

# PLAN PARCIAL LA PACA SECTOR 3.R

LA PACA

LORCA. (MURCIA)

---

---

PROMOTOR:

PROMOCIONES VALLE DE ESPAÑA S.L.

ARQUITECTO

FRANCISCO NUÑEZ AGUILA

DICIEMBRE 2005



**VISADO**  
Normal

26/12/2005  
110314/17136

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC

Autores: FRANCISCO NUNEZ AGUILA

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

## PLAN PARCIAL RESIDENCIAL "SECTOR S-3R (LA PACA)"

PROMOTOR: PROMOCIONES VALLE DE ESPUÑA, S. L.

ARQUITECTO: FRANCISCO NÚÑEZ AGUILA

PROMOCIONES VALLE DE ESPUÑA, S. L.  
LA PACA (LORCA)



**MEMORIA.**

**1. CARACTERISTICAS GENERALES.**

- 1.1. OBJETO DEL PRESENTE TRABAJO
- 1.2. PROMOCION Y ENCARGO
- 1.3. LOCALICACION Y SUPERFICIE
- 1.4. BASE LEGAL Y TECNICA
- 1.5. SISTEMA DE ACTUACION

**2. INFORMACION URBANISTICA**

- 2.1. SITUACION Y DELIMITACION
- 2.2. CARACTERISTICAS DEL TERRENO:
  - 2.2.1. TOPOGRAFIA.
- 2.3. POBLACION Y EDIFICACION EXISTENTE. INFRAESTRUCTURA.
- 2.4. VEGETACION. USO DEL SUELO
- 2.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

**3. PROPUESTA DE PLAN PARCIAL**

- 3.1. CRITERIOS GENERALES.
- 3.2. INFRAESTRUCTURAS.
- 3.3. CONDICIONES DE USO Y VOLUMEN
- 3.4. EDIFICABILIDAD
- 3.5. ZONIFICACION
  - 3.5.1. RESIDENCIAL
  - 3.5.2. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO UBLICO.
  - 3.5.3. ZONA EQUIPAMIENTO MUNICIPAL
  - 3.5.4. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS
- 3.6. CESIONES OBLIGATORIAS Y APROVECHAMIENTO MEDIO
- 3.7. RELACION CON LAS NORMAS DE PLANEAMIENTO
- 3.8. RELACION CON LA LEY DEL SUELO

**4. SERVICIOS.**

- 4.1. RED DE ABASTECIMIENTO E HIDRANTE CONTRA INCENDIOS.
  - 4.1.1. CONCIONES Y CALCULO DE CONSUMO
- 4.2. SANEAMIENTO
- 4.3. ELECTRICIDAD
  - 4.3.1. REDES DE M.T., B.T. Y CENTROS DE TRANSFORMACION
- 4.4. RED DE ALUMBRADO PUBLICO
- 4.5. RECOGIDA DE BASURAS
- 4.6. RED VIARIA – PAVIMENTACION
- 4.7. INSTALACIONES DE TELEFONIA

**5. PLAN DE ETAPAS**

PROMOCIONES VALLE DE ESPUÑA, S. L  
LA PACA (LORCA)

	<b>VISADO</b> Normal	26/12/2005 110314/17136
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC Visado Telemático Autores: FRANCISCO NÚÑEZ AGUILA	
<b>FRANCISCO NÚÑEZ AGUILA</b> El Colegio garantiza la calidad profesional de sus miembros <b>ARQUITECTO</b>		
2		

5.1. PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE ACTUACION

5.1.1. ETAPA UNICA

5.1.2. SISTEMA DE ACTUACION

**6. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO**

6.1. RESUMEN COSTOS DE URBANIZACION

**7. ORDENANZAS REGULADORAS.**

ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL RESIDENCIAL SECTOR S-3.R

**8. CONCLUSIÓN**

**ANEXO DE ACCESIBILIDAD**

PROMOCIONES VALLE DE ESPUÑA, S. L  
LA PACA (LORCA)



DOCUMENTO I

# MEMORIA

PROMOCIONES VALLE DE ESPUÑA, S. L  
LA PACA (LORCA)

	<b>VISADO</b> Normal	<b>26/12/2005</b> 110314/17136
	<b>Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia</b> <small>Visado Telemático</small>	<b>SAC</b>
Autores: FRANCISCO NÚÑEZ AGUILA		
<b>FRANCISCO NÚÑEZ AGUILA</b> <small>El Colegio garantiza la calidad profesional de sus miembros</small>		
<b>ARQUITECTO</b>		
4		

**DOCUMENTO I.- MEMORIA.****1. CARACTERISTICAS GENERALES.****1.1. OBJETO DEL PRESENTE TRABAJO.**

La determinación del Plan General de Ordenación Urbana de Lorca contempla este sector clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado, La Paca. Sector 3.R., con categoría de Residencial de Baja densidad.

El presente trabajo tiene por objeto la adecuación urbanística de este sector mediante el correspondiente Plan Parcial en una urbanización con un uso característico: residencial.

**1.2. PROMOCION Y ENCARGO**

El plan Parcial está promovido por Promociones Valle de Espuña, con C.I.F. B – 73.122.319 representada por D. José María Bonmatí Canovas, con domicilio a efectos de notificaciones en C/ Clavo Sotelo 13 3ºB (30850) de Totana, y D.N.I. 74.433.705 – R.

**1.3. LOCALIZACION Y SUPERFICIE.**

Los terrenos objeto de la Ordenación están situados en La Paca, en el Término Municipal de Lorca (Murcia).

La superficie ocupada por el sector es de 27.140 m<sup>2</sup>., Y su configuración y linderos pueden apreciarse en los planos adjuntos que forman parte de la documentación del proyecto.

**1.4. BASE LEGAL Y TECNICA**

La redacción del presente Plan Parcial de ordenación Residencial, tiene como base legal las disposiciones de la vigente ley 1/2001 de 24 de abril, sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de la Región de Murcia, ajustándose en cuanto a documentación y contenido a lo dispuesto en el Art. 123., y la Aplicación del Plan General de Ordenación de Lorca.

