

*TEXTO REFUNDIDO*

*PLAN PARCIAL  
LA CAMPANA - SECTOR 1-R*

SERRANO Y TITO S.L. Y OTROS  
ARQUITECTO: FRANCISCO JOSE FERNÁNDEZ GUIRAO

OCTUBRE 2005



**PLAN PARCIAL  
SECTOR 1R – LA CAMPANA**

**TEXTO REFUNDIDO**

DOCUMENTACION ESCRITA

1ª parte – MEMORIA DEL PLAN PARCIAL

2ª parte – PROGRAMA DE ACTUACION

SITUACIÓN: DIPUTACIÓN DE POZO HIGUERA - LORCA  
PROMOTORES: SERRANO Y TITO S.L., Y OTROS  
ARQUITECTO: FRANCISCO JOSE FERNÁNDEZ GUIRAO  
OCTUBRE 2005

---

NOTA PRELIMINAR

---

EL PLAN PARCIAL DE LA CAMPANA FUE APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN FECHA 25 DE JULIO DE 2005, CONDICIONADO A LA EMISIÓN DE UN INFORME DE LA EMPRESA MUNICIPAL AGUAS DE LORCA QUE DEBERIA INFORMAR SOBRE LOS REPAROS PUESTOS POR LA D.G. DE ARQUITECTURA, VIVIENDA Y URBANISMO SOBRE LAS REDES DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO.

EN CONSECUENCIA, SE HAN PUNTUALIZADO Y CONCRETADO AQUELLOS EXTREMOS QUE PUDIERAN NO ESTAR CLAROS EN EL TEXTO ANTERIOR Y SE HAN SOMETIDO AL CRITERIO DE LA EMPRESA AGUAS DE LORCA.

ESTA HA EMITIDO INFORME CON FECHA 19 DE OCTUBRE EN EL QUE SE PROPONE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL , EXPRESANDO SU CONFORMIDAD CON TODOS LOS PUNTOS PLANTEADO POR LA D.G.. ESTE INFORME FIGURA EN EL ANEXO CORRESPONDIENTE DE ESTA MEMORIA.

IGUALMENTE SE EXIGIA LA REDACCIÓN DE UN TEXTO REFUNDIDO, QUE SE SOMETERIA A LA TOMA DE CONOCIMIENTO DEL SR. ALCALDE, QUE RECOGIERA TANTO GRAFICA COMO DOCUMENTAMENTE EL ACUERDO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO..

EL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO ES PUES, EL QUE SE TRAMITA PARA LA TOMA DE CONOCIMIENTO DEL ILMO. SR. ALCALDE, TAL Y COMO SE ESPECIFICA EN EL ACUERDO CITADO.

LORCA, OCTUBRE DE 2005  
EL ARQUITECTO

ÍNDICE – 1ª PARTE

**MEMORIA**

---

**1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y ANTECEDENTES DEL P.P.**

---

- 1.1.- OBJETIVOS
- 1.2.- SOLICITUD
- 1.3.- JUSTIFICACIÓN DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
- 1.4.- SUPERFICIE DE ACTUACIÓN

**2.- MEMORIA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

---

- 2.1.- RELACIÓN DE P.P. CON EL P.G.M.O. DE LORCA.
- 2.2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO
  - 2.2.1.- Características geológicas de los terrenos
  - 2.2.2.- Características geotécnicas de los terrenos
  - 2.2.3.- Características topográficas de los terrenos
  - 2.2.4.- Descripción del Sector
- 2.3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
  - 2.3.1.- Usos y edificaciones existentes - Servidumbres
  - 2.3.2.- Infraestructuras existentes.
- 2.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

**3.- MEMORIA DE LA ORDENACIÓN**

---

- 3.1.- JUSTIFICACIÓN DE SU FORMULACIÓN EN RELACIÓN CON LA FIGURA DEL PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA
- 3.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN
- 3.3.- EXAMEN Y ANÁLISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN – JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA INTERNA DEL PLANEAMIENTO
- 3.4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES
  - 3.4.1.- Determinaciones del P.G.M.O.
  - 3.4.2.- Reservas del Suelo propias del Plan Parcial.
  - 3.4.3.- Cuadro de superficies por usos y manzanas

- 3.4.4.- Zonificación
- 3.4.5.- Determinaciones del P.P.
- 3.4.6.- Reservas de suelo y cesiones

### 3.5.- GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO – UNIDADES DE EJECUCIÓN

## **4.- NORMAS URBANÍSTICAS: ORDENANZAS**

---

### 4.1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

- 4.1.1.- Objeto y ámbito de ampliación.
- 4.1.2.- Normas de rango superior.
- 4.1.3.- Terminología de conceptos.

### 4.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO

- 4.2.1.- Calificación del suelo
- 4.2.2.- Régimen relativo a los estudios de Detalle
- 4.2.3.- Parcelaciones
- 4.2.4.-Proyectos de urbanización.

### 4.3.- NORMAS GENERALES

- 4.3.1.- Condiciones técnicas y de edificabilidad. Normas fundamentales.
- 4.3.2.- Condiciones de volumen.
- 4.3.3.- Condiciones de uso.
- 4.3.4.- Condiciones higiénicas
- 4.3.5.- Condiciones de seguridad.
- 4.3.6.- Condiciones constructivas
- 4.3.7.- Condiciones estéticas
- 4.3.8. Condiciones de accesibilidad.
- 4.3.9.- Reserva de Plazas de Aparcamiento.

## **5.- NORMAS DE EDIFICACIÓN DE CADA ZONA**

---

## **6.- PLAN DE ETAPAS**

---

## **7.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

---

- 7.1.- EVALUACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
- 7.2.- ESTUDIO FINANCIERO

## **8.- CONCLUSIÓN**

---

## **ANEXOS A LA MEMORIA**

ANEXO I – ARTº 46 y 64 del R.P.U.  
ANEXO II – ARTº 53 del R.P.U.  
ANEXO III – DOCUMENTO DE RESPONSABILIDAD SOLIDARIA  
ANEXO IV – CONVENIO URBANÍSTICO  
ANEXO V – DOCUMENTOS DE PROPIEDAD  
ANEXO VI – CERTIFICADO DE EMPRESAS SUMINISTRADORAS

ÍNDICE – 2ª PARTE

---

**PROGRAMA DE ACTUACION  
ANEXO AL PROGRAMA DE ACTUACION.**

## 1ª parte – MEMORIA DEL PLAN PARCIAL

---

### 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y ANTECEDENTES DEL P.P.

---

#### 1.1.- OBJETIVOS DEL P.P.

El Plan Parcial (P.P.), como instrumento de desarrollo, tiene por objeto en el Suelo Urbanizable, en el sector denominado LA CAMPANA delimitado en el P.G.M.O. de Lorca, el desarrollo del Sector 1.R, la ordenación detallada y completa correspondiente al ámbito grafiado del mismo, conforme a la Legislación del Suelo vigente, con la finalidad de distribuir el volumen edificatorio en manzanas edificables.

Una vez aprobado definitivamente el P.G.M.O. de Lorca el 26 de mayo de 2004 quedó delimitado el SECTOR 1R LA CAMPANA.

Dicho Sector es de Uso Residencial.

#### 1.2.- SOLICITUD

El Planeamiento vigente es el P.G.M.O. de Lorca aprobado definitivamente el 26 de mayo de 2004. En desarrollo de las determinaciones del mencionado Plan General en Suelo Urbanizable Sectorizado, El Plan Parcial se redacta por iniciativa privada.

El presente Plan Parcial LA CAMPANA – SECTOR 1-R se redacta por encargo de las Sociedades Mercantiles **SERRANO Y TITO S.L.** con N.I.F. B-30567630, y **CAYUELAS MOTOR S.L.**, con N.I.F. B-30306807 y domicilio social en Carretera de Santa Catalina nº 14, Murcia, **D. BERNALDINO DIAZ GONZALEZ**, con D.N.I. 23.158.676, y su esposa **Dª JUANA JORDAN DIAZ**, con D.N.I. 23.196.130 y domicilio conyugal en Diputación de Pozo Higuera, Lorca, y **ESTACION DE SERVICIO LA CAMPANA S.L.** con C.I.F. B-30466700 y domicilio social en Diputación de Pozo Higuera, Loca, que actúan solidariamente de acuerdo con lo que establece el Artº 178 de la Ley 01/2001 de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia (en lo sucesivo LSRMU) según documento que re recoge en el anexo 3º de la presente Memoria.

La redacción del Plan Parcial corre a cargo del Arquitecto D. **FRANCISCO JOSE FERNÁNDEZ GUIRAO**, del Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia.

La competencia de formulaciones de este documento se sustenta en los Arts 127 y 128 de la LSRMU.

En dicha legislación se atribuye capacidad a los particulares para *“elaborar y elevar a la Administración competente para su tramitación, los instrumentos de desarrollo del planeamiento general, así como las modificaciones de éste que no afecten a los elementos estructurales de los mismos”* y más concretamente en lo referido a los *“Planes Parciales”*: *“Los Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle podrán ser elaborados por los Ayuntamientos, particulares y demás organismos competentes en el orden urbanístico”*

### **1.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL P.P.**

El ámbito del presente PP se encuentra situado junto al borde de la carretera MU-620, que une Purias con Pulpí, que discurre paralela a la sierra de la Carrasquilla, dentro del valle comprendido entre esta sierra y la sierra de la Peñarubia, en cuya ladera se encuentra el núcleo de población de Lorca.

El núcleo rural de La Campana está compuesto por la agrupación de antiguos caseríos que crecieron al borde de los caminos, y posteriormente, a mediados de los noventa, fue ampliando su importancia con la promoción de diversas edificaciones y servicios.

La actuación urbanística que se proyecta se encuentra próxima al núcleo de La Campana en el margen derecho de la carretera citada. Su situación queda definida en la documentación gráfica que se acompaña.

El desarrollo del presente Sector intentará resolver el problema de la vivienda en la zona evitando la proliferación de viviendas diseminadas por el campo de Lorca. Urgencia que desde la propia revisión del P.G. de Lorca, se observa con la ampliación el suelo urbano del núcleo rural de Los Jopos, entre otros, con tres sectores residenciales, y otros sectores previstos en la Revisión del P.G.M.O.

El tamaño del Sector, aproximadamente 23.60 Ha, y la cercanía al núcleo existente lo hace idóneo para poder desarrollarlo y ponerlo en marcha sin mayores complicaciones al tener todos los sistemas



generales de infraestructuras (servicios urbanos) ya implantados en la cercanía del sector.

Su situación respecto del núcleo urbano de Lorca es privilegiada, al existir vías rápidas y cómodas de acceso, como es la carretera de Pulpí, MU-620 y la autovía de Águilas, que le permiten estar muy bien comunicado con la ciudad de Lorca y con la Autovía del Mediterráneo y la futura Autopista de la costa. Otro tanto puede argumentarse respecto a la cercana Ciudad de Pulpí, y a los núcleos ya existentes en las cercanías.

La situación geográfica también es envidiable, se encuentra al comienzo de la ladera de la Sierra que le proporciona unas bellas vistas y a todo el fértil valle que conforma la huerta.

Por último, la existencia de un Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y la propiedad, ratifica lo dicho.

