

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
R DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. DENOMINADO  
“LA ESCUCHA” SECTOR 1 RT. LORCA (MURCIA)**

**“RESIDENCIAL SOLYVIDA”**

**M E M O R I A**

**(Mayo 2006)**

**APROBACION DEFINITIVA**

# **INDICE**

## **1.- GENERALIDADES Y ANTECEDENTES.**

### **1.1.- OBJETIVOS.**

### **1.2.- SOLICITUD.**

### **1.3.- SUPERFICIE DE LA ACTUACION.**

## **2.-MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA**

### **2.1.- RELACION DE PLAN PARCIAL CON EL P.G.M.0. DE LORCA.**

### **2.2.- CARACTERISTICAS 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.- Condiciones Hidrográficas.**

#### **2.2.5.- Climatología.**

#### **2.2.6.- Vegetación.**

#### **2.2.7.- Fauna.**

### **2.3.- CARACTERISTICAS MEDIO-AMBIENTALES.**

### **2.4.- USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURA Y SERVIDUMBRES EXISTENTES.**

#### **2.4.1.- Usos y edificaciones existentes.**

#### **2.4.2.- Infraestructuras existentes. Puntos de entronque.**

Red Viaria.

Suministro de energía eléctrica.

Suministro de agua potable.

Evacuación de aguas residuales.

Telecomunicaciones.

#### **2.4.3.- Servidumbres existentes.**

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

### **3.- MEMORIA DE LA ORDENACION.**

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

**3.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.**

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

**3.4.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.**

**3.4.1.- Determinaciones del P.G.M.O.**

**3.4.2.- Reservas correspondientes Sistemas Generales.**

**3.4.3.- Reservas del suelo propias del Plan Parcial.**

**3.4.4.- Resumen de cesiones, obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento, contemplados en el Plan Parcial.**

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

**3.4.6.- Zonificación.**

**3.4.7.- Cuadro de superficies y de las determinaciones del Plan Parcial.**

**3.4.8. Plazas de Aparcamiento y reserva para accesibilidad.**

**3.4.9.- Suelo de Dominio Privado.**

**3.4.10.- Suelo de Dominio Público.**

**3.5.- GESTION DE PLANEAMIENTO – UNIDADES DE EJECUCION.**

**3.5.1.- División poligonal – Justificación de las determinaciones.**

**3.5.2.- Sistema de Actuación.**

## **4.- ORDENANZAS.**

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

**5.1.1.- Objetivo y ámbito de aplicación.**

**4.1.2.- Normas de rango superior.**

**4.1.3.- Terminología de conceptos.**

### **4.2.- REGIMEN URBANISTICO.**

**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.**

**4.2.5.- Entidades urbanísticas de conservación.-**

### **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.- Condiciones medioambientales.**

**4.3.10.- Reserva de Plazas de Aparcamiento. Accesibilidad**

#### **4.4.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.**

**4.4.1.- Zona RU. Residencial Unifamiliar.**

**4.4.2.- Zona RT. Residencial Turístico-Hotelero.**

**4.4.3.- Zona C. Comercial (Equipamiento Privado).**

**4.4.4.- Zona E. Equipamiento Público.**

**4. 4.5.- Zona H. Equip. Hotelero-Apartahotel Turístico (Eq. Privado)**

**4.4.6.- Zona E.D. Equipamiento Deportivo (Campo de Prácticas).**

**4. 4.7.- Zona Servicios Técnicos: Infraestructuras, Depósito y Depuradora.**

**4.4.8.- Zona EL. Espacios Libres.**

#### **5.- PLAN DE ETAPAS.**

#### **6.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.**

**6.1.- OBJETIVO Y EXTENSIÓN DEL ESTUDIO.**

**6.2.- ESTUDIO ECONOMICO-EVALUACIÓN ECONOMICA DE IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN.**

**6.3.- ESTUDIO FINANCIERO.**

#### **7.- CONCLUSION.**

#### **8.- ANEXO I A LA MEMORIA.**

#### **9.- ANEXO II A LA MEMORIA.**

# MEMORIA.

## **1.- GENERALIDADES Y ANTECEDENTES DEL P.P.**

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

El objeto principal de éste Plan Parcial (P.P. ), es el desarrollo del Polígono de Suelo Urbanizable Sectorizado La Escucha Sector 1 RT, correspondiente al ámbito del mismo, conforme a la Legislación del Suelo Vigente, con la finalidad de ordenar y distribuir el volumen en manzanas edificables.

Dicho Sector de Suelo Urbanizable denominado La Escucha 1 RT, fue delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Lorca, Aprobado Definitivamente.

### **1.2.- SOLICITUD.**

En el programa de actuación prevista en el Plan General, anteriormente referenciado , se establece que el presente P.P., se desarrollará en el 2º cuatrienio, en coherencia con el Plan de Etapas marcado por el actual P.G.M.O., para los P.P., y para el sector 1 RT. La Escucha.

La representación de parte de los propietarios de los terrenos que son objeto del presente P.P., se consideran con capacidad suficiente según la actual legislación vigente, para formular el presente P.P. , y cuya redacción ha sido encargada a los Arquitectos D. Juan García Pedrero y D. Agustín Ancosta Benavent.

Dicha competencia de formulaciones se sustenta en el artículo 136 del Reglamento de Planeamiento (R.P.).

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

### **1.3.- SUPERFICIE Y LIMITES.**

La superficie total del área de actuación, es de unos 2.483.000 m<sup>2</sup>, según ficha del PGMO.

Su forma es irregular y el terreno presenta una topografía llana en general con una pequeña pendiente, característica de pie de monte con una pendiente en el eje Este-Oeste, en la dirección de la Carretera D-19 sentido Pto. Lumbreras-Águilas.

Como resultado de recientes mediciones practicadas en la zona y en base a la contrastación entre los planos topográficos del sector y a los límites del mismo reflejados en los planos del Plan General de Ordenación de Lorca, se concluye que la superficie real del sector es de 2.497.191 m<sup>2</sup>. Dicha superficie es algo mayor que la reflejada en la ficha (hay un exceso de 14.191 m<sup>2</sup>). Dicho incremento cabe dentro de los límites permitidos por la Ley del Suelo de la Región de Murcia. No obstante en el presente Plan Parcial se ajustan las cesiones de Espacios Libres y de Equipamientos a la nueva superficie del sector.

La delimitación y ámbito de actuación es el indicado en el plano de información urbanística coincidente con el P.G.M.O. de Lorca aprobado definitivamente.

## **2.- MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA.**

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

El presente P.P., se ubica en terrenos clasificados por el P.G.M.O. de Lorca, como Suelo Urbanizable Programado Sectorizado, denominado La Escucha Sector 1 RT.

Sus objetivos, fines y determinaciones vienen recogidas en el P.G.M.O. de Lorca.

Igualmente y en correspondencia con lo previsto por el P.G.M.O., será el mismo P.P., quien fije las Ordenanzas propias para conseguir los fines previstos.

Las condiciones de edificabilidad y normas de volumen para el Sector las del P.G.M.O. y los parámetros edificatorios son los recogidos en la correspondiente ficha urbanística:

#### **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

#### **LA ESCUCHA. SECTOR 1.RT**

##### **DETERMINACIONES DEL PLAN**

<b>Uso global:</b>	<i>Residencial, turístico, dotación y de ocio recreativo.</i>
<b>Uso incompatible:</b>	<i>Industrial, todas las categorías.</i>
<b>Superficie total del sector:</b>	<i>2.480,3 Ha.</i>
<b>Superficie de Sistemas Generales:</b>	<i>386.900 m<sup>2</sup>.</i>
<b>Superficie (excluidos S. G.):</b>	<i>209,61 Ha.</i>
<b>Aprovechamiento de referencia:</b>	<i>0,15 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>. (1)</i>
<b>Densidad máxima de viviendas:</b>	<i>14 viviendas/ Ha (2)</i>
<b>Categoría:</b>	<i>Residencial de mínima densidad</i>

##### **PROGRAMACION Y GESTION**

<b>Figura de planeamiento:</b>	<i>Plan Especial, Plan Parcial y Programa de Actuación.</i>
<b>Iniciativa de Planeamiento:</b>	<i>Privada</i>
<b>Sistema de actuación:</b>	<i>Compensación</i>
<b>Programación:</b>	<i>2º Cuatrienio</i>

## **CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION**

**Tipología:** *Vivienda unifamiliar aislada y agrupada.*

## **CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACION:**

- *Para el desarrollo del sector se deberán tener en cuenta las estipulaciones correspondientes al “Convenio Urbanístico para el desarrollo de la zona residencial en Diputación de La Escucha” de noviembre 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 de 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 MEDIO-AMBIENTALES:**

*Se estará a lo dispuesto en el artículo 6 de la Directiva 92/43/CEE.*

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

<b><i>Distribución</i></b>	<i>Conexión a nueva arteria D125 desde el depósito Aljibejo.</i>
<b><i>Saneamiento</i></b>	<i>Ejecución de EDAR</i>
<b><i>Energía eléctrica</i></b>	<i>Conexión a red de media.</i>

- (1) El aprovechamiento de referencia se aplica a la superficie total del sector incluidos los sistemas generales.
- (2) El número de viviendas será el resultado de multiplicar la densidad por la superficie del sector excluidos sistemas generales.