**1.5. SISTEMA DE ACTUACION**

Se fija como sistema de actuación el de "COMPENSACION" FIJADO EN LA Ley del Suelo, Art.126 en el que los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en Plan.  
Se precisa la constitución de Junta de Compensación.

**2. INFORMACION URBANISTICA****2.1. SITUACION Y DELIMITACION**

Los terrenos que configuran el presente Plan Parcial, se encuentran ubicados en la pedanía de La Paca, en el término municipal de Lorca. La delimitación del área, es la siguiente: por el norte, linda con Grabiél Hernández, Levante con zona docente, al sur con suelo urbano consolidado de La Paca, y al Oeste linda con Avenida Juan Carlos I.

PROMOCIONES VALLE DE ESPUÑA, S. L  
LA PACA (LORCA)



## 2.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO

### TOPOGRAFICAS

La topografía de la ordenación, se puede apreciar en los planos del Plan Parcial de Topografía a escala 1/1000. Se trata de una suave ladera con pendiente homogénea.

## 2.3. POBLACION Y EDIFICACION EXISTENTE, INFRAESTRUCTURAS

En la actualidad no existe población en el área a ordenar, solo hay dos construcciones tipo caseta agrícola. Tampoco existen infraestructuras en el sector, salvo el vial de acceso al centro docente que ya se encuentra parcialmente realizado.

## 2.4. VEGETACION. USOS DEL SUELO

No se aprecia vegetación natural o autóctona de interés, estando parte de los terrenos con almendros con escasa producción.

## 2.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

El suelo corresponde a varios propietarios:

- PROMOCIONES VALLE DE ESPUÑA, S. L. ( mas del 50% del sector)
- D. Jesús Molina Arcas
- D. Antonio Jesús García Espín
- Grabiél Hernández

Se aporta plano catastral para la localización de los propietarios: polígono 15.

## 3. PROPUESTA DE PLAN PARCIAL

### 3.1. CRITERIOS GENERALES ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN

Este concepto general seguido en la ordenación de este Plan Parcial consiste en ajustarse estrictamente a las determinaciones que el Plan General de Ordenación Urbana de Lorca en aquellas regulaciones que afectan a los conceptos básicos de la Ordenación como son:

- A. Afianzamiento de la horizontalidad como consecuencia de la mayor demanda de esta tipología de edificación que mejora la calidad de vida.
- B. Fijación de limitaciones a la densidad de población en función del volumen máximo permitido.
- C. Establecimiento de las condiciones de defensa del paisaje y del medio ambiente.
- D. Modificación de las visuales desde la carretera de Caravaca a Lorca procurando que los núcleos de edificación se integren en el terreno adaptándose a sus condiciones topográficas.
- E. Establecimiento de un modelo urbano de baja densidad de población, con viviendas de dos alturas máximo, jardín privado, que mejore la calidad de vida.

PROMOCIONES VALLE DE ESPUÑA, S. L  
LA PACA (LORCA)



Como criterio preferente para la zonificación general de la Ordenación se ha utilizando la división en usos de suelo con tres destinos fundamentales:

- A. Suelo Residencial.
- B. Suelo dedicado al Sistema de Espacios Libres de dominio y Uso Público.
- C. Suelo para Equipamiento municipal.

Esta división principal de la ordenación se ha procurado establecer respetando en primer lugar lo establecido en el Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público de la Ley del Suelo, apoyándose en zonas verdes de uso privado, y conformando los espacios necesarios en una Ordenación de tipo Residencial.

Como consecuencia de la ubicación de determinado número de habitantes en la zona aparecen los suelos dedicados a servicios, espacios libres y equipamientos que se agrupan en zonas claramente definidas con la finalidad de que su uso sea exclusivo y que incluyen los espacios dedicados a aparcamiento de carácter público de acuerdo a las necesidades de los servicios que allí se prevén.

### 3.2. INFRAESTRUCTURAS

La infraestructura vial se ha condicionado en su trazado en planta y perfil a la Ordenación, de tal forma que se integren de la mejor forma posible en el paisaje; para ello se ha tenido en cuenta lo siguiente:

- A. Mínima alteración de la topografía natural al evitar grandes desmontes y terraplenes, tratando de adaptarse al terreno.
- B. Establecimiento de una serie de viales que atraviesan y conectan la urbanización con las colindantes y con las carreteras existentes.

Todo ello viene reflejado en correspondiente plan de la red viaria.

Las demás infraestructuras son descritas posteriormente al hablar de los servicios a prever en este tipo de suelo, así como la suficiencia de los mismos.

### 3.3. CONDICIONES DE USO Y VOLUMEN

Las condiciones de uso y volumen se han establecido en concordancia con lo estipulado en la normativa que le es de aplicación el Programa de Actuación Urbanística que desarrolla la zona.

Así el Suelo está calificado como Urbanizable, con una edificabilidad residencial de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### 3.4. EDIFICABILIDAD:

Uso Global:	Residencial
Superficie Total del Sector:	27.140 m <sup>2</sup> .
Superficie (excluidos SG):	27.140 m <sup>2</sup> .
Aprovechamiento de referencia:	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Edificación total	0,4 x 27.140 m <sup>2</sup> = 10.856 m <sup>2</sup> . ( incrementado 10% = 11.941 m <sup>2</sup> )
	Según artículo 106 , apartado d de la Ley del Suelo
Densidad Máxima viviendas =	35 viviendas/Ha.
Residencial =	11.941 m <sup>2</sup> . (100,00%)
Categoría =	Residencial de baja densidad

El **Nº. máximo de viviendas** a efectos de computo de dotaciones será el resultado de multiplicar la densidad por la superficie del sector, excluidos los sistemas generales:

PROMOCIONES VALLE DE ESPUÑA, S. L  
LA PACA (LORCA)



**26/12/2005**

**VISADO**  
Normal

110314/17136

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC

Visado Telemático

Autores: FRANCISCO NÚÑEZ AGUILA

**FRANCISCO NÚÑEZ AGUILA**  
ARQUITECTO

7

$27.140 \text{ m}^2 \cdot \text{x Densidad (35 v./Ha.)} = 94 \text{ Viviendas (Unidad Básica)}$

El total de la edificación se destina al uso: Residencial.

