

PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN URBANÍSTICA SUZE-HUERTA

“LOS JARDINES DE LA ALMENARA”

INDICE DE DOCUMENTOS

I.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

2.- SITUACIÓN Y SUPERFICIE DEL SECTOR.

3.- CONDICIONES NATURALES.

4.- EDIFICACIÓN O INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

5.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE LORCA.

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

**1.- DEFINICIÓN Y CONTENIDO DE LOS PLANES ESPECIALES.
PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN URBANÍSTICA.**

2- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

**3.- NECESIDADES DE SERVICIOS URBANÍSTICOS E
INSTALACIONES**

III.- NORMAS URBANISTICAS

1.- NORMATIVA

2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

3.- ASIGNACION DE EDIFICABILIDAD

4.- ESTUDIOS DE DETALLE

5.- PARCELACIONES

6.- PROYECTO DE URBANIZACION

IV.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

V.- ANEXOS

1.- PROGRAMA DE ACTUACION

2.- PLANOS

3.- RESUMEN DE SUPERFICIES

4.- INFORMES SECTORIALES

5.- CONVENIO URBANISTICO

6.- MEMORIA SOBRE LA INCIDENCIA AMBIENTAL

PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN URBANÍSTICA SUZE-HUERTA “LOS JARDINES DE ALMENARA”

I.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

El presente instrumento de planeamiento, tiene por objeto la ordenación detallada del suelo urbanizable especial denominado SUZE-HUERTA, lo que permitirá el desarrollo del ámbito definido para la sectorización conforme a la cédula de urbanización expedida, en cumplimiento de las obligaciones adquiridas por los promotores de la presente actuación en el Convenio Urbanístico suscrito por los mismos con el Ayuntamiento de Lorca el pasado día 29 de junio de 2.004 para el desarrollo de un sector de suelo denominado “Los Jardines de la Almenara”, en la Diputación de Purias, término municipal de Lorca.

1.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EN EL AMBITO DE ACTUACION

La estructura de la propiedad está constituida por dos propietarios:

1.- La mercantil “COMPLEJOS COSTA MEDITERRÁNEO S.L.”, es propietaria de 328.960,93 m², lo que supone una titularidad del 96,10 % sobre la superficie en la que se actúa.

2.- La mercantil “TRABAJOS AGRICOLAS LOS FANTASIAS S.L.L.” es propietaria de 13.349,71 m², lo que supone una titularidad del 3,90 % en la superficie sobre la que se actúa.

Esta estructura permitiría acometer la actuación integral del ámbito y la gestión y ejecución de las obras por el sistema de Concertación Directa, en caso de suscribirse el oportuno convenio de colaboración que recoge el artículo 178 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

En caso de no suscribirse el referido convenio antes de la aprobación definitiva del Plan Especial, se establecería como sistema de actuación el de Compensación. Para la constitución de la Junta de compensación serán tramitados de forma simultánea al presente plan especial los Estatutos de la citada junta.

La finca mayoritaria tiene una cabida de 328.960,93 m², según medición topográfica reciente, limitando al Oeste con carretera de Altobordo, camino Egea y por el Este con la carretera de Pulpí, las cuales permiten enlazar con la vía rápida de Aguilas

Está constituida por dos parcelas catastrales: las Parcelas 94 y 101 del polígono 149.

Los datos de inscripción registral son los siguientes: Registro de la Propiedad de Lorca, número UNO, al tomo 2.256, folio 130, finca 41.478, inscripción 2^a, en el libro 1909 de la sección 3^a.

La finca minoritaria tiene una cabida de 13.349,71 m², según medición topográfica reciente.

2.- SITUACIÓN Y SUPERFICIE DEL SECTOR DESARROLLADO POR EL PLAN ESPECIAL.

El presente Plan Especial comprende los terrenos situados en el término municipal de Lorca, Diputación de Purias. La localización y delimitación del ámbito figura definido en el Plano de Información Urbanística nº I-1 del presente proyecto, siendo sus linderos los siguientes:

Linda al Norte con camino rural.

Linda al Sur con camino rural.

Linda al Este con carretera de Pulpí MU-620

Linda al Oeste con carretera de Altobordo D-12, camino Egea.

La superficie total del Sector es de 342.310,64 m², según medición topográfica reciente, para el desarrollo y sectorización en suelo urbanizable especial, denominado Suze-Huerta, “Los Jardines de Almenara”.

3.- CONDICIONES NATURALES

En el apartado correspondiente a las condiciones naturales del terreno hacemos referencia a los factores que se pueden ver afectados por la materialización del proyecto o que pueden influir en otros aspectos importantes para la actividad. Concretamente se considerarán, la geología, litología, geomorfología, edafología, hidrología y climatología del área de estudio.

3.1. Geología y Litología

El área de estudio se encuentra localizada próxima la Sierra de Almenara y la Sierra de la Carrasquilla. La estructura de esta cadena montañosa está constituida por un gran macropliegue anticlinorio cuyo eje tiene dirección NNE-SSW, desviándose en su parte oriental hacia el Sur, dando lugar a una formación arqueada. Esto se debe a una serie de fallas de desgarre de tipo dextrógiro, en dirección WNW-ESE de las que destaca la del sur de la Sierra de las Moreras. Desde el punto de vista geológico es una zona donde confluyen los materiales béticos antiguos de las partes altas de la sierra, con los de origen neógeno del Mioceno superior, sobre los que se depositaron materiales cuaternarios de origen fluvial, en las zonas de valle.

En los alrededores del área de estudio podemos diferenciar los siguientes tipos de materiales:

- Micaesquistos, cuarcitas, anfibolitas, gneises y metabasitas. Pertenecen al complejo tectónico Bético Nevado-Filábride, que configura la zona montañosa cercana al área de estudio. Se trata de materiales antiguos paleozoicos compuestos por minerales y rocas metamórficas que en conjunto resultan impermeables o semipermeables.

- Mármoles y rocas carbonatadas. Son elementos del Mesozoico (Triásico) de carácter permeable alpujárde, que aparecen ocasionalmente intercalados en los materiales metamórficos de la unidad anterior.

- Gravas, arenas, arcillas y conglomerados, mezclados con margas. Son materiales cuaternarios neógenos de origen sedimentario, situados en la base o piedemonte de la Sierra, en la zona de transición entre ésta y el valle, correspondiendo con el área de estudio.

3.2. Suelos

El suelo es la parte sólida más externa de la corteza terrestre que ha sufrido y sigue sufriendo acciones causadas por agentes atmosféricos y seres vivos, y sirve de soporte a la vegetación. El carácter del suelo, debido a la escasa pluviosidad de la zona, está definido predominantemente por los factores geológicos. Así, sobre los terrenos del Cuaternario del centro del valle, se han originado los suelos de la vega pardo caliza. Son suelos poco evolucionados edáficamente, al formarse a partir de depósitos aluviales y por lo tanto sin tiempo suficiente para un mayor desarrollo genético.

En el caso concreto de la parcela de estudio, los suelos vienen determinados por su situación próxima a las elevaciones de la sierra, en una zona de depósito de materiales procedentes de esta.

3.3. Erosionabilidad

En cuanto a la erosionabilidad, las condiciones antrópicas en las que evoluciona el suelo sometido a las labores agrícolas condicionan su susceptibilidad para erosionarse. Como se ha visto, el suelo de la zona objeto del estudio, tiene una composición principalmente de sedimentos no consolidados, que debido a sus propiedades físicas (textura, profundidad, soltura y aireación) son productivos a nivel agrícola.

En el mapa de erosionabilidad que a continuación se adjunta se puede ver como esta zona y, en general en la Vega del Guadalentín, posee unas

pérdidas de suelo baja que oscilan entre las 0 - 3, y 3 - 6 tm/ha/año en las zonas donde es posible el desarrollo agrario.

Desde el punto de vista edafológico, los suelos dominantes en el área de estudio son los fluvisoles de origen aluvial.

Los Fluvisoles son suelos formados a partir de sedimentos aluviales recientes que, en este caso, poseen como único horizonte diagnóstico un horizonte A ócrico.

Los materiales aluviales proceden de la erosión de relieves litológicamente muy distintos, en parte metamórficos, pero más comúnmente sedimentarios y calizos, por lo que corresponden a Fluvisoles calcáreos que suelen presentar acumulaciones de yeso e incluso de carbonato cálcico que no llegan a alcanzar intensidad suficiente como para ser diagnósticas y afectar a la denominación del suelo, pero que determinan la existencia de algunos integrados a xerosoles.

En el área de estudio se trata de Fluvisoles calcáricos-Regosoles margálicos con inclusión de Xerosoles cálcicos. Se trata de una unidad en la que los materiales litológicos predominantes son las margas tortonienses, a partir de las cuales tiene lugar la formación más general de los Regosoles margálicos, que constituyen la unidad taxonómica más abundante; pero además existen algunos materiales cuaternarios, que favorecen la formación de Xerosoles cálcicos, y por otra parte, el arrastre y deposición de materiales por efecto de la erosión determina la formación de Fluvisoles calcáricos en proporción suficiente para dar nombre a la asociación.

3.4. Hidrología

Hidrología Superficial

Desde un punto de vista hidrológico, la zona de estudio pertenece a la cuenca del río Guadalentín, concretamente al sector hidrográfico de la margen sur, delimitado al Norte por el propio río, al Este por las Sierras de la Almenara y de la Carrasquilla y al Oeste por las Sierras de Enmedio y de la Umbría. Los cursos que descienden de la Sierra de la Almenara y de la Carrasquilla en las cercanías de la zona de estudio se caracterizan en general por su pequeño

tamaño dando lugar a una red dendrítica arborescente muy ramificada, asociada al carácter metamórfico y frágil de la litología. Una vez descienden de la montaña, drenan amplias laderas modeladas por conos y glaciares, hasta llegar a la zona llana de valle donde pierden su configuración como cauce.

De las distintas redes de drenaje que surcan las cercanías del ámbito de estudio podemos destacar la cuenca hidrográfica perteneciente al curso de la Rambla de Purias, que se encuentra a medio kilómetro de la parcela, en dirección NWN.

Desde el punto de vista del régimen hídrico la mayoría de los cauces se comportan como típicas ramblas, propias del clima mediterráneo semiárido, por donde únicamente discurre agua después de fuertes precipitaciones que suelen caracterizarse por su irregularidad y torrencialidad.