## **2.2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.**

### **2.2.1.- Características geológicas de los terrenos.**

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

#### a.- Estratigrafía:

Todo el área está formada por materiales terciarios (mioceno Messiniense), del tipo margas y areniscas. Son rocas sedimentarias constituidas por una serie detrítica; en su base tiene un conglomerado poligénico de grano grueso a muy grueso.

#### b.- Geología.

Los terrenos forman parte del que queda limitado. Se trata de un área ligeramente depresiva respecto al resto, formada por lomas de cumbres planas y laderas bastante tendidas.

#### c.- Climatología.

El término de Lorca presenta una gran variedad y complejidad geológicamente hablando. Su relieve, con grandes contrastes se caracteriza por una sucesión de sierras y depresiones interiores y valles. La zona que nos ocupa desde el punto de vista climatológico quedaría enclavado en las zonas medianías.

Zona de medianías, situada al norte y oeste, incluyendo las vertientes norte de las sierras de la Almenara y Carrasquilla, con altitudes más frecuentes entre 600 y 800 m. La temperatura media anual es de alrededor de 14° C, con alrededor de 25 días de heladas anuales. Las temperaturas sobrepasan los 30° C en unos 80 días; la precipitación anual es de alrededor de 325-350 mm con una evapotranspiración potencial de 740-760 mm.

Desde el punto de vista geomorfológico quedaría enclavado dentro del Reborde interior de la depresión prelitoral, constituida por una serie de sierras con dirección suroeste-noroeste, con predominancia de calizas jurasicas. Estas sierras, con las descritas anteriormente, delimitan una amplia cuenca cubierta por margas y arcillas del Mioceno y Plioceno, por encima de las cuales discurre la red hidrográfica de la cabecera del Guadalentín y su conjunto de ramblas afluentes. Esta cuenca queda enmarcada por el sur por un conjunto de cadenas montañosas como la Sierra de la Tercia (500-900 m), Sierra de Peñarubia (926 m) y Sierra de la Torrecilla.

### **2.2.2.- Características geotécnicas de los terrenos.**

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

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

#### **a.- Tectónica:**

Los rasgos fundamentales de la zona son: por un lado, la acumulación de diferentes materiales, producida por las sucesivas superposiciones de mantos de corrimiento; por otro, los diferentes sistemas de fracturas que rompen la continuidad de las estructuras geológicas.

#### **b.- Características Geotécnicas:**

El área de actuación se encuentra dentro de un terreno de capacidad de carga media y asentamientos de magnitud media, y a la falta, a priori, del conocimiento aproximado de la disposición del terreno.

### **2.2.3.- Características topográficas de los terrenos.**

#### **Suelos**

1. Suelos poco profundos. Suelos en general calizos formados a partir de filitas y esquistos que se disgregan fácilmente. Se presentan en zonas con abundancia de materiales metamórficos deleznable y topografía accidentada. Suelen estar asentados sobre materiales antiguos pertenecientes al Paleozoico (Sierras de Almenara, La Tercia, En medio, La Torrecilla), o bien sobre calizas o dolomías del Triásico y Jurásico (Sierras del Gigante, Madroño y Cambrón). A esta descripción se corresponden dos tipos de suelos: Regosoles Litosólicos y Litosoles, en este tipo de suelo se incluirán la Sierra de la Carrasquilla.

El terreno sobre el que se ubica el P.P., es prácticamente llano en sentido ascendente en la dirección Oeste-Este, siendo la máxima altitud la cota de 378 mt, que se corresponde con el límite más al Este del Sector ya en el pie de la Sierra de la Carrasquilla.

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

#### a.- Topografía.

Los terrenos presentan una topografía bastante plana en forma de valle dedicadas actualmente al cultivo intensivo.

Con respecto al nivel del mar, el punto más bajo se sitúa en la parte mas próxima a la Ctra. de Pulpí (MU 620), con una cota de 330 mt.

Si se considera una sección longitudinal en dirección Oeste-Este a partir de la Carretera de Lorca a Pulpí, los terrenos presentan una pendiente ascendente a partir de la cota 330 mt, que se acentúa hasta ascender a cota 378 mt, siguiendo la dirección de la Carretera D-19 de Puerto Lumbreras a Águilas, que divide el Sector en dicha dirección.

### **2.2.4.- Condiciones Hidrológicas.**

#### 1.- Aguas superficiales

Todo el municipio de Lorca queda englobado dentro de la cuenca del Guadalentín, a excepción de una pequeña zona entre las sierras de la Almenara y de En medio y de la zona sur de la citada Sierra de la Almenara. El curso principal de agua es el río Guadalentín que afluye al río Segura por su margen derecha. Este río tiene un cauce seco durante buena parte del año, pudiendo presentar grandes caudales en temporadas de lluvias torrenciales.

#### 2.- Aguas subterráneas

En el área de estudio existen dos tipo de acuíferos: subálveo de ramblas, alimentado por escorrentía superficial, y acuíferos profundos situados principalmente sobre rocas carbonatadas.

La complejidad tectónica (fallas y mantos de corrimiento) que caracteriza al área de estudio, ha provocado una gran compartimentación de las formaciones litológicas permeables, y en consecuencia, la formación de numerosos acuíferos en general de pequeña entidad.

La cuenca hidrográfica pertenece a la Confederación Hidrográfica del Segura, si bien no existen cursos de agua tributarios del río Segura.

No existen zonas inundables ya que no existen ramblas dentro de la zona que nos ocupa.

## 2.2.5.- Climatología:

La zona afectada por el presente Plan Parcial, Sector 1 RT “La Escucha”, se encuentra en el campo de Lorca en su zona mas al Sur y zona de medianías, por lo que los rasgos climatológicos corresponden a los de dicha comarca.

### 1. Clima

- Zona de medianías, situada al norte y oeste, incluyendo las vertientes norte de las sierras de la Almenara y Carrasquilla, con altitudes más frecuentes entre 600 y 800 m. La temperatura media anual es de alrededor de 14° C, con alrededor de 25 días de heladas anuales. Las temperaturas sobrepasan los 30° C en unos 80 días; la precipitación anual es de alrededor de 325-350 mm con una evopatrspiración potencial de 740-760 mm.

La zona es muy uniforme climatológicamente, benigno de temperaturas, seco y con escasas y concentradas precipitaciones. La temperatura media anual podemos fijarla en 18° Centígrados con una diferencia media entre máximos (28° en Julio y Agosto) y mínimos (10° en el mes de Febrero) de las estaciones registran mínimas absolutas que muy esporádicamente se sitúan por debajo de los 0°C. Las heladas son, por tanto, prácticamente, inexistentes. Esta ausencia de temperaturas bajas es fundamental para explicar la presencia de especies fuertemente termófilas.

#### a.- Condiciones Térmicas:

La NBE-CT-79 “Condiciones Térmicas en los edificios” de obligado cumplimiento a partir de su entrada en vigor el 22-1-1980, sitúa a los terrenos objeto del presente P. P. en la zona W.

Según lo anterior, el coeficiente de transmisión térmica a considerar en los proyectos de edificación será:

$K = 1.5 \text{ Kcal/h m}^2 \text{ }^\circ\text{C}$  en cerramientos  
 $K = 5 \text{ Kcal/h m}^2 \text{ }^\circ\text{C}$  en carpintería ext.  
 $K = 1,5 \text{ kcal/h m}^2 \text{ }^\circ\text{C}$  en cubierta

#### b.- Precipitaciones:

El promedio de días despejados es de 82, los nubosos de 217, mientras el promedio de días cubiertos es de tan solo 67. (Según el período 1975-1980). La precipitación media es de unos 300 mm. anuales, y la humedad relativa media es de 57%. El déficit de aguas pluviales es muy grande, llegando a estar la evaporación potencial próxima a los 900 mm.

En los datos de precipitaciones, se pone de manifiesto, la extrema sequía estival: ninguno de los observatorios considerados presenta un mes de verano

con precipitaciones superiores a los 9 mm. El mes más seco es Julio, con valores ínfimos que superan los 5 mm.