### 3.5. ZONIFICACION

El área objeto del presente Plan Parcial se divide en las zonas que más adelante se desarrollan, en coherencia con la función o usos asignada, acordes con lo establecido en el anexo al Reglamento de Planeamiento, Programa de Actuación Urbanística de la zona y cuantos supuestos le son de aplicación.

#### 3.5.1. ZONA RESIDENCIAL

Corresponde esta zona a edificación unifamiliar entre medianeras y agrupada cumpliendo con los retranqueos, ocupación y volumen establecidos en las ordenanzas.

La superficie no edificable, excepto aparcamientos interiores se considerará afectada de un modo permanente por el uso de espacio libre privado.

La parte proporcional del Plan Parcial para este uso es del 42,82% = 11.621 m<sup>2</sup>.

#### 3.5.2. ZONA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Zona Verde)

Las necesidades mínimas legales, de este Plan Parcial, para **Zona Verde** vienen estipuladas por el Plan General municipal de Ordenación de Lorca; ocupando una superficie de 2.990 m<sup>2</sup>., constituyendo el 11,02% de la Superficie Total Ordenada. La ubicación de la zona puede verse reflejada en el plano en el que se señalan los distintos usos del suelo.

#### 3.5.3. ZONA DE EQUIPAMIENTO MUNICIPAL

Las necesidades para Zona de Equipamiento Municipal, de este Plan Parcial, se establecen en el Plan General municipal de Ordenación de Lorca; ocupando una superficie de 2.986 m<sup>2</sup>., constituyendo el 11,00% del total del suelo. La ubicación de la zona puede verse reflejada en el plano en el que se señalan los distintos usos del suelo.

#### 3.5.4. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

Dentro de la ordenación se dispondrá obligatoriamente de plaza de garaje en el interior de las parcelas.

Todas las parcelas deben tener acceso a una vía de tráfico rodado. A los lados de todas las vías se prevén aceras de ancho en función del tipo de vías de circulación dimensionadas de acuerdo a las siguientes secciones transversales:

- **Tipo S1:** Vías secundarias de comunicación interior; de 10,00 m. de anchura, con dos aceras de 3,00 m., y calzada de 4.00 m. ( De sentido unico).
- **Tipo S2:** Vía de acceso al Centro Educativo de 9,00 m., con dos aceras de 2,50 m., sin aparcamientos, calzada de 4 m y de un único sentido. (Esta vía existe, estando ya ejecutada).
- **Tipo S3:** Vías principales perimetral, de 15,00 m., con dos aceras de 3,00 m., y un aparcamiento a dos lados de 2.50 m. y 4 m. de calzada (De unico sentido).

PROMOCIONES VALLE DE ESPUÑA, S. L  
LA PACA (LORCA)



- **Tipo S4:** Vías secundaria, de 12.50 m., con dos aceras de 1,75 m., aparcamiento a ambos lados de 2.50 m. y 4 m. de calzada.(De sentido unico)

La Superficie Total de viales y aceras es de 9.513 m<sup>2</sup>., lo que representa un 35,05% de la superficie ordenada a nivel de Plan Parcial.

### 3.6. CESIONES OBLIGATORIAS Y APROVECHAMIENTO MEDIO

Los propietarios de los terrenos afectados por la actuación urbanística estarán obligados:

- A. Efectuar las cesiones de terrenos que se establecen en la Ley.
- B. Sufragar los costes de Urbanización.

En concreto son de cesión obligatoria y gratuita en el Presente Plan Parcial las siguientes:

- A. Terrenos destinados a viales.
- B. Sistemas de espacios libres de dominio y uso público que comprende jardines y áreas de juego y recreo de niños.
- C. Zonas para equipamiento municipal.
- D. 10 % del aprovechamiento privado.

### 3.7. RELACION CON LAS NORMAS DE PLANEAMIENTO.

El presente Plan Parcial, cumple con lo establecido en el Programa de Actuación Urbanística que se tramita junto a este Plan Parcial.

### 3.8. RELACION CON LA LEY DEL SUELO

El Plan Parcial que se ordena cumple con lo dispuesto en la Ley de Suelo, y en especial lo establecido en el Plan General Municipal de Ordenación de Lorca, que fija las reservas mínimas de terrenos para dotaciones en suelo residencial en cuanto a:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público
- Equipamientos
- Viales

## 4. SERVICIOS

Los esquemas de Servicios comprenden explanación y pavimentación, red de distribución de agua e hidrantes contra incendios, red de Saneamiento, electrificación, alumbrado público, jardinería y red de telefonía.

Los esquemas de todos los servicios vienen reflejados en sus líneas fundamentales en los planos de proyecto y se desarrollarán detalladamente en el Proyecto de Urbanización con arreglo a los siguientes puntos básicos.

### 4.1. RED DE ABASTECIMIENTO E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS

El Abastecimiento de agua se realiza mediante conducción diámetro 250 mm. Desde la conducción de los Canales del Taibilla, existente en la localidad de La Paca. La conducción tiene suficiente presión para abastecer a la urbanización.

PROMOCIONES VALLE DE ESPUÑA, S. L  
LA PACA (LORCA)

	<b>VISADO</b> Normal	<b>26/12/2005</b> 110314/17136
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC <small>Visado Telemático</small> Autores: FRANCISCO NÚÑEZ AGUILA	
<b>FRANCISCO NÚÑEZ AGUILA</b> <small>El Colegio garantiza la calidad de sus servicios</small> <b>ARQUITECTO</b>		
9		

El esquema de la red de abastecimiento viene reflejado en los planos de proyecto correspondientes.