El estado ambiental de la cuenca y la red de drenaje, unido al régimen de precipitaciones propio del clima mediterráneo, hacen inevitable que se presenten procesos erosivos.

4.- EDIFICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

En la actualidad el sector delimitado y el espacio destinado a sistema general que se incorpora al mismo, constituyen una zona de regadío tradicional, caracterizada por una parcelación agrícola, de forma rectangular alargada, dispuesta junto a los ejes formados por conducciones de riego y caminos.

Existe una plantación de unos treinta olivos, los cuales, recaen en su mayoría en zonas verdes que permiten mantenerse y aquellos que coincidan en vial serán replantados para mantener la imagen del entorno.

Dentro de la actuación no existen edificaciones significativas, tan solo una construcción antigua en estado de abandono que se encuentra deshabitada en la actualidad, se trata de un viejo cortijo en estado de semiruina.

El trazado de los caminos rurales existentes se recoge en el plano I-3.

5.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE LORCA.

El Plan General Municipal de Ordenación de Lorca, asigna a los terrenos la categoría de Suelo Urbanizable Especial, con la denominación de SUZE-HUERTA, asignando como uso global Residencial-Dotacional.

Corresponde al presente instrumento fijar las Ordenanzas propias, las condiciones de edificabilidad y normas de volumetría del Sector, que se encuentran definidas en el Plan General, el cual, en la ficha urbanística correspondiente establece:

SITUACIÓN: Zona de regadío tradicional, caracterizada por una parcelación agrícola, de forma rectangular muy alargada, dispuesta junto a los ejes formados por una conducción de riego y un camino.

DETEMINACIONES:

USO GLOBAL: Residencial, dotacional.

USO INCOMPATIBLE: Industrial excepto en el frente de la carretera 340, en Torrecilla.

APROVECHAMIENTO GLOBAL DE REFERENCIA: 0'12 m²/m²

DENSIDAD MÍNIMA DE VIVIENDAS: 10 viviendas/Ha.

SUPERFICIE MÍNIMA DEL SECTOR: 30 Ha.

SISTEMAS GENERALES: Los sectores delimitados deberán reservar al menos el 10% de su superficie total para sistemas generales de los cuales la mitad como mínimo corresponderá al Sistema General de Espacios Libres; el destino final de la mitad restante será definido en cada caso por el Ayuntamiento.

CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE SECTORES: Los sectores se delimitarán apoyándose en alguno de sus lados en un camino público tradicional, en todo caso se deberá garantizar una conexión directa con alguna carretera nacional o regional.

DESARROLLO:

FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Especial de Adecuación Urbanística.

CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO:

El Plan Especial que desarrolle cada sector deberá contener una justificación detallada de su delimitación y de 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, tanto de carácter local como general, a localizar en el Sector.

El PGMO de Lorca, en su Capítulo 2 “Desarrollo y Ejecución del Plan General”, art. 15.2 establece que en desarrollo del Plan General se podrán redactar Planes Especiales que deberán ajustarse a lo establecido en los artículos 107 y siguientes de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia y preceptos supletorios del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. En concreto, para el suelo urbanizable especial, denominado SUZE-Huerta, establece como figura de planeamiento de desarrollo, el Plan Especial de adecuación urbanística definido en el artículo 117 de la ley regional del suelo.

El Plan Especial es el instrumento adecuado para la implantación de usos y actuaciones urbanísticas especiales en las distintas clases y categorías de suelo, en desarrollo del planeamiento general cuando está previsto en el mismo, como es el caso que nos ocupa.

La tramitación del presente Plan Especial estará sujeto a las reglas contenidas en el art. 140 de la LSRM de tal modo que la aprobación inicial se otorgará por el Ayuntamiento sometiéndola a información pública durante un mes mediante anuncio en el BORM y en dos diarios de mayor difusión regional.

Cuando se trata de planes de iniciativa particular se notificará individualmente a los titulares que consten en el Catastro, para que, en el mismo plazo, puedan alegar lo que a su derecho convenga. Simultáneamente se someterá a informe de la Dirección General competente en materia de urbanismo sobre los aspectos legalidad y oportunidad territorial, y de todos los organismos que resulten afectados conforme a la legislación sectorial específica (art. 140 Ley 1/2001).

El plazo de resolución para acordar la aprobación inicial de los planes especiales de iniciativa particular no podrá exceder de dos meses desde la presentación de la documentación completa en el Registro Municipal (art. 145.1 Ley 2/2004)

En estos supuestos, la aprobación definitiva se producirá por silencio administrativo positivo cuando transcurran seis meses desde la presentación del Plan sin comunicar la pertinente resolución, siempre que no contuviera determinaciones contrarias a la legislación vigente o al planeamiento de rango superior que hubieran sido puestas de manifiesto en los informes preceptivos emitidos por los organismos competentes. Siendo condición necesaria que se haya producido el trámite de información pública, que podrá efectuarse por iniciativa de quien promueva el planeamiento (art. 145.2 Ley 2/2004).

II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.- DEFINICIÓN Y CONTENIDO DE LOS PLANES ESPECIALES. PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN URBANÍSTICA.

La Ley 2/2004, de 24 de mayo, de modificación de la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia define en su artículo 107 los Planes Especiales como un instrumento adecuado para la implantación de usos y actuaciones urbanísticas especiales en las distintas clases y categorías de suelo, en desarrollo del planeamiento general o, en el caso de no estar previsto en el mismo, cuando se justifique su procedencia.

Los Planes especiales pueden tener como finalidad la ordenación sectorial de un territorio, la realización de actuaciones urbanísticas específicas o el establecimiento de determinadas medidas de protección, según proceda, no pudiendo ser, en ningún caso, el instrumento para clasificar suelo, aunque puedan introducir modificaciones y limitaciones a los usos previstos por el Plan General.

En virtud del art. 109 de la Ley del Suelo Regional, los Planes especiales podrán tener como objeto, entre otros:

- g) La adecuación urbanística de áreas de especiales características.

El PGMO de Lorca establece en su artículo 135, que la delimitación y ordenación de sectores en suelo urbanizable especial requerirá la formulación de un plan especial de adecuación urbanística.

El art. 117 de la Ley recoge las determinaciones de este tipo de planes, que son necesarias para cumplir su finalidad de encauzar un desarrollo urbanístico sostenible. Además deben cumplirse las condiciones particulares de ordenación y desarrollo que a su vez establece el PGMO de Lorca.

Así el art. 117 establece de forma expresa:

“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 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.”.

Partiendo de dicha regulación, se entiende que el desarrollo que se propone responde a las determinaciones del PGMO de Lorca, así como a la regulación expuesta, todo ello entre los desarrollos turísticos residenciales de mínima densidad, sobre suelos urbanizables.

Según lo establecido en el PGMO de Lorca, los terrenos calificados como SUZE-HUERTA son aquellas zonas de regadío tradicional,

caracterizadas por una parcelación agrícola, de forma rectangular muy alargada, dispuesta junto a los ejes formados por una conducción de riego y un camino, cuyo uso es el residencial y dotacional estableciéndose como uso incompatible el industrial, excepto en el frente de la carretera 340, en Torrecilla.

En dichos terrenos confluyen circunstancias que determinan la existencia de un importante potencial ambiental, en concurrencia con un importante potencial de utilización turística/residencial. Para estas zonas el Plan procura viabilizar procesos de transformación urbanística adecuadamente integrados en el medio, aprovechando la potencialidad de los mismos, para la concreción de acciones extensivas de mejora ambiental que reviertan en la calidad de los propios desarrollos turísticos y/o residenciales a gran escala del conjunto municipal y entorno regional.

Por tanto, no existen limitaciones urbanísticas o cargas de ningún tipo sobre los terrenos que dificulten o hagan inviable la actuación que se propone.

A la vista de todo lo expuesto, y en atención a las condiciones particulares de desarrollo establecidas en el PGMO de Lorca, se debe justificar, por un lado, todos y cada uno de los puntos exigidos por la Ley regional, así como una justificación detallada de su delimitación y una 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. Además, debe contener un análisis detallado de los equipamientos existentes en el entorno inmediato si los hubiera y, como consecuencia, se especificarán los equipamientos necesarios, tanto de carácter local como general, a localizar en el sector.

En lo que respecta al tratamiento de los viales existentes y la red de comunicaciones resultante de la ordenación, hay que destacar lo siguiente:

1.- El vial del límite Norte del Sector se respeta coincidiendo en la ordenación con un nuevo vial resultante de la actuación y en el tramo que discurre en el interior de la urbanización hacia el límite Sur de la actuación, tan

sólo se desvía ligeramente del trazado original del camino existente, permitiendo mantener la comunicación al exterior a través de la zona verde.

2.- El único vial que discurre de Este a Oeste del ámbito, es el tramo que discurre por el interior del sector y se desvía con la ejecución planteada, si bien, el nuevo trazado que se propone, permite mantener y mejorar la comunicación que actualmente existe con el objeto de enlazar con la conexión a la Carretera de Pulpí, pues de lo contrario no se cumplirían las directrices de la Dirección General de Carreteras.

En este sentido, el Informe sobre el Sector Suze-Huerta emitido por la Dirección General de Carreteras con fecha dos de abril de 2.004 que remite a la Orden de 16 de diciembre de 1.997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio, y la construcción de instalaciones de servicios (BOE nº 21 de 24 de enero de 1.998) establece en su artículo 50 como criterios generales de los accesos a las actuaciones urbanísticas, a propósito de los accesos a carreteras convencionales, que en base a lo previsto en la legislación viaria y a lo previsto en la propia legislación urbanística, las actuaciones urbanísticas deberán contar con una adecuada conexión con el sistema general de comunicaciones del territorio (red viaria).

Consecuentemente con lo anterior, la conexión de las actuaciones urbanísticas con el sistema general de comunicaciones se hará en aquellos sistemas (vías) y/o lugares, y con las características, que aseguren el mejor reparto de los flujos circulatorios y minimicen los efectos negativos que sobre el sistema general de comunicaciones (red viaria) la conexión pueda suponer.

Siendo así, se aprecia según la ordenación propuesta, que el acceso a la carretera de Pulpí desde la actuación cumple con las determinaciones anteriores al contar con un acceso mediante rotonda que reparte de forma adecuada los flujos circulatorios.