El volumen de lluvia asciende bruscamente en Octubre siendo esta época la de mayor intensidad. El máximo secundario se presenta entre Enero y Abril, mientras que en Febrero y Noviembre la gráfica muestra un brusco descenso, no tan acentuado como el estival.

Según las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de viviendas, los terrenos afectados por el presente P.P. Sector 1 RT "La Escucha", están incluidos en la zona pluviométrica "Z".

Ante la ausencia de otra regulación normativa subsidiariamente se considerará en los cálculos de las secciones de limahoyas, canalones, cazoletas de recogidas de aguas y secciones de tuberías de desagües de pluviales una intensidad de lluvia de  $I=50$  mm/h.

#### c.- Vientos:

Como vientos con notable frecuencia, son los del Oeste o Noroeste en los meses invernales y del Este o Sureste en los meses de primavera y verano. El viento más frecuente es de componente Sureste con un 39,7% anual.

El "Lebeche" de componente Suroeste, es cálido y seco por proceder del Sahara y lleva en suspensión gran cantidad de partículas sólidas, sopla preferentemente en los meses de primavera y verano.

Este viento influye desventajosamente en la vegetación por elevar la aridez, caldear la atmósfera y provocar un aumento de la transpiración, con lo que las plantas se agostan prematuramente.

#### d.- Asoleo:

El asoleo es el principal elemento del clima y el más decisivo y condicionante del Urbanismo, siendo el factor más condicionante de la temperatura del aire.

Esta varía siguiendo una curva semejante a las de horas-sol, pero retrasándose sus máximos y mínimos poco más de un mes, debido a la inercia térmica de la tierra que tarda más, en enfriarse y volverse a calentar, que la atmósfera que la envuelve. Es decir, los días más fríos y más calientes no corresponderán con los solsticios de invierno y verano (21 de diciembre y 21 de julio). Estas fechas precisamente serán las que sirvan para los cálculos de los días de mayor o menor temperatura anual.

Podemos aproximar las medidas de soleamiento en los distintos meses del año, basadas en las mediciones proporcionadas por el Instituto Meteorológico Nacional, obteniendo los siguientes valores:

Enero	5 h. 9´	Julio	10 h. 37´
Febrero	6 h. 16´	Agosto	11 h. 2´
Marzo	6 h. 56´	Septiembre	7 h. 46´
Abril	7 h. 15´	Octubre	6 h. 3´
Mayo	8 h. 35´	Noviembre	6 h. 42´
Junio	10 h. 26´	Diciembre	5 h. 35´

Por cuanto normalmente los rayos de sol no encuentran siempre el camino abierto hacia la Tierra, sino que existen una serie de obstáculos (nubes, calima, nieblas, etc.) que junto con las obstrucciones solares (edificios, montañas) reducen considerablemente las horas de sol para cualquier punto.

Este tipo de soleamiento, el teórico menos el obstruido, es lo que constituye el soleamiento afectivo, es decir que por cada hora de sol teórica sólo habrá un determinado porcentaje de afectiva.

Para la latitud 37° 30´ puede suponerse por término medio de asoleo efectivo el 60% del asoleo teórico.

En resumen, algunos autores se refieren al clima árido surestino al referirse a las condiciones climatológicas de la región, cuyo rasgo definitivo es la escasa precipitación lluviosa, la más baja de la península y, probablemente, de la Europa Mediterránea. Las lluvias anuales son siempre inferiores a 350 mm., lo que unido a las altas temperaturas, dan como resultado la aridez dominante en el sureste español. En todo caso, en las diferentes clasificaciones existentes, la denominación común aplicada es de clima árido.

La escasa oscilación térmica media, con veranos cálidos y largos, acompañados de largas sequías, inviernos cortos y suaves, otoños de agradables temperaturas y primaveras de corta duración, son las características más acusadas. Estas situaciones son debidas al obstáculo natural representado por la Meseta y las cadenas montañosas que limitan la región frente a las borrascas atlánticas, portadoras de lluvia y al alejamiento de las depresiones del Norte del Mediterráneo – golfo de Lyon o Génova – que afecta a parte del Levante Español. Por lo que se refiere a las borrascas suratlánticas, que penetran por el estrecho de Gibraltar y giran al noroeste, el área queda a sotavento y defendida por las montañas, quedando únicamente afectada por el sector occidental de dichas borrascas, donde el ascenso del aire es menor y por lo tanto la lluvia.

### **2.2.6.- Vegetación:**

La vegetación en la zona del sector es la típica de las Sierras interiores de la comarca de Lorca. El matorral bajo es el propio del monte mediterráneo siendo especies que soportan altas temperaturas y suelo pedregoso.

No obstante, el Sector que nos ocupa tiene su límite con el pie de monte de la Sierra, estando prácticamente todo él destinado al cultivo intensivo y a árboles frutales.

### **2.2.7.- Fauna:**

La fauna de ésta zona es muy escasa, dados los pocos recursos alimenticios e hídricos.

La única fauna se puede encontrar en cualquier caso mas al interior de la Sierra de la Carrasquilla junto al término Municipal de Águilas.

#### **1. Paisaje**

Como es sabido, el paisaje considerado como extensión de terreno que se ve desde un lugar, está, de forma general, transformado. Así, el entorno que hoy se puede contemplar en los países de la cuenca mediterránea es el resultado de la transformación del medio físico llevada a cabo por el hombre desde la última glaciación, no existiendo zonas que no hayan sido transformadas por el ser humano. Podemos decir que el paisaje sería el de las Sierras Sublitorales (Sierras de Almenara, Carrasquilla, En medio).

Las Sierras sublitorales se caracterizan por ser un Área muy similar a la de las sierras silíceas de la zona central, si bien el grado de alteración es un poco menor y podemos decir que el paisaje en gran parte es de tipo natural, con inclusiones de zonas de cultivos extensivos (almendros y matorrales) con inclusiones de zonas de cultivo extensivos (árboles frutales principalmente). Cromáticamente, podemos observar en algunos lugares mosaicos entre los cultivos; también existen ciertas zonas con contrastes de color por los distintos tonos del suelo (rojo, gris, ocre), junto a la masa y el verde de arbolado que constituyen la principal singularidad del paisaje de esta unidad.

## **2.3.- CARACTERISTICAS MEDIO-AMBIENTALES:**

La zona que nos ocupa se encuentra en el valle del Guadalentín, en la Diputación de La Escucha, ubicada al Sur del término Municipal.

El Sector se ubica entre la Carretera MU 620 de Lorca a Pulpí y el pie de monte de la Sierra de la Carrasquilla.

El Sector queda delimitado por su parte Este, por la zona declarada LIC, en la Sierra de la Carrasquilla a la altura de la cota 380 aproximadamente.

El propio Estudio de Impacto Ambiental del Plan General indica que la Sierra de la Carrasquilla (G) es la continuidad natural de la Sierra de la Almenara cuyas zonas forestales de romerales principalmente se ubican en el término municipal de Águilas.

Dentro de las valoraciones específicas el Plan General indica que las zonas mas importantes a destacar se encuentran al otro lado, es decir en la cara este en el Municipio de Águilas.

La zona que delimita el Sector queda fuera de cualquier área afectada o con determinados valores específicos destacables, desde el punto de vista de Interés Ambiental. No obstante, la ordenación propuesta ubica los espacios libres, tanto de Sistemas Generales como los propios del Plan Parcial junto al límite del Sector junto al LIC, de forma que amortigüe el posible impacto que pueda suponer el desarrollo urbanístico de mínima densidad.

#### **2.4.- USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVIDUMBRES EXISTENTES.**

#### **2.4.1.- Usos y edificaciones existentes.**

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

Los terrenos aparecen libres, sin edificación, ni usos dignos de mención, parte de ellos, el monte bajo dedicado a la agricultura intensiva (lechuga, brócolis, etc) y parte a la agricultura de secano. Toda la propiedad está recorrida por caminos de tierra bien acabados que recorren la finca interiormente y perimetralmente, pudiéndose acceder perfectamente a cualquier punto de la misma.

#### **2.4.2.- Infraestructuras existentes. Puntos de Entronque.**

De la documentación del P.G.M.O. de Lorca, extraeremos la siguiente información referidas a las infraestructuras:

##### Red viaria.

Autovía de Lorca a Águilas. Atraviesa el término de Lorca de norte a sur, articulando el tráfico de Caravaca a Águilas por Lorca; así como las comunicaciones de las pedanías del norte y sur con el núcleo de Lorca.

Las comunicaciones con las pedanías del suroeste del término, se vertebran a partir de la carretera MU-620, que pertenece a la Red Regional de segundo nivel; y articula además, las comunicaciones con Pulpí.

El resto de carreteras de la Red Regional, tienen la función de dar acceso a las distintas pedanías o a otros municipios, a partir de los ejes vertebrados básicos descritos.