La red de agua se distribuye por debajo de las aceras de tal forma que se asegure el abastecimiento a todas las zonas, mediante tubería subterránea debidamente aislada y con presión mínima, en el punto más desfavorable de una atmósfera, suficiente para caso de incendios debido a la altura de la edificación prevista.

Las tuberías serán de polietileno, justificándose su elección como las presiones máximas a soportar.

La red estará dotada de las correspondientes válvulas de corte con cuerpo petrificado y asiento elástico a fin de evitar los depósitos de cal.

Se evitarán en lo posible las curvas de pequeño radio y en todo caso se anclarán tanto esta como las formas "T", "L" ó cualquier otro accidente que haga cambiar de dirección a la conducción. Igualmente se anclarán las llaves de corte o retención y ventosa si las hubiera, a fin de evitar las sobrepresiones producidas en las tuberías por velocidad o golpe de ariete.

Toda la instalación quedará unida de unos tramos a otros formando malla con objeto de realizar una distribución de caudales y presiones lo más racional posible.

La tubería se depositará en una zanja abierta de 0,80 m., de profundidad mínima y sobre terreno debidamente preparado con objeto de que los asientos sean uniformes y no haya concentración de tensiones. El relleno de zanjas se realizará con tierras seleccionadas debidamente compactadas.

En todos los entronques de tuberías se dispondrán llaves de corte de fundición, situadas en arquetas suficientemente dimensionadas. De esta forma y en caso de rotura, sólo se quedaría fuera de servicio el tramo averiado, manejando convenientemente las llaves de cierre de dicho ramal.

Las acometidas a las diferentes parcelas se realizarán desde las conducciones generales por medio de tubería de 3/4", instalándose la correspondiente llave de corte, con arqueta. Todas las previsiones expuestas, así como las alternativas que se adopten, se fijarán definitivamente en el Proyecto de Urbanización. Se dispondrán los correspondientes hidrantes contra-incendios a una distancia máxima entre ellos de 200 m., así como las bocas de riego necesarias para las zonas verdes.

#### 4.1.1. CONDICIONES DE CALCULO DE CONSUMO

A efectos de cálculo de diámetros en tuberías se tendrán en cuenta los siguientes estándares:

250 lts./hab./día con un factor punta de consumo de 10 horas/día y 5lts./Seg. adicional constante para hidrantes contra-incendios. La velocidad del agua en las tuberías debe estar comprendida entre 0,50 m/seg. Y 2,00 m/seg. para evitar sedimentaciones y vibraciones respectivamente.

#### 4.2. RED DE SANEAMIENTO

Debido a la topografía del terreno, los entronques de la red de saneamiento se pueden realizar a pozos de registro.

Para la red de saneamiento se ha previsto el sistema separativo, las aguas fecales irán entubadas y las de lluvia discurrirán por superficie.

Las conducciones irán enterradas a una profundidad tal que impida todo riesgo de contaminación de las aguas de abastecimiento, el punto más elevado de la sección no deberá estar a menos de

PROMOCIONES VALLE DE ESPUÑA, S. L  
LA PACA (LORCA)

	<b>VISADO</b>	<b>26/12/2005</b>
	<small>Visado Telemático</small> Autores: FRANCISCO NÚÑEZ AGUILA	014/17136 SAC
<b>FRANCISCO NÚÑEZ AGUILA</b> <small>El Colegio garantiza la calidad de sus servicios</small> <b>ARQUITECTO</b>		
10		

1,20 m., por debajo de la superficie del terreno y siempre por debajo de la tubería de la red de distribución.

En todos los cambios de dirección o rasante e igualmente en los tramos cuya longitud excede de 50 mts. Se dispondrán pozos de registro de hormigón y características de las empleadas por el Excmo. Ayuntamiento.

Las conducciones a emplear en saneamiento serán de sección circular de hormigón con junta de goma y enchufe de campana, asegurándose siempre como condición fundamental el que cumpla condiciones de estanqueidad adecuadas.

No son admisibles conductos de dimensiones inferiores menores de 30 cm.

La velocidad de cada tramo para el caudal de cálculo será menor de 3m/seg. y mayor de 0,6 m/seg. en tramos cortos y en casos excepcionales de pendientes fuertes, podrán admitirse velocidades de hasta 6 m/seg., justificando las precauciones que se adopten.

En el dimensionamiento estático resistente deberá tenerse en cuenta el comportamiento de las secciones para las solicitaciones de:

- Peso propio
- Peso de tierras y otras cargas muertas
- Empuje de tierras
- Sobrecargas de tráfico
- Subpresiones

Según el precalculo que se adjunta se precisa una sección de 40 cm en su tramo final.

#### 4.3. ELECTRICIDAD

##### 4.3.1. REDES M.T., B.T. Y CENTOS DE TRANSFORMACION

Para llevar a cabo la transformación de energía de A.T. a B.T., se ejecutara un trasformador o se reformara el existente junto al centro docente, para que garantice la potencia suficiente para alimentar a las demandas de este Plan Parcial y las necesidades iniciales del mismo, según IBERDROLA.

La demanda de energía se cifra en 781 Kw.

La energía en B.T., se obtendrá mediante el Centro de Transformación, cuya ubicación viene definida en el correspondiente plan de proyecto.

La distribución en baja se efectuará mediante anillos de sección constante que partirán cada uno del C.T. , alimentando a los respectivos armarios de seccionamiento (ADS) y protección.

Se instalarán armarios de Urbanización de Poliester tipo C.G.P., que permitan derivaciones posteriores.

La normativa que le afecta es la siguiente:

- Reglamento de Líneas Aéreas de Media Tensión Real Decreto de 23/2/1.949.
- Reglamento de Servicios de Estaciones Transformadoras.
- Reglamento electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Complementarias
- Reglamento de Verificaciones Eléctricas y Regularidad en el suministro de Energía aprobado por Decreto de 12 de Marzo de 1.954.
- Reglamento de Acometidas, Real Decreto 2.949/82 de 15 de Octubre.

