peatonal y el tráfico rodado destinado a aparcamiento.

A éste respecto, cabe señalar la previsión de una parcela de 50.043 m², superficie necesaria para la instalación de un centro comercial con hipermercado. Su ubicación se localiza centralizado en el ámbito territorial del Plan Parcial.

El P. P. determina los trazados de las redes viarias y de las infraestructuras, conectando con el viario existente y que son fundamentalmente la Autovía de Águilas, y la Carretera de la Almenara, incorporando el Camino de Enmedio.

Se diseña una rotonda en el vial principal de acceso, de forma que permita en su día, enlazar con un nuevo vial de acceso detrás de la gasolinera desde la C-3211, mediante un ramal directo de salida con su correspondiente carril de desaceleración.

Las zonas verdes se ubican parte de ellas junto a la Autovía de forma que sirvan a la vez como elemento de separación de ésta y el centro del Sector. El resto se articulan dentro del sector.

Los Equipamientos se localizan en los extremos Este y Oeste del mismo.

Respecto al canal de riego existente si bien está incluido dentro del Sector, se conserva en su configuración y trazado limitándose el Plan Parcial al arreglo y embellecimiento de los laterales del mismo, integrándose en el diseño de la urbanización.

4.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL P.G.M.O.

4.1.- Determinaciones del P.G.M.O.

De acuerdo con el Plan General Municipal de Ordenación de Lorca, los Estándares urbanísticos de aplicación en éste P. P., son los siguientes:

Suelo Urbanizable Sectorizado Campillo Sector 1-T.

Uso global:	<i>Terciario.</i>
Uso incompatible:	<i>Residencial e industrial.</i>
Superficie total del Sector:	<i>244.550 m².</i>
Superficies sistemas generales	
Superficie (excluidas SG):	<i>244.550 m².</i>
Aprovecham. de referencia:	<i>0,60 m²/m²</i>
Categoría:	<i>De actividades económicas.</i>

Condiciones particulares de la Ordenación:

Para el desarrollo del Sector se deberá tener en cuenta las estipulaciones contenidas en el "Pliego de Condiciones Técnicas para el desarrollo de una zona destinada a uso terciario" aprobado por el Ayuntamiento de Lorca el 24 de Junio de 2002

En cuanto a la superficie real del Sector, según la reciente medición, es de 240.340 m², siendo conforme con el art. 106 de la Ley 1/2001 de la Región de Murcia.

4.2.- Reservas de Suelo propias del Plan Parcial.

Tras la Aprobación de la Ley 1 /2.001 de 24 de Abril de Suelo de la Región de Murcia y su modificación por la Ley 2/2004 de 24 de mayo, las cesiones son las reguladas en dicha Ley y mas específicamente en el art. 106 L.S.

En la Disposición Final Tercera de la citada Ley, se indica que los Reglamentos de Planeamiento de Gestión y Disciplina se aplicarán en lo que no se oponga a las prescripciones de aquella.

Por tanto, las reservas de suelo son las del art. 106 L.S. correspondiente a los Planes Parciales de uso global de Actividad Económica.

- Datos de partida:

Superficie real del Sector = 240.551,75 m².
Superficie brazal y Cno. de Enmedio = 15.451,75 m².
Superficie a efectos de Aprovechamiento = 225.100,00 m².
Edificabilidad proyectada (225.100 x 0,60) = 135.060,00 m². techo.

- Para espacios libres (art. 106.1 L.S.)

Cesión Zona verde = (10% Sector) = 24.055 m².
Cesión prevista en el Plan Parcial 24.138 m² CUMPLE.

- Para equipamientos (art. 106.2 L.S.).

Cesión Equipamiento = (5% Sector) = 12.028 m².
Cesión prevista en el Plan Parcial 12.751 m² (CUMPLE).

En el presente P. P se han destinado para usos deportivos y sociales.
No obstante, la Administración podrá utilizarlos en la forma que considere mas oportuna.

- Plazas de Aparcamiento Público (Art. 106 L.S. 1/2001 y modificada Ley 2/2004):

nº Plazas de Aparcamiento exigibles (50% - 675 Plzs.)
El nº de Plazas de Aparc. previstas en el Plan Parcial son 1.510 CUMPLE,
en conformidad con el concurso adjudicado en su día.
Estas plazas son independientes de los aparcamientos privados vinculados a la edificación y la los uso previstos que se ubicaran el interior de las parcelas o en la parcela privada destinada a aparcamiento.

4.3.- Zonificación.

De la ordenación y alineaciones propuestas en éste P.P., resultan las siguientes zonas de normativa homogénea.

Zona A (Retranqueada).

Zona B (Alineación a vial).

Zona verde.

Zona equipamiento.

Zona viales y aparcamientos.

Zona Infraestructuras.

Zona Infraestructuras Existentes (canal de riego).

4.4.- Cuadro de Superficies y determinaciones del Plan Parcial.

Determinaciones urbanísticas del Plan Parcial:

Superficie Sector (según medición practicada) = 240.551,75 m².

Edif. máxima proyectada = 135.060,00 m².

Superficies destinada a Uso Terciario y edificabilidades.

A los efectos del cómputo de edificabilidad, se definen las siguientes edificabilidades para cada una de las parcelas resultantes:

PARCELA	ZONIFICACION	SUPERFICIE PARCELA	OCUPACION PARCELA NETA	MÁXIMO Nº DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD
PARCELA 1	ZONA A	50.043 m ²	80%	III	50.000 m ²
PARCELA 2	ZONA A	15.809 m ²	80%	III	20.878 m ²
PARCELA 3	ZONA A	4.811 m ²	80%	III	4.989 m ²
PARCELA 4	ZONA B	3.330 m ²	100%	III	10.000 m ²
PARCELA 5	ZONA A	25.162 m ²	80%	III	25.640 m ²
PARCELA 6	ZONA A	12.031 m ²	80%	III	12.210 m ²
PARCELA 7	ZONA A	11.177 m ²	80%	III	11.343 m ²
TOTAL		122.363 m²			135.060 m²
ZONA VERDE		24.138 m ²			
EQUIPAMIENTOS		12.751 m ²			
VIARIOS Y APARCAM. PUBLICO		66.443,75 m ²			SEGÚN NECESIDADES
INFRAESTRUCTURAS		596 m ²			
INFRAEST. BRAZAL EXISTENTE		14.260 m ²			
Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PUBLICO = 1.510 plazas					
TOTAL		240.551,75 m²			135.060 m²

Plazas de Aparcamiento.

En cumplimiento de lo dispuesto en la nueva Ley de Suelo Art. 106. los aparcamientos públicos son independientes de los que se prevén en los aparcamientos privados vinculados a la edificación:

En conformidad con la Ley 2/2004 que modifica la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia en los Planes Parciales de Actuaciones Económicas se podría reducir ésta previsión en un 50%, tanto para aparcamientos públicos como privados.

No obstante, en base al concurso adjudicado el nº de plazas en superficie proyectadas es de 1.510 Plz.

Nº de Plazas en superficie	= 1.510 Plazas.
Reserva minusválidos 2% (Orden 15.-Oct.-1.991)	= 30 Plazas.

Superficie de viales y aparcamientos:

La zona destinada a viales es la constituida por estos de nueva creación y los actualmente existentes, se corresponde con el resto de la superficie del sector, no ocupados por la edificación ni las dotaciones.

Superficie viales y aparcamiento público = 66.443,75 m2.

4.5.- Cesiones, obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento.