3.- El segundo tramo conforma el límite Noroeste del ámbito siguiendo las determinaciones del Plan General para sectorización del Suelo Urbanizable de Suze-Huerta.

La ordenación plantea, por tanto, el respeto al máximo de las preexistencias y servidumbres recogiendo como centro de conexiones de las mismas el antiguo cortijo donde se sitúa la rotonda que articula los viales interiores con el respeto de aquellos trazados asignados.

4.- Dentro del ámbito, tan sólo existe un pequeño espacio al Norte en el que aproximadamente se encuentran plantados unos treinta olivos, los cuales, recaen en su mayoría en zonas verdes permitiendo su mantenimiento y, aquellos que coincidan con viales serán replantados para mantener la imagen del entorno.

En cuanto a la condición particular sobre los equipamientos, debemos señalar la total ausencia que de los mismos hay en este momento en la zona a desarrollar. La previsión de los equipamientos y espacios libres públicos se establecerá en la proporción adecuada a las características específicas del área y a la edificabilidad establecida en el 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, tal y como se recoge en el art. 117 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, según queda grafiado en el plano nº O-1.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

El presente Plan Especial constituye el instrumento de planeamiento definido por el Plan General de Lorca para el desarrollo de actuaciones urbanísticas en el Suelo Urbanizable Especial Huerta, denominado SUZE-HUERTA, estableciendo una ordenación detallada que permita completar la urbanización y edificación del suelo, de modo que su desarrollo urbanístico sea sostenible y por lo tanto, compatible con la conservación y mejora del medio

ambiente. Por lo que queda suficientemente justificada la procedencia de su formulación, al amparo del derecho legalmente establecido en la Ley del Suelo de la Región de Murcia que asiste a los propietarios de suelos urbanizables para promover su transformación urbanística conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general objeto del presente desarrollo.

La justificación a su vez se corresponde con el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas suscritas por los propietarios-promotores del desarrollo urbanístico que se pretende en el Convenio urbanístico firmado el pasado día 29 de Junio de 2.004 con el Ayuntamiento de Lorca, que se acompaña con el presente documento como anexo nº 5.

La finalidad del presente Plan Especial es la ordenación sectorial de un territorio, expresamente prevista la misma en la Ley del Suelo, en su art. 108.

En el presente caso se deben especificar los compromisos entre el promotor y el Ayuntamiento que se referencia en:

- 1.- Las cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos.
- 2.- Realización de las obras de urbanización en los términos previstos en el Plan de Etapas y que no podrán exceder de 10 años.
- 3.- Contribución de los sucesivos propietarios en orden a la conservación de la urbanización de los sistemas generales unidos a su ejecución. El sistema general será gestionado por Entidad que goce de naturaleza privada como entidad urbanística colaboradora, sin perjuicio de la titularidad pública de los terrenos. El art. 157 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia establece que esta entidad tendrá carácter administrativo, dependerá en este orden del Ayuntamiento de Lorca, y se regirá por el derecho público en lo relativo a su organización, formación de voluntad de sus órganos y relaciones con el Ayuntamiento.
- 4.- Costear y, en su caso, ejecutar infraestructuras de conexión con los sistemas generales de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general.

5.- Definición de las garantías patrimoniales en relación con la entidad económica de los compromisos y justificación de la suficiencia de los mismos.

2.1.- Ordenación propuesta.

A continuación se incluye la ficha de las Condiciones Específicas del Sector propuestas:

FICHA DE CONDICIONES ESPECÍFICAS	
SECTOR SUZE HUERTA "LOS JARDINES DE ALMENARA"-	
SITUACIÓN Hacienda de tierra secano con casa –cortijo, sin número, radicante en la Diputación de Purias, sitio del Altobordo, Paraje de las Monjas, del Término municipal de Lorca, con cabida de 342.310,64 m2, limitado al Oeste con carretera de Altobordo, Camino Egea y por el Este con la Ctra. de Pulpí, las cuales permiten enlazar con la Vía Rápida Águilas, por el Norte camino rural y por el Sur camino rural.	
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	Plan Especial de Adecuación Urbanística "Los Jardines de Almenara"
CRITERIOS DE ORDENACIÓN El Sector se desarrollará teniendo en cuenta el ámbito en el que se encuentra, debiendo alcanzar los objetivos establecidos en el PGMO para dicho ámbito, en lo relacionado con conexiones viarias, infraestructuras, equipamientos, etc.	
USOS Y TIPOLOGÍAS Uso Residencial: podrá ser unifamiliar aislada, pareada o adosada Equipamientos o Dotaciones Urbanas Uso Terciario-Turístico Zonas verdes y espacios libres	
DATOS NUMÉRICOS	
SUPERFICIE TOTAL	342.310'64 m2
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	308.079'58 m2
SUPERFICIE DE CESIÓN	34.231,06 m2
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS	10 viv/ha (1)
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA	0'12 m2/m2 de uso residencial categoría de mínima densidad (2)
SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS Red viaria: 77.273,51 m2 Espacios libres:34.787.,99 m2	

(1) El número máximo de viviendas será el resultado de multiplicar la densidad por la superficie del sector, excluidos los Sistemas Generales.

(2) El aprovechamiento de referencia se aplica a la superficie total del sector, excluidos los Sistemas Generales.

El tipo de edificación residencial propuesta es de mínima densidad, con viviendas de dos alturas, jardín privado y en algunas ocasiones zonas comunes de parcela.

La división de la Ordenación se ha establecido respetando las determinaciones del Plan General y la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Como consecuencia del desarrollo urbanístico y en aplicación de las determinaciones anteriormente expuestas, aparecen los suelos destinados a dotaciones y equipamientos que se establecen en zonas perfectamente delimitadas en planos de ordenación, al igual que con los suelos destinados a sistemas generales de espacios libres y zonas verdes públicas.

El acceso al sector se realizará a través de los accesos directos con la carretera comarcal MU-620 de Lorca a Pulpí, límite Este del Sector.

**2.2.- Descripción y justificación cuantitativa de la propuesta.
Cumplimiento del aprovechamiento de referencia.**

Conforme a la delimitación precisa, descrita anteriormente, la superficie total de la actuación es de 342.310,64 m².

CUADRO Nº 1.

RESUMEN SUPERFICIES		
Superficie Sector		342.310,64m ²
Superficie Sector Neta		308.079,58m ²
Aprovechamiento (Sobre Sector)	0,12m ² /m ²	41.077,28m ²
Densidad (Sobre Sector descontando los S.G.)	10Viv/Ha	308Viv
Sistemas Generales Espacios Libres (10% del Sector)	10%	34.231,06m ²
Cesión E.L. Públicos y Dotacional (25m ² /100m ²) -Art. 117b L.S.R.M.- Se consideran incluidos en la cesión de S.G.de E.L. exigida en la ficha del P.G.	25,00m ² /100m ²	10.269,32m ²

Viales	77.273,51m ²
--------	-------------------------

Suelo Privado	183.982,89m ²
Suelo para Terciario	8.171,86m ²
Suelo para Viviendas	170.741,15m ²
Superficie Construida Terciario	2.000,00m ²
Superficie Construida Viviendas	39.077,28m ²
Superficie Aproximada de parcela	554,21m ²
Superficie Aproximada de vivienda	126,84m ²

Nota: Calculamos el número de viviendas sobre la superficie del sector descontando la cesión de S.G.

2.3.- Usos del Suelo.

El Plan Especial divide el ámbito del sector en usos pormenorizados:

A). Usos con aprovechamiento lucrativo.

Incluye dos categorías, descritas básicamente en función del uso característico al que se destinan:

1.- RESIDENCIAL, edificación con uso característico residencial, en sus variantes de unifamiliar aislada, pareada o adosada.

- Residencial unifamiliar aislada, se refiere a edificaciones unifamiliares para uso característico residencial con una altura de 2 plantas y tipología arquitectónica característica unifamiliar independiente. Con posibilidad de adosarlas entre sí en tipología adosada o pareada, siempre que la actuación sea por manzanas completas.

- Residencial unifamiliar adosada, se refiere a edificaciones unifamiliares para uso característico residencial con una altura de 2 plantas y tipología arquitectónica característica unifamiliar agrupada, unidas entre sí por una o dos medianeras. Con posibilidad de realizarlas en tipología aislada o pareada siempre que la actuación sea por manzanas completas.

2.- TERCIARIO, el uso de servicios terciarios tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como alojamiento temporal, comercio en sus distintas formas, información, administración, gestión u otros similares.

B) Usos sin aprovechamiento lucrativo.

Recoge las dotaciones según los tipos de usos pormenorizados que define el PGMO y de acuerdo con la Ley del Suelo de la Región de Murcia:

* Equipamientos Básicos Extensivos (EBE): Incluye los siguientes tipos:

- Deportivo: Pista de atletismo, Pista Polideportiva, Campo de fútbol, Pista de tenis, padel, etc.
- Espacios Libres: jardines, juegos y recreo de niños, plazas y caminos peatonales.
- Aparcamientos.

C) Sistemas Generales:

- Vía pública
- Espacios Libres y zonas verdes
- Dotaciones

Se incluye por determinación del art. 117.2 de la Ley del Suelo una previsión de los equipamientos y espacios libres públicos en proporción adecuada a las características específicas del área y a la edificabilidad establecida en el 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.

Las superficies de suelo destinadas a Sistemas Generales interiores al Plan Especial, son las que figuran a continuación:

- Sistema General de Espacios Libres: 34.787,99 m²

Según el PGMO de Lorca deberá cederse el 10 % de la superficie total del sector para sistemas generales, lo cual representa 34.231,06 m². Según el art. 117 de la Ley del Suelo 1/2001 de la Región de Murcia, la superficie mínima a ese fin será de 25 m² de suelo por cada 100 m² de superficie construida, lo cual representa una superficie de 10.269,32 m².

El presente Plan Especial cumple sobradamente con las cesiones que establece el PGMO de Lorca, al superar los estándares fijados por la Ley Regional del suelo, tal y como se refleja en el plano de cesiones nº O-2.

En relación con los usos del suelo se puede concluir con las siguientes valoraciones:

Los usos lucrativos representan el 53,75 % de la superficie del Sector.