#### **1.4.- SUPERFICIE**

La superficie total del área de actuación es de 236.000 m<sup>2</sup>. Su forma es claramente irregular y el terreno presenta una pendiente descendente desde la parte superior del sector, límite suroeste, hasta la Carretera MU-620 de Lorca-Pulpí que es su límite noreste.

La delimitación y ámbito de actuación es el indicado en los planos de información urbanística, que coincide básicamente con el contenido del P.G.M.O. si bien de ha adaptado a los límites de la propiedad, al proceder el sector inicial de un Convenio firmado entre D. Bernardino Díaz González y el Ayuntamiento. El Sr. Gonzalez, con posterioridad, ha vendido a la mercantil SERRANO Y TITO S.L. su propiedad, reservándose 3.000 m<sup>2</sup>.

Los límites recogidos en el Convenio, se modificaron en la aprobación definitiva del sector, incluyendo la Estación de Servicio, La Campana S.L.

Los datos para el desarrollo del Sector son los recogidos en la ficha correspondiente del Plan, la cual contiene las determinaciones específicas relativas a superficie, uso, aprovechamiento, programación y gestión, estableciendo condiciones particulares aplicables al caso..

En este sector hay vinculado un **Sistema General de Espacios Libres** con una superficie mínima de 20.300 m<sup>2</sup>, así como un **Sistema General de Equipamientos** con una superficie igual o superior a 10.200 m<sup>2</sup>, para su obtención y ejecución conjunta. Está definida su situación tanto en los Planos como en la ficha del P.G.M.O.

#### RESUMEN DE SUPERFICIES

SUP. TOTAL DEL SECTOR	236.000 M2
SUPERFICIE DE S.G.	
S.G. ESPACIOS LIBRES	20.300 M2
S.G. EQUIPAMIENTOS	10.200 M2
SUP. TOTAL S.G.	30.500 M2
SUP. EXCLUIDOS S.G.	205.500 M2

La situación del S.G. E-L y S.G. - EQUIP. está determinada por el Plan General, por lo que el Plan Parcial verificará, situará y cuantificará las cesiones, conforme a la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

De acuerdo con la ficha citada, los S.G. **“se localizarán según las determinaciones gráficas que se adjuntan, no obstante se podrá considerar otro emplazamiento de proporciones similares no admitiéndose la disgregación de la superficie del SG, vinculado necesariamente a un eje viario principal de la ordenación del sector que defina el Plan Parcial, siempre que se justifique su mayor idoneidad”**. Los S.G. se han mantenido en cuanto a su forma y superficie, *vinculados al eje viario principal de la ordenación del sector que define el Plan Parcial*, centrándolos en la urbanización con objeto de acercarlos a los futuros usuarios, alejándolos de la carretera, y creando un espacio de llegada a la zona residencial característica de las actuaciones como la presente. Por otro lado la existencia de la Estación de Servicio, obliga, para mantener las proporciones, a desplazar los S.G., hasta la zona propuesta.

---

## 2.- MEMORIA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### 2.1.- RELACIÓN DEL P.P. CON EL P.G.M.O. DE LORCA

Una vez aprobado definitivamente el P.G.M.O. de Lorca, el presente P.P. actúa sobre los terrenos clasificados por éste como Suelo Urbanizable Sectorizado:

**LA CAMPANA – SECTOR 1-R**

Las determinaciones más importantes que contempla el P.G.M.O. de Lorca están expresadas en la ficha del sector y recogidas en el Capítulo II: Normas Urbanísticas, siendo las siguientes:

<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	<b>LA CAMPANA SECTOR 1.R</b>
<b>DETERMINACIONES DEL PLAN</b>	
USO GLOBAL	Residencial
USO INCOMPATIBLE	Industrial en todas las categorías
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	236.000 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE S.G.	S.G.E.L. 20300 m <sup>2</sup> S.G.Equip. 10.200 m <sup>2</sup> SUP.total S.G. 30.500 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE (excluidos S.G.)	205.500 m <sup>2</sup> ( 20.55 Ha.)
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA	0.14 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS	14 VIV/Ha
CATEGORIA	Residencial min. densidad
<b>PROGRAMACIÓN Y GESTION</b>	
FIGURA DE PLANEAMIENTO	P. Parcial y Programa Act.
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PROGRAMACION	2º cuatrienio
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>	
TIPOLOGIA	Viv. unif. Aisl. y agrupada
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION</b>	

Para el desarrollo del sector se deberá tener en cuenta las estipulaciones correspondientes al "Convenio urbanístico para el desarrollo de una zona residencial en La Campana, de 22 de OCTUBRE de 2002.

El Sistema General de Espacios Libres y el Sistema general de equipamientos se localizarán según las determinaciones gráficas que se adjuntan, no obstante se podrá considerar otro emplazamiento de proporciones similares no admitiéndose la disgregación de la superficie del SG, vinculado necesariamente a un eje viario principal de la ordenación del sector que defina el Plan Parcial, siempre que se justifique su mayor idoneidad

**CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CONEXIONES DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS**

DISTRIBUCIÓN DE AGUA	Conexión a la arteria D620 desde el depósito de La Campana
SANEAMIENTO	Conexión al colector, depuración y vertido a Rambla.
ENERGIA ELECTRICA	Conexión a red urbana de media.

El aprovechamiento de referencia se aplica a la superficie total del sector, incluidos los S.G.

El número máximo de viviendas será el resultado de multiplicar la densidad por la superficie del sector excluidos los S.G.

**2.2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO**

**2.2.1.- CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS DE LOS TERRENOS**

La zona de Lorca, desde el punto de vista de su historia geológica se encuentra situado en el sector Sur Occidental de la zona Bética, que junto con la SubBética y la PreBética, forman el ámbito de las cordilleras Béticas, que se extienden desde el Sur de Cádiz hasta el Oeste de Valencia. La zona Bética es la más meridional y se extiende desde el Oeste de Málaga.

Tectónicamente, la zona es fruto de una geología de mantos de corrimiento y fallas de tensión, que rompen la continuidad de las estructuras Paleozoicas, formando fosas y depresiones. Los materiales que aparecen son areniscas y pizarras de bajo metamorfismo, asociado a materiales más antiguos de metamorfismos de grado medio (micaesquitos y cuarcitas).

El cuaternario aparece asociado a la presencia de materiales de pie de monte y de relleno de rambla, y que se caracteriza por tener una disposición local muy heterogénea. Así aparecen gravas, gravillas, arenas y arcillas con gravas, dando lugar a depósitos muy competentes.

El estudio de 1966 del Instituto Geológico Minero para la provincia de Murcia establece para la zona de Lorca, desde el punto de vista de su historia geológica está constituida por materiales pertenecientes a los periodos Plioceno superior y cuaternario, Plioceno inferior, paleozoico superior y Mioceno.

### **2.2.2.- CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS DE LOS TERRENOS**

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

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

### **2.2.3.- CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS DE LOS TERRENOS**

El terreno sobre el que se ubica el P.P. está formado por un plano inclinado, de topografía prácticamente llana, dada su transformación agrícola de regadío, con pendiente descendente y progresiva desde el límite superior, lindante con el resto de finca matriz, hasta la carretera MU-620, de Purias a Pulpí, que es la parte más baja.

Existe una parte con un moderado relieve, en la zona sur oeste, comienzo de las primeras estribaciones de los montes que llegan hasta la Pedania de Almendricos.

La topografía del terreno facilita la evacuación de la red de saneamiento y la instalación de las demás redes de servicio.

#### **2.2.4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR**

La superficie de actuación es de 236.000 m<sup>2</sup>, de forma irregular, con una zona casi rectangular y horizontal junto a la carretera MU 620, y otra montañosa y de aspecto triangular en planta, en la zona su oeste, como queda dicho.

Esta descripción literal se recoge gráficamente en el Plano de la delimitación del Sector.

### **2.3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

#### **2.3.1.- USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES - SERVIDUMBRES**

En la actualidad se encuentra claramente definido los usos existentes en el territorio, que coinciden con los titulares registrales de las propiedades que componen el Sector encontrándose los siguientes usos:

- Uso agrícola de secano y regadío, con productividad agrícola correspondiente a la parcela propiedad de la mercantil SERRANO Y TITO S.L.. No existen edificaciones.
- Uso terciario, correspondiente a la instalación de una Estación de Servicio, correspondiente a la mercantil ESTACION DE SERVICIO LA CAMPANA S.L. edificada con las correspondientes instalaciones, funcionando.
- Uso agrícola de secano y regadío, con productividad agrícola correspondiente a la parcela propiedad de los esposos D. Bernardino Díaz González y D<sup>a</sup> Juana Jordán Díaz. Existen edificaciones.
- No existen servidumbres que impidan el desarrollo del Plan Parcial.
- No existen yacimientos arqueológicos, por lo que el sector no está sometido a la Ley del Patrimonio Histórico Español.

### 2.3.2.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El Sector esta delimitado en su parte noreste por la carretera regional MU-620, de Lorca a Pulpí, por lo que podemos indicar que tanto los Sistemas Generales de Comunicaciones como los de Infraestructuras están desarrollados o en fase de desarrollo, según proyectos en fase de ejecución por las empresas suministradoras.

El Sector no está afectado por ningún Sistema General que lo cruce, no existiendo tampoco accidentes geográficos que impidan el desarrollo.

Solamente nos condiciona la carretera comarcal MU-620, Lorca-Pulpí, catalogada como una Carretera Regional de Segundo Nivel. Para ello se estará en lo dispuesto en la Ley 9/1990, de 27 de agosto, de Carreteras de la Región de Murcia, en los Art. 17 y 22, 23 y 26 que establece *“la línea límite de edificación a 25 metros medidos desde la arista exterior de la calzada que es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.”*

Pero se hace una excepción cuando la carretera discurre total o parcialmente por suelo urbano: *“Con carácter general, en las carreteras regionales que discurran total o parcialmente por zonas urbanas, así como según el Art. 8, la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia diferente a la fijada en el punto anterior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico.”*

Y en especial, los artículos del 33 del 36, Título V, TRAVESÍAS Y REDES ARTERIAS.

En todo caso se estará a lo que disponga para este caso la D.G. de Carreteras.

#### **- Infraestructura Vial.**

Al Sector se accede directamente desde la carretera regional MU-620, Purias – Pulpí con la que se comunica directamente con la provincia de Almería, y concretamente con Pulpí, en dirección sueste. En dirección noreste la carretera se cruza a unos diez kilómetros con la Autovía de Lorca a Águilas y conecta a distinto nivel a través de un enlace y posteriormente termina en una rotonda en la antigua carretera de Águilas, en el núcleo de Los Rosales.

El estado del firme es muy bueno y de reciente ejecución la ampliación del mismo, con una anchura de calzada de 7.20 m y un arcén de 1 m.

Las conexiones viarias con Lorca, Águilas y Pulpí son excelentes.

La carretera regional MU-620 de Lorca – Pulpí recoge en la actualidad todos los caminos y carreteras existentes en la zona.

El Sector queda perfectamente enlazado con el territorio a través de la carretera MU-620 y la autovía de Lorca a Águilas.

Se adjunta certificado de la D.G. de Carreteras.