De acuerdo con las exigencias del P. G. O. U. de Lorca y la legislación vigente, serán de cesión libre y gratuita a favor del Ayuntamiento los siguientes terrenos:

- Sistemas de Espacios Libres:

Zona Verde (V1)	= 5.798 m2.
Zona Verde (V2)	= 7.367 m2.
Zona Verde (V3)	= 3.160 m2.
Zona Verde (V4)	= 2.980 m2.
Zona Verde (V5)	= <u>4.833 m2.</u>
	24.138 m2. suelo

Los espacios libres cumplen con los requisitos de forma y dimensiones, conforme Art. 4 Anexo al Reglamento de Planeamiento.

- Equipamiento:

Equipamiento (E1)	= 9.408 m2.
Equipamiento (E2)	= <u>3.343 m2.</u>
	12.751 m2. Suelo.

(en la proporción adecuada a las necesidades Municipales)

- Suelo terciario (10%):

En conformidad con el R. Gestión y la Ley del Suelo, serán de cesión a favor del Ayuntamiento el suelo edificable correspondiente al 10 % del aprovechamiento del sector.

Aprov. correspondiente al 10% = 13.506 m2. techo.

- Viales y Aparcamientos:

Superficie de cesión = 66.443,75 m2.

Se cumple con el art. 7 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley 1/2001 de la Región de Murcia.

- Cesiones derivadas del Concurso adjudicado a Parque Lorca, S.L.:

Se estará a los compromisos derivados del Concurso adjudicado a Parque Lorca, S.L.

4.6.- Justificación de las necesidades previstas de los distintos servicios urbanísticos e instalaciones.

Para el Estudio de necesidades de agua, energía eléctrica y otras instalaciones. Se ha tenido en cuenta principalmente las necesidades previstas para la parcela nº 1, destinado a centro comercial de los que se conocen por experiencias las correspondientes previsiones interpretando los resultados a la totalidad del Sector.

Igualmente, se estará interpolando las recomendaciones que fija el P.G.M.O. de Lorca, en el capítulo 7. Normas Generales de Urbanización artículos 107 y siguientes que deberán ser tenidas en cuenta en el correspondiente proyecto de urbanización.

Las necesidades previstas son las siguientes:

Energía Eléctrica y Alumbrado:

Según ICT-BT-10

<u>Parcela</u>	<u>Superficie</u>	<u>Potencia (Km/m²).</u>	<u>Kw.</u>
Parcela 1	50.000,00	0,1 Kw/m ²	5.000,00
Parcela 2	20.878,00	0,1 Kw/m ²	5.000,00
Parcela 3	4.989,00	0,1 Kw/m ²	5.000,00
Parcela 4	10.000,00	0,1 Kw/m ²	5.000,00
Parcela 5	26.640,00	0,1 Kw/m ²	5.000,00
Parcela 6	12.210,00	0,1 Kw/m ²	5.000,00
Parcela 7	11.343,00	0,1 Kw/m ²	5.000,00
Equip. Alumbrado	12.751,00	0,1 Kw/m ²	5.000,00
Totales	147.811,00		14.781,10

Potencia en barras de MT : $13,506,00 \cdot 0,5/0,9$.

Potencia: 8.212 Kw.

Solicitud de la petición : 9.000 Kw.

Abastecimiento de Agua:

La necesidades previstas para la parcela nº 1 es de $123 \text{ m}^3/\text{día}$, lo que interpolado para el resto, resultaría una necesidad de $700 \text{ m}^3/\text{día}$, lo que parece razonable, ya que en el caso de que la supuesta edificabilidad se destinándose a uso residencial saldría una previsión de $1.800 \text{ m}^3/\text{día}$ (teniendo en cuenta las recomendaciones de P.G.M.O. de una dotación mínima de 250 lts. por habitante y día) mucho mayor como es lógico que la prevista para el uso Terciario.

En cuanto a otros suministros, se considerará como mínimo los caudales y reservas necesarios para las instalaciones contra incendios.

Necesidad prevista = $1000 \text{ m}^3/\text{día}$.

Saneamiento:

Las necesidades previstas serán igualmente de $1000 \text{ m}^3/\text{día}$.

Teléfono y Telecomunicaciones:

Las necesidades previstas para la parcela nº 1 son de 275 líneas lo que por interpolación se preverán de 600 líneas, para la totalidad del Sector.

Necesidades previstas red telecomunicaciones = 700 líneas.

Infraestructuras de ONO:

En principio se prescinde de dicha infraestructura al no estar interesada en dar su servicio al Sector.

Gas Natural:

Las necesidades de gas serán cubiertas de forma individualizada por cada una de las parcelas al no estar interesada, en principio, en dar servicio al Sector la empresa suministradora.

5.- GESTION DE PLANEAMIENTO – UNIDADES DE EJECUCION.

5.1.- División poligonal – Justificación de las delimitaciones

Dadas las características de la actuación se considera oportuna que exista una **Sola Unidad de Actuación.**

5.2.- Sistema de Actuación.

Los sistemas de actuación son los recogidos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, art. 171.

El sistema de actuación será el de Compensación al tratarse de una actuación de iniciativa privada y no ser propietario único (Art. 180 y siguiente L. S.).

El desarrollo del Plan Parcial requiere conforme al R. P. la aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación, Programa de Actuación, y Proyecto de Urbanización como paso previo a cualquier actuación edificatoria.

ORDENANZAS.

1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

1.1.- Objeto y ámbito de Aplicación.

El ámbito de aplicación de estas Ordenanzas abarca toda la superficie del presente Plan Parcial.

El objeto es la redacción de unas Normas Urbanísticas la ordenación, que establezcan la **regulación del uso** del suelo y **de la edificación pública y privada**.

El régimen de usos recogidos en el Art. 39 del P.G.M.O. indica que en suelo urbanizable sectorizado se realiza con carácter global e incompatibles para la zona que lo constituyan, **concretándose su pormenorización en los Planes Parciales que lo desarrollan**.

Igualmente la regulación de las normas de edificación recogidas en el P.G.M.O. son de aplicación directa para el suelo urbano indicándose que para el Suelo Urbanizable Sectorizado se concretaran en las **ordenanzas particulares del los planeamientos de desarrollo correspondientes**.

El grado de desarrollo es el previsto en el Art. 61 del Reglamento de Planeamiento.

Por tanto. serán de aplicación **subsidiaria** el P.G.M.O. de Lorca, así como la Ley 1/2001 de Suelo de la Región de Murcia y su modificación por la ley 2/2004 y Reglamentos en vigor.

Igualmente se estará al contenido del Concurso adjudicado a la mercantil "Parque Lorca, S.L."

1.2.- Normas de rango superior del planeamiento a desarrollar.

Las normas de rango superior, son las recogidas en el P.G.M.O. de Lorca, relativas al sector denominado Campillo Sector 1-T.

1.3.- Terminología de conceptos.

Respecto a la terminología de conceptos tales como superficie envolvente, parcelación, alineación de calle, fachada, ocupación, volumen edificable, edificabilidad etc, se estará en lo indicado en el Plan General de Lorca en su normativa general y en su normativa particular para éste tipo de suelos, así como en la normativa del presente Plan Parcial, con las concreciones que contienen las presentes ordenanzas generales y particulares de cada zona, en aplicación de lo dispuesto en la normativa del P.G.M.O. para el desarrollo de los suelos urbanizables.

2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

El régimen urbanístico tiene por finalidad regular el suelo en la totalidad de la superficie que abarca el P. Parcial, así como fijar las condiciones que deben de cumplir y los planes y proyectos que desarrollen la Ordenación.