PROMOCIONES VALLE DE ESPUÑA, S. L  
LA PACA (LORCA)



#### 4.4. RED DE ALUMBRADO PUBLICO

Para dotar de alumbrado público la actuación urbanística que nos ocupa, nos atendremos a lo dispuesto en la legislación vigente que le afecta.

- Reglamento Electrotécnico para baja Tensión e Instrucciones complementarias del Ministerio de Industria y energía R.D. 2.413/1.973.
- Normas básicas de Edificación O.M. 17/07/78.
- Norma de Instrucciones para Alumbrado Urbano de MV. M.O.P.U.
- Real Decreto 2.642/1.985 de 18 de Abril, y O.M. de 11 de julio de 1.986.

Basándonos en esto, consideramos necesario establecer unos niveles de iluminación que fijamos en 20 lux de nivel de servicio en calle de 12,50 metros de anchura o vías principales, y 14 lux de nivel de servicio en vías restantes de anchura  $\leq 10$  metros.

Efectuados los cálculos luminotécnicos obtenemos:

#### VÍAS PRINCIPALES

Altura de columna: 10 metros  
 Separación entre columnas: 35 metros  
 Nivel de Servicio: 20 lux  
 Tipo luminaria doble brazo

#### RESTO VÍAS

Altura de columna: 9 metros  
 Separación entre columnas: 25 metros  
 Nivel de Servicio: 15 lux

Con tales consideraciones técnicas se ejecutará la instalación, partiendo de una centralización. Se prevee un encendido y dos apagados, así como reducción puntual de flujo.

La instalación se ejecutará subterránea con cuatro conductores más el de reducción flujo. La profundidad adoptada para la instalación es de 0,40 metros.

Los conductores se instalarán bajo tubo. En cada cambio de sección o cruce de calles se situará una arqueta de registro.

#### 4.5. RECOGIDA DE BASURAS

Dentro de cada una de las manzanas que configuran la ordenación se han establecido espacios para la ubicación de contenedores de basura, a razón de uno por cada 30 viviendas o fracción.

#### 4.6. RED VIARIA. CONEXIÓN CON LA INFRAESTRUCTURA GENERAL.

Se disponen como obras que ha de contemplar el Proyecto de Urbanización del presente Plan Parcial la siguiente:

a) Urbanización de calzadas y aceras de acuerdo con las dimensiones y características técnicas y constructivas fijadas en los planos del Documento Planos de Proyecto contenidos, en el presente Plan Parcial.

Se realizará la supresión de barreas arquitectónicas.

PROMOCIONES VALLE DE ESPUÑA, S. L  
 LA PACA (LORCA)

	<b>VISADO</b> Normal	<b>26/12/2005</b> 110314/17136
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia <small>Visado Telemático</small>	SAC
Autores: FRANCISCO NÚÑEZ AGUILA		
<b>FRANCISCO NÚÑEZ AGUILA</b> <small>El Colegio garantiza la responsabilidad profesional de los autores</small> ARQUITECTO		
12		

Para la determinación del firme a emplear en la pavimentación de viales se ha tenido en cuenta las características de la urbanización, tráfico, velocidad y carácter de las vías. La solución adoptada es realizar la pavimentación mediante aglomerado asfáltico en caliente y considerando como base zahorra artificial.

Una vez excavada la caja se procederá a la compactación de la explanada para posteriormente mediante material granular proceder al establecimiento de las capas de subbase y base en las condiciones que posteriormente se establezcan en el proyecto de urbanización. Se han previsto unas calles peatonales de 6 m., de anchura de uso exclusivo para residentes realizadas mediante hormigón y tratadas superficialmente con Slurry.

b) La Conexión con los Sistemas Generales en cuanto a electrificación, se realizará al Centro de Transformación existente junto al Centro Educacional. Respecto a Saneamiento, se llevara mediante red de colectores a la red general ubicada en las cercanías; y el agua al depósito de la M.C.T. todo ello viene reflejado en el documento planos del presente Plan Parcial.

#### 4.7. INSTALACIONES TELEFONICAS.

El proyecto de Urbanización del presente Plan Parcial deberá contemplar y proyectar las siguientes obras relativas a instalaciones telefónicas.

Red general de canalización telefónica, que empezará con una cámara de registro a la entrada de la zona ordenada, y que discurriendo por las aceras, en canalización de (6,4,2 63) conductores cubrirá, las distintas parcelas que se prevén en el presente Plan Parcial, el total de la superficie. Se proyectará con las siguientes condiciones mínimas:

- Arqueta Registro cada 100 ml. Mínimo en conducción general.
- Arqueta armario para distribución de acometidas.
- Cruce de calzada con cámara de registro.
- Las canalizaciones, cámaras de registro, arquetas de registro, arquetas para armarios de acometida y obra civil cumplirán las especificaciones técnicas que contemplan los “METODOS DE CONSTRUCCION” de la C.T.N.E. y la legislación vigente.

### 5. PLAN DE ETAPAS.

#### 5.1. PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE ACTUACION

La ejecución de toda la Ordenación se prevé en una etapa, de cuatro años de duración, a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Este Plan de etapas podrá alterarse en sus previsiones temporales y espaciales de acuerdo en el apartado 2 del Art. 54 del Reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo, Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio, disminuyendo la duración de las etapas cuando la demanda de suelo residencial así lo justifique, pero manteniendo que en él se establezca y garanticen la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.

##### 5.1.1. ETAPA UNICA

Comprende esta etapa la totalidad del sector, quedando grafiado en el plano de etapas. Esta etapa ocupa la totalidad de la superficie del sector, incluyendo los Sistemas Generales. Además de los servicios urbanísticos de este sector: Red de agua potable, Saneamiento, Red de energía eléctrica, Alumbrado público, Asfaltado de viales y Encintado de aceras, se deberá ajardinar las zonas verdes públicas contenidas en la misma.