La superficie destinada a parques, jardines y espacios libres de uso y dominio público asciende a un total de 42.755,81 m², que suponen un 12,49 % del ámbito.

La superficie destinada a viario asciende a 77.273,51 m², que supone un 22,57 % del ámbito.

2.4.- Características de las parcelas clasificadas según usos.

En el plano parcelario se representan las edificabilidades que el Plan Especial asigna a las manzanas según su uso. En el cuadro nº 2 se presenta el desglose detallado por usos, indicando las intensidades.

El Plan Especial utiliza a efectos del cálculo el número máximo de viviendas de 308, siendo todas ellas libres.

2.5.- Cumplimiento de los aprovechamientos máximos establecidos por el programa de actuación.

Tal y como se demuestra en el cuadro núm. 2, se cumplen los requisitos en cuanto al aprovechamientos establecidos en el Programa de Actuación.

2.6.- Reservas de suelo para dotaciones

Además de las manzanas destinadas a usos lucrativos, el Plan Especial reserva manzanas para usos dotacionales.

CUADRO Nº 2. DE CARACTERÍSTICAS SEGÚN SUS USOS

	MANZANA		Sup Parcela	Coef. Edificabilidad	Edificabilidad (m ² t)	Número Máximo de Viviendas
Viviendas	02		9.457,30m ²	0,224045	2.118,86m ²	15
Aisladas	03		6.701,10m ²	0,224045	1.501,35m ²	12
	04		5.863,29m ²	0,224045	1.313,64m ²	10
	05		7.046,90m ²	0,224045	1.578,82m ²	12
	06		5.957,32m ²	0,224045	1.334,71m ²	10
	07		5.487,77m ²	0,224045	1.229,51m ²	10
	08		8.233,01m ²	0,224045	1.844,56m ²	15
	09		8.163,50m ²	0,224045	1.828,99m ²	14
	10		5.269,15m ²	0,224045	1.180,53m ²	9
	11		5.151,45m ²	0,224045	1.154,16m ²	9
	12		5.712,60m ²	0,224045	1.279,88m ²	10
	13		5.981,72m ²	0,224045	1.340,17m ²	11
	14		4.660,82m ²	0,224045	1.044,23m ²	8
	15		7.570,17m ²	0,224045	1.696,06m ²	14
	16		10.276,59m ²	0,224045	2.302,42m ²	17
	17		5.381,92m ²	0,224045	1.205,79m ²	9

	18		5.529,43m ²	0,224045	1.238,84m ²	10
	19		8.314,40m ²	0,224045	1.862,80m ²	15
	20		6.631,08m ²	0,224045	1.485,66m ²	12
	21		6.984,32m ²	0,224045	1.564,80m ²	12
	22		8.201,58m ²	0,224045	1.837,52m ²	14
	23		10.562,90m ²	0,230090	2.430,41m ²	17
	24		10.272,45m ²	0,230090	2.363,59m ²	17
Total Parcelas Viviendas Aisladas			163.410,77m ²		36.737,28m ²	282
Viviendas Adosadas	01		7.330,38m ²	0,319219	2.340,00m ²	26
Total Parcelas Viviendas Adosadas			7.330,38m ²	0,490562	2.340,00m ²	26
TOTAL VIVIENDAS			170.741,15m ²		39.077,28m ²	308
Terciario	TER		8.171,86m ²	0,244742	2.000,00m ²	
Total Parcelas Terciario			8.171,86m ²		2.000,00m ²	
E. L. PRIVADOS	EVP1		41,02m ²			
	EVP2		413,83m ²			
	EVP3		339,36m ²			
	EVP4		555,45m ²			
	EVP5		648,67m ²			
	EVP6		348,98m ²			
	EVP7		265,39m ²			
	EVP8		143,94m ²			
	EVP9		119,26m ²			
	EVP10		638,45m ²			
	EVP11		832,49m ²			
	EVP12		383,06m ²			
	EVP13		339,98m ²			
Total Parcelas E. L. PRIVADOS			5.069,87m ²			
			183.982,89m ²		41.077,28m ²	

Dichos estándares se han calculado de acuerdo a lo previsto en la Ley del Suelo 1/2001 de la Región de Murcia.

En cuanto a las condiciones a cumplir para las zonas verdes se ha tenido en cuenta lo especificado en el Reglamento de Planeamiento. De manera que permite inscribir un círculo de 30 m de diámetro tal y como se ha definido en planos de proyecto, y la superficie es superior a 1.000 m².

En lo referente a las reservas de suelo para equipamientos de dominio y uso público, se cumplen los parámetros del PGMO de Lorca y la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Además de las plazas de aparcamiento previstas según normativa regional, que contempla la previsión de un aparcamiento por cada 100 m² construidos, el Plan Especial contempla una plaza de aparcamiento por cada vivienda en el interior de la parcela, tal y como se especifica en las ordenanzas correspondientes.

2.7.- Aprovechamientos.

En el cuadro n^o 2 aparecen reflejadas las edificabilidades en m² y los aprovechamientos en m², referidos a los distintos usos para los aprovechamientos lucrativos.

Dado que la superficie total de sector del Plan Especial asciende a 342.310,64 m², el aprovechamiento de referencia es de 0,12 m²/m² de uso preferente residencial, categoría mínima densidad. Esto significa que el aprovechamiento de referencia del sector del Plan Especial es de 0,12 m²/m², por tanto coincidente con el del PGMO.

III.- NORMAS URBANÍSTICA

1.- NORMATIVA

1.1. NORMAS GENERALES, CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA.

El ámbito de aplicación de las presente Ordenanzas se limita al Sector delimitado mediante el presente instrumento de Planeamiento dentro del área definida como suelo urbanizable especial SUZE-HUERTA por el Plan General de Lorca; con las normas que a continuación se desarrollan se pretende establecer la regulación del uso del suelo y de la edificación pública y privada.

La regulación de las normas de edificación se concretan en las presentes ordenanzas particulares del instrumento de planeamiento que desarrolla las Normas del Plan General, que para la actuación que nos ocupa se realiza a través del presente Plan Especial.

En lo no previsto se aplicará con carácter subsidiario el Plan General Municipal de Ordenación de Lorca, así como la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia y su modificación por la Ley 2/2004, así como los reglamentos urbanísticos vigentes.

Por último, se estará igualmente al cumplimiento de los compromisos y obligaciones contenidas en el Convenio Urbanístico suscrito por los promotores de la actuación con el Ayuntamiento de Lorca en fecha de 29 de junio de 2004.

En cuanto a la terminología de conceptos, como parcelación, alineación a calle, fachada, ocupación, volumen edificables, etc... nos remitimos a las normas urbanísticas contenidas en el planeamiento general y en la normativa del presente Plan Especial de Adecuación Urbanística.

1.2. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Las ordenanzas de las zonas de este Plan Especial tienen carácter complementario a las del Plan General, por lo que éste último regirá con carácter subsidiario en todo aquello no previsto en estas ordenanzas.

1.2.1. Zona RU. Residencial aislada

Es aquella zona en la que se prevé que van a proyectarse principalmente viviendas unifamiliares en parcelas aisladas. El desarrollo sería bien realizando una parcelación de las manzanas existentes, bien mediante una ordenación interior sometida a E.D. o bien mediante una ordenación directa de todas las manzanas, conforme a las Ordenanzas Generales del Plan Especial.

- Edificabilidad, según cuadro adjunto
- Altura: 2 plantas (7 m)
- Parcela mínima: 300 m² con un frente de fachada de 10 metros y que se puede inscribir un círculo de 10 metros de diámetro.
- Cerramientos: Las parcelas podrán vallarse de las siguientes formas. Si son a fachada estarán formados por un antepecho ciego de altura, medida desde la rasante de la calle, no superior a 0,80 m., hasta 2,50 metros de altura total y llevará al menos un 70 % de partes diáfanas.
- Retranqueos: 3 m desde la fachada y 1,5 m a lindero privado.
- Sótanos y semisótanos: mantendrán siempre los mismos retranqueos que la edificación.
- Aparcamiento mínimo: 1 cada vivienda.
- Otras tipologías compatibles:

Residencial unifamiliar pareada, con proyectos completos de las dos viviendas.

Residencial unifamiliar adosada, con proyectos completos de conjunto.

- Construcciones auxiliares auxiliares:

Se permiten pequeñas construcciones destinadas a barbacoa auxiliar dentro de la parcela, entendiendo éstas como un elemento cerrado como máximo por tres de sus lados, con una ocupación máxima en planta de 5 metros y una altura máxima de 3 metros.

La construcción destinada a barbacoa quedará adosada a lindero posterior y a uno de los laterales simultáneamente.

También se permitirá la construcción de pérgola adosada al cerramiento lateral, a la edificación y/o en fachada adosada a la medianera.

- Usos o Actividades:

Uso característico: Residencial unifamiliar aislada.

Usos compatibles:

- * Equipamientos básicos
- * Terciarios administración
- * Espacios libres
- * Deportivo

- Usos incompatibles:

- * Industrial
- * Equipamiento recreativo abierto

Por encima de la altura de la edificación se permite la construcción de caja de ascensor y de escalera y torreones de carácter estético o decorativo hasta una altura máxima de 4,5 m contados desde la altura del edificio, con una superficie máxima de 30 m².

La edificabilidad de cada manzana viene definida en el cuadro general de edificación. En cualquier caso, podrá transferirse edificabilidad entre las distintas tipologías permitidas dentro de la misma parcela, sin sobrepasar la edificabilidad máxima de la misma. Asimismo, se permite la transferencia de aprovechamiento, tanto en edificabilidad como en n^º máximo de viviendas de una parcela a otra parcela, dentro del presente Plan Especial, sin incrementarse las condiciones globales de edificabilidad y n^º de viviendas, materializándose a través de los correspondientes documentos públicos según los procedimientos legales establecidos.