Los terrenos objeto del presente P. Parcial pasan a ser desarrollados mediante el correspondiente Plan Parcial, Programa de Actuación y Proyecto de Urbanización, al proceso urbanizador previsto en el P.G.M.O.

2.1.- Calificación del suelo:

El suelo queda zonificado en las siguientes zonas de Normativa homogénea:

Zona A (retranqueada).

Zona B (Alineación a vial).

Zona verde.

Zona equipamiento.

Zona viales y aparcamientos.

Zona Infraestructuras del Sector.

Zona Infraestructuras Existentes (Canal de riego).

2.2. Régimen relativo a los Estudios de Detalle (art. 65 y art. 66 R.P.).

Los Estudios de detalle tendrán por objeto la definición de alineaciones, rasantes, vías interiores particulares de acceso a la edificación, ordenación de volúmenes, etc. que podría ser necesario establecer cuando se proceda a la Ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones el mismo y completar en su caso, la red de caminos.

Podrán redactarse de acuerdo con los artículos 65 y 66 R. P. para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial, o bien para ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del mismo y completar, en su caso, la red de comunicaciones con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar el acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan Parcial no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento

de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento ni de las alturas máximas ni de los volúmenes edificables previstos en el Plan ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las determinaciones del planeamiento de ámbito superior.

No podrán contener determinaciones propias del planeamiento superior que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de edificación de los predios colindantes.

En éste caso particular servirá, si se desea, para transferir edificabilidad y ordenar volúmenes de forma diferente a como se plantean en la ordenación dentro de la misma parcela sin sobrepasar la edificabilidad máxima de la misma ni la ocupación. Asimismo se permite la transferencia de aprovechamiento, en edificabilidad de una parcela a otra dentro del presente Plan Parcial sin incrementar las condiciones globales de edificabilidad, materializándose a través de los correspondientes documentos públicos y según los procedimientos legalmente establecidos.

2.3.- Parcelaciones.

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesivas de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación del Plan Parcial.

Se permiten agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones de estas Ordenanzas.

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño siempre que se cumplan con los requisitos de parcela mínima y que cada una de las nuevas parcelas cumplan con los parámetros reguladores de la Ordenanza obtenida en el presente Plan Parcial, pudiendo ser edificada bajo dichos parámetros.

Si con el motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, estas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaría.

La nueva parcelación será objeto de Licencia Municipal.

El Plan Parcial incluye un plano parcelario que permite justificar la Ordenación prevista. El plano parcelario no es vinculante.

2.4.- Proyectos de urbanización.

Los proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el Reglamento de Planeamiento (art. 159 de la L. S. Región de Murcia y Capítulo VII del Título I de su Reglamento de Planeamiento), así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el Plan Parcial.

En el desarrollo de las previsiones del P. Parcial los proyectos de Urbanización podrán abarcar uno o varios polígonos de actuación, pero teniendo en cuenta que la totalidad de los mismos forman un conjunto funcional completo, con instalaciones en parte comunes y en parte complementarias. Por este motivo, el diseño y ejecución de los Proyectos de Urbanización deberán realizarse teniendo en cuenta la división en Polígonos y etapas de actuación, si procede.

Como condición previa a la edificación deberá estar Aprobado él o los proyectos de urbanización correspondientes.

Igualmente en caso que se realice un E.D. para Ordenación de parcelas se exigirá previa a las edificaciones la Aprobación del correspondiente proyecto de urbanización que afecta a la totalidad del E.D.

Las condiciones mínimas que deberán reunir las infraestructuras de servicios en base a las que se redactarán los correspondientes Proyectos de Urbanización, son las recogidas en la Normativa del P.G.M.O. de Lorca, en el Capítulo 7 Normas Generales de Urbanización de las que podemos extraer las siguientes:

Red viaria.

- A) Para el dimensionado de la red viaria, se consideran los siguientes ratios:
 - 1,6 camiones / día para cada 1000 m². de superficie de parcela.
 - 6 turismos / día para cada 1000 m². de superficie parcela.
- B) Se prohíben cualquier solución viaria con mediana acusada.
- C) Se procurará que la pendiente máxima longitudinal no supere el 8%. En caso contrario, se recomienda colocar pavimentos antideslizantes, así como intercalar rellanos de menor pendiente. La pendiente mínima será del 0,5%. Se admitirán pendientes menores pero resolviendo adecuadamente el drenaje, con ríoglas, ampliación de frecuencia de sumideros, etc... La pendiente transversal de las calles oscilará entre el 1% y el 2%.
- D) En cruces de calzadas de anchura igual o inferior a 7 mts., se realizarán chaflanes.
- E) Las calzadas se realizarán con firmes flexibles; los bordillos serán de Hormigón o granito, preferentemente achaflanadas para permitir la

máxima libertad de acceso a las parcelas; las aceras serán baldosas de cemento y/o adoquines

Zonas verdes y otros espacios libres.

- A) Contarán con drenaje adecuado.
- B) Los criterios generales serán los siguientes:
- Conservación de los mismos
 - Mantenimiento de su funcionalidad y diversidad
 - Armonizar el conjunto de soluciones básicas individuales para los problemas de la diversidad de zonas y ambiente
 - Asegurar las condiciones mínimas de estabilidad del arbolado
 - Ampliar la interconexión entre la ciudad y su entorno rural circundante, tanto en cuanto a la flora como en cuanto a la accesibilidad racional y controlada de los ciudadanos
 - Optima distribución de los espacios verdes
 - Preservar las zonas verdes mayores, evitando su fragmentación, y facilitar el intercambio e interconexión de éstas con el resto y del resto entre sí.
- C) En cuanto al arbolado, se tendrá en cuenta las siguientes consideraciones:
- Además del ritmo de crecimiento y condiciones estéticas, se contemplará el desarrollo de raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras.
 - Se tendrá en cuenta la compatibilidad del arbolado con la ubicación de las fachadas de los edificios y las vías de comunicación. En cualquier caso se dejará un mínimo de 0.80 x 0.80 mts de tierra libre de todo tipo de recubrimiento, excepto rejilla de alcorque, alrededor del árbol.
 - En caso de medianas de viales, se recomienda un mínimo de 2 mts. de ancho para plantación de arbolado
 - No se permitirá ningún tipo de conducción, a excepción de las de riego, en el volumen de tierra destinado para cada árbol.
 - Se considerará preceptiva la instalación de riego por goteo subterráneo en áreas de césped, arbustos, arbolado, etc...Dicho sistema irá provisto de contador de agua, programador, electroválvulas y válvula para limpieza de las líneas de riego.

-Las bocas de riego serán del tipo municipal, y deberán emplazarse teniendo en cuenta que su radio de acción será de 30 mts.

-Debe asegurarse el adecuado drenaje de los suelos destinados a la plantación, contemplando capas de material drenante, redes de drenaje, etc...

-El marco de plantación. Dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendable será de 4 mts. y el máximo de 10 mts.

Mobiliario urbano

- A) La ubicación de los elementos se hará con criterio ordenado y global.
- B) Los juegos infantiles cumplirán con la norma UNE-EN 1176: Equipamientos de las Áreas de Juego, o aquella que la sustituya.

Alcantarillado.

- A) Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de alcantarillado serán:

-Velocidad de circulación del agua metros. De 1 a 5 metros.

-La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros

-La profundidad mínima de la red será de 1,00 m.

-Las conducciones irán bajo zona de servicios o aceras.