**- Infraestructura de Red de Alcantarillado.**

Está en fase de ejecución y en funcionamiento en el cercano suelo urbano. La ordenación que se proyecta estará dotada de un sistema de depuración que se describirá en el proyecto de urbanización, y que dada su situación, dentro de la urbanización y contigua a la carretera MU620 podrá en su día conectarse fácilmente a la red municipal hoy en fase de proyecto. Entretanto, las aguas depuradas se almacenarán en un depósito específico para reutilizar las aguas con fines de regadío. El sobrante depurado, si lo hubiera, será vertido a una rambla próxima, previa autorización de la C.H.S. o para riego de propiedades colindantes, con las que se acuerde.

La infraestructura es más que suficiente en su sección, para el desarrollo del Sector de uso residencial de mínima densidad.

**- Infraestructura de Red de Agua potable.**

Se encuentra completamente ejecutada estando en funcionamiento y dando servicio a tanto a los núcleos próximos, como a todas las viviendas de la Escucha y Purias. Existe un depósito en el núcleo de La Campana, en las cercanías del sector, del que se abastece toda la zona.

La ficha del Plan, como se ha indicado, establece la conexión a la arteria D85 desde el depósito de La Campana



La arteria de distribución va paralela a la carretera MU-620, y cruza la carretera en un paso inferior de aguas, desde donde tendrá que hacerse la conexión con la nueva red.

Se adjunta certificado de la empresa Municipal de Aguas de Lorca S.A.

**- Infraestructura de Red de Energía Eléctrica.**

Está enteramente ejecutada, abasteciendo actualmente al núcleo urbano de La Campana y más concretamente la urbanización existente, a la cual le llega una línea de media tensión, que cruza la carretera MU-620, en aéreo, hasta una torreta situada en los terrenos de la urbanización existente y cerca de las nuevas edificaciones, en la calle en la que lindan ambas urbanizaciones.

El certificado emitido por la empresa suministradora, señala la existencia de energía eléctrica con capacidad suficiente para los fines que se proyectan, así como el punto de entronque.

**- Infraestructura de Equipamientos y Espacios Libres.**

Existen zonas verdes públicas en núcleo de La Campana. No existe en la zona ningún Sistema General de Espacios Libres.

El equipamiento escolar se encuentra a unos cinco kilómetros en dirección Purias por la carretera MU-620, donde se encuentran tanto las unidades de primaria, secundaria como de bachiller. El transporte escolar está establecido y funcionando.

También existe transporte público que recorre la carretera MU-620 hasta Lorca, situándose una parada del autobús de línea en las puertas de los terrenos del Sector.

#### **2.4.- ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

La actuación que se proyecta afecta a tres propietarios de los que uno de ellos ( la Estación de Servicio ) se encuentra implantado en el terreno y funcionando, por lo que habrá de respetarse la situación actual. Esta parcela se ha incorporado al Plan en el último momento de la aprobación del P.G.

TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL – SECTOR 1-R – LA CAMPANA

---

propiedad	DNI o NIF	Sup. Ha.	OBSERVACIONES
SERRANO Y TITO S.L.	B30567630	12,1933	80% S/15,2416
CAYUELAS MOTOR S.L.	B30306807	3,0483	20% S/15,2416
SERRANO Y TITO S.L.	B30567630	3.403325	80% S/4.254156
CAYUELAS MOTOR S.L.	B30306807	0.850831	20% S/4.254156
BERNARDINO DIAZ GONZALEZ	23158676	0.3000	
ESTACION de SERVICIO	B30466700	1.0000	
TOTAL REGISTRAL		20,7957	
EXCESO DE CAVIDA		2,8043	S/ MEDICION
TOTAL AMBITO		23,6000	IGUAL FICHA

### **3.- MEMORIA DE LA ORDENACIÓN**

---

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

El presente Plan Parcial desarrolla las previsiones del P.G.M.O. de Lorca, quedando por tanto justificada la procedencia de su formulación, siendo necesaria para poder desarrollar el Sector 1.R – LA CAMPANA.

Se apoya, asimismo, en un Convenio firmado entre el Ayuntamiento de Lorca y el propietario, a la sazón de la mayoría de los terrenos, D. Bernardino Díaz González, que con posterioridad, vendió parte de los mismos a la Mercantil SERRANO Y TITO S.L.

La Revisión del Plan General, aumentó el ámbito del Sector incorporando los terrenos que actualmente ocupa la Estación de Servicio La Campana S.L.

El presente P.P. cumple con el Convenio urbanístico suscrito entre la propiedad y el Excmo. Ayuntamiento de Lorca, en todos sus extremos.

#### **3.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Las necesidades urgentes surgidas durante la revisión del Plan General de Lorca de la necesidad de creación y ampliación del núcleo de suelo urbano existente, la demanda de viviendas y unidades residenciales, así como de equipamientos y dotaciones en la zona, definen cual es el objetivo de este Plan Parcial.

A estas necesidades fue sensible el Ayuntamiento al firmar el Convenio ya citado, que viene a completar las dotaciones en una zona carente de algunas de ellas, con el atractivo de la creación de un espacio residencial moderno.

Por otra parte está la aplicación de la LSRMU que facilita la obtención de los Sistemas Generales de Espacios Libres y

Equipamientos vinculados al Sector, con una gestión ágil y rápida, sin perjuicios para las partes afectadas.

El Plan Parcial partiendo de la situación de los condicionantes que se fijan en la ficha, establece una organización sencilla de carácter eminentemente residencial, que se articula a lo largo de una gran vía de acceso, con ramificaciones a ambos lados que atraviesa los S.G. es decir, el gran parque que en su día serán estos espacios, para adentrarse en el espacio puramente privativo de las unidades residenciales.

Se prevén, básicamente viviendas aisladas o pareadas salvo en una parcela situada al noroeste, en la que se dispondrán viviendas agrupadas.

Sin embargo, esta disposición de viviendas, no se quiere que sea un corsé que impida el desarrollo natural y diverso de la urbanización, sino el origen de un crecimiento espontáneo que permita la agrupación de viviendas en forma de pareadas o en pequeñas agrupaciones o condominios que diversificaran el resultado.

Las reservas de terrenos destinados a parques, jardines y zonas de recreo, de uso y de dominio público y carácter local, quedan situados en la zona más abrupta en contraposición a los S.G. generando, así, dos parques, uno de carácter general y otro local que producirán la sensación de que la urbanización es, sobretodo un espacio verde, desde cualquier punto de vista.

Los terrenos de reserva para equipamientos de dominio y uso público se sitúan a continuación del conjunto del S.G. de equipamiento. Queda justificado su situación ya que este espacio le va a dar continuidad y proximidad al núcleo existente, viéndose como una prolongación de los terrenos de dominio público que pueden ser usados ambos, de forma común si fuera necesario.

Los planos que se acompañan, mejor que cualquier explicación, dan cuenta de lo que se ha pretendido, y a ellos se remite esta Memoria.

### **3.3.- EXAMEN Y ANÁLISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN - JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA INTERNA DEL PLANEAMIENTO**

Existen una serie de condicionantes que influyen en los criterios generales de Ordenación, que se han tenido en cuenta en este Plan Parcial, por lo que no se parte de una libertad absoluta a la hora de exponer estas consideraciones generales, cosa que por otra parte suele ser usual en la mayoría de sectores cuando se acomete la tarea de su ordenación.

Los condicionantes más importantes que condicionan prácticamente "la trama" de la Ordenación son los siguientes:

- Que el Sistema General de Espacios Libres está ya situado geográficamente dentro del sector, en la zona noreste, cerca de la carretera de Pulpí, regional MU-620 y vinculado al eje principal de la ordenación..
- Que se encuentran claramente definido y en funcionamiento el Sistema General de Comunicaciones y las conexiones con el resto de los Sistemas Generales de la ciudad.
- Al ser el Sistema General de Comunicaciones, limite del sector habrá que mantener la distancia de seguridad. La carretera de Pulpí, MU-620, como vía de comunicación rápida, hace necesario mantener una distancia de separación que resguarde de la posible influencia negativa de ella a los usuarios en su vida cotidiana.
- Que el sector que se desarrolla está limítrofe a una zona semiordenada.
- La existencia de una Estación de Servicio en funcionamiento, como equipamiento privado que hay que respetar.

Las infraestructuras necesarias para la dotación de servicios se situarán fuera de la zona de dominio publico de la carretera.

Los terrenos de dominio público de la carretera MU-620, colindantes con el sector, con la aprobación de la Dirección General de Carreteras, serán tratados a la misma vez que la urbanización de los terrenos.

El proyecto soluciona todas las condicionantes iniciales y aporta un nuevo fragmento de ciudad al núcleo de La Campana.

### **3.4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL P.G.M.O. DE LORCA**

#### **3.4.1.- DETERMINACIONES DEL P.G.M.O. DE LORCA**

Las condiciones de uso son las que se han recogido más atrás en la ficha del P.G. por lo que insistiremos en ellas, pero hay que añadir las que se derivan de la aplicación de la LSRMU cuyo cumplimiento se realiza en el apartado siguiente.

Se da, también cumplimiento al Convenio.

#### **3.4.2.- RESERVA DE SUELO PROPIAS DEL PLAN PARCIAL.**

De acuerdo con la Ley del Suelo de la Región de Murcia, las reservas de suelo que se desarrollan en este Plan Parcial son las correspondientes a **Uso Residencial, de mínima densidad, conforme al artículo 106 de la L.S.**

El aprovechamiento del sector se establece en 0,14 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sin embargo, por aplicación del artº 106, d.1 de la LSRMU ese aprovechamiento puede incrementarse en un 10% siempre que se aumenten en igual proporción las cesiones de zonas verdes y equipamientos públicos. Por tanto el aprovechamiento que aplicamos es de  $0.14 \times 1.1 = 0.154$  m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La densidad de viviendas se establece en 14 viv/Ha, aplicables sobre la superficie del sector excluidos los S.G., lo que arroja una cantidad de 287 viviendas como máximo.

Conforme al Art. 106 de la L.S. las reservas de terrenos para este tipo de suelo son los siguientes:

#### **- Reserva de suelo para Espacios Libres:**

Según el Art. 106.e:

**“La superficie para Espacios Libres no será inferior al 10% de la superficie total ordenada, cualquiera que sea el uso global del sector. No obstante, en las categorías residenciales de baja y mínima densidad, podrá compensarse hasta la mitad de esta superficie por el doble de zona verde de titularidad privada así calificada”**

- USO GLOBAL Residencial  
- CATEGORÍA mínima Densidad  
- Superficie de Zona Verde:  
10% Sup. Total del Sector:  $0.10 \times 205.500 \times 1.10 = 22.605 \text{ m}^2$

**- Reserva de suelo para equipamientos de dominio y uso público**

Según el Art. 106.f.1  
Residencial de mínima densidad: mínimo un 5%  
5% Sup. Total sector:  $0.05 \times 205.500 \times 1.10 = 11.302 \text{ m}^2$

**- Reserva de Plazas de Aparcamiento:**

Según el Art. 106.h  
como mínimo 1 por cada 100 m<sup>2</sup> construido  
Sup. Construida del Sector :  $0.154 \times 236.000 = 36.344 \text{ m}^2$   
1 Plaza/ 100 m<sup>2</sup> Sup. Const. : 364 plazas

**- Reserva para Viviendas de P.O.**

No procede al tratarse de una actuación de mínima densidad.