La Red Local, está formada por caminos, en muchos casos sin pavimentar, que tienen la función de dar acceso a explotaciones agrícolas, o simplemente de facilitar algún acceso a pequeños núcleos de población.

##### *Red de Tercer Nivel:*

- MU-620: De C-3211 a límite provincia de Almería. Con una longitud de 19 Km., tiene un trazado sensiblemente recto, con sección transversal media de 11 mts. El estado del firme es bueno y de reciente renovación. Es el eje principal que articula las comunicaciones entre Lorca y Pulpí.
- D-19: De Puerto Lumbreras al PK-96 de la Carretera de Caravaca de la Cruz a Águilas. En el primer tramo hasta Redón, su trazado es muy sinuoso, con continuas curvas, pendientes y rampas en un tramo montañoso. Desde Redón hasta el cruce con la carretera MU-620, el trazado mejora, aunque vuelve a ser sinuoso hasta Águilas.

En base al informe sectorial emitido por la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de la Región de Murcia, la carretera D-19 se deberá mejorar dotándola de las características correspondientes a una carretera del tipo C-80: Sección transversal con dos carriles de 3,5 mts, arcenes de 1,50 mts. y bermas de 0,5 mts. Total 11 mts. en el Plan Parcial se prevee una franja de 15 mts de ancho total, a lo largo de la carretera D-19. La línea de edificación se ubicará a 18 mts. respecto de la arista exterior de la carretera.

### Suministro de energía eléctrica.

#### Red de Media Tensión

La red de media tensión de Lorca, se articula a partir de las líneas de alta tensión descritas a través de la Estación de Transformación.

Aunque la ramificación de las líneas es muy extensa, se articulan en direcciones paralelas a los ejes viarios: C-3211, MU-620, N-340, MU-701, D-7, D-24 y D-19.

Son líneas de 20 Kv, que suministran energía a todos los núcleos del municipio, en una red muy extensa de transformadores.

El punto de entronque señalado por la COMPAÑÍA IBERDROLA, se concreta en el pórtico de la Subestación de Purias, ubicada en la antigua carretera de Lorca a Aguilas, mediante los correspondientes desarrollos de media tensión:

- Reforma de la línea aérea de alta tensión, a 66 KV Lorca-Purias con sustitución del conductor.
- Nuevo transformador 66(20 KV de MVA con sus instalaciones auxiliares necesarias
- Tres posiciones de línea con sus interruptores e instalaciones auxiliares, equipo de protección y medida en barras de la Subestación y red de media tensión interior al recinto de la subestación para conectar las celdas de media tensión a las nuevas líneas
- Nuevos circuitos de media tensión con conductores AL/s1A en los tramos aéreos y HEPRZ1 en los tramos subterráneos, desde la Subestación hasta la urbanización
- Centro de reparto con simple barra al que se conectarán los nuevos circuitos y los anillos de media tensión de la urbanización
- Red subterránea de media tensión en el interior de la urbanización con conductores tipos HEPRZ1 de Aluminio, anillando los nuevos Centros de Transformación que se instalen en el interior de la urbanización
- Centros de Transformación, en el interior de la urbanización, con acceso desde viales públicos.

El trazado de los nuevos circuitos de media tensión desde la Subestación de Purias al Sector, es totalmente factible siguiendo la traza de la antigua carretera

de Lorca a Aguilas, la traza de la carretera MU-620 de Lorca a Pulpí y la traza de la carretera D-19 de Puerto-Lumbreras a Aguilas. En consecuencia, toda el trazado transcurriría por terrenos de dominio público, no siendo necesario prever ningún tipo de expropiación. Únicamente habrá que solicitar las autorizaciones pertinentes a los distintos organismos de Demarcación de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Murcia.

#### Suministro de agua potable.

En base al informe emitido por el servicio de Aguas de Lorca, el punto de entronque se establece en la conducción de salida del depósito "El Aljibejo" (Diámetro 300 mm.)

Dicho depósito e encuentra a una cota de 475 mts., superior a la cota más alta del sector, con lo cual se garantiza el transporte de agua por gravedad hasta el depósito regulador a proyectar dentro del sector.

En conformidad con los Servicios Técnicos de Aguas de Lorca el Sector se abastecerá desde dicho Depósito, sin perjuicio de las condiciones Técnicas que pueda imponer en su día la empresa Municipal Aguas de Lorca.

El trazado de la nueva tubería que deberá conectar el Depósito del "Aljibejo" con el nuevo depósito regulador que se construya en el interior de la urbanización, no presenta ninguna dificultad. Transcurriría por los caminos vecinales públicos que comunican el depósito, con la carretera MU-620. Continuaría por la traza de dicha carretera hasta llegar al cruce con la carretera D-19. Siguiendo la actual traza de ésta última, se llegaría al interior de la urbanización.

En el Plan Parcial se prevee una reserva de suelo para infraestructuras, ubicada en el límite sur del sector. La ubicación de dichos terrenos obedece a que se encuentran en la cota topográfica más alta de la urbanización para conseguir presión de salida suficiente, desde el nuevo depósito regulador.

#### Evacuación de aguas residuales.

La evacuación de las aguas residuales se realiza dentro del Sector, mediante depuradora. Dicha depuradora se establece en el límite noroeste del sector, en atención a que es uno de los puntos más bajos topográficamente, para poder realizar la recogida de las aguas residuales por simple gravedad. En principio no se prevee la necesidad de impulsiones.

El proyecto de urbanización recogerá en su día el tipo de depuración, bien de superficie bien en compacto, de modo que el agua depurada pueda ser reutilizada para riego de jardinería y zona de equipamiento deportivo privado.

#### Telecomunicaciones.

Existe red de telefonía dentro de los terrenos, junto a la Carretera D-19 de Lorca a La Escucha y a la población de Pulpí.

### Plan Especial de Infraestructuras.-

El Excmo. Ayuntamiento tiene actualmente en tramitación un Plan Especial de Infraestructuras para la dotación de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado a las pedanías del término municipal y los futuros desarrollos urbanísticos, como es el caso que nos ocupa.

En todo caso, se estará a las condiciones técnicas y económicas impuestas en relación con las citadas infraestructuras, previstas en el desarrollo del citado Plan Especial.

### **2.4.3.- Servidumbres existentes.**

#### Servidumbres de Infraestructuras eléctricas

Por el extremo sur del sector, transcurre una línea aérea de alta tensión de gran importancia. En previsión de las servidumbres que ello implica, en el presente Plan Parcial, se ha establecido una reserva de suelo calificado como Sistema General de Infraestructura. Dicha reserva de suelo se ubica a lo largo de la traza de dicha línea aérea con un ancho total de 20 mts.

Dicha franja se proyecta como un vial, que sirve a su vez de conexión de la red viaria interior del sector con los terrenos de reserva destinados a la ubicación de otras infraestructuras necesarias (depósito regulador, etc...)

#### Servidumbres de Ramblas y otros cauces.

En el interior de los terrenos no se han detectado trazados de ramblas.

#### Servidumbres de caminos vecinales

-Respecto a la red de caminos vecinales existentes, o bien se conservan, o bien se mantiene su continuidad a través del nuevo viario proyectado.

#### Servidumbres de la futura red de abastecimiento de agua desde la Planta desaladora de Aguilas.-

Actualmente se encuentra en tramitación la aprobación de la propuesta del trazado de las futuras tuberías que abastecerán de agua al municipio de Lorca, desde una desaladora ubicada en el municipio de Aguilas. Parte de dicho trazado discurre por el interior del sector.

En principio dichas futuras tuberías podrían tener un trazado alternativo a lo largo de la carretera MU-620 de Lorca a Pulpí. No obstante y , si es que definitivamente atraviesan el sector, su implantación se realizaría a través del viario público del propio sector.

#### Otras servidumbres.-

No se ha detectado ningún otro tipo de servidumbre.

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

La estructura de la propiedad es simple, perteneciendo la mayoría de los terrenos a la mercantil Transformación y Desarrollo de Suelos, S.L., no obstante existen otros pequeños propietarios fruto de la regularización del límite del Sector.