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

- B) Podrán utilizarse los materiales prescritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (MOPU/86), en las condiciones allí señaladas

Salvo justificación en contrario, se utilizarán tuberías de hormigón vibrado, en masa para diámetros inferiores a 400 mm. y armados para tuberías de mayor calibre.

Las juntas deberán ser estancas, utilizando preferentemente la junta elástica mediante junta de goma. Se prohíben las uniones rígidas de corchete, salvo casos excepcionales, justificando la adecuada impermeabilidad de las mismas.

- C) En cuanto a la depuración de los vertidos urbanos, preferentemente se producirá de forma conjunta en las depuradoras municipales existentes y prevista en el municipio.

Si no está previsto el Plan de depuración por el Servicio de Aguas de Lorca, se exigirá un tratamiento primario del efluente (decantación) y un tratamiento secundario (biológico), que podrán realizarse simultáneamente en plantas de tipo compacto.

- B) La red podrá ser separativa o unitaria justificándose la solución adoptada.

Red de Agua.

- A) Salvo causa justificada, el suministro en suelos urbanos se resolverá desde la red municipal.

Cualquier instalación colectiva de elevación deberá disponer, al menos, de dos bombas

Los depósitos, caso de ser necesarios, serán capaces de regular, como mínimo la dotación media diaria.

- B) La red de distribución tendrá las siguientes características:

-Preferentemente será mallada, al menos en los conductos de mayor jerarquía.

-Dispondrá de válvulas de cierre normalizadas, suficientes para permitir su aislamiento por sectores. Se colocará obligatoriamente una válvula en cada punto de toma de la red general.

-La valvulería quedará alojada en arquetas registrables

- C) Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán:

-No se admitirán conducciones de diámetro inferior a 100 mm, excepto en fondos de saco, o en calles con abastecimiento por ambas aceras, donde pueden aceptarse tuberías de hasta 80 mm.

-El recubrimiento sobre la generatriz del tubo, deberá procurarse que sea la menos de 1 mt. y a un nivel superior de las alcantarillas circundantes.

-La presión de servicio será como mínimo de 10 atm.

-Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable desde la vía pública

- D) La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y calibre determinado por los Servicios Técnicos Municipales. Se situarán a las distancias señaladas por la normativa vigente.

Redes de energía eléctrica.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica serán los siguientes:

- La red de alta tensión (A.T) será, con conductores de aluminio- acero.
- La red de baja tensión (B.T) será de tipo trenzada con conductores aislados y subterránea, con conductores P.R.C.
- Los centros de transformación se construirán preferentemente prefabricados para entradas y salidas subterráneas, aunque se admiten otros tipos normalizados por la Compañía distribuidora.
- La tensión en A.T. será la normalizada por la Compañía en la zona y en B.T. será de 380/220 V.

Alumbrado público.

Los Proyectos de Alumbrado Público se sujetan a las condiciones siguientes:

- La red de alumbrado público será subterránea a base de cable de cobre, con aislamiento de 1000 V. bajo tubo de PVC, hormigón, fibrocemento ligero, etc.
- Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 ó 2 mm. de espesor; preferentemente tendrán una altura de 10 m. según la anchura de las calles.
- Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico o muy resistente.
- Las lámparas serán de sodio de alta o baja presión según necesidades específicas.
- Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía y apagando una lámpara sí, otra no, mediante circuitos diferentes.
- La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Norma MI- BI- 009.
- Los puntos de luz se dispondrán en el borde de la acera
- Para las vías de acceso e interiores del polígono, se estará a lo especificado por el P.G.M.O. en su artículo 106.2 la

No obstante, se estará a las indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales.

3.- NORMAS GENERALES.-

Serán de aplicación las Normas Generales y Particulares descritas en las presentes Ordenanzas, no obstante por lo que a la Normativa General se refiere se remite al P.G.M.O. de Lorca, en cuanto a terminología de conceptos y normas fundamentales, así como a las Normas de edificación con referencia a las condiciones técnicas en aquellos aspectos que le afecten de forma mas genérica.

La Normativa General en el **régimen de usos** se realiza en el P.G.M.O. para éste tipo de suelo urbanizable sectorizado, con carácter meramente global e incompatibles, concretándose su pormenorización en la Normativa General y Ordenanzas particulares del presente Plan Parcial, en conformidad con el Art. 39 del P.G.M.O.

La Normativa General en cuanto a las normas de edificación recogidas en el P.G.M.O. se realiza de forma específica para el suelo urbano y se concretiza en la normativa propia del suelo a que se destine y en la ordenanza particular de la aplicación s concretándose para éste tipo de suelo sectorizado en la Normativa General y en las Ordenanzas Particulares del presente Plan Parcial, como ordenanza particular del planeamiento de desarrollo.

3.1.- Condiciones técnicas y de edificabilidad. Normas fundamentales:

Parcela: Porción de terreno unitario bajo un mismo titulo registral.

Parcela mínima:

No se define el concepto de parcela mínima en las zonas de viario, zonas verdes ni equipamientos.

En las zonas de uso terciario se consideran parcelas mínimas las definidas en las presentes Ordenanzas. Serán por tanto indivisibles las parcelas que no cumplan con dicha parcela mínima.

Agrupación y segregación de parcelas.

Se autoriza la agrupación de parcelas sin ninguna limitación. Se autoriza la segregación de una parcela original en dos o más resultantes, con las siguientes limitaciones:

- a) La segregación no podrá lugar a una parcela que incumpla la condición de parcela mínima o cualquiera de las condiciones de edificación referentes al aprovechamiento, ocupación y retranqueos.

- b) Cuando la nueva división requiera prever vías interiores para proporcionar acceso a las parcelas resultantes, será preceptiva la aprobación previa de un Estudio de Detalle que ordenará los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del presente Plan Parcial y podrá adaptar o reajustar las alineaciones y/o rasantes señaladas en el mismo, así como la Aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, relativo al E.D. Aprobado.
- c) En cualquier caso se requerirá licencia de Parcelación, conforme se prevén en las presentes Ordenanzas y el Plan General de Ordenación Urbana de Lorca.

Parcela edificable.

La que cumpla la condición de parcela mínima y cuente con los siguientes servicios urbanísticos mínimos:

- Acceso rodado.
- Pavimentación de calzadas.
- Encintado de aceras.
- Alumbrado público.
- Suministro de energía eléctrica.
- Abastecimiento de agua potable.
- Evacuación de aguas residuales.

Salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías que reglamentariamente se determinen.

Desarrollo de las manzanas edificables (proyecto de obra-ordinaria de urbanización):

Las manzanas previstas en la ordenación son manzanas de gran tamaño, por lo que su desarrollo se realizará bien mediante los correspondientes proyectos de parcelación que deberán cumplir los requisitos indicados en la presente ordenanza, y que serán objeto de licencia, creándose así nuevas fincas registrales, bien mediante el desarrollo arquitectónico de la manzana completa, mediante el correspondiente proyecto de edificación o bien a través del correspondiente E.D., que recoja la ordenación de volumen de la totalidad de la manzana.

En todo caso deberán de realizarse los correspondientes proyectos ordinarios de urbanización que recogerá el conjunto de obras de infraestructuras interiores de la parcela que dan servicio y acceso con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar el acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en la manzana completa o en el propio estudio de detalle.

Tipos de edificación:

En el presente Plan Parcial la edificación será aislada dentro de la parcela o parcelas resultantes sin mas limitación que el grado de ocupación y el retranqueo o no a viales en su caso.

Alturas de edificación:

La altura necesaria y el nº de plantas edificables serán las establecidas en la normativa particular para cada una de las zonas.