**CUADRO RESUMEN SUPERFICIES MÍNIMAS Y RESERVAS DE SUELO:**

**DATOS INICIALES**

sup.de actuacion	a	236.000,00 m <sup>2</sup>
sup. S.G.E.L.+ EQUIP	b	30.500,00m <sup>2</sup>
sup de referencia	c	205.500,00m <sup>2</sup>
Aprovechamiento	d	0,14m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
aprovechamiento corregido	e = d*1,10	0,154m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
densidad	f	14,00viv/Ha

TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL – SECTOR 1-R – LA CAMPANA

MAXIMOS

aprovechamiento total maximo	a*e	36.344,00m2
max. N° de viviendas maximo	c*f/10,000	287,00viv

CESIONES, SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

cesion	S.G.	esp. Libres minimo		20.300,00m2
cesion	S.G.	Equipamientos minimo		10.200,00m2
cesion	Z.V. Local minima		1,1*10% s/ c	22.605,00m2
cesion	equip.local minima		1,1*5% s/ c	11.302,50m2

3.4.3 CUADRO DE SUPERFICIES POR USOS Y MANZANAS

	S.G	Z.V.	EQ.PUB.	EQ.PRIV.	V.U.TIPO			EQ.FUNC.	
					V.AGRP.	VIALES			
	10.211	21.723	11.302	7.092	10.498	4.919	52.505	720	
	20.300	3.503		5.552	1.484	8.374			
				4.257	2.995	7.539			
					2.791				
					11.881				
					4.815				
					3.637				
					3.637				
					3.643				
					9.027				
					5.309				
					4.671				
					4.475				
					4.665				
					4.475				
	30.511	25.226	11.302	16.901	78.003	20.832	52.505	720	236.000
% s/236,000	12,93								
% s/ 205,000		12,28	5,50	8,22	37,96	10,14	25,55	0,35	100,00



### 3.4.4.- ZONIFICACIÓN.

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

- Zona residencial vivienda unifamiliar tipo (R-AAP)
- Zona residencial vivienda agrupada (R-AG)
- Zona de Equipamiento privado (EQUIP. Priv)
- S.G. Espacios Libres (S.G.E.L.)
- Zona Verde Local (Z.V.)
- S.G. Equipamiento Públicos (S.G.EQ.)
- Equipamiento local (EQUIP. Local)
- Viales (V)
- Aparcamientos (P)
- Zonas de equipamientos funcionales (E-F)

### 3.4.5.- CUADRO DE SUP. DE LAS DETERMINACIONES DEL P.P.

zona definida		SUP - m2	le - m2/m2	EDIF. - m2
CESIONES	S.G.E.L.+ S.G.EQUIP. (*)	30.511		
	Z.V. Local	25.226		
	EQUIP. Local	11.302		
	VIALES	52.505		
	EQUIP. FUNCIONAL.	720		
PRIVADO	VIV. UNIF. TIPO.	78.003	0,300	23.401
	VIV. UNIF. AGRUPADA	20.832	0,400	8.333
EQUIPAMIENTOS	COM.	5.552	0,550	3.054
	COM.	1.257	0,550	691
	DEP.	7.092	0,055	390
	E.S.	3.000	0,150	450
<b>TOTAL</b>		<b>236.000</b>	<b>0</b>	<b>36.319</b>

(\*) LA DELIMITACION DE AMBOS S.G. QUEDA A CRITERIO MUNICIPAL

En cuanto a las **ZONAS RESIDENCIALES** resulta lo siguiente :

tipo de VIV.	nº de viv	edif. m2	m2.media parc.	sup.suelo-m2	m2 viv.media
R-AAP	195,00	23.401	400	78.003	120,00
R-AG	92,00	8.333		20.832	90,57
	287,00				

Las zonas de viviendas unifamiliares aisladas, adosadas y pareadas ( ordenanza R-AAP ) se desarrollan en catorce manzanas que podrán descomponerse, de acuerdo con la ordenanza que les afecta, en parcelas individuales, a las que será de aplicación la ordenanza que más adelante se recoge, o desarrollarse por manzanas completas.

Los cuadros siguientes expresan para cada manzana residencial, con **carácter indicativo y no vinculante**, los características medias de las edificaciones posibles.

**ZONA RESIDENCIAL - R - AAP**

MANZANA	sup. nº parcel. m2	sup.media parc. m2	edif. viv.media m2/m2	m2
1	3.643	10	0,30	109
2	4.665	12	0,30	117
3	4.475	5	0,30	269
4	3.637	10	0,30	109
5	4.671	12	0,30	117
6	4.475	12	0,30	112
7	3.637	10	0,30	109
8	4.815	12	0,30	120
9	9.027	23	0,30	118
10	5.309	13	0,30	123
11	4.632	13	0,30	107
12	7.270	18	0,30	121
13	10.498	27	0,30	117
14	7.248	18	0,30	121

78.002      195

ZONA RESIDENCIAL - R - AG

MANZANA	sup. m2	nº parcel.	edif. m2/m2	edif. por parc.	viv.media m2
A	4.919	22	0,40	1.968	89
B	8.374	37	0,40	3.350	91
C	7.539	33	0,40	3.016	91
	20.832	92			

3.4.6 CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS DE SUELO Y CESIONES

	Según normativa	Según proyecto	
Edificabilidad – m2	36.344	36.319	cumple
Nº de viviendas	287	287	cumple
Cesion SGEL+ SG EQUIP– m2	30.500	30.511	cumple
Cesion Z.V. locales – m2	22.605	25.226	cumple
Cesion EQUIP. Locales – m2	11.302	11.302	cumple
Plazas de aparcamiento	364	364	cumple

3.5.- GESTIÓN DE PLANEAMIENTO – UNIDADES DE EJECUCIÓN

El sistema de actuación previsto en el P.G. es el compensación, sin embargo los promotores, solicitan el cambio de sistema a concertación directa, aportando convenio de responsabilidad solidaria, según se establece en el artº 178.3 de la LSRMU.

Según el Art. 178 de la L. S. de la Región de Murcia, El Sistema de Concertación Directa:

***“Podrá utilizarse cuando los terrenos de la Unidad de Actuación, excepto los de uso y dominio públicos , en su caso, pertenezcan a un único propietario”***

***“En el sistema de concertación directa asumirá el papel de urbanizador el propietario único”.***

***“El Programa de Actuación deberá acreditar que los terrenos de la Unidad, excepto los de uso y dominio público, son propiedad de sus promotores”***

Se establece una sola unidad de actuación, que abarca la totalidad del sector.

Los promotores solicitan, asimismo, el cambio de cuatrienio del segundo al primero.

#### **4.- NORMAS URBANÍSTICAS : ORDENANZAS**

---

##### **4.1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

###### **4.1.1.- OBJETO Y ÁMBITO DE AMPLIACIÓN.**

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

El objeto es la redacción de unas Normas Urbanísticas mínimas de la ordenación, que establezcan la regulación del Uso del Suelo y de la edificación pública y privada.

La reglamentación del P.P. es el previsto en el Art. 123 de la L.S.R.MU. y el Art. 61 del Reglamento de Planeamiento.

Serán de aplicación subsidiaria, el P.G.M.O. de Lorca, las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Región de Murcia, así como la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y Reglamentos en vigor.

###### **4.1.2.- NORMAS DE RANGO SUPERIOR DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLAR**

Las normas de rango superior son las recogidas en el P.G.M.O. de Lorca para el Sector 1.R – LA CAMPANA.

###### **4.1.3.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

Respecto a la terminología de conceptos tales como superficie, envolvente, parcelación, alineación de calle, fachada, ocupación, volumen edificable, edificabilidad... etc, se estará en lo indicado en el

Plan General de Lorca, en su normativa general y en su normativa particular para este tipo de suelos, así como en la normativa del presente Plan Parcial.

#### **4.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

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

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial pasan de ser Suelo Urbanizable Sectorizado a clasificarse como Suelo Urbano en aplicación del Art. 62.2 de la Ley de Suelo de la Región de Murcia.

##### **4.2.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO:**

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

- Zona residencial vivienda unifamiliar tipo (R-AAP)
- Zona residencial vivienda agrupada (R-AG)
- Zona de Equipamiento privado (EQUIP. Priv)
- S.G. Espacios Libres (S.G.E.L.)
- Zona Verde Local (Z.V.)
- S.G. Equipamiento Públicos (S.G.EQ.)
- Equipamiento local (EQUIP. Local)
- Viales (V)
- Aparcamientos (P)
- Zonas de equipamientos funcionales (E-F)
- 

##### **4.2.2.- RÉGIMEN RELATIVO A LOS ESTUDIOS DE DETALLE.**

Los Estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o en su caso adaptar determinaciones del Plan Parcial, cuando se proceda a la Ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del mismo y completar en su caso la red de caminos.

Tendrán por finalidad:

- Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.
- La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiéndose crearse vías interiores de carácter privado para acceso a la edificación desde el viario público.

Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones del Plan Parcial que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponda a los comprendidos en el sector, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por el P.P., ni reducir la superficie de uso y dominio público.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados.

Podrán redactarse de acuerdo con los artículos 120, 125 y 127 de la L.S. de la Región de Murcia para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial o bien para ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de los mismos y completar, en su caso la red de comunicaciones con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar el acceso a las edificaciones cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan Parcial no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan Parcial. Se respetará, en todo caso las determinaciones del planeamiento de ámbito superior.

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

#### **4.2.3.- PARCELACIONES.**

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

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

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

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

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

La nueva parcelación será objeto de Licencia Municipal.

#### **4.2.4.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la ejecución integrada de las obras de urbanización incluidas en el Sector o Unidades de Actuación en desarrollo de las previsiones fijadas en el Plan Parcial, conteniendo la supresión de barreras arquitectónicas y garantizando la accesibilidad.

Los proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por el desarrollo y ejecución material de las obras.

Los Proyectos de urbanización comprenderán todos los documentos necesarios para la completa definición y ejecución de las obras comprendidas en su ámbito, según los artículos 159 y 142 de la L.

S. de la Región de Murcia, por el Reglamento de Planeamiento, así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el Plan Parcial.

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

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

Igualmente en caso que se realice un E.D. para Ordenación de parcelas, se realizará previa o simultáneamente a las edificaciones, el correspondiente proyecto de obras de urbanización que afecta a la totalidad del E.D.

Las condiciones mínimas que deberán reunir las infraestructuras de servicios sobre la base de las que se redactarán los correspondientes Proyectos de Urbanización, son las siguientes:

**RED VIARIA:**

Para la red viaria se considerarán los siguientes ratios:

- 1.6 camiones / día para cada 1000 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.
- 6 turismos / día para cada 1000 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

Se prohíbe cualquier solución viaria con mediana acusada

Las calzadas se realizarán con firmes flexibles. Los bordillos serán de hormigón o granito, preferiblemente achaflanados para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas. Las aceras serán de baldosas de hormigón reglado o ruleteado, de adoquín de hormigón o asfáltico, o de hormigón impreso.



Todos los encuentros de calles serán de dimensiones conforme las "Recomendaciones para proyectos de intersecciones" de la Dirección General del MOPU (1975).