##### 5.1.2. SISTEMA DE ACTUACION

PROMOCIONES VALLE DE ESPUÑA, S. L  
LA PACA (LORCA)

	<b>VISADO</b> Normal	<b>26/12/2005</b> 110314/17136
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC <small>Visado Telemático</small> Autores: FRANCISCO NÚÑEZ AGUILA	
<b>FRANCISCO NÚÑEZ AGUILA</b> <small>El Colegio garantiza la responsabilidad profesional</small> <b>ARQUITECTO</b>		
13		

El Sistema de actuación previsto es de COMPENSACION según se indica en el punto 1.5 de la Memoria; no obstante habrá de tenerse en cuenta el siguiente punto:

**6. ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO**

Para el estudio del costo de las obras de urbanización se ha dividido este en las fases que se ha establecido en el correspondiente Plan de Etapas.

La evaluación económica de los costes se realiza por capítulos, como son Explanación y pavimentación, Abastecimiento de aguas, Saneamiento, Electrificación, y Alumbrado, jardinería en el sistema de espacios libres, Red de Telefonía, Sistemas Generales, costes de proyectos, etc.

Los cálculos realizados se hacen en base al valor de las unidades de obras concretadas, a precios actualizados.

**6.1. RESUMEN DE COSTES DE URBANIZACION**

Se realiza en el presente apartado, la evaluación de la inversión que es necesaria para llevar a cabo la actuación, así como la justificación de su viabilidad.

En la evaluación económica que se realiza, se incluyen, en primer lugar, las obras correspondientes a las conexiones con la estructura general del territorio, así como de los costes estimados para la ejecución implantación de los servicios urbanísticos y demás obras de urbanización para dar a las parcelas la condición de solar edificable.

Por las características del sector, así como el tipo de ordenación que en el mismo se ha realizado, no existen edificaciones ni instalaciones que se haya de demoler o trasladar.

Como justificación del costo de las obras de urbanización e implantación de los servicios se acompaña a continuación una estimación de las dimensiones y valoración de las partidas a ejecutar en cada uno de los casos.

**MEDICIONES Y VALORACIONES.**

**EXPLANACION Y PAVIMENTACIONES.**

Ud.	Partidas	Precio	Total
5.200	m <sup>2</sup> . Desmonte y terraplenado	12,50	65.000,00
7.613	m <sup>2</sup> . Ejecución de calzadas	15,00	114.195,00
1.175	m <sup>2</sup> . Ejecución de aceras	17,00	19.975,00
	<b>Total</b>		<b>199.170,00</b>

**SANEAMIENTO**

Ud.	Partidas	Precio	Total
921	Excavaciones en zanjas; incluso tapado	11,00	10.131,00
614	Tubería de saneamiento	22,00	13.508,00
474	Tubería de 40 mm. colocada	30,20	14.314,80
10	Pozos de registro	360,60	3.606,00
	<b>Total</b>		<b>41.559,80</b>

PROMOCIONES VALLE DE ESPUÑA, S. L  
LA PACA (LORCA)

**VISADO** 12/2005  
Normal 110314/17136

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC  
Visado Telemático  
Autores: FRANCISCO NÚÑEZ AGUILA

**FRANCISCO NÚÑEZ AGUILA**  
ARQUITECTO  
El Colegio garantiza la calidad profesional de sus miembros

14

**SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA**

Ud.	Partidas	Precio	Total
315	Excavaciones en zanjas, cama de arena y tapado	12,60	3.969,00
66	Cruces de calzada homologados y protegidos	12,40	814,40
916	Tubería de abastecimiento de agua	11,60	10.625,60
12	Arquetas registrables	137,05	822,30
12	Bocas de riego	153,40	1.840,80
20	Hidratantes	154,10	3.082,00
12	Válvulas de compuerta	91,30	1.095,60
581	Tubería de distribución de agua	18,10	10.516,10
<b>Total</b>			<b>32.765,80</b>

**INSTALACIÓN ELÉCTRICA**

Ud.	Partidas	Precio	Total
1	Ud. de C. de Transformación	25.900,00	25.900,00
160	Cableado C. T.	15,90	2.544,00
799	Zanja bajo acera	7,00	5.593,00
1299	Cableado	6,40	8313,60
430	Cable Al.	5,70	2.451,00
62	Armario	332,40	20.608,80
<b>Total</b>			<b>65.410,40</b>

**ALUMBRADO**

Ud.	Partidas	Precio	Total
68	Columnas Troncocónicas de doble brazo	428,00	29.104,00
20	Columnas 3,50 m. de altura	188,8	3.776,00
68	Luminaria hermética	366,00	24.888,00
868	Tubo P.V.C.	5,00	4.340,00
54	Cimentación de columnas	85,40	4.611,60
47	Piquetas de toma de tierra	24,40	1.146,80
177	Armarios y arquetas de registro	29,50	5.221,50
<b>Total</b>			<b>73.087,90</b>

**JARDINERÍA**

Ud.	Partidas	Precio	Total
2999	Parterre con p. p. de tapizantes, arbustos y arbolado	7,60	22.792,40
<b>Total</b>			<b>22.792,40</b>

**TELEFONÍA**

Ud.	Partidas	Precio	Total
700	Canalización	13,90	9.730,00
15	Arquetas	140,40	2.106,00
<b>Total</b>			<b>11.836,00</b>

PROMOCIONES VALLE DE ESPUÑA, S. L  
LA PACA (LORCA)


**VISADO** 12/2005  
 Normal 14/17136  
 Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC  
 Visado Telemático  
 Autores: FRANCISCO NÚÑEZ AGUILA  
 FRANCISCO NÚÑEZ AGUILA  
 El Colegio garantiza la calidad de los trabajos  
**ARQUITECTO**  
 15