Se adjunta relación según información catastral del Excmo. Ayuntamiento de Lorca:

<b>Polígono</b>	<b>Parcela</b>	<b>Titular y Dirección</b>
-----------------	----------------	----------------------------

122	20	Transformación y Desarrollo de Suelos, S.L (Grupo MASA)  Explanada de España, nº 18 03001 (ALICANTE)
122	25	
122	34	
123	33	
123	34	
123	35	
123	36	
120	16	
121	24	
120	164	Joaquina Susana Jerez Peralta Crtra. De las Crucecitas nº 155 La Escucha El Aljibejo LORCA
121	37	Baldazos, S.L. C./ Almirante Malaspina, 2 30007 (MURCIA)
120	144	
120	147	Francisca Contreras Sánchez Avda. Juan Carlos I, 1 6º-H (LORCA)
120	149	Juan Martínez Oliva Avda. Alameda de Cervantes,22 Bloque C 4ºB (LORCA)
123	31	María Concepción Gimeno García y J. Artero Avda. Ciudad de Barcelona, 144 I 3º D 28007 (MURCIA)
123	32	
123	40	Teresa Rojo Sánchez (1) C./ Marqués de Mondéjar, 4 28028 (MURCIA) HEREDEROS: (según comunicación de los interesados remitida por burofax) --Luis Fernando García de Alcaraz Rojo C./ Fernández de la Hoz, Nº4 5º Derecha 28010 (MADRID) --Mª. Teresa García de Alcaraz Rojo Paseo de Sta. María de la Cabeza, nº 66-A Piso 15-A 28045 (MADRID) --Mª. Cristina García de Alcaraz Rojo Virgen del Coro, nº 9, piso 5º-1 28027 (MADRID)
123	39	SAT nº 5649 Primpal Dip. La Escarihuela – La Escucha, 285 (LORCA)
123	43	
123	67	Juana Carrasco González Avda. Juan Carlos I, 61 30980 (AGUILAS)
123	46	
123	47	Miguel López López Dip. Pozo Higuera- El Cabildo y La Campana (LORCA)
123	37	Urbano Sánchez Renovales y Otros Calle Quintana nº 8 3º b AGUILAS (MURCIA)
123	38	
122	19	Pablo Moreno Jiménez Dip. La Escucha – Las Oliveras (LORCA)
122	21	Elena Ayala García C/.7 Almería, 3 Dip. La Paca (LORCA)
122	22	Encarnación Martínez García Dip. La Escucha (LORCA)

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

generadoras de derechos, así como en cualquier otro propietario que surgiera con posterioridad, y demostrara ser propietario de derecho dentro del sector.

Se ha actualizado el Plano Catastral a la nueva cartografía del Catastro, si bien se observa que existen algunos errores de deslindes en el mismo.

### **3.- MEMORIA DE LA ORDENACION.**

#### **3.1.- JUSTIFICACION DE SU FORMULACION EN RELACION CON LA FIGURA DEL PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA.**

El presente Plan Parcial desarrolla las previsiones del Plan General Municipal de Ordenación de Lorca, para el 2º cuatrienio quedando por tanto justificada la procedencia de su formulación, siendo ésta incluso necesaria y urgente por la escasez de suelo existente actualmente, ya que el suelo urbano está prácticamente agotado.

Se trata a su vez de dar cumplimiento al Convenio suscrito entre la mercantil Transformación y Desarrollo de Suelos, S.L. y el Excmo. Ayuntamiento de Lorca dando cumplimiento a los plazos fijados en él, para el Planeamiento de Desarrollo y la Gestión del Sector.

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

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

- Desarrollar las previsiones del P.G.M.O., de Lorca, en suelo urbanizable sectorizado.
- Recoger, de acuerdo con el P.G.M.O., de Lorca, con la Ley de suelo y con el Reglamento de Planeamiento, las previsiones de suelo para cesiones de viario, espacios libres y equipamientos.
- Completar y homogeneizar la trama del Plan Parcial, dotándola de todas las infraestructuras necesarias para ello.
- Ordenar el espacio interior del P.P.
- Integración de la Red Viaria existente y principalmente de la D-19 de Pto. Lumbreras a Águilas, con la trama viaria propia del Plan Parcial.

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

En función de las determinaciones del Plan General, y las características físicas del territorio se ha optado por una alternativa única que satisface ampliamente la potencial demanda residencial y resuelve adecuadamente la ordenación urbanística del Sector en conformidad con el Plan General Municipal de Ordenación.

Los elementos que condicionan cualquier posible modelo de ordenación son los siguientes:

- El área destinada al S. G. de Espacios Libres.
- La Carretera D-19 de Pto. Lumbreras a Águilas que divide al Sector en dos mitades y se vincula al Plan Parcial como elemento en donde se ubica la rotonda de acceso al Sector como único punto del mismo.

- El eje viario principal dentro del Sector
- Las vías primarias estructuradas de la ordenación.
- La franja de protección debida a la carretera, que se convierte en zona verde.
- La topografía del terreno.
- Las normas de ordenación, urbanización y edificación derivados del Plan General Municipal de Ordenación de Lorca.

En concordancia con lo antes expuesto se ha diseñado una red viaria complementada con un viario perimetral que da lugar a la creación de manzanas edificables de diversas dimensiones.

La red viaria interior se adapta a la topografía del terreno, conforme a las curvas de nivel y de forma que las vías primarias actúen de colectoras de la previsible circulación.

En el encuentro de estas vías se han dispuesto rotondas circulares con objeto de romper la monotonía del trazado y restringir en algún modo la circulación rodada.

Los aparcamientos para vehículos se prevén en áreas destinadas al efecto, anexos a la red viaria y en el interior de las parcelas.

Los espacios libres se han distribuido en grandes áreas con objeto de no disgregar su posible utilización en pequeñas parcelas fraccionadas y equidistantes de las áreas residenciales que las utilizarán, ubicándose en la zona colindante con el LIC junto al Sistema General de Espacios Libres, actuando como elemento de amortiguación de la urbanización.

El equipamiento social y comercial se ha dispuesto en varias manzanas distribuidas de manera uniforme debido a la extensión de la urbanización.

El equipamiento deportivo (Campo de Prácticas) se dispone en zonas de topografía suave y en un extremo del Sector y en una zona colindante con otros terrenos fuera del Sector, pero de la misma propiedad.

La superficie del Sector 1 RT “La Escucha”, a ordenar mediante el presente Plan Parcial según la ficha urbanística del Plan General es de 2.483.300 m<sup>2</sup> de los cuales 386.900 m<sup>2</sup> corresponden al uso global del Sistema General de Espacios Libres.

En la referida superficie se incluye la parte proporcional de terrenos de cesión obligatoria comprendidos en el Sector.

- |  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| - Superficie Sector (bruta). .....           | 2.483.000 m <sup>2</sup> = 248,30 Ha. |
| - Superficie Sistemas Generales (15%). ..... | 386.900 m <sup>2</sup> .              |
| - Superficie neta del Sector. ....           | 2.096.100 m <sup>2</sup> = 209,16 Ha. |

Como resultado de recientes mediciones practicadas en la zona y en base a la contrastación entre los planos topográficos del sector y a los límites del mismo reflejados en los planos del Plan General de Ordenación de Lorca, se concluye que la superficie real del sector es de 2.497.191 m<sup>2</sup>. Dicha superficie es algo mayor que la reflejada en la ficha (hay un exceso de 14.191 m<sup>2</sup>). Dicho incremento cabe dentro de los límites permitidos por la Ley del Suelo de la Región de Murcia. No obstante en el presente Plan Parcial se ajustan las cesiones de Espacios Libres y de Equipamientos a la nueva superficie del sector.

### **3.4.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL P.G.O.U.**

#### **3.4.1.- Determinaciones del P.G.M.O. (según medición practicada)**

Superficie del Sector = 2.497.191 m<sup>2</sup>.  
(Según Medición)

Sup. S.G. Esp. Libres = 386.900 m<sup>2</sup>.

Superficie (excluidos S.G.) = 2.110.291 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento de referencia = 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Aplicada a la superficie total del Sector incluidos los Sistemas Generales.

Densidad máxima de viviendas = 14 Viv/Ha. Aplicado a la superficie del Sector excluidos los Sistemas Generales.

Categoría = Residencial mínima densidad.

Tipología = Vivienda Unifamiliar, agrupada, aislada y pareada.

#### **3.4.2.- Reservas correspondientes a Sistemas Generales.**

Superficie Sector = 2.497.191 m<sup>2</sup>

Sistemas Generales Espacios Libres = 386.900 m<sup>2</sup>.

**TOTAL SISTEMAS GENERALES = 386.900 m<sup>2</sup>.**

(Sin incluir 11.004 m<sup>2</sup> de exceso dentro de la nueva delimitación del LIC, y que no se considera a efectos de edificabilidad, pero que se considera como S.G. de Espacios Libres).

#### **3.4.3.- Reservas de Suelo propias del Plan Parcial.**

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

En Disposición Final Tercera, se dice que los Reglamentos de Planeamiento de Gestión y Disciplina se aplicarán en lo que no se oponga a las funciones de aquellas.

Por tanto, las reservas de suelo son las del art. 106 L.S. correspondiente a los Planes Parciales de mínima densidad < 0,25 m2/m2 (artículo 101 L.S.).