Se prevén cuatro **tipos de vías**, según el esquema siguiente, que se recoge en los planos:

TIPO DE VIA	Acera/aprc/via/aprc/bici/acera	anchura
Principal - A	2.5/2/7/2/2/2.5	18
Secundaria - B	2.5/2/7/0/0/2.5	14
Terciaria - C	1.5/0//6/0/0/1.5	9
peatonal	0/0/5/0/0/0	5

#### ALCANTARILLADO:

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

**Toda la red discurrirá por vías públicas.**

**Se proyecta por el sistema de red es separativas.**

- Velocidad de circulación del agua en metros/seg: de 1 a 5 metros/seg.
- Cámaras de descarga: Se dispondrán en cabecera de colectores con capacidad de 600 litros.
- Los diámetros de las tuberías estarán comprendidos entre 30 y 60 cm. Serán de hormigón vibrado o centrífugo.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros (excepto en emisario).
- La profundidad mínima de la red será de 1.60 m.
- Las conducciones irán bajo zona de servicios o aceras.
- Se dispondrá de un sistema de depuración de aguas, cuyas características se definirán en el P.U. que deberá depurarla para su uso posterior para riego.

## **ESTACION DEPURADORA COMPACTA**

Para el tratamiento de las aguas negras se ha elegido un sistema de depuración compacto basado en el principio de oxidación total o de aeración prolongada.

La depuración se produce por medio de una serie de operaciones de aeración y decantación alternativas de una manera cíclica, en el interior del recipiente.

La estación estará dimensionada para la dotación de agua prevista de 450 m<sup>3</sup>/día y 40 m<sup>3</sup>/punta.

El sistema de funcionamiento será, en principio como sigue:

1. Devastado.
2. Aeración.
3. Decantado.
4. Vertido.

El efluente es aireado (mediante soplantes) y decantado los ciclos necesarios, no produciéndose durante los caudales punta ninguna decantación ni vertido.

Los fangos producidos será evacuados en camiones cisterna a la EDAR.

## **RED DE AGUA**

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

**Toda la red discurrirá por vías pública**

El entronque, salvo que la empresa Aguas de Lorca disponga en el momento de redactar el proyecto de urbanización de otra alternativa, se hará desde el depósito del Algibejo, según se especifica en los planos.

- Tubería de fundición con diámetro mínimo de 10 mm.

- Presión mínima de trabajo de las tuberías: 10 atmósferas.
- Velocidad máxima admisible: 0.5 a 1.5 m/seg.
- Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
- La dotación de agua será como mínimo de 0.50 l/seg/hab, con una punta de 2 l/seg/hab.
- Si la red general de suministro no dispusiera de regulación de caudal se proyectará la instalación de un depósito regulador con capacidad para el consumo total del polígono en su día.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes según la normativa municipal.
- Teniendo en cuenta el consumo de agua para una instalación de este tipo, estimado en 200 l/hab/día,, así como la dotación para los servicios de prevención, pero no la dotación para riego, se necesita lo siguiente:

Nº de viviendas	287
Hab/ viv.	3.5
Consumo diario - redondeado	200.000 l.
Previsión	150.000 l.
Total	350.000 l.
Por dos días	700.000 l.

Se preverán depósitos según su localización en los planos.

### **RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

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

- La red de alta tensión (A.T.) será con conductores de aluminio-acero.

- La red de Baja tensión (B.T.) será de tipo trenzada con conductores aislados y subterránea, con conductores P.R.C.
- Los centros de transformación se construirán preferentemente prefabricados para entradas y salidas subterráneas, aunque se admiten otros tipos normalizados por la Compañía Distribuidora.
- La tensión en A.T. será la normalizada por la Compañía distribuidora en la zona y en B.T. será de 380/220 V.
- El precalculo de las necesidades de energía eléctrica da como resultado que deberá preverse entre 2.000 y 2.500 kw para el conjunto de la urbanización. En los planos se localizan los C.T.

### **ALUMBRADO PÚBLICO**

Los proyectos de alumbrado público se sujetarán a las condiciones siguientes:

- La red de alumbrado público será subterránea con cable de cobre, con aislamiento de 1000 V bajo tubo de P.V.C, hormigón fibrocemento ligero, etc.
- Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 o 2 mm de espesor, preferentemente tendrán una altura de 10 m según la anchura de las calles.
- Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico o muy resistentes.
- Las lámparas serán de sodio de alta o baja presión según las necesidades específicas.
- Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía y apagando una lámpara sí, otra no, mediante circuitos diferentes.

- La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Norma MI-BI-009.
- Los puntos de luz se dispondrán en el borde de acera más alejados de la calzada y siempre a una distancia del bordillo superior a 1.00 m.

El alumbrado público será de trazado unilateral y se conducirá por la acera contraria a la red de A.T.

- Para las vías de acceso e interiores del polígono, de acuerdo con las recomendación del Documento nº 12 (1075) 2ª Edición de la Comisión Internacional de L'Eclairage, el alumbrado público del polígono deberá cumplir las condiciones siguientes **Niveles de iluminación:**

*VIA O ESPACIO LIBRE NIVEL DE ILU.N COEF. INIF.*

*RED PRINCIPAL*

<i>Calzada</i>	<i>25 lux</i>	<i>0.33</i>
<i>Aceras</i>	<i>10 lux</i>	<i>0.25</i>

*RED COMPLENETARIA Y LOCAL*

<i>Calzada</i>	<i>20 lux</i>	<i>0.33</i>
<i>Aceras</i>	<i>10 lux</i>	<i>0.25</i>

*AREAS*

<i>Caminos</i>	<i>5 lux</i>	<i>0.18</i>
<i>Plazas y Glorietas</i>	<i>30 lux</i>	<i>0.33</i>

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

## TELEFONIA

La instalación de telefonía fija se realizará de acuerdo con las normas de la C.T.N.E. o de cualquier otro operador, cuyas características se recogerán en el Proyecto de Urbanización.

Se estima la necesidad en 300 líneas.

## **GAS y NUEVAS TECNOLOGIAS**

No se prevé en el Plan Parcial estos servicios dadas las características de la actuación que se proyecta, sin embargo en caso de que el Ayuntamiento lo estimase necesario, deberá ser incluido en el Proyecto de urbanización.

### **4.3.- NORMAS GENERALES**

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

#### **4.3.1.- CONDICIONES TÉCNICAS Y DE EDIFICACIÓN. NORMAS FUNDAMENTALES:**

##### **PARCELA MÍNIMA**

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

En las zonas restantes se consideran parcelas mínimas las definidas en las Ordenanzas Particulares. Serán por tanto indivisibles las parcelas que no cumplan con dicha parcela mínima.

##### **AGRUPACIÓN Y SEGREGACIÓN DE PARCELAS**

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

- La segregación no podrá dar lugar a una parcela que incumpla la condición de parcela mínima o cualquiera de las condiciones de edificación referentes al aprovechamiento, ocupación y retranqueos.
- Cuando la nueva división requiera prever vías interiores para proporcionar acceso a las parcelas resultantes, será perceptiva la aprobación previa de un Estudio de Detalle,

que ordenará los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del presente Plan Parcial y podrá adaptar o reajustar las alineaciones y/o rasantes señaladas en el mismo, así como la Aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, relativo al E.D. aprobado.

- Se exceptúa de la condición anterior los casos en los que el espacio interior tenga la condición de mancomunado.
- En cualquier caso se requerirá licencia de Parcelación, conforme se prevén en las presentes Ordenanzas y el P.G.M.O. de Lorca.

#### **PARCELA EDIFICABLE**

Es la parcela que cumple la condición de parcela mínima y cuenta con los siguientes servicios urbanísticos mínimos:

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

En el caso que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías que reglamentariamente se determinen, se podrán conceder licencias de edificación.

#### **TIPOS DE EDIFICACIÓN**

En el presente Plan Parcial se definen los siguientes tipos de edificación:

##### **RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:**

- Es aquella destinada a alojamiento de un cedula familiar con acceso directo e independiente a la vía pública o privada definida en el P.P. o en un E.D.

- Podrá adoptar la categoría adosada ( con los dos testeros unidos a las viviendas contiguas, salvo las de arranque y final de la serie), pareada (con al menos un testero unido a otra vivienda unifamiliar contigua) y aislada cuando todas sus fachadas estén separadas de los linderos de la parcela.

Queda prohibida la residencial multifamiliar.

#### OTRAS EDIFICACIONES

Se refieren a las que comprenden los equipamientos, tanto públicos como privados, cuyas características se definen más adelante.

Los equipamientos funcionales, que se refieren a las edificaciones necesarias para C.T., depuración de aguas etc. Se permitirán de acuerdo con las características técnicas de los mismos.

#### ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN:

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

La altura se medirá en vertical desde el nivel de la acera o rasante oficial hasta el plano inferior del forjado de cubierta o alero.

En caso de entreplantas se computara a efectos como una planta más.

#### SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

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

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



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

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

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

En sótanos y semisótanos se permite la instalación de trasteros. En ningún caso se permitirá viviendas en sótanos y semisótanos.

Las plantas sótanos y semisótanos no computarán a efectos de edificación máxima

#### **VALLA TIPO:**

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

#### **4.3.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN:**

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

Quedan incluidos en el conjunto del volumen:

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

Quedan excluidos en el conjunto del volumen edificable:

- Los patios interiores aunque sean cerrados
- Los soportales y plantas diáfnas porticadas de carácter público, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior.
- Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, aparatos de aire acondicionado, torres de procesos, paneles de captación solar, chimeneas, etc).
- La ocupación bajo cubierta computará a efectos de volumen edificable, salvo que se destine a trasteros, conforme las ordenanzas particulares de cada zona, con límite máximo de 7 m<sup>2</sup> por vivienda.

#### **4.3.3.- CONDICIONES DE USO:**

##### **USOS PROHIBIDOS:**

- Se prohíben cualquier uso ni incluido en las presentes ordenanzas

#### **4.3.4.- CONDICIONES HIGIÉNICAS**

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

#### **4.3.5.- CONDICIONES DE SEGURIDAD**

Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI-96, Real Decreto 1942/1993 de 5 de noviembre sobre "reglamento de Instalaciones de Protección de Incendios", Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones legales vigentes que les sean de aplicación.

Serán de uso obligatorio uso, como mínimo, la siguientes:

#### **HIDRANTES DE INCENDIOS**

Se contemplará una instalación de hidrantes de incendio que cumplirá el reglamento de Protección de Incendios (R.D. 1942/1993).

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

Podrá ser del tipo columna o arqueta. Las del tipo columna se ajustarán a los establecido por el R.D. 1942/1993 y las normas UNE que le serán de aplicación.

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

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

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

#### **4.3.6.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS**

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

**NBE CA - 88** Condiciones Acústicas en los edificios

**NBE CT - 79** Condiciones Térmicas en los edificios.

**NBE QT - 90** Cubiertas con materiales bituminosos.

**NBE FL - 90** Muros resistentes de fábrica de ladrillo.

**NBE EA - 95** Estructuras de acero.

**NBE CPI - 96** Condiciones de Protección contra incendios en los edificios.

Se atenderá especialmente al cumplimiento del Real Decreto de la, Norma Sismorresistente **NCSE-02**.

#### **4.3.7.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

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

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

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

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

#### **4.3.8.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD**

Tanto la presente figura de planeamiento como los proyectos que la desarrollen garantizarán el cumplimiento de la Ley 5/95 de 7 de abril, como en lo dispuesto subsidiariamente al Decreto

39/87 y la Orden de 15 de octubre de 1991, en materia de accesibilidad.