La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada de la parcela desde el nivel de la acera o rasante oficial hasta el plano inferior del forjado de cubierta o alero.

En caso de entreplantas se computará a todos los efectos como una planta más.

Sótanos y semisótanos:

Se entiende por sótano, la totalidad o parte de una planta cuyo techo se encuentra a nivel inferior de la rasante.

Se entiende por semisótano la totalidad o parte de una planta cuyo techo se encuentra a una altura máxima de 1 metro sobre la rasante de la acera o rasante oficial.

Si la cara inferior del forjado techo supera esta altura máxima de 1 metro computará a todos los efectos como una planta más.

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades o topografía del terreno. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación cumplan con la normativa vigente y tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.

Se permiten sótanos por las mismas razones que la anterior. Los sótanos no pueden utilizarse como locales de trabajo.

Los sótanos y semisótanos no computarán a efectos de edificación máxima.

Valla tipo:

El proyecto de urbanización podrá especificar el cerramiento de fachada con valla tipo, pudiendo señalizarse y reseñarse los accesos de forma específica, así mismo en lo referente a las medianeras.

3.2.- Condiciones de Volumen y edificabilidad:

En base a las características de la ordenación, tipología edificatoria prevista, y a los efectos del cálculo de volumen resultante, se establecen las siguientes condiciones:

Quedan incluidos en el conjunto del volumen:

- a) La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen, a excepción de sótano o semisótano conforme a la definición del presente P.P.
- b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.

Quedan excluidos del conjunto de volumen edificable:

- a) Los patios interiores, aunque sean cerrados.
- b) Los soportales, y plantas diáfanas porticadas y zonas apergoladas que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie total edificable.
Las plantas bajas diáfanas no computan a efecto del computo de edificabilidades.
- c) Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevados o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc).
Elementos singulares de señalización en altura (tótem, señalizaciones, etc...) no tendrá limitación de alturas.

En cuanto al computo de la edificabilidad:

- a) No se computarán los cuerpos volados, salvo que estén totalmente cerrados lateralmente.
- b) No computarán como edificabilidad los paseos comerciales descubiertos, admitiéndose atoldamientos totales o parciales como si de una calle comercial se tratara.
- c) No se computarán como edificabilidad los locales técnicos necesarios para la actividad, así como los patinillos de instalaciones generales del edificio.

- d) No computarán espacios con cubiertas ligeras móviles o practicables realizados con elementos textiles pérgolas, así como las realizadas con elementos fijos discontinuos y perforados.
- e) Por encima de la altura de la cumbrera se permitirán:
 - Chimeneas y aspiradores estáticos de conductos de ventilación activada con las alturas que determinasen las Normas Tecnológicas de la Edificación.
 - Paneles de captación de energía solar.
 - Antenas de telecomunicación, radio y televisión propias del edificio.
 - Se podrán construir elementos arquitectónicos singulares de reclamo comercial y tótem sin límite de altura.

3.3.- Normativas de carácter general del Plan Parcial.

En cuanto a la ocupación de parcela:

- a) Los pasillos comerciales, vías de evacuación y otros espacios abiertos no computan como superficie máxima ocupable de la parcela, sin computar la superficie comercial aislada (kioskos, etc...) que pudiera ubicarse en los paseos comerciales.
- b) No computarán a efecto de superficie máxima ocupable de la parcela las rampas de acceso a aparcamiento, patios ingleses cuando éstos se encuentren bajo rasante que podrán protegerse por muros o barandillas hasta una altura de 1,20 m. sobre la cota de referencia. Estos patios ingleses podrán estar descubiertos o protegidos por tramex o similar.
- c) No computarán a efecto de superficie máxima ocupable de la parcela los espacios reservados para carga y descarga, admitiéndose su protección visual con elementos ligeros o vegetación.
- d) No computarán a efecto de superficie máxima ocupable de la parcela cornisas, aleros y marquesinas.

En cuanto a los cuerpos salientes sobre línea de fachada.

Atendiendo a la singularidad de la actuación y de los edificios previstos:

- a) No se limita la profundidad de las cornisas, pérgolas, aleros y marquesinas, siempre que estén a una altura mínima de 4 metros.

- b) No se limita la profundidad o saliente de las terrazas abiertas.

A todos los efectos se considera línea de fachada la alineación exterior de la parcela, no así de la edificación cuando ésta se encuentre retranqueada.

En cuanto a recorridos-accesos y circulación interior.

- a) Los locales comerciales podrán ubicarse en cualquier planta, pudiendo tener acceso independiente desde el exterior del edificio (aceras) o desde los paseos comerciales (Mall).
- b) Las anchuras de los paseos comerciales serán como mínimo las necesarias según los cálculos de la CPI-96.
- c) En los paseos comerciales se podrán ubicar Kioscos siempre que éstos no interfieran en la anchura mínima según la CPI-96. La superficie de estos kioscos computarán en la medición de la edificabilidad y superficie máxima ocupable e parcela.

3.4. Condiciones de uso:

Uso prohibidos: Se prohíbe cualquier uso no incluido en las presentes ordenanzas.

3.5.- Condiciones higiénicas.

Serán de aplicación las condiciones y ordenanzas de salubridad e higiene que estén reglamentariamente en vigor para cada uno de los usos.

3.6.- Condiciones de Seguridad:

Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI96, Real Decreto 1942/1993 de 5 de Noviembre sobre "Reglamento de Instalaciones de Protección de Incendio", Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones legales vigentes que les sean de aplicación.

Serán de obligatorio uso, como mínimo, las siguientes:

a) Hidrantes de incendios.

Se contemplará una instalación de hidrantes de incendio que cumplirá el Reglamento de Protección de incendios (R.D. 1942/1.993).

Estarán compuestos por una fuente de abastecimiento, red de tuberías y las hidrantes necesarios.

Podrá ser del tipo columna o arqueta.

Las del tipo columna se ajustarán a lo establecido por el R.D. 1942/1,993 y las normas UNE que le serán de aplicación.

Estarán situadas en lugares fácilmente accesibles, fuera de los espacios destinados a circulación, estacionamiento de vehículos y distribución, de tal forma que la distancia entre ellos, medida por espacios públicos, no será mayor de 200 mt.

La red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultaneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas con un caudal de 1000 l/min y 10 m.c.d.a. de previsión.

En zonas consolidadas o en las que no se puede garantizar el caudal mencionado, podrá aceptarse un caudal de 500 l/min. pero manteniendo la previsión de 10 m.c.d.a.

3.7.- Condiciones constructivas.

Se tendrán en cuenta las diversas Normas Tecnológicas de la Edificación, especialmente:

NBE- CA-88. sobre condiciones acústicas.

NBE-CPI-96. sobre Protección contra Incendios.

Se atenderá especialmente al cumplimiento del Real Decreto 2543/1.994, de 29 de Diciembre, Norma Sismoresistente NCSE- 94.

3.8.- Condiciones Estéticas.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable -en todo momento- de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada, tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada las que dan frente a cualquier vía pública.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc.

El Ayuntamiento podrá solicitar a la propiedad que aclare el nivel de acabado de la obra proyectada, explicando los materiales utilizados, incluso imagen virtual o obras ya realizadas por el mismo promotor, encaminadas a proporcionar una imagen y acabado del resultado final, pudiendo en todo caso discutir la calidad de los mismos con el fin de obtener una obra con determinada calidad de acabado.

3.9.- Condiciones de Accesibilidad.