	MANZANA		Sup Parcela	% del Sector	Coef. Edificabilidad	Edificabilidad (m ²)	Número Máximo de Viviendas
Viviendas Aisladas	02		9.457,30m ²		0,224045	2.118,86m ²	15
	03		6.701,10m ²		0,224045	1.501,35m ²	12
	04		5.863,29m ²		0,224045	1.313,64m ²	10
	05		7.046,90m ²		0,224045	1.578,82m ²	12
	06		5.957,32m ²		0,224045	1.334,71m ²	10
	07		5.487,77m ²		0,224045	1.229,51m ²	10
	08		8.233,01m ²		0,224045	1.844,56m ²	15
	09		8.163,50m ²		0,224045	1.828,99m ²	14
	10		5.269,15m ²		0,224045	1.180,53m ²	9
	11		5.151,45m ²		0,224045	1.154,16m ²	9
	12		5.712,60m ²		0,224045	1.279,88m ²	10
	13		5.981,72m ²		0,224045	1.340,17m ²	11
	14		4.660,82m ²		0,224045	1.044,23m ²	8
	15		7.570,17m ²		0,224045	1.696,06m ²	14
	16		10.276,59m ²		0,224045	2.302,42m ²	17
	17		5.381,92m ²		0,224045	1.205,79m ²	9
	18		5.529,43m ²		0,224045	1.238,84m ²	10
	19		8.314,40m ²		0,224045	1.862,80m ²	15
	20		6.631,08m ²		0,224045	1.485,66m ²	12
	21		6.984,32m ²		0,224045	1.564,80m ²	12
	22		8.201,58m ²		0,224045	1.837,52m ²	14
	23		10.562,90m ²		0,230090	2.430,41m ²	17
	24		10.272,45m ²		0,230090	2.363,59m ²	17
	Total Parcelas Viviendas Aisladas			163.410,77m ²	47,74%		36.737,28m ²

1.2.2. Zona RA. Residencial Adosada

Es aquella zona en la que se prevé que van a proyectarse principalmente viviendas adosadas, con proyectos completos de conjunto y respetando el retranqueo de 3 m. a fachada.

Las viviendas pareadas se entienden como adosadas por uno de sus lindes, con proyectos completos de las dos viviendas. El conjunto respetará el retranqueo de 3 m. a fachada y 1,5 m. a linderos.

El desarrollo sería bien realizando una parcelación de las manzanas existentes, bien mediante una ordenación interior sometida a E.D. o bien

mediante una ordenación directa de todas las manzanas, conforme a las Ordenanzas Generales del Plan Especial.

- Edificabilidad, según cuadro adjunto
- Altura 2 plantas (7 m)
- Parcela mínima: 100 m²
- Retranqueos: 3 m desde la fachada en adosadas y 1,5 m a lindero privado en pareadas.
- Aparcamiento mínimo: 1 por cada vivienda
- Sótanos y semisótanos: siempre que mantenga los mismos retranqueos que la edificación.
- Otras tipologías compatibles: Residencial unifamiliar aislada.
- Construcciones auxiliares:

Se permiten pequeñas construcciones destinadas a barbacoa auxiliar dentro de la parcela, entendiendo éstas como un elemento cerrado como máximo por tres de sus lados con una ocupación máxima en planta de 5 metros y una altura máxima de 3 metros.

La construcción destinada a barbacoa quedará adosada a lindero posterior y uno de los laterales simultáneamente.

También se permitirá la construcción de pérgola adosada al cerramiento lateral, a la edificación y/o en fachada adosada a la medianera.

- Usos o Actividades

Uso característico: Residencial unifamiliar pareada o adosada, permitiéndose también el unifamiliar aislado

Usos compatibles:

- * Equipamientos básicos
- * Terciarios administración
- * Espacios libres
- * Deportivo

Usos incompatibles:

- * Industrial
- * Equipamiento recreativo abierto

Se permite la agrupación de adosados

Por encima de la altura de la edificación se permite la construcción de caja de ascensor y de escalera y torreones de carácter estético o decorativo hasta una altura máxima de 4,5 m contados desde la altura del edificio, con una superficie máxima de 30 m².

La edificabilidad de cada manzana viene definida en el cuadro general de edificación. En cualquier caso, podrá transferirse edificabilidad entre las distintas tipologías permitidas dentro de la misma parcela, sin sobrepasar la edificabilidad máxima de la misma. Asimismo, se permite la transferencia de aprovechamiento, tanto en edificabilidad como en nº máximo de viviendas de una parcela a otra parcela, dentro del presente Plan Especial, sin incrementarse las condiciones globales de edificabilidad y nº de viviendas, materializándose a través de los correspondientes documentos públicos según los procedimientos legales establecidos.

	MANZANA	Sup Parcela	% del Sector	Coef. Edificabilidad	Edificabilidad (m ²)	Número Máximo de Viviendas
Viviendas Adosadas	01	7.330,38m ²		0,319219	2.340,00m ²	26
Total Parcelas Adosadas	Viviendas	7.330,38m ²	2,14%	0,490562	2.340,00m ²	26

1.2.3. Zona TER. comercial (Equipamiento Privado)

- Edificabilidad, según cuadro adjunto.
- Altura 1 planta (5 m)
- La edificación deberá respetar una separación de 18 metros desde la arista exterior de la calzada medida horizontalmente.
- Parcela mínima: 500 m²
- Usos o Actividades:

Uso característico: comercial

Usos compatibles:

- * Hotelero-Aparthotel y apartamentos turísticos
- * Equipamientos terciario

* Equipamientos básicos

Esta tipología es compatible con el uso hotelero, pudiendo situarse dentro del mismo edificio con tipología hotelera y comercial o edificios independientes.

• Usos incompatibles:

* Residencial

* Industrial

* Equipamiento recreativo abierto

La edificabilidad de cada manzana viene definida en el cuadro general de edificación.

Los edificios exclusivos correspondientes a tipología de comercial podrán ser aislados, adosados o unidos por paredes o galerías, prohibiéndose las medianeras al descubierto.

MANZANA		Sup Parcela	Coef. Edificabilidad	Edificabilidad (m ² t)
Terciario	TER	8.171,86m ²	0,244742	2.000,00m ²
Total Parcelas Terciario		8.171,86m ²		2.000,00m ²
TOTAL TERCIARIO		8.171,86m ²		2.000,00m ²

1.2.4. Zona E. Equipamiento Público:

- Edificabilidad máxima: la que se precise según las necesidades municipales.
- Altura, según necesidades.
- Ocupación máxima: según necesidades.
- Aparcamiento mínimo: 1 cada 100 m² de edificación
- Parcela mínima: La indicada en esta ordenanza para cada uso característico.

- Usos o actividades:

Según necesidades previstas por el Ayuntamiento de Lorca.

1.2.5. Zonas Servicios Técnicos: Infraestructuras, Depósitos y Depuradoras.

- Edificabilidad máxima: de acuerdo a las necesidades del equipamiento.
- Altura: 7 m
- Usos o actividades:
- Uso característico: servicios técnicos que constituyen las infraestructuras básicas de la urbanización.

Usos compatibles: aquellos usos complementarios del principal, necesarios para el funcionamiento de la instalación o infraestructura que se autorice.

Usos incompatibles: cualquier otro uso

1.2.6. Zona EL. Espacios Libres

- Uso genérico: Espacios libres de uso público

En estas zonas se prohíbe cualquier tipo de edificación o privatización, debiendo ordenarse de acuerdo a lo estipulado en este Plan Especial y de forma complementaria con lo indicado en el Plan General Municipal de Ordenación de Lorca.

1.2.7. Zona EL. Privados

- No se permitirá ningún tipo de construcción. Sólo se permitirá en los mismos la plantación de elementos vegetales.

2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Se regula en el presente apartado el suelo dentro del ámbito que nos ocupa y se fijan las condiciones que debe cumplir su ordenación.

La calificación y ordenación del suelo es la definida en los planos denominados Calificación Pormenorizada.

En dichos planos se definen:

- a) La estructura urbana del Sector con los sistemas generales determinados por el PGMO.
- b) Las calificaciones distintivas del suelo.

La calificación del suelo refleja la asignación de los usos pormenorizados que el Plan Especial establece para la totalidad de los terrenos incluidos en su ámbito. Los suelos calificados como dotaciones (equipamiento, zonas verdes, viario, dotacional) serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Lorca.

La calificación del suelo del presente Plan se concreta en los siguientes usos:

Residencial:

Vivienda unifamiliar aislada.

Vivienda unifamiliar adosada y pareada.

Terciario – Comercial

Dotacional público:

Equipamientos

Zonas Verdes

Vía Pública

Sistemas Generales interiores y exteriores:

Espacios Libres

Dotaciones

Vía pública principal

3.- ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDAD

Las condiciones particulares de estas normas, fijan para cada manzana la superficie edificable, tal y como se establece en el cuadro nº 2.

4.- ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle podrán definir alineaciones, rasantes, vías interiores particulares y públicas de acceso a la edificación, ordenación de volúmenes no consumidos para su traspaso entre parcelas resultantes del proyecto de reparcelación.

En los reajustes de alineaciones y rasantes no se podrá llevar a cabo un aumento de volumen y la ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de la edificabilidad asignada al ámbito de actuación.

Se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 120 y 142 de la Ley 1/01 del Suelo de la Región de Murcia.

5.- PARCELACIONES

Las manzanas resultantes del proyecto de reparcelación podrán ser objeto de parcelación con posterioridad a su aprobación mediante la subdivisión de aquellas, de tal forma, que se considera parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación o en el proyecto de reparcelación que se redacte y apruebe en su día.

Se autoriza la agrupación de parcelas para formar otras de mayor dimensión.

La división de manzanas o parcelas para formar otras de menor tamaño deberán cumplir con las determinaciones de parcela mínima que no podrán ser inferiores a lo indicado en las ordenanzas particulares de cada zona.

6.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Se seguirán los criterios de urbanización definidos en el Plan General de Lorca, el cual, en su capítulo 7 regula las Normas Generales de urbanización que tienen por objeto determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización y la definición de los criterios generales de diseño para calles y espacios libres públicos o privados.

Igualmente cumplirá las condiciones establecidas en la Ley 5/1995, de 7 de abril de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de la accesibilidad general y demás disposiciones complementarias vigentes.

Las normas del Plan General para la urbanización son de obligado cumplimiento en los desarrollos urbanísticos del término municipal de Lorca y establecen los servicios mínimos exigidos que son pavimentación de calzada y encintado y pavimentación de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y aguas pluviales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, canalización de telecomunicaciones, canalización del gas, red de hidrantes de incendios.