**SEÑALIZACIÓN**

Ud.	Partidas	Precio	Total
60	Discos de señalización	45,65	2.739,00
430	Bandas de señalización	4,40	1.892,00
	<b>Total</b>		<b>4.631,00</b>

**RESUMEN**

Explanación y pavimentación	<b>199.170,00</b>
Saneamiento	<b>41.559,80</b>
Suministro de agua	<b>32.765,80</b>
Instalación eléctrica	<b>65.410,40</b>
Alumbrado	<b>73.087,90</b>
Jardinería	<b>22.792,40</b>
Telefonía	<b>11.836,00</b>
Señalización	<b>4.631,00</b>
<b>Total</b>	<b>451.253,30</b>

**COSTES**

Valor Inicial de los terrenos (27.140 m <sup>2</sup> . x 18,00 €.)	<b>488.520,00</b>
Importe de las obras de urbanización	<b>451.253,30</b>
Gastos de administración	<b>15.025,00</b>
<b>Total</b>	<b>954.798,30</b>

**VENTAS**

\* Superficie Máxima de Parcelas; 11.621 m<sup>2</sup>. x 96,82 €/m<sup>2</sup>. = 1.125.145 €.

(Considerando como precio medio de Venta 96,82 €/m<sup>2</sup>.)

**TOTAL = 1.125.145 €.**

Según lo anteriormente expuesto, la viabilidad de la actuación está justificada, de acuerdo con las hipótesis que se han planteado.

**6.2 EJECUCION DE EQUIPAMIENTOS PRIVADOS**

PROMOCIONES VALLE DE ESPUÑA, S. L  
LA PACA (LORCA)

	<b>VISADO</b> Normal	26/12/2005 110314/17136
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC <small>Visado Telemático</small> Autores: FRANCISCO NÚÑEZ AGUILA	
<b>FRANCISCO NÚÑEZ AGUILA</b> <small>El Colegio garantiza la calidad de los proyectos</small> <b>ARQUITECTO</b>		
16		

Se tiene el compromiso del Promotor de ejecutar el tratamiento de la zona verde de forma paralela a la ejecución de la urbanización, puesto ya se ha determinado que el Plan Parcial es de Etapa Unica. El término de la urbanización se fija como plazo máximo para la puesta en uso de este servicio.

**7. ORDENANZAS REGULADORAS**

PLAN PARCIAL RESIDENCIAL SECTOR S-3.R

Las ordenanzas reguladoras del plan parcial son las que marca El Plan General de Ordenación Urbana de Lorca para este sector y que a continuación se adjuntan:

VIVIENDA UNIFAMILIAR:

PEDANIA. ORDENANZA 1 (13ª) MANZANA 1

PEDANIA. ORDENANZA 2 (14ª) MANZANAS 2, 3, 4 y 5

AYUNTAMIENTO DE LORCA Plan General Municipal de Ordenación de Lorca por el Ayuntamiento de Lorca 10 DIC. 2002 P.D. (Hecho) - J-00,		
<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>PEDANIA 01</b>	<b>13a</b>
<b>TIPOLOGÍA</b>	Edificación entre medianeras	
<b>USOS</b>		
<b>Característicos</b>	Residencial: vivienda unifamiliar y colectiva	
<b>Complementarios</b>	Garaje-aparcamiento privado	
<b>Compatibles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Residencia comunitaria</li> <li>✓ Comercial, categoría a, situado en planta baja asociado o no a planta sótano o semisótano, y categoría b en edificio exclusivo. *</li> <li>✓ Oficinas, situado en planta baja asociado o no a planta primera o semisótano.</li> <li>✓ Hotelero, categorías 1, 3, 4, y 5.</li> <li>✓ Hostelero situado en planta baja asociado o no a otras plantas con aforo tipos I y II y tipo III en edificio exclusivo.</li> <li>✓ Servicios recreativos y otros servicios terciarios situados en planta baja, con aforo tipos I y II y tipo III en edificio exclusivo.</li> <li>✓ Industria y talleres compatibles con el uso residencial</li> <li>✓ Actividades complementarias del uso agropecuario</li> <li>✓ Dotacional, todas las clases</li> </ul>	
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados.	

\* En la pedanía La Hoya se permite el uso comercial en categoría a, b y d.

**PARCELACIÓN**

<b>Parcela mínima</b>	100 m <sup>2</sup>
<b>Frente mínimo</b>	5 m
<b>Retranqueos</b>	
<b>Fachada</b>	Prohibido
<b>Linderos</b>	Prohibido



**VISADO Normal** 26/12/2005  
110314/17136

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC

Autores: FRANCISCO NUNEZ AGUILA

**VOLUMEN**

<b>Fondo máximo edificable</b>	15 m, en planta piso. En planta baja se permite la ocupación del 100 % para uso distinto del residencial
<b>Altura máxima</b>	6,95 m (2 plantas) *
<b>Sótano</b>	Si

AGUILA  
17

AYUNTAMIENTO DE LORCA  
 DILIGENCIA: Aprobado  
 Plan General Municipal de Ordenación de Lorca  
 10 DIC. 2002

**CONDICIONES ESTÉTICAS**

- Las fachadas serán de revocos en colores claros, preferentemente blanco, permitiéndose zócalos de otros materiales excepto de ladrillo visto con una altura máxima de 1 metro.
- La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachadas por cornisas o aleros; la pendiente estará comprendida entre el 25% y el 35%. La cubierta se realizará con materiales tradicionales.
- Se prohíben las cubiertas de fibrocemento en su color y todos los que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales puedan producir impactos visuales que deterioren el conjunto arquitectónico.
- Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería.
- Todos los parámetros visibles desde cualquier punto de la vía pública, deberán ser tratados con calidades de fachada.
- La planta baja se considerará parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación. Cuando sean comerciales no podrán ser totalmente diáfnas.