Tanto la presente figura de planeamiento como los proyectos que la desarrollen garantizan el cumplimiento en la Ley 5/95 de 7 de abril, como a lo dispuesto subsidiariamente al Decreto 39/87 y la Orden de 15 de octubre de 1.991, en materia de accesibilidad.

- Las zonas reservadas para equipamientos y sistemas locales de espacios libres, permiten su ejecución normal sin barreras urbanísticas o arquitectónicas.
- En cuanto a los elementos de urbanización y mobiliario urbano se cumple con el art. 9 y 10 de la citada Ley.
- El proyecto de urbanización garantizará que la colocación del mobiliario urbano, sea de tal manera que presenta un espacio libre de circulación, con una anchura mínima de 1,20 mt.
- Igualmente se estará a lo dispuesto en la citada legislación, a las edificaciones e instalaciones anexas permitidas por el Planeamiento, en base a su consideración de edificaciones de uso público o privado, residencial o no.
- Los itinerarios peatonales exteriores, como aceras y otros, poseen un ancho mínimo de 1,5 mt o superior.
- La anchura mínima de las calzadas destinadas a circulación rodada es de 5,8 mt, una vez deducido el ancho de aparcamiento de 2,2 mt. En consecuencia, se establece el criterio de circulación rodada en un solo sentido, en cumplimiento del artículo 9 de la Ley 5/1.995, tal y como se refleja en el plano correspondiente (Nº P-5 B)

3.10.- Reserva de plazas de aparcamiento.

El cumplimiento de las reservas de plazas de aparcamiento establecido por la Ley de 1/2001 del suelo de la Región de Murcia, la Ley 2/2004 que la modifica y el Reglamento, se garantiza por las diseñadas en superficie, así como por la obligación de la reserva conforme a las ordenanzas particulares de cada zona.

4.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

4.1.- Ordenanza Zona A: (Retranqueada).

Definición: Esta formada por las áreas previstas para este uso en los planos de ordenación y se corresponden con la tipología abierta, que se encuentra retranqueado tanto de los espacios públicos como de los linderos.

Ordenación: Será la indicada en los correspondientes planos del presente Plan Parcial y se concreta en las parcelas correspondientes a esta zonificación.

Su edificabilidad y el nº de plantas, vienen reflejados en los correspondientes planos.

Podrán realizarse Estudios de Detalle para reordenación de volúmenes, sin sobrepasar el nº de plantas y la edificabilidad máxima permitida.

En éste caso particular servirá, si se desea, para transferir edificabilidad y ordenar volúmenes de forma diferente a como se plantean en la ordenación dentro de la misma parcela sin sobrepasar la edificabilidad máxima de la misma. Asimismo se permite la transferencia de aprovechamiento en edificabilidad de una parcela a otra dentro del presente Plan Parcial sin incrementar las condiciones globales de edificabilidad, materializándose a través de los correspondientes documentos públicos y según los procedimientos legalmente establecidos.

En todo caso los posibles espacios liberados en planta baja serán de titularidad privativa.

Condiciones de edificación:

- Las alineaciones y alturas, serán las señaladas en los correspondientes planos del Plan Parcial.
- La edificabilidad máxima de la parcela será la incluida en el cuadro de edificabilidades correspondiente.
- Ocupación máxima sobre parcela neta. 80%.
- Altura máxima. III plantas (21 metros)
- Retranqueos a viales. mínimo 3 mt.
- Retranqueos a linderos. mínimo 3 mt.
- Parcela mínima. 500 m2.
- En el interior de la parcela se preverá la reserva de plazas de aparcamiento obligatorias, conforme al P.G.M.O.

- La ocupación del subsuelo destinada a aparcamiento podrá ser el 100% de la parcela, entendiéndose por parcela la proyección horizontal del bloque edificable más las zonas de retranqueo, a las alineaciones de viales públicos o a colindantes.
- La parcela nº 1 de 50.043 m², se considera parcela indivisible atendiendo a la singularidad de la actuación, teniendo a todos los efectos consideración de parcela mínima.
- En la zona de retranqueo de las parcelas resultantes podrían ubicarse los accesos peatonales y de tráfico rodado a los aparcamientos subterráneos, así como las escaleras de emergencia siempre que no sean cerradas.

Usos permitidos:

- Uso Garaje-Aparcamiento.
- Uso Terciario y de Actividades Económicas.
- Uso Dotacional.
- Uso incompatible: Residencial e Industrial.

4.2.- Ordenanza Zona B: (Alineada a vial)

Definición: Esta formada por las áreas previstas para este uso en los planos de ordenación y se corresponden con la tipología abierta conmatada alineada al vial sin zona de retranqueos.

Ordenación: Será la indicada en los correspondientes planos del presente Plan Parcial y se concreta en las parcelas correspondientes a esta zonificación. Su edificabilidad y el nº de plantas, vienen reflejados en los correspondientes planos.

Podrán realizarse Estudios de Detalle para reordenación de volúmenes, sin sobrepasar el nº de plantas y la edificabilidad máxima permitida.

En éste caso particular servirá, si se desea, para transferir edificabilidad y ordenar volúmenes de forma diferente a como se plantean en la ordenación dentro de la misma parcela sin sobrepasar la edificabilidad máxima de la misma. Asimismo se permite la transferencia de aprovechamiento en edificabilidad de una parcela a otra dentro del presente Plan Parcial sin incrementar las condiciones globales de edificabilidad, materializándose a través de los correspondientes documentos públicos y según los procedimientos legalmente establecidos.

En todo caso los posibles espacios liberados en planta baja serán de titularidad privativa.

Condiciones de edificación:

- Las alineaciones y alturas, serán las señaladas en los correspondientes planos del Plan Parcial.
- La edificabilidad máxima de la parcela será la incluida en el cuadro de edificabilidades correspondiente.
- Ocupación máxima sobre parcela neta. 100%.
- Altura máxima. III plantas (21 metros)
- Retranqueos a viales. no obligados.
- Retranqueos a linderos. no obligados.
- Parcela mínima. 500 m2.
- En el interior de la parcela se preverá la reserva de plazas de aparcamiento obligatorias, conforme Plan Parcial.
- La ocupación del subsuelo destinada a aparcamiento podrá ser el 100% de la parcela, entendiéndose por parcela la proyección horizontal del bloque edificable más las zonas de retranqueo en su caso.

Usos permitidos:

- Uso Garaje-Aparcamiento.
- Uso Terciario y de Actividades Económicas.
- Uso Dotacional.
- Uso incompatible: Residencial e Industrial.

4.3.- Ordenanza Zona Verde:

Definición: Está formada por los espacios libres, jardines públicos y paseos peatonales.

Ordenación y usos:

Los usos serán exclusivamente verde público y espacio libre.

Igualmente podrán permitirse los usos deportivos que por sus características tengan la consideración de espacio libre no cubierto (pistas de patinaje, baloncesto, pista de tenis,..etc).

Podrán ubicarse en él los accesos peatonales y de tráfico rodado a los aparcamientos subterráneos, así como infraestructuras soterradas, siempre que se demuestre que no se menoscaban las cesiones mínimas exigidas por la legislación vigente, ni el uso como zona verde a la que se destina, y sin perjuicio del régimen jurídico aplicable.

Condiciones de edificación: excepcionalmente se podrá admitir la edificación de pequeñas construcciones auxiliares como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, casetas de instalaciones, quioscos, etc, así como la provisional de escenarios.

En los casos excepcionales de ligeras edificaciones regirán las siguientes limitaciones:

- Ocupación máxima sobre parcela neta 2%.
- Aprovechamiento máximo sobre parcela neta 0,02 m²/m².
- Altura máxima 1 planta - 3 m.