La jardinería y mobiliario urbano cumplirá los criterios generales del plan general, en especial los juegos infantiles estarán homologados conforme a la Norma UNE-EN 1176. Los proyectos de urbanización se entenderán como el instrumento de ejecución del planeamiento de desarrollo que incorpora el diseño integral del espacio libre urbano, sin perjuicio de cumplir su objetivo técnico en materia de viabilidad, infraestructuras básicas, etc...

En cuanto a los niveles de iluminación, se cumplirá con las determinaciones recogidas en el PGMO de Lorca, en sus artículos 103 y 106.

La tramitación de los proyectos de urbanización se regula en la Ley del Suelo en su artículo 142, siendo competencia del Ayuntamiento su aprobación definitiva.

IV.- ESTUDIO ECONÓMICO- FINANCIERO

1.- Introducción

El presente Plan Especial constituye el instrumento de planeamiento definido por el Plan General de Lorca para el desarrollo de actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable especial SUZE-HUERTA, para un sector de suelo denominado “Los Jardines de Almenara”.

Según lo establecido en el P.G.M.O. de Lorca, los terrenos calificados como SUZE-HUERTA son aquellas zonas de regadío tradicional, caracterizada por una parcelación agrícola, de forma rectangular muy alargada, dispuesta junto a los ejes formados por una conducción de riego y un camino, cuyo uso global es el residencial y dotacional estableciéndose como uso incompatible el industrial, excepto en el frente de la carretera 340, en Torrecilla.

En dichos terrenos confluyen circunstancias que determinan la existencia de un importante potencial ambiental, en concurrencia con un importante potencial de utilización turística y/o residencial. Para estas zonas el Plan procura viabilizar procesos de transformación urbanística adecuadamente integrados en el medio, aprovechando la potencialidad y energía de los mismos para la concreción de acciones extensivas de mejora ambiental que reviertan en la calidad de los propios desarrollos turísticos y/o residenciales, y en la mejora ambiental a gran escala del conjunto municipal y entorno regional.

2.- Costes de urbanización

Para la realización del presente proyecto se ha procedido a un estudio del terreno y de la documentación facilitada por la Gerencia de Urbanismo. Asimismo se ha procedido a realizar un levantamiento topográfico del terreno, que junto con la previsiones de las compañías suministradoras, ha permitido hacer una evaluación aproximada de los costes que se van a producir para la implantación de las obras de urbanización necesarias para el desarrollo del sector, aunque serán los futuros proyectos de urbanización los encargados de

presupuestar exactamente cada una de las partidas que componen la obra urbanizadora.

Los siguientes capítulos contemplan de forma aproximada y con carácter meramente indicativo, las obras de urbanización propiamente dichas:

Capítulo I.- Viario y Espacios Libres.

1.1.- M³. Desbroce y limpieza superficial de capa de tierra vegetal hasta una profundidad de 50 cm para núcleo de viales, por medios mecánicos, con carga y transporte de los productos resultantes a vertedero, incluyendo la tala y retirada de arbolado, destocoado, totalmente terminado.

Medición	Precio	Importe (€)
78.921	1,49	117.592,29

1.2.- M³. Desmonte en todo tipo de terreno, con medios mecánicos, incluso carga de los productos de la excavación, para formación de caja de calzada, incluso compactación de la superficie resultante.

Medición	Precio	Importe (€)
81.867,	3,51	287.353,17

1.3.- M³. Terraplén con productos procedentes de préstamo, extendido, humectación y compactación, incluso perfilado de taludes, rasanteo de la superficie de coronación y preparación de la superficie de asiento, terminado.

Medición	Precio	Importe (€)
22.171,50	9,80	217.280,70

1.4.- M². Solado de aceras y calles peatonales con adoquín prefabricado de hormigón, doble capa de 10*20*6 cm. en color según dirección facultativa. Incluso base de 4 cm. de espesor de gravín 3-6 mm. Recebado con arena silíceo, compactado, totalmente terminado.

Medición	Precio	Importe (€)
28.977,69	17,07	494.649,17

1.5.- Ml. Suministro y colocación de bordillo 25X14/11X100 cm., TIPO BR.1 de hormigón bicapa prefabricado según Norma UNE 127025-91, recibido con mortero M40-a sobre cimiento de hormigón HM-20 N/mm²., incluso este de 30x20 cm. Incluso rejuntado.

Medición	Precio	Importe (€)
27.662	11,43	316.176,66

1.6.- M³. Relleno y extendido de zahorra artificial (usos Z-2) en capas de subbase, puesta en obra, extendida y compactada, incluso preparación de la superficie de asiento, en capas de 20/30 cm. de espesor, medido sobre perfil. Se aceptarán aquellos suelos que cumplan: Valor unitario mínimo > 98% P. Modificado; Valor medio del lote > 100% P. Modificado.

Medición	Precio	Importe (€)
39.460,5	9,75	384.739,88

1.7.- Tn. Suministro y puesta en obra de M.B.C. tipo S-20 en capa intermedia de 8 cm. de espesor, extendida y compactada, incluido filler de cemento y betún y p/p de señalización.

Medición	Precio	Importe (€)
17.508,83	13,00	227.614,79

1.8.- M². Riego de imprimación, con emulsión asfáltica aniónica de imprimación ECL-1, de capas granulares, con una dotación de 1.5 kg/m²., incluso barrido y preparación de la superficie.

Medición	Precio	Importe (€)
51.878	0,31	16.082,18

1.9.- M². Riego de adherencia, con emulsión asfáltica aniónica de imprimación ECR-1, de capas granulares, con una dotación de 0.6 kg/m²., incluso barrido y preparación de la superficie.

Medición	Precio	Importe (€)
51.878	0,31	16.082,18

1.10.- M². Capa anticontaminante (geotextil de color negro) para coronación de zonas verdes, incluso p.p. de solapes, colocado, y totalmente terminado.

Medición	Precio	Importe (€)
65.680,81	1,82	119.539,07

1.11.- M². Tierra vegetal tratada físicamente y químicamente con arena, turba y orgánico, totalmente colocada y extendida sobre jardineras o parterres.

Medición	Precio	Importe (€)
65.680,81	3,87	254.184,73

1.12.- M². Mediana y glorieta formada por bordillo según características anteriores, y plantación tapizante con arbolado entre los mismos, salvo enlosados puntuales en pasos de peatones y accesos.

Medición	Precio	Importe (€)
3.161,39	18,60	58.801,85

1.13.- M². Carril-bici, realizado con base de zahorra artificial compactada al 100% del Próctor Modificado en un espesor de 25 cms, lámina anticontaminante de geotextil y herbicida, y capa de tierras de albero compactadas en un espesor de 5 centímetros, encintado a ambos lados con bordillo de hormigón prefabricado bicapa como descrito en partidas anteriores.

Medición	Precio	Importe (€)
3.280,08	9,02	29.586,32

1.14.- M². Solera de hormigón armado tipo h-20 de 15 cm. de espesor, incluso mallazo, con tratamiento superficial en color según D.F.

Medición	Precio	Importe (€)
27.043,00	9.80	265.021,40

1.15.- M². Ajardinamiento de zonas verdes con árboles a especificar en proyecto, unidad arbórea por cada 100 m², 5% de senderos peatonales pavimentados, 20% de tratamiento pisable con tierra batida, plantación tapizante, riego por aspersion y goteros, mobiliario urbano (papeleras, bancos, juegos, etc.), en partes según diseños, y otras acondicionando las plantaciones autóctonas existentes.

Medición	Precio	Importe (€)
65.680,81	10.80	709.352,75

TOTAL CAPÍTULO I.....**3.514.057,14 €**

Capítulo II.- Abastecimiento de agua potable y riego.

2.1.- ML. Suministro y colocación de tubería de fundición dúctil tipo K9, DN-200, unión por medio de enchufe-campana, con junta standard, incluido montaje, sobre lecho de arena de 10 cms. de espesor, p/p de excavación, relleno compactado, refuerzos en cruces de calzada incluso piezas especiales en T, codos, conos de reducción, llaves de paso, bridas ciegas, ventosas, desagües, hidrantes, bocas de riego, acometidas, manga de polietileno, cinta de atención al tubo, de color azul y ancho 20 cm. accesorios y pequeño material. Totalmente instalada y probada.

Medición	Precio	Importe (€)
296,08	90,00	26.647,20

2.2.- ML. Suministro y colocación de tubería de fundición dúctil tipo K9, DN-150, unión por medio de enchufe-campana, con junta standard, incluido

montaje, sobre lecho de arena de 10 cms. de espesor, p/p de excavación, relleno compactado, refuerzos en cruces de calzada incluso piezas especiales en T, codos, conos de reducción, llaves de paso, bridas ciegas, ventosas, desagües, hidrantes, bocas de riego, acometidas, manga de polietileno, cinta de atención al tubo, de color azul y ancho 20 cm. accesorios y pequeño material. Totalmente instalada y probada.

Medición	Precio	Importe (€)
6.791,44	80,00	543.315,20

2.3.- ML. Conducción para distribución de red de riego en tubería de polietileno especial, de alta densidad, de diámetros iguales o inferiores a 125 mm, sobre lecho de arena de 10 cms. de espesor, p/p de excavación, relleno compactado, refuerzos en cruce de calzada, incluso juntas, piezas especiales en T, codos, conos de reducción, llaves de paso, bridas ciegas, ventosas, desagües, y acometidas a parcelas, etc, totalmente colocada y probada.

Medición	Precio	Importe (€)
296,08	40,00	11.843,20

2.4.- ML. Conducción para distribución de red de riego en tubería de polietileno especial, de alta densidad, de diámetros iguales o inferiores a 90 mm, sobre lecho de arena de 10 cms. de espesor, p/p de excavación, relleno compactado, refuerzos en cruce de calzada, incluso juntas, piezas especiales en T, codos, conos de reducción, llaves de paso, bridas ciegas, ventosas, desagües, y acometidas a parcelas, etc, totalmente colocada y probada.

Medición	Precio	Importe (€)
6.791,44	30,00	203.743,20

TOTAL CAPÍTULO II.....**785.548,80 €**

Capítulo III.- Red Unitaria de Saneamiento y Pluviales.