- Los datos de partida son:

Sup. bruta del Sector = 2.497.191 m2.

Sup. Sistemas Generales = - 386.900 m2.

Sup. Neta = 2.110.291 m2.

Nº de Viviendas máximo del Sector = 14 viv/ha =

14 x 211,03 = 2.954 Viviendas.

Aprovechamiento de referencia = 0,15 m2/m2

Edificabilidad = 0,15 m2/m2 x 2.497.191 m2 suelo = 374.579 m2 techo

Las reservas de suelos que obliga la legislación vigente son:

- Reservas Espacios Libres (art. 106 L.S.):

10 % del Sector neto 2.110.291 = 211.029 m<sup>2</sup>. suelo, que serán independientes de las que corresponden derivadas de los sistemas generales de Espacios Libres.

En conformidad con el citado artículo en caso de sectores considerados residencial de mínima densidad, podrá compensarse hasta la mitad de esta superficie por el doble de zona verde de titularidad privada así calificada (en éste caso no ha sido utilizada dicha consideración).

En el Plan Parcial las cesiones son 218.917 m<sup>2</sup>. CUMPLE.

- Reservas Equipamientos (art. 106 L.S.):

5 % del Sector 2.110.291 = 105.515 m<sup>2</sup>. suelo.

En el Plan Parcial las cesiones son 105.672 m<sup>2</sup>. CUMPLE.

El Plan Parcial y el Ayuntamiento, en última instancia, decidirán las distintas necesidades con destino a centros educativos, docentes,

culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales en la proporción adecuada a sus necesidades.

### **3.4.4.- Resumen de Cesiones, obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento contemplados en el Plan Parcial.**

#### **Cesión de Espacios Libres:**

Espacios Libres. (Sistemas Generales) .....= 386.900 m<sup>2</sup>.

Espacios Libres. (de P. Parcial). ..... = 211.029 m<sup>2</sup>.

Total Espacios Libres. .... = 597.929 m<sup>2</sup>.

(Sin incluir 11.004 m<sup>2</sup> de S.G. de Espacios Libres dentro del LIC).

#### **Cesión de Equipamientos:**

Equipamiento (de P. Parcial). ..... = 105.515 m<sup>2</sup>.

Total Equipamiento Público. .... = 105.672 m<sup>2</sup>.

#### **Cesión de viales y aparcamientos públicos y carril-bici:**

La zona destinada a viales es la constituida por estos y los aparcamientos públicos se corresponde con el resto de la superficie del sector, no ocupados por las manzanas de uso público y privado.

Superficie = 423.026 m<sup>2</sup>.

#### **Cesión de Sistema General de Infraestructuras:**

Se corresponde con la franja de 20 mts. de ancho coincidente con la traza de la línea aérea de media tensión que cruza el sector por su límite sur.

Superficie = 23.072 m<sup>2</sup>.

#### **Cesión de suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento:**

En cumplimiento del art. 80 L.S. se estará obligado a ceder al Ayuntamiento los terrenos en los que se localiza el 10% del Aprovechamiento del sector o adquirir a requerimiento de la administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor estimado en la legislación vigente.

10% 374.579 = 37.458 m<sup>2</sup> techo.

### **Otros Compromisos:**

Se estará al Convenio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Lorca y la mercantil, Transformación y Desarrollo de Suelos, S.L.

### **3.4.5.- Justificación de las necesidades previstas de los distintos servicios urbanísticos e instalaciones:**

Para el Estudio de necesidades de agua, energía eléctrica y otras instalaciones. Se ha tenido en cuenta principalmente las necesidades previstas para el uso residencial de los que se conocen por experiencias las correspondientes previsiones siendo el resto de uso insignificantes en cuanto al residencial.

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

Las necesidades previstas son las siguientes:

#### Conexión con la carretera D-19:

En base a las conversaciones mantenidas con la Dirección General de Carreteras, se deja espacio en sus márgenes actuales para la ampliación hasta 15 mt. de anchura. Según el informe sectorial de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de la Región de Murcia, la carretera D-19 se deberá mejorar dotándola de las características correspondientes a una carretera del tipo C-80: Sección transversal con dos carriles de 3,5 mts, arcenes de 1,50 mts. y bermas de 0,5 mts. Total 11 mts.

El nudo de enlace se ha de realizar a mismo nivel, por lo que así se prevee en el plan parcial diseñando una rotonda, que redistribuyen el tráfico a ambos lados de la carretera actual.

Se ha fijado que la línea de edificación se situará a 18 mts. del borde exterior de la futura calzada ampliada

#### Energía Eléctrica y Alumbrado:

La previsión total de potencia es la siguiente:

Viviendas:	2.954 viv x 9, 2 Kw. =	27.176,8 Kw.
Comercial:	9.697 m <sup>2</sup> x 100 W/m <sup>2</sup> . =	970,0 Kw.

Hotelero:	10.060 m <sup>2</sup> x 100 W/m <sup>2</sup> .=	1.006,0 Kw.
Equip. Público:	107.000 m <sup>2</sup> x 100 W/m <sup>2</sup> .=	10.700,0 Kw.
Alumbrado:		<u>300,0 Kw.</u>
TOTAL		40.152 Kw.

Potencia a nivel de centros de Transformación:

$$(40.152 \times 0,5) / 0,9 = 22.307 \text{ KVA.}$$

Potencia a nivel de centros de líneas de media tensión:

$$22.307 \times 0,85 = 18.961 \text{ KVA.}$$

Potencia a nivel de barras de estación transformadora:

$$18.961 \times 0.95 = 18.013 \text{ KVA}$$

En base al informe sectorial emitido por la Compañía IBERDROLA, el punto de entronque se establecería en la actual Subestación de Purias con las correspondientes ampliaciones de media tensión establecidas:

- Reforma de la línea aérea de alta tensión, a 66 KV Lorca-Purias con sustitución del conductor.
- Nuevo transformador 66(20 KV de MVA con sus instalaciones auxiliares necesarias
- Tres posiciones de línea con sus interruptores e instalaciones auxiliares, equipo de protección y medida en barras de la Subestación y red de media tensión interior al recinto de la subestación para conectar las celdas de media tensión a las nuevas líneas
- Nuevos circuitos de media tensión con conductores AL/s1A en los tramos aéreos y HEPRZ1 en los tramos subterráneos, desde la Subestación hasta la urbanización
- Centro de reparto con simple barra al que se conectarán los nuevos circuitos y los anillos de media tensión de la urbanización
- Red subterránea de media tensión en el interior de la urbanización con conductores tipos HEPRZ1 de Aluminio, anillando los nuevos Centros de Transformación que se instalen en el interior de la urbanización
- Centros de Transformación, en el interior de la urbanización, con acceso desde viales públicos.

#### Abastecimiento de Agua:

Los datos del sector son los siguientes:

Nº de viviendas:	2.954 viv.
Uso comercial:	9.697 m <sup>2</sup> .Techo

Uso hotelero: 10.060 m2.Techo  
Uso equipamiento público: 107.000 m2. Techo (estimados)

Las previsiones de caudales necesarios son las siguientes:

-Para las viviendas se consideran necesarios 250 lts. Hab y día  
Para el uso característico previsto en el Plan Parcial, claramente residencial de segunda ocupación, se estima oportuno una media de 2,5 habitantes por vivienda y un coeficiente de simultaneidad de un 80%

-Para el uso comercial y de equipamiento público, la demanda de caudal se basa en los consumos contrastados en un uso similar como es el de un gran centro comercial.

En una actuación prevista dentro del término municipal del Ayuntamiento de Lorca, un centro comercial de 50.000 m2. techo, los cálculos realizados por el gabinete técnico, estiman la demanda de caudal total en 5,6 lts./seg.

Ello equivale a un caudal de 0,112 lts./seg cada 1000 m2. Techo

-Para el uso hotelero y en base a las recomendaciones de la NTE, se estima un caudal necesario de 1,6 lts./seg. por cada 100 plazas (hotel de 4-5 estrellas)

En base a los m2 Techo previstos para el uso hotelero (10.060 m2.), se puede estimar una capacidad de 200 plazas.