- Las zonas peatonales reservadas para equipamientos y sistemas generales y locales de espacios libres, permiten su ejecución normal sin barreras urbanísticas o arquitectónicas.
- En cuanto a los elementos de urbanización y mobiliarios urbano se cumple con el Art. 9 y 10 de la citada Ley.
- El proyecto de urbanización garantizará que la colocación del mobiliario urbano sea de tal manera que presente un espacio libre de circulación, con una anchura mínima de 1.20 m.
- Igualmente se estará en lo dispuesto en la citada legislación, en cuanto a las edificaciones e instalaciones
- anexas permitidas por el planeamiento, en base a su consideración de edificaciones de uso público o privado, residencial o no.
- Los itinerarios peatonales exteriores, como aceras y otros, poseen un ancho mínimo de 1.5 mt o superior.
- La anchura mínima de las calzadas destinadas a circulación rodada es de 4.8 mt, una vez reducido en ancho de las aceras 1.5 mt + 1.5 mt y el ancho del aparcamiento de 2,00 mt. En consecuencia, se establece el criterio de circulación rodada en un solo sentido, en cumplimiento del artículo nº 9 de la Ley 5/1995,.

#### **4.3.9.- RESERVAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO**

El cumplimiento de las reservas de plazas de aparcamiento establecido en el Art. 106.h de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se garantiza por las diseñadas en superficie, así como por la obligación de la reserva de al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, en las ordenanzas particulares de cada zona. Se reservará un 2% de plazas para minusválidos, debidamente dimensionadas.

**TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL – SECTOR 1-R – LA CAMPANA**

**5.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>VIVIENDA UNIFAMILIAR TIPO</b>	<b>R-AAP</b>
<b>TIPOLOGÍA</b>	Vivienda unifamiliar adosada, aislada, y pareada	

<b>USOS Característicos</b>	Residencial: vivienda unifamiliar.
<b>USOS Complementarios</b>	Garaje – aparcamiento privado.
<b>USOS Compatibles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Residencia comunitaria.</li> <li>✓ Comercial, en categoría a.</li> <li>✓ Oficinas.</li> <li>✓ Hotelero, categoría 1 en todas las situaciones.</li> <li>✓ Hostelero con aforo tipos I y II.</li> <li>✓ Servicios recreativos en edificio exclusivo con aforo tipo I y II.</li> <li>✓ Otros servicios terciarios con aforo tipo I y II.</li> <li>✓ Dotacional todas las clases.</li> </ul>
<b>USOS Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados.

<b>Parcela mínima</b>	350	
<b>Frente mínimo</b>	12 m	
<b>Retranqueos</b>		
<b>Fachada</b>	3 m	
<b>Linderos</b>	3 m	

<b>VOLUMEN</b>		
<b>Edificabilidad</b>	0,300 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>Ocupación</b>	Resultado de los retranqueos	
<b>Altura máxima</b>	6,95 m, 2 plantas	
<b>Sótano</b>	1 planta	
<b>Bajo cubierta/Ático</b>	Sí	Incluida en la edificabilidad

<b>ESPACIOS DE RETRANQUEO</b>	Se permiten las rampas, las instalaciones deportivas que no precisen elementos de cubrimiento, la construcción de piscinas y el aparcamiento descubierto de vehículos, siempre que se sitúen al nivel de las rasantes del terreno.
-------------------------------	--

<b>CONDICIONES DE EDIFICACION</b>	<p>1°.- El numero máximo de viviendas de cada manzana viene recogido en los planos.</p> <p>2°.- <u>Cuando se actue por manzana completa</u>, en cualquiera de las tipologías, se podrá edificar directamente.</p> <p>El sótano podrá ocupar la parcela guardando los límites fijados para los retranqueos</p> <p>3°.- <u>Cuando se actue por parcelas independientes</u>, antes de cualquier actuación habrá que tramitar un proyecto de parcelación. En este caso se permitirá la edificación aislada, o pareada previo acuerdo entre los propietarios colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad., y a cada parcela resultante se le aplicará la presente ordenanza.</p> <p>El sótano podrá ocupar la parcela guardando los límites fijados para los retranqueos.</p> <p>4°.- En el caso de <u>soluciones mixtas</u>, será necesaria la redacción de un estudio</p>
-----------------------------------	---

**TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL – SECTOR 1-R – LA CAMPANA**

	<p>de detalle, previo a cualquier actuacion.</p> <p>El sótano podrá ocupar la parcela guardando los límites fijados para los retranqueos.</p> <p>5°.- Para los demas usos compatibles será de aplicación directa la presente ordenanza.</p> <p>El sótano podrá ocupar la parcela guardando los límites fijados para los retranqueos</p>
--	---

<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <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 transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería.</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 diáfanos, hasta una altura máxima de 2,50 m. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o de la calle.</li> </ul>
------------------------------	---

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA</b>	<b>R-AG</b>
<b>TIPOLOGÍA</b>	Vivienda unifamiliar adosada	

<b>USOS Característicos</b>	Residencial: vivienda unifamiliar.
<b>USOS Complementarios</b>	Garaje – aparcamiento privado.
<b>USOS Compatibles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Residencia comunitaria.</li> <li>✓ Comercial, categoría a en planta baja.</li> <li>✓ Dotacional en todas las clases.</li> <li>✓ Hostelero con aforo tipo I.</li> <li>✓ Otros servicios terciarios con aforo tipo I.</li> <li>✓ Oficinas.</li> </ul>
<b>USOS Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados.

<b>Parcela mínima</b>	200 m <sup>2</sup>
<b>Frente mínimo</b>	6 m
<b>Retranqueos mínimos</b>	
<b>Fachada</b>	3 m
<b>Lindero trasero</b>	3 m
<b>Lindero lateral</b>	No.

<b>VOLUMEN</b>	
<b>Edificabilidad</b>	0.400 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Ocupación</b>	Resultado de los retranqueos
<b>Altura máxima</b>	6,95 m, 2 plantas
<b>Sótano</b>	Si
<b>Bajo cubierta/Ático</b>	Si – incluida en la edificabilidad

<b>ESPACIOS DE RETRANQUEO</b>	Se permiten las rampas, las instalaciones deportivas que no precisen elementos de cubrimiento, la construcción de piscinas y el aparcamiento descubierto de vehículos, siempre que se sitúen al nivel de las rasantes del terreno.
-------------------------------	--

**TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL – SECTOR 1-R – LA CAMPANA**

<b>CONDICIONES DE PARCELACIÓN</b>	<p>1°.- El numero de viviendas de cada manzana viene recogido en los planos.</p> <p>2°.- <u>Cuando se actue por manzana completa</u>, se podrá edificar directamente.</p> <p>El sótano podrá ocupar la parcela guardando los límites fijados para los retranqueos</p> <p>3°.- <u>Cuando se actue por parcelas independientes</u>, antes de cualquier actuación habrá que tramitar un proyecto de parcelación. y a cada parcela resultante se le aplicará la presente ordenanza.</p> <p>El sótano podrá ocupar la parcela guardando los límites fijados para los retranqueos.</p> <p>4°.- Para los demás usos compatibles será de aplicación directa la presente ordenanza.</p> <p>El sótano podrá ocupar la parcela guardando los límites fijados para los retranqueos.</p>
-----------------------------------	---

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>ZONA DE EQUIPAMIENTO PRIVADO</b>	<b>EQUIP.Priv</b>
<b>TIPOLOGÍA</b>	Edificación aislada, con las características propias del destino del equipamiento	

<b>Característicos</b>	Dotacional en todas sus clases.
<b>Complementarios</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Garaje – aparcamiento.</li> <li>✓ Oficinas.</li> <li>✓ Hostalero, con aforos tipo I, II, III, IV y V.</li> <li>✓ Comercial, categoría a.</li> </ul>
<b>Compatibles</b>	✓ Otros servicios terciarios, con aforo tipos I, II, III, IV y V.
<b>Condicionados</b>	Vivienda de guardería
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados.

**SITUACIÓN**

Ocupando una manzana completa o cuando sea la única edificación de la manzana por ser el resto zona verde, o cuando formando parte de una manzana se encuentra separada del resto de los usos por una zona verde.
---

<b>Parcela mínima</b>	No se fija
<b>Frente mínimo</b>	No se fija
<b>Retranqueos</b>	
<b>Fachada</b>	3 m. salvo que exija mayor retranqueo la legislación aplicable superior.
<b>Línderos</b>	3. m
<b>VOLUMEN</b>	
<b>Edificabilidad</b>	Comercial 0.550 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Estacion de servicio 0.150 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Deportivo 0.055 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Otros usos 0.0.550 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Ocupación</b>	Resultado de los retranqueos
<b>Altura máxima</b>	10 m., 3 plantas
<b>Sótano</b>	Si

**SITUACIÓN**

<b>CONDICIONES DE</b>	La edificación podrá regirse por las condiciones de la ordenanza que le
-----------------------	---



**TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL – SECTOR 1-R – LA CAMPANA**

<b>EDIFICACIÓN</b>	corresponde por su situación.
<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>	Cuando por las características propias del uso de equipamiento resulten inadecuadas las condiciones de edificación que sean de aplicación, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle que no podrá alterar las condiciones relativas a edificabilidad.

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>S.G.ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES</b>	<b>S.G.E.L. / Z.V.</b>
<b>TIPOLOGÍA</b>		

<b>Característicos</b>	Espacios libres de dominio y uso público.
<b>Compatibles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Espectáculos y deportivo público en instalaciones al aire libre.</li> <li>✓ Servicios asociados al disfrute de la zona verde.</li> </ul>
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados.

<b>Edificabilidad</b>	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> - previa justificación de su necesidad aprobada por el Consejo de Gerencia.
<b>Ocupación</b>	
<b>Uso deportivo</b>	30%
<b>Uso espectáculos</b>	15%
<b>Edificación auxiliar</b>	5%
<b>Altura</b>	4 m, 1 planta
<b>Retranqueos a todos los linderos</b>	3 m mínimo

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>S.G. EQUIPAMIENTOS y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS LOCALES</b>	<b>S.G.EQ. EQUIP.-local</b>
<b>TIPOLOGÍA</b>	Edificación aislada	

<b>Característicos</b>	Dotacional en todas sus clases.
<b>Complementarios</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Garaje – aparcamiento.</li> <li>✓ Oficinas.</li> <li>✓ Hostelero, con aforo tipos I y II.</li> <li>✓ Comercial, categoría a.</li> </ul>
<b>Compatibles</b>	✓ Otros servicios terciarios, con aforo tipos I, II, III, IV y V.
<b>Condicionados</b>	Vivienda de guardería
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados.

**CONDICIONES DE SITUACIÓN Y EDIFICACIÓN:**

Se mantendrán las características tipológicas de la zona en que se ubique:
<ul style="list-style-type: none"> <li>- No se fija la edificabilidad, que, además, no computará a efectos de edificabilidad total. No obstante se procurará adecuarla al entorno, salvo justificación suficiente, aprobada por el Consejo de Gerencia.</li> <li>- Edificación aislada: tipología de edificación aislada con retranqueos y edificabilidad análogos al tipo de ordenanza que le circunda. Cuando las necesidades del equipamiento lo exijan se podrá incrementar la edificabilidad justificadamente</li> </ul>

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>VIALES Y APARCAMIENTOS</b>	<b>V / P</b>
<b>TIPOLOGÍA</b>	TRATAMIENTO Y USO DE LOS VIALES, PLAZAS ETC.	

## TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL – SECTOR 1-R – LA CAMPANA

---

<b>Característicos</b>	
<b>Complementarios</b>	✓ Señalética ✓ Kioscos de prensa ✓ información
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados.

### CONDICIONES DE SITUACIÓN Y EDIFICACIÓN:

Se mantendrán las características tipológicas de la zona en que se ubique:

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>EQUIPAMIENTOS FUNCIONALES</b>	<b>E-F</b>
<b>TIPOLOGÍA</b>	ZONAS DESTINADAS A EQUIPAMIENTOS PRECISOS	

<b>Característicos</b>	DEOURADORAS, DEPOSITOS DE AGUA, C.T., REPETIDORES DE T.V.
<b>Complementarios</b>	✓ Señalética ✓ Información ✓ Oficinas de los servicios.
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados.

### CONDICIONES DE SITUACIÓN Y EDIFICACIÓN:

Se mantendrán las características tipológicas de la zona en que se ubique.

Se permite la edificación necesaria para las instalaciones que se ubiquen, debidamente justificadas.

## 6.- PLAN DE ETAPAS

---

Se trata de definir la ejecución de las obras de urbanización en coherencia con el desarrollo de la futura edificación y las dotaciones existentes o por ampliar.

El desarrollo del P.P. se ejecutará en una etapa, si bien podrá llevarse a cabo en varias fases, mediante la ejecución del proyecto de urbanización de los viales públicos y el Sistema General y Local de Espacios libres

En base al sistema de actuación, que es concertación directa al tratarse de un solo propietario, no es necesaria la licitación de Unidad de Actuación al no precisarse ejecutar ningún reparto de cargas y beneficios.

Las solicitudes de las correspondientes licencias de edificación estarán a lo dispuesto en la legislación vigente, pudiéndose éstas concederse cuando se aseguren las garantías que reglamentariamente se determinen según lo establecido en el Art. 211 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

## 7.- ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO

### 7.1.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y LA EJECUCIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN

Se realiza la presente evaluación estimativa, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 123 de la L.S.R.MU. y el Art. 55 R.P..

Para ello han sido considerados los precios unitarios que resultan de ser aplicables en la actualidad en obras de características análogas a la que contendrá el proyecto de Urbanización. Estos precios se verán afectados, en todo caso del incremento de los costes de los materiales y mano de obra en el tiempo que transcurra entre el momento en que se redacta este P.P. y el comienzo de las obras.

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

Para la redacción de la presente valoración se ha tomado como referencia el libro del Arquitecto D. Pedro Pina, haciendo la salvedad de que en el P.U. se ajustarán las cantidades aquí reflejadas.

#### PRESUPUESTO ESTIMATIVO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL SECTOR LA CAMPANA - 1-R DEL P.G.M.O DE LORCA

		t%	€
cap. 1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	7,00	297.360,00
cap. 2	SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO	16,00	679.680,00
cap. 3	ABASTECIMIENTO DE AGUAS	10,00	424.800,00
cap. 4	ELECTRICIDAD Y RED DE TELEFONIA	11,00	467.280,00
cap. 5	ALUMBRADO PUBLICO	15,00	637.200,00
cap. 6	PAVIMENTACION FIRMES Y ACERAS	36,00	1.529.280,00
cap. 7	MOBILIARIO Y JARDINERIA DE VIALES	3,00	127.440,00
cap. 8	SEGURIDAD Y CONTROL DE OBRAS	2,00	84.960,00
	<b>TOTAL P.E.M.</b>		<b>4.248.000,00</b>
	<b>BºIND. Y GGE</b>	<b>20,00</b>	<b>849.600,00</b>
	<b>TOTAL</b>		<b>5.097.600,00</b>
	<b>I.V.A.</b>	<b>16,00</b>	<b>815.616,00</b>
	<b>TOTAL P.C.</b>		<b>5.913.216,00</b>

HONORARIOS FACULTATIVOS	5,00	212.400,00
OTROS GASTOS DE TRAMITACION	2,00	101.952,00
CONEXIONES EXTERNAS DE SERVICIOS		200.000,00
GASTOS POR INDEMNIZACIONES		0,00
<b>TOTAL PRESUPUESTO</b>		<b>6.427.568,00</b>

**ASCIENDE EL PRESENTE PRESUPUESTO ESTIMATIVO A LA CANTIDAD DE SEIS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS**

## **7.2.- ESTUDIO FINANCIERO**

---

Dada la relación existente entre el coste estimado de la implantación de los servicios, la edificabilidad permitida por el planeamiento y las características inmobiliarias de la zona (tipología edificatoria, etc), la gestión del citado suelo y la acción urbanizadora, es perfectamente viable y asumible por el urbanizador. En el Programa de Actuación adjunto, redactado de acuerdo con el Artº 172 de la LSRMU se justifica documentalmente que la propiedad dispone de medios y créditos.

Para la ejecución de las obras de urbanización se estará en lo dispuesto en el Art. 161, 162 y 163 de la LSRMU.

En cuanto a las GARANTIAS de URBANIZACIÓN, los promotores prestarán la garantía del 10% que establece el artº 162.1 de la LSRMU, sobre la evaluación económica de los costes de urbanización, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación.

Por último se establece que en el caso de ejecución simultanea de la urbanización y de la edificación se estará a lo que dispone el artº 211 de la LSRMU.

## **8.- CONCLUSIÓN**

---

Con la documentación que antecede y los planos que se acompañan, La Arquitecta que suscribe, da por terminada la redacción del Plan Parcial del Sector 1.R – LA CAMPANA, que desarrolla las determinaciones del P.G.M.O de Lorca, que ha sido redactado, según su leal saber y entender, de acuerdo con la normativa vigente, de ámbito local, provincia, autonómica y nacional.

El presente documento, aprobado por los promotores, se somete a la consideración de los Organismos competentes para su tramitación y aprobación.

Lorca, OCTUBRE de 2005  
Fdo. Francisco José Fernández Guirao  
Arquitecto

**ANEXO I A LA MEMORIA**

---

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

**1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN**

La necesidad queda definida por las determinaciones del P.G.M.O. de Lorca, que prevé el presente Plan Parcial, en Suelo Urbanizable Sectorizado, así como la necesidad de generar suelo urbano y adquirir El Sistema General Espacios Libres a él vinculado.

**2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS CON SU NOMBRE, APELLIDOS:**

El presente Plan Parcial LA CAMPANA – SECTOR 1-R se redacta por encargo de la Sociedad Mercantil SERRANO Y TITO S.L. con N.I.F. B-30567630, CAYUELAS MOTOR S.L. CON n.i.f. B-30306807, y domicilio social en Carretera de Santa Catalina nº 14, Murcia, D. BERNALDINO DIAZ GONZALEZ, con D.N.I. 23.158.676, y su esposa D<sup>a</sup> JUANA JORDAN DIAZ, con D.N.I. 23.196.130 y domicilio conyugal en Diputación de Pozo Higuera, Lorca, y ESTACION DE SERVICIO LA CAMPANA S.L. con C.I.F. B-30466700 y domicilio social en Diputación de Pozo Higuera, Loca, que actúan solidariamente de acuerdo con lo que establece el Artº 178 de la Ley 01/2001 de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia (en lo sucesivo LSRMU) según documento que re recoge en el anexo 3º de la presente Memoria.

**3.- DETERMINACIONES EXPRESADAS EN EL ART 46 DEL R.P.:**

MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN:

- Sistema de Concertación Directa.

COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE LOS PROPIETARIOS Y EL AYUNTAMIENTO

Los promotores, solidariamente, asumen el términos que fija la vigente LSRMU, y expresamente los de cesión y los de constitución de una Entidad Urbanística de Conservación, que se

tramitará oportunamente, una vez que las obras de urbanización estén en ejecución.

**PLAZOS DE EJECUCIÓN:**

- o El plazo de ejecución de las obras de urbanización se estima en 24 meses.

**CONSTRUCCIÓN, EN SU CASO DE EDIFICIOS DESTINADOS A DOTACIONES.**

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

**CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:**

- Se creará una ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN, a cargo de los promotores y usuarios de la urbanización, para el mantenimiento de las instalaciones.

**4.- GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE DICHS COMPROMISOS:**

Las garantías del exacto cumplimiento de las compromisos se establecerán en el Programa de Actuación según el Art. 172 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

**5.- BENEFICIOS QUE SE SOLICITAN:**

Se solicitan los que puedan corresponderles conforme a la legislación vigente.

Lorca, OCTUBRE de 2005  
Fdo. Francisco José Fernández Guirao  
Arquitecto



**ANEXO II A LA MEMORIA**

---

En cumplimiento del Art. 53 del R.P. se describen a continuación las principales características de las distintas redes de servicios del P.P.

El proyecto de urbanización que lleve a la practica las determinaciones de este P.P. contemplará las condiciones generales que para cada una de las obras de urbanización y redes de servicio fija el P.G.M.O. de Lorca, en su capítulo 7, Normas Generales de Urbanización:

- Red de alumbrado público: Condiciones generales indicadas en el Art. 106 de la Normativa del P.G.M.O. de Lorca.
- Jardinería y Mobiliario: Condiciones generales indicadas en el Art. 107 de la Normativa del P.G.M.O. de Lorca.
- Red de abastecimiento y red de distribución de agua: Condiciones generales indicadas en el Art. 108 de la Normativa del P.G.M.O. de Lorca.
- Red de saneamiento: Condiciones generales indicadas en el Art. 109 de la Normativa del P.G.M.O. de Lorca.
- Red de depuración: Condiciones generales indicadas en el Art. 110 de la Normativa del P.G.M.O. de Lorca.
- Red de infraestructura eléctrica: Condiciones generales indicadas en el Art. 111 de la Normativa del P.G.M.O. de Lorca.
- Red de infraestructuras de Telecomunicaciones: Condiciones generales indicadas en el Art. 112 de la Normativa del P.G.M.O. de Lorca.
- Pavimentación de calles, encintado de aceras: Condiciones generales indicadas en el Art. 103 de la Normativa del P.G.M.O. de Lorca.

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

Lorca, OCTUBRE de 2005  
Fdo. Francisco José Fernández Guirao  
Arquitecto

**ANEXO III**

---

**DOCUMENTO DE RESPONSABILIDAD SOLIDARIA**

De acuerdo con el Artº 178 de la LSRMU, los promotores han suscrito el siguiente Acuerdo de Responsabilidad Solidaria, para la promoción, Gestión y construcción del Sector 1-R La Campana.

**ANEXO IV**

---

Convenio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Lorca y D. Bernardino Díaz González y D<sup>a</sup> Juana Jordán Díaz.