3.1.- ML. Tubería de hormigón armado resistente a los sulfatos, con un diámetro interior de 1500 mm. Conexión de enchufe y campana según norma UNE 127 010 , clase 135 incluida p.p. de junta elástica, pequeños accesorios, totalmente instalada y comprobada estanqueidad. Colocada sobre lecho de arena, incluso excavación en zanja a máquina, transporte a vertedero, relleno y compactado con zahorra artificial, y parte proporcional de acometidas domiciliarias.

Medición	Precio	Importe (€)
566.72	60	34.003,20

3.2.- ML. Tubería de hormigón armado resistente a los sulfatos, con un diámetro interior de 1200 mm. Conexión de enchufe y campana según norma UNE 127 010 , clase 135 incluida p.p. de junta elástica, pequeños accesorios, totalmente instalada y comprobada estanqueidad. Colocada sobre lecho de arena, incluso excavación en zanja a máquina, transporte a vertedero, relleno y compactado con zahorra artificial, y parte proporcional de acometidas domiciliarias.

Medición	Precio	Importe (€)
203.61	55	11.198,55

3.3.- ML. Tubería de hormigón armado resistente a los sulfatos, con un diámetro interior de 1000 mm. Conexión de enchufe y campana según norma UNE 127 010 , clase 135 incluida p.p. de junta elástica, pequeños accesorios, totalmente instalada y comprobada estanqueidad. Colocada sobre lecho de arena, incluso excavación en zanja a máquina, transporte a vertedero, relleno y compactado con zahorra artificial, y parte proporcional de acometidas domiciliarias.

Medición	Precio	Importe (€)
94.6	50	4.730,00

3.4.- ML. Tubería de hormigón armado resistente a los sulfatos, con un diámetro interior de 800 mm. Conexión de enchufe y campana según norma UNE 127 010 , clase 135 incluida p.p. de junta elástica, pequeños accesorios, totalmente instalada y comprobada estanqueidad. Colocada sobre lecho de arena, incluso excavación en zanja a máquina, transporte a vertedero, relleno y compactado con zahorra artificial, y parte proporcional de acometidas domiciliarias.

Medición	Precio	Importe (€)
554.18	45	24.938,10

3.5.- ML. Tubería de hormigón armado resistente a los sulfatos, con un diámetro interior de 600 mm. Conexión de enchufe y campana según norma UNE 127 010 , clase 135 incluida p.p. de junta elástica, pequeños accesorios, totalmente instalada y comprobada estanqueidad. Colocada sobre lecho de arena, incluso excavación en zanja a máquina, transporte a vertedero, relleno y compactado con zahorra artificial, y parte proporcional de acometidas domiciliarias.

Medición	Precio	Importe (€)
623,7	40	24.948,00

3.6.- ML. Tubería de hormigón armado resistente a los sulfatos, con un diámetro interior de 500 mm. Conexión de enchufe y campana según norma UNE 127 010 , clase 135 incluida p.p. de junta elástica, pequeños accesorios, totalmente instalada y comprobada estanqueidad. Colocada sobre lecho de arena, incluso excavación en zanja a máquina, transporte a vertedero, relleno y compactado con zahorra artificial, y parte proporcional de acometidas domiciliarias.

Medición	Precio	Importe (€)
1.481,7	35	51.859,50

3.7.- ML. Tubería de hormigón armado resistente a los sulfatos, con un diámetro interior de 400 mm. Conexión de enchufe y campana según norma UNE 127 010 , clase 135 incluida p.p. de junta elástica, pequeños accesorios, totalmente instalada y comprobada estanqueidad. Colocada sobre lecho de arena, incluso excavación en zanja a máquina, transporte a vertedero, relleno y compactado con zahorra artificial, y parte proporcional de acometidas domiciliarias.

Medición	Precio	Importe (€)
1.507	33,00	49.731,00

3.8.- ML. Tubería de hormigón armado resistente a los sulfatos, con un diámetro interior de 300 mm. Conexión de enchufe y campana según norma UNE 127 010 , clase 135 incluida p.p. de junta elástica, pequeños accesorios, totalmente instalada y comprobada estanqueidad. Colocada sobre lecho de arena, incluso excavación en zanja a máquina, transporte a vertedero, relleno y compactado con zahorra artificial, y parte proporcional de acometidas domiciliarias.

Medición	Precio	Importe (€)
1538,9	30,00	46.167,00

3.9.- Ud. Pozo de registro y/o resalto realizado en hormigón prefabricado resistente a los sulfatos, según planos de detalle, de diámetro de base de 1.20 mt. conexionado con tuberías, anillo superior de 60mm. incluida solera de apoyo y nivelación, juntas de estanqueidad, tapa de registro tipo acerrojada realizada en fundición tipo D-400, con indicación de la instalación, montaje, agujeros para conexionado de la red. Totalmente terminada y comprobada.

Medición	Precio	Importe (€)
184	300,00	55.200,00

3.10.- Ud. Estación depuradora para 300 viviendas de oxidación, modular, prefabricada.

Medición	Precio	Importe (€)
1	200.000,00	200.000

TOTAL CAPÍTULO III.....502.775,35 €

Capítulo IV.- Red de Distribución de Energía Eléctrica y Alumbrado Público.

Energía Eléctrica.

Red subterránea de Media Tensión:

4.1.- ML. Zanjas bajo aceras.

Medición	Precio	Importe (€)
2.569,93	36,00	92.517,48

4.2.- ML. Línea subterránea 3×(1×240 mm²).

Medición	Precio	Importe (€)
2.569,93	54,00	138.776,22

4.3.- Ud. Centros de Transformación.

Medición	Precio	Importe (€)
6	23.391,00	140.346,00

Red subterránea de Baja Tensión:

4.4.- MI. Canalización de Baja Tensión incluidos armarios.

Medición	Precio	Importe (€)
11.278,6	60,00	676.716,00

Alumbrado Público:

Concepto	Medición	Precio	Importe (€)
Columna gama cl-2, 10m, con luminaria AP-101-86713- 250w VSAP 33klm	114	800,00	91.200,00
Columna gama cl-2, 8M, con luminaria AP-101-86712- 150w VSAP 17.5klm	124	700,00	86.800,00
Columna gama cl-5, 16m, con corona hexagonal, con 6 luminarias ETNA VSAP 400w 55klm asimetricos	4	850,00	3.400,00
Columna gama cl-2, 12m, con luminaria ETNA VSAP 400w 55klm	7	600,00	4.200,00
Columna gama cl-16, 4m, con luminaria BR.8 VSAP 100w 10klm	113	50,000	56.500,00
TOTAL			242.100,00

TOTAL CAPÍTULO IV.....**1.290.455,70 €**

Capítulo V.- Red de Canalización de Telecomunicaciones.

5.1.- MI. Canalización audiovisual en zanja, de 30 x 79 cm. para 2 conductos de doble pared (lisa interior y corrugada exterior, según norma Ns/EN 50086-2-4:1994 y EN 50086-1:1993) de PE de 110 mm. de diámetro, embebidos en prisma de hormigón HM-20 de central de 10 cm. de recubrimiento superior y 5 de inferior y 5.5 cm. lateralmente, incluso excavación de tierras a máquina en todo tipo de terreno, tubos, soportes distanciadores cada 70 cm, hormigón y relleno de la capa superior con tierras procedentes de préstamo, en tongadas < 25 cm., compactada el 95% de P.M., incluso transporte a vertedero y cinta de señalización, totalmente terminado y mandrilado.

Medición	Precio	Importe (€)
1.635,46	16,00	26.167,36

5.2.- MI. Canalización audiovisual en zanja, de 55 x 86 cm. para 4 conductos de doble pared (lisa interior y corrugada exterior, según norma Ns/EN 50086-2-4:1994 y EN 50086-1:1993) de PE de 110 mm. de diámetro, embebidos en prisma de hormigón HM-20 de central de 10 cm. de recubrimiento superior y 5 de inferior y 5.5 cm. lateralmente, incluso excavación de tierras a máquina en todo tipo de terreno, tubos, soportes distanciadores cada 70 cm, hormigón y relleno de la capa superior con tierras procedentes de préstamo, en tongadas < 25 cm., compactada al 95% de P.M., incluso cinta de señalización y transporte a vertedero, totalmente terminado y mandrilado.

Medición	Precio	Importe (€)
810,64	25,00	20.266,00

TOTAL CAPÍTULO V.....**46.433,36€**

Capítulo VI.- Seguridad y Salud Laboral.

6.1.- Ud. Medios de protecciones personales, colectivas, de bienestar y salud correspondientes a las distintas unidades de obra, que componen el presente Plan Parcial, en cumplimiento del Real Decreto 1627/97, y que se concentrarán en el correspondiente Estudio/s de Seguridad y Salud Laboral del Proyecto/s de Urbanización.

Medición	Precio	Importe (€)
2% PEM		122.785,41

TOTAL CAPÍTULO VI.....**122.785,41€**

Resumen del coste estimado para las obras de urbanización interiores:

Capítulos	Coste en euros
Capítulo I	3.514.057,14 €
Capítulo II	785.548,80 €
Capítulo III	502.775,35 €
Capítulo IV	1.290.455,70 €
Capítulo V	46.433,36 €
Capítulo VI	122.785,41 €
Total	6.262.055,77 €

Además de las obras antes evaluadas, hay otro capítulo importante, que es el de las obras exteriores al propio sector necesarias para conectar a las grandes redes de servicios urbanísticos.

La valoración estimada para los gastos de urbanización exterior se ha presupuestado en **1.000.0000 €**, y se ha tomado como base polígonos similares, en los que se ha producido circunstancias parecidas en lo que respecta a conexiones exteriores a realizar.

4.- OTROS COSTES (Honorarios técnicos, financieros, tasas...)