Con estos datos pasamos a calcular los caudales necesarios para el sector:

$2.954 \text{ viv.} \times 2,5 \text{ habitantes} \times 250 \text{ lts. Hab y día} = 1.846 \text{ m}^3/\text{día}$

Dado que es una zona residencial claramente de segunda ocupación, se puede aplicar un coeficiente de simultaneidad de ocupación de un 80%.  
Resulta:

$1.846 \text{ m}^3. \times 0,8 = 1.477 \text{ m}^3/\text{día}.$

m2. Techo de uso comercial y equipamientos públicos:

$9.697 + 107.000 = 116.697 \text{ m}^2. \text{techo}$

$(116.697/1000) \text{ m}^2. \times 0.112 \text{ lts./seg} \times 8 \text{ horas} = 377 \text{ m}^3/\text{día}$

Aplicando un coeficiente de simultaneidad del 80%, resulta:

$377 \text{ m}^3/\text{día} \times 0,80 = 301 \text{ m}^3/\text{día}$

$(200 \text{ plazas}/100) \times 1.6 \text{ lts./seg} \times 12 \text{ horas} = 138 \text{ m}^3/\text{día}$

Total caudal:  $1.477 + 301 + 138 = 1.916$  m<sup>3</sup>/día

Este es el dato que sirve de referencia para cuantificar la capacidad del depósito regulador, para reserva de agua de 1 día.

En base al informe emitido por el servicio de Aguas de Lorca, el punto de entronque se establece en la conducción de salida del depósito "El Aljibejo" (Diámetro 300 mm.)

Dicho depósito se encuentra a una cota de 475 mts., superior a la cota más alta del sector, con lo cual se garantiza el transporte de agua por gravedad hasta el depósito regulador a proyectar dentro del sector.

En conformidad con los Servicios Técnicos de Aguas de Lorca el Sector se abastecerá desde dicho Depósito, sin perjuicio de las condiciones Técnicas que pueda imponer en su día la empresa Municipal Aguas de Lorca.

El trazado de la nueva tubería que deberá conectar el Depósito del "Aljibejo" con el nuevo depósito regulador que se construya en el interior de la urbanización, no presenta ninguna dificultad. Transcurriría por los caminos vecinales públicos que comunican el depósito, con la carretera MU-620. Continuaría por la traza de dicha carretera hasta llegar al cruce con la carretera D-19. Siguiendo la actual traza de ésta última, se llegaría al interior de la urbanización.

En el Plan Parcial se prevee una reserva de suelo para infraestructuras, ubicada en el límite sur del sector. La ubicación de dichos terrenos obedece a que se encuentran en la cota topográfica más alta de la urbanización para conseguir presión de salida suficiente, desde el nuevo depósito regulador.

#### Saneamiento:

Las necesidades previstas serán, en función de la demanda prevista y las pérdidas :

$$1.916 \text{ m}^3/\text{día} \times 0,7 = 1.341 \text{ m}^3/\text{día}$$

Este último dato es el que ha de servir de referencia para el dimensionamiento de la depuradora.

#### Teléfono y Telecomunicaciones:

Necesidades previstas red telecomunicaciones = 3000 líneas.

#### Infraestructuras de ONO:

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

#### Gas Natural:

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

#### Residuos sólidos urbanos:

De información recabada por el servicio de LIMUSA, el ratio resultante para la ciudad de Lorca es de 1,1 Kg. por habitante y día:

$$2.954 \text{ viv.} \times 2,5 \text{ habitantes} \times 1,1 \text{ Kg.} = 8.123 \text{ Kg} = 8,1 \text{Ton./ día}$$

La gestión de recogida de dichos residuos sólidos urbanos, correrá a cargo de la Entidad Urbanística de Conservación.

### **3.4.6.- Zonificación.**

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

Zona Residencial Unifamiliar (RU).

Zona Residencial Unifamiliar -Comercial (COM)

Zona Hotelera (Equipamiento privado) (ZH)

Zona Equipamiento Deportivo Privado (Campo de Prácticas) (DEP)

Zona Equipamiento Publico. (EQ PP)

Zona Verde Sistema Espacios Libres (SG EL-EL PP).

Zona S.G. Infraestructuras (S.G. INF.)

Zona Depuradora y Depósito (D-INF)

Zona viales y aparcamiento.

### **3.4.7.- Cuadro de Superficies y de las determinaciones del Plan Parcial.**

**Superficie destinada a uso residencial unifamiliar (edificabilidades).**

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

<b>PLAN PARCIAL</b>							
<b>Residencial Unifamiliar: RU</b>							
Nº. Parce.	m2. Suelo	Edificab. m2/m2.	Edificab. Total	Nº. Parce.	m2. Suelo	Edificab. m2/m2.	Edificab. Total
A-1	13.103	0,30456	3.991	A-2	47.713	0,30456	14.531
A-3	19.490	0,30456	5.936	A-4	32.670	0,30456	9.950
A-5	20.790	0,30456	6.332	A-7	26.603	0,30456	8.102
A-6	19.803	0,30456	6.031	A-10	29.738	0,30456	9.057
A-8	25.637	0,30456	7.808	A-14	28.266	0,30456	8.609
A-9	21.590	0,30456	6.575	A-17	26.893	0,30456	8.191
A-11	18.402	0,30456	5.605	A-19	47.793	0,30456	14.556
A-12	26.796	0,30456	8.161	A-20	32.652	0,30456	9.944
A-13	24.246	0,30456	7.384	A-22	18.516	0,30456	5.639
A-15	26.989	0,30456	8.220	A-25	33.917	0,30456	10.330
A-16	27.771	0,30456	8.458	A-30	39.904	0,30456	12.153
A-18	45.038	0,30456	13.717	A-31	27.027	0,30456	8.231
A-21	19.206	0,30456	5.849	A-34	33.760	0,30456	10.282
A-23	41.584	0,30456	12.665	A-36	27.623	0,30456	8.413
A-24	37.393	0,30456	11.388				
A-26	42.263	0,30456	12.872				
A-27	5.400	0,30456	1.645				
A-28	40.196	0,30456	12.242				
A-29	16.259	0,30456	4.952				
A-32	41.097	0,30456	12.517				
A-33	16.305	0,30456	4.966				
A-35	26.275	0,30456	8.002				
A-37	27.229	0,30456	8.293				
A-38	22.942	0,30456	6.987				
A-39	28.433	0,30456	8.660				
A-40	30.360	0,30456	9.246				
<b>Total</b>	<b>684.597</b>		<b>208.501</b>	<b>Total</b>	<b>453.075</b>		<b>137.989</b>

**Total m2. Suelo: 1.137.672**

**Total edificabilidad: 346.489**

## 2. Superficies destinadas a Uso Residencial-Comercial:

<b>PLAN PARCIAL</b>
<b>Equipamiento Comercial Privado</b>

Nº. Parce.	m2. Suelo	Edificab. m2/m2.	Edificab. Total
COM-1	24.586	0,30456	7.488
COM-2	25.279	0,30456	7.699
<b>Total</b>	<b>49.865</b>		<b>15.187</b>

**El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta será de 0,30456 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**

Coeficiente edificabilidad para uso residencial y residencial comercial:

$$\text{Edif.} = \frac{346.489 + 15.187}{1.137.672 + 49.865} = 0,30456 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

### 3. Suelo destinado a Equipamiento Uso Hotelero.

PLAN PARCIAL			
Equipamiento Hotelero Privado			
Nº. Parce.	m2. Suelo	Edificab. m2/m2.	Edificab. Total
HOT	37.133	0,300	11.140
<b>Total</b>	<b>37.133</b>		<b>11.140</b>

### 4. Suelo destinado a uso Deportivo Privado.

PLAN PARCIAL			
Equipamiento Deportivo Privado (Campo de Prácticas)			
Nº. Parce.	m2. Suelo	Edificab. m2/m2.	Edificab. Total
DEP	89.525	0,01969	1.763
<b>Total</b>	<b>89.525</b>		<b>1.763</b>

TOTAL EDIFICABILIDAD PROYECTADA = 374.579m<sup>2</sup> < 374.579 m<sup>2</sup> techo.

#### 3.4.8. Plazas de Aparcamiento y reserva para accesibilidad.

En cumplimiento de lo dispuesto en el P.G.O.U., de Lorca, el número de plazas de aparcamiento exigibles es el siguiente: 374.579 /100= 3.745 plazas.

Las plazas previstas en superficie son claramente en número superior

Respecto a la reserva para minusválidos, el nº de Plazas a preveer, según el Reglamento de Planeamiento es de:

$$(2\%) = 75 \text{ Plazas.}$$

Dado su número, es del todo evidente que dicha exigencia se cubrirá sobradamente.

### **3.4.9.- Suelo Dominio Privado (incluido el 10% correspondiente al Excmo. Ayuntamiento de Lorca).**

El suelo destinado a uso privado o de aprovechamiento lucrativo lo forman los terrenos destinados a usos residenciales, Hotelero y de equipamientos privados:

- Residencial unifamiliar (RU). .....	1.137.672 m2.
- Residencial unifamiliar-comercial (COM). .....	49.865 m2.
- Zona Hotelera (ZH). .....	37.133 m2.
- Equipamiento Deportivo (C. de Prácticas) (DEP). .	<u>89.525 m2.</u>

TOTAL (suelo). .... 1.314.195 m2.