ANEXO V

DOCUMENTOS DE PROPIEDAD

---

ANEXO VI  
CERTIFICADO DE EMPRESAS SUMINISTRADORAS

---

## 2ª parte

# PROGRAMA DE ACTUACIÓN

---

El artº 172 de la L.S.R.MU. establece lo siguiente:

*1. Los Programas de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones en los sistemas de concertación, compensación, cooperación y concurrencia.*

*2. Sin perjuicio de las especialidades que se determinen para cada sistema de actuación, los Programas de Actuación contendrán:*

- a. Identificación del promotor y relación de los propietarios y de los titulares que consten en el catastro y, en su caso, en el Registro de la Propiedad.*
- b. Justificación del ámbito territorial y sistema de actuación propuesto conforme al planeamiento vigente o, en su caso, al avance de planeamiento que se acompañe como anexo.*
- c. Estimación de los gastos de urbanización, programa de trabajo y distribución de inversiones, conforme a lo señalado en el [artículo 160 de esta Ley](#).*
- d. Plazos para la ejecución de la actuación, que no podrán exceder de los señalados en el planeamiento urbanístico para el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles.*
- e. Garantías que aseguren la ejecución de la actuación, mediante crédito comprometido con cargo a fondos públicos, o la planificación y compromiso financiero de la inversión con fondos cuyo origen deberá acreditarse.*
- f. Compromiso de prestación de aval o fianza por el urbanizador previstos en cuantía del 10 % de los gastos de urbanización previstos.*
- g. En su caso, compromisos complementarios del urbanizador en cuanto a edificación, cesiones, ejecución de dotaciones urbanísticas, afección de inmuebles a fines sociales u otras prestaciones*

En consecuencia desarrollaremos cada uno de los apartados, aunque el contenido de esta memoria, en la primera parte, ya los ha tratado de alguna manera:

***A.- IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR Y RELACIÓN DE LOS PROPIETARIOS Y DE LOS TITULARES QUE CONSTEN EN EL CATASTRO Y, EN SU CASO, EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.***

El presente Plan Parcial LA CAMPANA – SECTOR 1-R se redacta por encargo de la Sociedad Mercantil SERRANO Y TITO S.L. con N.I.F. B-30567630, CAYUELAS MOTOR S.L. con N.I.F. B-30306807 y domicilio social en Carretera de Santa Catalina nº 14, Murcia, D. BERNALDINO DIAZ GONZALEZ, con D.N.I. 23.158.676, y su esposa D<sup>ª</sup> JUANA JORDAN DIAZ, con D.N.I. 23.196.130 y domicilio conyugal en Diputación de Pozo Higuera, Lorca, y ESTACION DE SERVICIO LA CAMPANA S.L. con C.I.F. B-30466700 y domicilio social en Diputación de Pozo Higuera, Loca, que actúan solidariamente de acuerdo con lo que establece el Artº 178 de la Ley 01/2001 de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia (en lo sucesivo LSRMU) según documento que recoge en el anexo 3º de la presente Memoria.

La redacción del Plan Parcial corre a cargo del Arquitecto D. FRANCISCO JOSE FERNÁNDEZ GUIRAO, del Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia.

***B.- JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL Y SISTEMA DE ACTUACIÓN PROPUESTO CONFORME AL PLANEAMIENTO VIGENTE O, EN SU CASO, AL AVANCE DE PLANEAMIENTO QUE SE ACOMPAÑE COMO ANEXO.***

El desarrollo del sector, deberá realizarse a través de un Plan Parcial, y el contenido de este documento como su tramitación deberán responder a este tipo de instrumento urbanístico.

**La urbanización que se proyecta, pretende mantener la tipología de las unidades residenciales turísticas, con edificación de baja mínima poca altura, y grandes espacios libres, tanto públicos como privados, sin incidir de forma importante en el paisaje natural. Por ello las futuras edificaciones se adaptarán a la orografía de terreno de una forma natural. Las ordenanzas que se han redactado persiguen esa finalidad.**



En cuanto a los usos permitidos, son los propios de una zona residencial de carácter turístico, con la pretensión de constituir viviendas estables y no estacionales, complementada con los usos comerciales indispensables, habida cuenta de la proximidad a núcleos existentes, y las características de los futuros usuarios.

Se proyectan zonas verdes publicas que se complementarán con otras privadas, para dar forma a una verdadera "ciudad jardín".

Las áreas de equipamientos de dominio y uso públicos, se sitúan repartidas por el ámbito del sector, entendiendo que con ello se potencia su importancia y atractivo, con una reserva de espacio superior al 10% del suelo ordenado.

El equipamiento privado, se sitúa próximo a la carretera de acceso.

En cuanto al uso residencial, se establecen las siguientes áreas:

zona para viviendas unifamiliares aisladas, en parcelar individuales, con la posibilidad de unirse para constituir edificación pareada, y en su caso, actuando por manzana completa, unidades de mayor tamaño.

Zona para viviendas agrupadas, en una manzana de grandes dimensiones, para la construcción de los llamados duplex, con elementos comunes, como jardinería, piscinas etc.

Cada una de estas zonas se regulan mediante ordenanzas, en las que se fijan los parámetros de edificación, retranqueos etc.

Se establece **una sola unidad de actuación**, que abarcará el ámbito completo de la actuación.

De acuerdo con el artº 180 de la LSRMU, se fija como sistema de actuación el de **concertación directa**, para lo cual se solicita el cambio de sistema, puesto que todos los propietarios han suscrito un convenio de responsabilidad solidaria, que se aporta en el anexo correspondiente de la memoria ( 1ª parte).

Igualmente se solicita el **cambio de cuatrienio**, del segundo al primero.

La gestión de la unidad, que podrá acometerse por fases, se regirá por los artº 181 y concordantes de la LSRMU.

***C.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN, PROGRAMA DE TRABAJO Y DISTRIBUCIÓN DE INVERSIONES, CONFORME A LO SEÑALADO EN EL [ARTÍCULO 160 DE ESTA LEY](#).***

Los promotores solidariamente, cuentan con los recursos necesarios para llevar a cabo las obras previstas, a tal efecto en la Memoria ( Programa de actuación ) se deja claramente resuelto este punto.

El costo previsto de las obras de urbanización es el siguiente:

**PRESUPUESTO ESTIMATIVO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL SECTOR LA CAMPANA - 1-R DEL P.G.M.O DE LORCA**

		t%	€
cap. 1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	7,00	297.360,00
cap. 2	SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO	16,00	679.680,00
cap. 3	ABASTECIMIENTO DE AGUAS	10,00	424.800,00
cap. 4	ELECTRICIDAD Y RED DE TELEFONIA	11,00	467.280,00
cap. 5	ALUMBRADO PUBLICO	15,00	637.200,00
cap. 6	PAVIMENTACION FIRMES Y ACERAS	36,00	1.529.280,00
cap. 7	MOBILIARIO Y JARDINERIA DE VIALES	3,00	127.440,00
cap. 8	SEGURIDAD Y CONTROL DE OBRAS	2,00	84.960,00
	<b>TOTAL P.E.M.</b>		<b>4.248.000,00</b>
	<b>BºIND. Y GGE</b>	<b>20,00</b>	<b>849.600,00</b>
	<b>TOTAL</b>		<b>5.097.600,00</b>
	<b>I.V.A.</b>	<b>16,00</b>	<b>815.616,00</b>
	<b>TOTAL P.C.</b>		<b>5.913.216,00</b>
	<b>HONORARIOS FACULTATIVOS</b>	<b>5,00</b>	<b>212.400,00</b>
	<b>OTROS GASTOS DE TRAMITACION</b>	<b>2,00</b>	<b>101.952,00</b>
	<b>CONEXIONES EXTERNAS DE SERVICIOS</b>		<b>200.000,00</b>
	<b>GASTOS POR INDEMNIZACIONES</b>		<b>0,00</b>
	<b>TOTAL PRESUPUESTO</b>		<b>6.427.568,00</b>

**ASCIENDE EL PRESENTE PRESUPUESTO ESTIMATIVO A LA CANTIDAD DE SEIS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS**

Los gastos de urbanización corresponden a los propietarios o titulares de derechos patrimoniales, según el régimen aplicable a cada clase y categoría de suelo. Corresponden a las empresas concesionarias o titulares de los servicios los gastos de las instalaciones y obras necesarias para el suministro y servicios energéticos, de telecomunicación o nuevas tecnologías

de sectores liberalizados por la legislación estatal. Los propietarios de suelo o promotores tendrán derecho a ser reintegrados de los gastos anticipados por estos conceptos.

Los gastos de urbanización podrán satisfacerse total o parcialmente mediante la cesión de terrenos edificables de valor urbanístico equivalente.

***D.- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN, QUE NO PODRÁN EXCEDER DE LOS SEÑALADOS EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS EXIGIBLES.***

La gestión del PP se llevará a cabo por el sistema de CONCERTACIÓN DIRECTA, con responsabilidad solidaria entre los promotores, de acuerdo con el artº 178 de la LSRMU..

Las obras se ejecutarán en un **plazo de 24 meses** desde su comienzo, una vez aprobado el correspondiente proyecto de urbanización.

La construcción de las dotaciones publicas será decidida por el Ayuntamiento, tanto en el tiempo como en el tipo que convenga a los intereses municipales, las privadas se ejecutarán a partir de la terminación de las obras de urbanización o simultáneamente con estas de acuerdo a la LSRMU previo depósito de los avales que correspondan.

La edificación de las viviendas se regirá por una norma similar.

Dicho proyecto establecerá las fases y prioridades, de acuerdo con la LSRMU.

Una vez terminadas las obras, y recibidas por el Ayuntamiento, se creará una asociación de propietarios o entidad urbanística de conservación que velará por la conservación de las instalaciones y servicios, si bien los servicios de carácter municipal ( recogida de basuras, alumbrado público etc. ) serán prestados por el Ayuntamiento de Lorca, de acuerdo a las Ordenanzas por las que se rijan dichos servicios.

***E.- GARANTÍAS QUE ASEGUREN LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN, MEDIANTE CRÉDITO COMPROMETIDO CON CARGO A FONDOS PÚBLICOS, O LA PLANIFICACIÓN Y COMPROMISO FINANCIERO DE LA INVERSIÓN CON FONDOS CUYO ORIGEN DEBERÁ ACREDITARSE.***

Se aporta documento suscrito por entidad financiera que garantiza la ejecución de la actuación, si bien los promotores, individualmente, cuentan con recursos propios suficientes para el fin propuesto. Se acompaña dicho documento a la solicitud de tramitación administrativa.

***F.- COMPROMISO DE PRESTACIÓN DE AVAL O FIANZA POR EL URBANIZADOR PREVISTOS EN CUANTÍA DEL 10 % DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN PREVISTOS.***

Los promotores prestarán la garantía correspondiente por importe del 10% del coste de la urbanización del suelo ordenado, de acuerdo con la evaluación económica incluida en el mismo. Dicha garantía podrá ser en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

**G.- EN SU CASO, COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS DEL URBANIZADOR EN CUANTO A EDIFICACIÓN, CESIONES, EJECUCIÓN DE DOTACIONES URBANÍSTICAS, AFECCIÓN DE INMUEBLES A FINES SOCIALES U OTRAS PRESTACIONES**

El promotor desarrollará las obras de acuerdo con los plazos estipulados en este documento y en el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle, realizará las cesiones a que está obligada por la legislación vigente, las dotaciones urbanísticas previstas en el P.P. y demás obligaciones contraídas. A cuyo fin firma con los técnicos redactores el presente documento.

Lorca, OCTUBRE de 2005

EL ARQUITECTO

Fco. José Fernández Guirao

Vº Bº LOS PROMOTOR

**ANEXO I AL PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

---

Copia de la certificación bancaria acreditativa de que los promotores, disponen de medios suficientes para llevar a cabo las actuaciones a que hace referencia el presente Plan Parcial.