**CONDICIONES ESPECÍFICAS**

- Siguiendo las alineaciones señaladas en el Plan General con un cerramiento de altura no inferior a 2,50 metros, se retranqueará la edificación con manzanas de 15 metros de ancho máximo edificable contabilizado a partir de la alineación oficial.
- En las manzanas recayentes a la C/ Olivares de la Diputación de La Hoya, comprendidas entre las calles Virgen del Pilar y Camino Parada de los Coches, objeto de Modificación Puntual del Plan General, la línea de

**VISADO**  
 Normal  
 Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC  
 Visado Telemático  
 D. PEDRO RAMÓN MARTÍNEZ AGUILA  
 26/12/2005  
 110314/17136  
 GUILA  
 18

AYUNTAMIENTO DE MURCIA  
 DILIGENCIA N.º 10360  
 Plan General Municipal de Ordenación de Lorca  
 10 DIC. 2002  
 P.D. (Hes. 5-3-00)

ZONA DE ORDENANZA	PEDANÍA 0.2	14
TIPOLOGÍA	Vivienda unifamiliar	

**USOS**

Fdo.: Pedro. Inés Martínez Marín

<b>Característicos</b>	Residencial: vivienda unifamiliar
<b>Complementarios</b>	Garaje y aparcamiento privado
<b>Compatibles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Residencia comunitaria</li> <li>✓ Comercial, categoría a, situado en planta baja asociado o no a planta sótano o semisótano.</li> <li>✓ Oficinas, situado en planta baja asociado o no a planta primera o semisótano</li> <li>✓ Hotelero, categorías 1, 3, 4, y 5.</li> <li>✓ Hostelero, situado en planta baja asociado o no a otras plantas, con aforo tipos I y II, y tipo III en edificio exclusivo.</li> <li>✓ Servicios recreativos y otros servicios terciarios situados en planta baja, con aforo tipos I y II, y tipo III en edificio exclusivo</li> <li>✓ Industria y talleres compatibles con el uso residencial</li> <li>✓ Actividades complementarias del uso agropecuario</li> <li>✓ Dotacional, todas las clases</li> </ul>
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados.

PARCELACIÓN	Grado 1, viv. Agrupada	Grado 2, viv. Aislada	
Parcela mínima	150 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	
Frente mínimo	5 m	12 m	
Retranqueos			
	Fachada	3 m	3 m
	Línderos	3 m *	3 m

**VISADO**  
Normal  
26/12/2005  
110314/17136  
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC  
Autores: FRANCISCO NÚÑEZ AGUILA  
EZ AGUILA

\* Salvo en los laterales en los que exista una medianería vista, en cuyo caso será obligatorio su adosamiento, o bien cuando exista acuerdo entre los colindantes, del que se deberá dejar reflejo registral.

**VOLUMEN**

Edificabilidad	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
----------------	----------------------------------

AYUNTAMIENTO DE LORCA Plan General Municipal de Ordenación de Lorca Dilección Aprobado Junta de miento en de	
10 DIC. 2002 P.D. (Resol. 5-3-00)	
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Las fachadas serán de revocos en colores claros, preferentemente blanco, permitiéndose zócalos de otros materiales excepto de ladrillo visto con una altura máxima de 1 metro.</li> <li>- Se prohíben las cubiertas de fibrocemento en su color y todos los que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales puedan producir impactos visuales que deterioren el conjunto arquitectónico.</li> <li>- Todos los parámetros visibles desde cualquier punto de la vía pública, deberán ser tratados con calidades de fachada.</li> <li>- Los cerramientos laterales y de fachada estarán formados por un antepecho ciego, con una altura máxima de 1,20 m por encima del cual se deberán alternar partes ciegas y diáfnas, hasta una altura máxima de 2,50 m. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o de la calle.</li> <li>- La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachadas por cornisas o aleros; la pendiente estará comprendida entre el 25% y el 35%. La cubierta se realizará con materiales tradicionales.</li> <li>- Cuando el remate del edificio sea azotea o terraza, ésta llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerámica.</li> </ul>



Fdo. Domingo Martínez M

VISADO

Normal

26/12/2005  
110314/17136

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC  
Visado Telemático  
Autóres: FRANCISCO J. GONZÁLEZ AGUILA

UILA

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

20

## 8. CONCLUSION

Con todo lo expuesto y la documentación anexa consideramos terminada la redacción del Plan Parcial, por lo que lo elevamos a la superioridad establecida en la presente Ley del Suelo.

**Alhama de Murcia, 15 de diciembre de 2005**

**EL ARQUITECTO**

**FDO: FRANCISCO NÚÑEZ AGUILA**

PROMOCIONES VALLE DE ESPUÑA, S. L  
LA PACA (LORCA)



## ANEXO DE ACCESIBILIDAD

En cumplimiento del decreto 39/87 de la CA Murciana de supresión de barreras arquitectónicas, la orden 15-10-91 (CA Murcia) y la ley 5/95 de 7 de Abril (habitabilidad y accesibilidad) se ha diseñado la red viaria de modo que el ancho mínimo de acera sea de 1,50 mts. y un ancho mínimo total de vial de 7 mts. todas las viviendas contarán con al menos con acceso peatonal con pendientes menor o igual al 6 % y los vados peatonales se tratarán con pavimento táctil, Los edificios públicos dispondrán de accesibilidad para minusválidos, de igual manera se dispondrán de aparcamientos habilitados para minusválidos en un porcentaje superior al 2 % del total.

Alhama de Murcia, a 15 de Diciembre de 2.005

### EL ARQUITECTO

**FDO: FRANCISCO NÚÑEZ AGUILA**

PROMOCIONES VALLE DE ESPUÑA, S. L  
LA PACA (LORCA)

	<b>VISADO</b>	<b>26/12/2005</b>
	Normal	110314/17136
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC		
Visado Telemático		
Autores: FRANCISCO NÚÑEZ AGUILA		
<b>FRANCISCO NÚÑEZ AGUILA</b>		
El Colegio garantiza la calidad de los trabajos		
ARQUITECTO		
22		