Honorarios redacción Estatutos y Programa Actuación.....	30.000 €
Honorarios redacción Plan Especial.....	60.000 €
Honorarios redacción Proyecto de Reparcelación.....	18.000 €
Honorarios redacción Proyecto de Urbanización.....	160.000 €
Honorarios dirección Obras Urbanización.....	132.000 €

TOTAL HONORARIOS400.000 €

Tasas por licencias de obras, notarías, registros.....	450.000 €
Costes Financieros.....	650.000 €

TOTAL OTROS COSTES.....1.500.000 €

5.- RESUMEN DE COSTES DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR “JARDINES DE LA ALMENARA”

Urbanización Interior.....6.262.055,77 €

Urbanización Exterior.....1.000.000 €

Otros Costes.....1.500.000.€

TOTAL.....8.762.055,77 €

16% I.V.A.....1.401.928,92 €

IMPORTE TOTAL.....10.163.984,69 €

6.- ANÁLISIS DE REPERCUSIONES

La superficie del Plan Especial es de 342.310,64 m², siendo la superficie construida de 41.077,28 m²

Las repercusiones del proceso urbanizador serían:

CONCEPTO	IMPORTE €	€ POR m ² SUELO	€ POR m ² CONSTRUIDO
Urbanización	7.262.055,77	21,21	176,79
Otros costes	1.500.000	4,38	36,51
Total	8.762.055	25,59	213,3

7.- DESGLOSE DE LA ACTUACION

La siguiente tabla resume los costes estimados:

	Urbanización interior	Urbanización exterior	Otros costes	IVA (16%)	TOTAL
Total	6.262.055,77 €	1.000.000 €	1.500.000 €	1.401.928,92 €	10.163.984,69 €

Murcia, a 23 de junio de 2005

Llácer Ortuño Arquitectos S.L.

Fdo: Tomás Ortuño Boix
Arquitecto

Iniciativa y Proyectos de Suelo S.L.

ips

V.- ANEXOS

1.- PROGRAMA DE ACTUACION U.A UNICA

1.1.- ÁMBITO TERRITORIAL Y SISTEMA DE ACTUACIÓN PROPUESTO

La Unidad de Actuación Única será gestionada por el sistema de compensación.

Superficie de la UA única	342.310,64 m ²
Edificabilidad (m ² construidos)	308.079,58 m ²
Superficie de parcelas dominio privado	183.982,89 m ²
Superficie de parcelas equipamientos	3.309,79 m ²
Superficie de jardines públicos	42.755,81 m ²
Superficie de viario y CT	77.474,17 m ²
S.G. Espacios Libres	34.787,99 m ²

1.2.- ESTIMACION DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN:

Los gastos de urbanización de la Unidad de Actuación Única del Plan Especial de Adecuación Urbanística “Los Jardines de la Almenara”, se estiman de la forma siguiente, conforme lo recogido en el estudio económico financiero del Plan Especial:

OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	7.262.055,77 €
OTROS COSTES.....	1.500.000 €
TOTAL.....	8.762.055,77 €

1.3.- REPERCUSIONES:

La edificabilidad es de 0,12 m²/m² de techo sobre suelo bruto, por lo que los costes por las unidades básicas serán del orden siguiente:

CONCEPTO	IMPORTE	Por m ² suelo bruto	Por m ² techo edificado.
Urbanización	7.262.055,77 €	21,21 €/m ²	176,79 €/m ²
Otros Costes	1.500.000 €	4,38 €/m ²	36,51 €/m ²
TOTAL	8.762.055 €	25,59 €/m ²	213,3 €/m ²

El Promotor constituirá una **garantía equivalente al 10 % del coste de las obras de urbanización del sector**, una vez recaída la aprobación definitiva del Programa de Actuación y del Plan Especial, tal y como se recoge en el art. 162 de la Ley Regional del Suelo.

En cuanto a las **garantías que aseguran la ejecución de la actuación** y que vienen recogidas en el art. 172.2 e) de la Ley 1/2001, cabe decir que la solvencia de “Costa Mediterráneo S.L.” queda acreditada con la certificación expedida por Caja Castilla La Mancha a favor de la misma, que se adjunta al programa de actuación.

1.4.- PROGRAMA DE TRABAJO

El proceso de urbanización de la Unidad de Actuación Única del Plan Especial de Adecuación Urbanística “Los Jardines de Almenara”, requerirá una serie de actuaciones cuyo desarrollo secuencial constituye el Programa de Trabajo y es el siguiente:

- a) Asamblea de propietarios que representa más del 50 % de los terrenos incluidos en la delimitación para estudiar y aprobar los Estatutos y el Programa de Actuación.

- b) Remisión para su aprobación, notificaciones y publicitación a la Gerencia de Urbanismo.
- c) Otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación.
- d) Remisión para su aprobación a la Gerencia de Urbanismo e inscripción en el Registro de entidades urbanísticas.
- e) Solicitud de iniciación de la expropiación de los no adheridos.
- f) Redacción del Proyecto de reparcelación y acuerdo de remisión para la aprobación inicial y notificaciones a la Gerencia de Urbanismo.
- g) Exposición al público, periodo y acuerdo sobre alegaciones y aprobación definitiva.
- h) Formalización del proyecto de reparcelación y presentación en el Registro de la Propiedad.
- i) Redacción del Proyecto de urbanización y remisión para la aprobación inicial, notificaciones, información pública, periodo de alegaciones y aprobación definitiva.
- j) Contratación y programación de las obras.
- k) Acta de inicio de obras solicitudes de licencias de edificación, en su caso, y constitución particular de avales.
- l) Ejecución de las obras de urbanización.
- m) Entrega de instalaciones y servicios a las entidades respectivas.
- n) Solicitud de la recepción provisional ante la Gerencia de Urbanismo.
- ñ) Formalización del acta de cesión.
- o) Recepción definitiva por trascurso de un año.
- p) Devolución de avales por la Gerencia a quienes se les hubiera exigido al solicitar la licencia de edificación.
- q) Liquidación provisional de la actuación urbanística con imputación de costes a cada parcela, que, en todo el proceso sirve de garantía legal de todas o algunas de las cuotas giradas y no satisfechas.
- r) Transcurrido el año de garantía, liquidación definitiva de las cuotas de la Junta de Compensación.

1.5.- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

Para el presente Plan Especial se siguen las prescripciones del artículo 203 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, según el cual, los propietarios de parcelas deberán proceder a la edificación en el plazo fijado por el planeamiento y, en su defecto en el de dos años desde que la parcela merezca la condición de solar. Los promotores podrán plantear a la Administración, por razones justificadas la prórroga por otros dos años el plazo anterior.

El desarrollo de la actuación será ejecutado en una única etapa, en la cual se pretende una vez aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación y el de urbanización, iniciar la ejecución de las obras de urbanización y simultanear las mismas con las obras de edificación de las viviendas, y proceder al tratamiento y construcción de los espacios de sistemas generales donde se pretenden ubicar las instalaciones deportivas al aire libre, esto último si el Urbanizador o la Entidad Urbanística de Conservación resulta adjudicataria de la ejecución de las mismas y encargada de la gestión de las mencionadas instalaciones.

1.6.- COMPROMISOS DE LOS URBANIZADORES PARA LA FINANCIACIÓN

La Junta de Compensación asume la función de “urbanizador” de la Unidad de Actuación, con todas las obligaciones que le son inherentes.

La ejecución de las obras de urbanización de la Unidad quedan garantizadas con la afección real que recaerá sobre las fincas adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, por su importe alícuoto correspondiente.

La Junta de Compensación deberá ultimar el proceso de urbanización antes de iniciarse el proceso edificatorio.

No obstante, se admitirá el proceso simultáneo de urbanización y edificación, en cuyo caso el titular de la finca sobre la que se solicite licencia,

deberá garantizar el total importe de los servicios urbanísticos necesarios para que la finca adquiera la condición de solar, debiendo comprometerse a no utilizar la edificación hasta que esté concluida la urbanización, e incorporar esta condición en las transmisiones de dominio que pueda realizar (art. 162.3 y 211 de la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia).

2.- PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-1 Situación
- I-2 Zonificación respecto al Plan General vigente
- I-3 Topográfico
- I-4 Estructura de la propiedad (Catastral)
- I-5 Edificaciones y usos y aprovechamientos del suelo existentes
- I-6 Infraestructuras existentes

PLANOS DE ORDENACIÓN

- O-1 Zonificación (Calificación del suelo, dotaciones públicas y privadas, red viaria y parcelas edificables)
- O-2 Sistemas Generales de Espacios Libres
- O-3 Sistemas Locales de Espacios Libres
- O-4 Superficies y volúmenes
- O-5 Estructura viaria
 - O-5.1 Secciones tipo
 - O-5.1.1 Secciones tipo 1 a 3
 - O-5.1.2 Secciones tipo 4 a 11
 - O-5.2 Planta de alineaciones
- O-6 Trazado red de agua potable e hidrantes
- O-7 Trazado red de saneamiento
 - O-7.1 Trazado red de saneamiento
 - O-7.2 Trazado red de saneamiento. Pluviales
- O-8 Trazado red de riego
- O-9 Trazado red baja tensión
- O-10 Trazado red media tensión
- O-11 Trazado red de alumbrado público
- O-12 Trazado red de gas
- O-13 Trazado red de telecomunicaciones
- O-14 Gestión y fases de ejecución de las obras
- O-15 Ordenación orientativa no vinculante

3.-RESUMEN DE SUPERFICIES

3.1. Dominio Privado

DOMINIO PRIVADO

MANZANA	SUPEFICIE	EDIFICABILIDAD	
TOTAL VIVIENDAS	170.741,15m ²	39.077,28m ²	49,88%
TOTAL TERCARIO	8.171,86m ²	2.000,00m ²	2,39%
TOTAL E.L. PRIVADOS	5.069,87m ²	0,00m ²	1,48%

TOTAL DOMINIO PRIVADO	183.982,89m ²	41.077,28m ²	53,75%
-----------------------	--------------------------	-------------------------	--------

3.2. Dominio Público

DOMINIO PÚBLICO

MANZANA	SUPEFICIE	
S.G. ESPACIOS LIBRES	34.787,99m ²	10,16%
ESPACIOS LIBRES	34.787,99m ²	10,16%
ESPACIOS LIBRES NO COMPUTABLES	7.967,82m ²	2,33%
DOTACIONAL	3.309,79m ²	0,97%
CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	200,66m ²	0,06%
TOTAL	81.054,24m ²	23,68%

VIARIO	77.273,51m ²	22,57%
TOTAL	77.273,51m ²	22,57%

TOTAL DOMINIO PÚBLICO	342.310,64m ²	41.077,28m ²	100,00%
-----------------------	--------------------------	-------------------------	---------

4.- INFORMES SECTORIALES

5.- CONVENIO URBANISTICO

6.- MEMORIA SOBRE LA INCIDENCIA AMBIENTAL