- Retranqueos a límites de parcela mínimo 5 metros.

Los espacios libres se ocuparán preferentemente con jardinería y arbolado.

Conservación:

El cuidado y mantenimiento correrá a cargo de la propiedad y de la entidad urbanística de conservación en su caso.

4.4.- Ordenanza Equipamiento.

Definición: Está formada por las áreas previstas para este uso específico, grafiadas en los planos de ordenación.

Ordenación y usos: Los usos serán equipamiento deportivo y/o social, según necesidades Municipales.

En los casos de edificación, se considerará edificación aislada.

Condiciones de edificación: Según necesidades Municipales.

Conservación: El cuidado y mantenimiento correrá a cargo de la Administración desde el momento de su cesión.

4.5. Ordenanza Zona Infraestructuras del Plan Parcial.

Definición: Está formada por las áreas previstas para este uso específico, grafiadas en los planos de ordenación.

Ordenación y usos: Los usos serán exclusivamente para infraestructuras propias del plan parcial (Depósitos reguladores, estaciones de bombeo, etc...)

Condiciones de edificación:

- | | |
|---|-------------------|
| - Ocupación máxima sobre parcela neta | 100%. |
| - Altura máxima | Según necesidades |
| - Retranqueos a límites de parcela mínimo | No obligado |

4.6.- Ordenanza Zona Viales y Aparcamientos:

Definición: Está formada por las diferentes vías de tránsito rodado, aceras y aparcamiento, grafiadas en los planos de ordenación.

Usos: Exclusivamente circulación rodada, peatonal, estacionamiento de vehículos y las implantaciones propias del mobiliario urbano, arbolado, diseños propios de jardinería, paseos peatonales de distribución de tráfico interior, sendas, etc.

También se permitirá el acopio carritos de compra y similares, siempre en espacios determinados y sin menoscabo del cumplimiento del nº de plazas de aparcamiento mínimo exigidos

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 8, apartado cuarto, letra a), del Real Decreto 1372/1986, de 13 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, se califica como bien patrimonial el subsuelo de los sistemas viarios, áreas peatonales, aparcamientos y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos, y sin perjuicio del régimen jurídico aplicable.

Las zonas diseñadas como aparcamiento público en superficie tienen la consideración de uso público y gratuito.

Dada la importancia de dar una buena solución al tráfico rodado y a los accesos a los aparcamientos, se podrán autorizar el cruce de viales bajo el subsuelo o la ocupación parcial del mismo, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos y sin perjuicio del régimen jurídico aplicable.

Condiciones de edificabilidad: Aprovechamiento nulo (sobre rasante). No computará a efectos de edificabilidad la cubrición parcial mediante elementos textiles o apergolados para sombraje.

Conservación: El cuidado y mantenimiento será responsabilidad y correrá a cargo de la propiedad y de la entidad urbanística de conservación en su caso.

4.7. Ordenanza Zona Infraestructuras Existentes.

Definición: Esta constituida por el brazal de riego existente grafiado en los planos de Ordenanzas.

Usos: Exclusivamente el que tiene en la actualidad como brazal de riego.

Condiciones de edificación: Aprovechamiento nulo.

Conservación: A cargo de la Comunidad de Regantes, corriendo la consolidación y diseño de los laterales del cauce a cargo del Plan Parcial.

PLAN DE ETAPAS.

Se trata de definir la ejecución de las obras de urbanización en coherencia con el desarrollo de la edificación, de las dotaciones y de las redes de servicio previstas:

El desarrollo del P. P., se ejecutará en una única Unidad de Actuación, cuya delimitación queda reflejada en los planos correspondientes del presente proyecto.

El sistema de actuación será el de compensación, y el cumplimiento de los deberes de equidistribución, cesión y urbanización, será en una sola etapa de 8 años.

Las solicitudes de las correspondientes licencias de edificación se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, pudiéndose éstas conceder cuando se aseguren las garantías que reglamentariamente se determinen.

El Proyecto de Urbanización recogerá en su caso la ejecución por fases debidamente justificadas en coherencia con el presente Plan de Etapas.

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

1.- EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCION DE LA OBRA DE URBANIZACION.

Se realiza la presente evaluación estimativa, de conformidad con lo dispuesto en el art. 55 del RP, para ello, han sido considerados precios unitarios que resultan aplicables en la actualidad en obras de características análogas a la que contendrá el proyecto de Urbanización, estos precios se verán afectados, en todo caso, del incremento de los costes de los materiales y mano de obra en el tiempo que transcurra entre el momento en que se redacta este P. Parcial, y el comienzo de las obras.

El proyecto de Urbanización, una vez redactado, es el documento que fijará definitivamente la evaluación de las obras que ahora se hace de forma estimativa al no contar con dicho documento.

- Costes de Urbanización – Conexión con Sistemas Generales:

No existe Sistema General adscrito al Sector, por lo que los gastos de Urbanización son los derivados de las conexiones con las infraestructuras existentes en el exterior del Sector en los lugares de encuentro indicados en los correspondientes planos.

Conexión Red de Agua Potable	216.364,47 Euros
Conexión Red de Saneamiento mediante impulsión	240.404,94 Euros
Conexión Red de Energía Eléctrica	144.242,95 Euros
Modificaciones viario existente	<u>120.202,64 Euros</u>
Total Ejecución Material	721.215,00 Euros

- **Costes de urbanización del Sector:**

El resumen por capítulos sería el siguiente:

Capítulo I.- Demolición edificaciones fuera de ordenación	19.037 Euros
Capítulo II.- Movimiento de Tierras	815.874 Euros
Capítulo III.- Alcantarillado	762.482 Euros
Capítulo IV.- Red de agua e incendios	489.524 Euros
Capítulo V.- Jardinería y Riego	164.175 Euros
Capítulo VI.- Red de Telecomunicaciones	354.545 Euros
Capítulo VII.- Firmes y Pavimentos	1.361.790 Euros
Capítulo VIII.- Energía Eléctrica y Alumbrado	708.091 Euros
Capítulo IX.- Mobiliario Urbano y Ensayos	327.350 Euros
Capítulo X.- Conexión a infraestructuras exteriores	435.133 Euros
Capítulo XI.- Otros gastos según Art. 160-1.d de la Ley Del Suelo 1/2001 de la Región de Murcia	270.455 Euros

Total coste estimado de la Ejecución Material. ... 5.709.615 Euros

- **Indemnizaciones:**

Se estima el valor de las indemnizaciones en. **540.911 Euros**

Explanación y Pavimentación:

Incluye movimiento de tierras, explanación, afirmado en vías arteriales, vías secundarias, aparcamientos, bordillos, loseta hidráulica sobre solera de hormigón y señalización horizontal y vertical, y demoliciones de edificaciones fuera de ordenación.

2.196.701 €.

Red de agua e incendios:

Igualmente la red interior de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios, depósito, conexión con la red general y estaciones de bombeo necesarias, etc.

489.524 €.

Red de Saneamiento:

Incluye la red interior, el depósito regulador y la instalación de bombeo necesaria.

762.482 €.

Jardinería, Riego y Mobiliario Urbano:

Incluyendo los arreglos laterales del canal de riego existente.

491.525 €.

Electrificación y Alumbrado Público:

708.091 €.

Telefonía y Telecomunicaciones:

354.545 €.

Conexiones a Infraestructuras existentes y otros:

Incluyendo arreglo de laterales del canal de riego existente.

436.292 €.

Otros gastos según Art. 160-1 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia:

270.455 €.

TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL: 5.709.615 €. (CINCO MILLONES SETECIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS QUINCE EUROS).

El desglose de los Costes de Urbanización entre Sistemas Generales y Locales, resultaría:

Sistemas	Euros
S. Generales	721.215
Obra Urbaniz. y Otros Gastos	5.709.615
Indemnizaciones	<u>540.911</u>
Total	6.971.741

Total Presupuesto de Ejecución Material de los costes de Urbanización propiamente dichos (SEIS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UN EUROS).

En cuanto a la viabilidad del proceso urbanizador, y en base al costo estimado, teniendo en cuenta que la superficie del sector es de 240.551,75 m², resultaría una repercusión de 20,66 €/m², sobre m² bruto del sector, cantidad razonable siendo la implantación de los servicios fácilmente ejecutables por contar con las redes generales próximas al sector y asumible por la iniciativa privada.

En los apartados siguientes y en los Anexos a la Memoria, se determinan cuales son los fondos disponibles y los compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento, así como la garantía del 10% para la implantación de los servicios y ejecución de la obra de urbanización.

2.- ESTUDIO FINANCIERO.

Dada la relación existente entre el coste estimado de la implantación de los servicios, la edificabilidad permitida por el Planeamiento, y las características inmobiliarias de la zona, (tipología edificatoria, etc) la gestión del citado suelo y la acción urbanizadora, es perfectamente viable y asumible por los propietarios afectados.

El importe económico para el pago de la ejecución total de las obras de urbanización e implantación de servicios queda garantizado por los propietarios de los terrenos, de acuerdo con la evaluación económica realizada en el punto anterior y con los medios económicos de toda índole que poseen, independientemente entre sí y en la proporción que les corresponde y que se indica en el Anexo I de la Memoria.

La mercantil propietaria mayoritaria de los terrenos integrantes del Sector cuenta con medios económicos y recursos suficientes para cubrir los costes de la urbanización del Sector; entre otros, los siguientes:

- El capital circulante propio.
- Los valores inmobiliarios escriturados, entre ellos los propios terrenos integrantes del Sector, con los cuales se podrán recabar líneas de financiación con entidades de crédito para la ejecución de las obras y la implantación de los servicios.
- Las propias líneas de crédito con que cuenta la mercantil propietaria.
- Los beneficios que se obtengan de la venta de los solares urbanizados integrantes del Sector.

Con tal objetivo, Parque Lorca, S.L. ha firmado Escritura de Opción de compra de la Parcela "1", resultante de la ordenación del Sector, con la mercantil "Desarrollos comerciales y de ocio Lorca, S.L."

CONCLUSION.

Con la documentación que antecede y los planos que se acompañan, los Técnicos que suscriben dan por terminada la redacción del Plan Parcial que desarrolla el P. G. M. O. de Lorca, situado en el sector Campillo S-1T, que ha sido redactado, según su leal saber y entender, de acuerdo con la normativa vigente, del ámbito local, provincial, autonómica y nacional.

LOS TECNICOS:

ANEXO I A LA MEMORIA.

De conformidad con lo establecido en los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento, se redacta el presente Anexo I a la Memoria del P.P., con los siguientes datos:

A) Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización:

La necesidad queda definida por las determinaciones del P.G.M.O., de Lorca, que prevé el presente P.P. , en suelo urbanizable dentro de las actuaciones del primer cuatrienio, así como la necesidad de generar suelo urbanizable.

B) Relación de propietarios afectados con su nombre, apellidos:

Se han podido constatar los siguientes propietarios:

1. Ginés Sánchez Sánchez.....	1.950,60 m ² .
2. Juan Antonio Lozano Alcázar y María Jiménez García	19.125,60 m ² .
3a y 3. Juan y Domingo Lorente Correas	5.309,15 m ² .
4. Autoescuela Ruta S.L.	9.087,16 m ² .
5. María Jesús Martínez Fernández.	2.794,95 m ² .
6. Parque Lorca, S.L.	6.405,08 m ² .
7. Parque Lorca, S.L.	86.187,52 m ² .
8. Parque Lorca, S.L.	5.126,01 m ² .
9. José Espinosa Pomares, S.A.	22.144,00 m ² .
10. Promociones Munilor, S.L.	5.742,57 m ² .
11. Mateo Navarro Carrasco.	5.000,01 m ² .
12. José Espinosa Pomares.	5.000,01 m ² .
13. Salvador Angel Gómez Carrasco.	5.000,01 m ² .
14. Inversiones Inmobiliarias Espinosa, S.A.	5.000,01 m ² .
15. Juan Miguel Espinosa García.	5.000,01 m ² .
16. Parque Lorca, S.L.	35.894,77 m ² .
<u>17. Canal de Riego + Camino de titularidad privada.</u>	<u>15.784,29 m².</u>
Total:	240.551,75 m ² .

C) Determinaciones expresadas en el art. 46 del R. P.:

Modo de ejecución de las obras de urbanización:

- La ejecución de las obras de urbanización correspondientes a este P. P., se realizará por el sistema de Compensación para la unidad definida.
- El presente P. P., es promovido los propietarios, en aplicación del Reglamento de Gestión, siendo los propietarios afectados los indicados en la Memoria. (Art. 136 R. G) art. 171 de la L. S. Región de Murcia.
- El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de los terrenos comprendidos en el ámbito territorial del P. P.

Compromisos a contraer entre los propietarios y el Ayuntamiento:

Plazos de Ejecución:

- La totalidad de las obras de urbanización que han de desarrollar el P.P. estarán terminadas en un plazo no superior a 10 años contados a partir de la aprobación definitiva del P. P. ; el plazo anterior se entiende acordado siempre que no existan impedimentos técnicos o jurídicos que impidan su cumplimiento.
- La implantación de los servicios se acometerá simultáneamente a las obras de urbanización y edificación.

Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones:

El presente P. P., no contempla compromiso alguno en el sentido apuntado en éste apartado.

Conservación de la urbanización:

La conservación de la urbanización correrá a cargo de los promotores hasta tanto duren la ejecución de las obras y hasta tanto las mismas, previos los informes oportunos de los servicios técnicos de la Gerencia de Urbanismo, sean recepcionadas por parte de la Administración.

A partir de dicha recepción, la conservación de la urbanización correrá a cargo de la Entidad Urbanística de Conservación creada al efecto por compromiso adquirido en el concurso de adjudicación.

Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.

La mercantil Parque Lorca, S.L., propietaria de la mayoría de los terrenos, y el resto de los propietarios cuentan, independientemente entre si y en la proporción correspondiente (78% y 22%), con medios económicos de toda índole en cuantía suficiente para acometer el pago de las mencionadas obras de urbanización.

Igualmente el Excmo. Ayuntamiento de Lorca cuenta independientemente y en la proporción que le pudiera corresponder con medios económicos en cuantía suficiente para acometer el pago de las mencionadas obras de urbanización que le corresponderán en su caso.

Beneficios que se solicitan:

Los propietarios de los terrenos derivados de la ejecución del presente P. P. solicitan los que puedan corresponderles conforme a la legislación vigente.

LOS TECNICOS:

ANEXO II A LA MEMORIA.

El proyecto de urbanización que lleve a la práctica las determinaciones de este P. P., contemplará las condiciones generales que para cada una de las obras de urbanización y redes de servicio fija el P.G.M.O., en su capítulo 7, en los artículos 102 a 112 ambos inclusive.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto por los Servicios Técnicos Municipales.

LOS TECNICOS:

INFORMES SECTORIALES