El aprovechamiento resultante de la edificabilidad aplicada a cada uso es el indicado en el cuadro anterior.

### **3.4.10. Suelo de Dominio Público.**

#### **Cesión Sistemas Espacios Libres (art. 106-e)**

Espacios Libres. (Sistemas Generales). = 386.900 m2 >= 386.900 m2. CUMPLE

Espacios Libres. (del P. Parcial). .... = 218.917 m2 >= 211.029 m2. CUMPLE

Total Espacios Libres. .... = 605.817 m2.

(Sin incluir 11.004 m<sup>2</sup> de S.G. EL dentro de la nueva delimitación del LIC)

#### **Cesión Equipamientos Públicos. (art. 106-f):**

Equipamiento. (del P. Parcial). .... = 105.672 m2 >= 105.515 m2. CUMPLE

Total Equipamiento Público. .... = 105.672 m2

## **3.5.- GESTION DE PLANEAMIENTO – UNIDADES DE EJECUCION.**

### **3.5.1.- División poligonal – Justificación de las delimitaciones**

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

### **3.5.2.- Sistema de Actuación.**

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

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

El desarrollo del Plan Parcial requiere conforme al R.P. la aprobación del correspondiente proyecto de compensación y urbanización como paso previo a cualquier actuación edificatoria.

## **3.6. CUADROS RESUMEN DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES.**

## **4.- ORDENANZAS.**

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

#### **4.1.1.- Objeto y ámbito de Aplicación.**

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

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

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

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

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

Por tanto serán de aplicación el P.G.M.O. de Lorca, en los conceptos mas genéricos y normas fundamentales de forma subsidiaria, así como la Ley 1/2001 de Suelo de la Región de Murcia y su modificación por la ley 2/2004 y Reglamentos en vigor. En caso de duda se estará a la interpretación de los Servicios Técnicos y el equipo redactor, teniendo en cuenta el espíritu del presente Plan Parcial.

Igualmente se estará al contenido del Convenio suscrito por la mercantil "Transformación y Desarrollo de Suelos, S.L."

#### **4.1.2.- Normas de rango superior del planeamiento a desarrollar.**

Las normas de rango superior, son las recogidas en el P.G.M.O. de Lorca, relativas al sector denominado "La Escucha" 1 RT, en su forma mas genérica y con carácter global e incompatibles usos para el presente Sector.

#### **4.1.3.- Terminología de conceptos.**

Respecto a la terminología de conceptos mas generales, 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 mas general para éste tipo de suelos, así como en la normativa del presente Plan Parcial, con las concreciones que contienen las presentes ordenanzas generales y

particulares de cada zona, en aplicación de lo dispuesto por el P.G.M.O. para el desarrollo de los suelos urbanizables.

#### **4.1.4.- Régimen de usos en el presente Plan Parcial.**

El presente capítulo tiene por objeto la regulación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de las mismas, conforme a los criterios e idiosincrasia de la forma de hacer del promotor del Plan Parcial.

Entendemos que conforme la normativa es mucho mas complicada, se puede escapar de la mano la mayor cantidad de posibilidades, haciendo que se vuelva la ordenanza contra los propios efectos que queremos producir.

En éste sentido conviene repasar algunos conceptos definidos en el Plan General, y que van a ser redefinidos en el presente Plan Parcial, pasando a formar parte de las ordenanzas del presente Plan Parcial en sustitución de éste.

##### Uso Residencial. Vivienda Unifamiliar:

Es la que se destina a alojamiento de personas que configuran un núcleo familiar en tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros del mismos o distinto grupo que cuenta con acceso exclusivo o independiente (no a través de espacios comunes) desde la vía pública o espacio libre o exterior o interior de la propia parcela o manzana, así como los viales interiores de la ordenación de la misma.

##### Uso Residencial. Vivienda Colectiva:

Es la que se destina a alojamiento de personas que configuran un núcleo familiar en tipología de residencial multifamiliar agrupada horizontal o verticalmente con otros, formando edificios en los que se resuelve el acceso a las viviendas desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre espacio interior de las viviendas y la vía pública, espacio libre exterior o interior de la propia parcela o manzana, así como los viales interiores de la ordenación de la misma.

#### **4.2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.**

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

Los terrenos objeto del presente P. Parcial pasan a poder ser edificados al poseer una ordenación detallada en el correspondiente Plan Parcial, en aplicación del art. 105 de la L.S. 1/2001, sometido al régimen establecido en los art. 123 y 140 de la citada Ley.

#### **4.2.1.- Calificación del suelo:**

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

Zona Residencial Unifamiliar (RU)

Zona Residencial Unifamiliar-Comercial (COM)

Zona Hotelera (Equipamiento privado) (ZH)

Zona Equipamiento Deportivo Privado (Campo de Prácticas) (DEP)

Zona de Equipamiento Público (EQ PP)

Zona Verde Sistema Espacios Libres (SG EL-EL PP)

Zona S.G. Infraestructuras (SG INFR.)

Zona Depuradora y Depósito (INF-DEP)

Zona viales y aparcamiento.

#### **4.2.2. Régimen relativo a los Estudios de Detalle.**

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

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

En el presente Plan Parcial, cuando se requiera abrir viales para dar acceso a las parcelas resultantes el ancho del mismo no será inferior a 6 mt, pudiéndose hacer compatible el tráfico peatonal y rodado.

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 edificabilidad ni de las alturas máximas de los volúmenes edificables previstos en el Plan ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las determinaciones del planeamiento de ámbito superior.

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

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

En éste caso particular servirá, si se desea, para transferir edificabilidad entre distintas tipologías y usos compatibles permitidos dentro de la misma parcela, y ordenar volúmenes sin sobrepasar la edificabilidad máxima de la misma. Asimismo se permite la transferencia de aprovechamiento, tanto en edificabilidad como en nº de viviendas, en edificabilidad de una parcela a otra dentro del presente Plan Parcial sin incrementar las condiciones globales de edificabilidad, ni nº de viviendas entre la globalidad total del Plan Parcial, materializándose a través de los correspondientes documentos públicos y según los procedimientos legalmente establecidos.

#### **4.2.3.- Parcelaciones.**

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

Se permiten agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

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

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

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

La nueva parcelación será objeto de Licencia Municipal.

Defectos de parcela mínima, las parcelas existentes objeto de una segregación o agrupación tendrán que ser edificables conforme a las presentes Ordenanzas. En

ningún caso la parcela mínima podrá ser inferior a lo indicado en las Ordenanzas Particulares de cada zona en su caso.

#### **4.2.4.- Proyectos de urbanización.**

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

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

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

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

Las condiciones mínimas que deberán reunir las infraestructuras de servicios en base a las que se redactarán los correspondientes Proyectos de Urbanización, son las siguientes.

##### **4.2.4.1- Red viaria.**

###### Alineaciones:

Se adecuarán a las definidas en los planos del Plan Parcial y en su caso a las establecidas por cualquier instrumento que lo desarrolle.

###### Rasantes:

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

###### Pendientes longitudinales:

Se procurará que no superen el 8%. Para inclinaciones superiores se recomienda disponer pavimentos antideslizantes así como intercalar rellanos de menor pendiente para evitar tramos prolongados de pendiente excesiva.

### Cruces de calzadas:

En los cruces de calles de las nuevas urbanizaciones, cuya calzada tenga una anchura igual o inferior a 7 mts, se aconseja la realización de chaflanes.

### Secciones transversales:

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

En calles de tráfico rodado se diferenciarán los espacios reservados al uso de vehículos y los espacios peatonales. La anchura mínima de las calzadas destinadas a circulación rodada en las calles de nuevo trazado de un solo sentido no será menor de 4 mts. y en las de dos sentidos no será menor de 7 mts.

La anchura mínima de los itinerarios peatonales exteriores, como aceras u otros, será de 1,5 mts. En el supuesto de calles ya consolidadas de anchura total menor de 6 mts., se podrá reducir la anchura de aceras, sin que en ningún caso resulte menor de 0,90 mts. en cualquier punto de su recorrido.

### Pavimentaciones:

Además de transmitir al terreno las presiones debidas al tráfico y de proporcionar a éste una superficie de rodadura adecuada, la elección y diseño del pavimento tendrá en cuenta el carácter del entorno, sus colores y texturas, así como la función de la calle dentro de la estructura urbana.

En las calles peatonales, se recomienda el uso de pavimentos modulares, adoquinados de piedra, prefabricados de hormigón, cerámicos, excepto hormigón impreso.

Estos materiales podrán combinarse con planos de hormigón visto, que deberá tener un tratamiento superficial adecuado (fratasado, cepillado, etc...). En acera, el pavimento a utilizar será, en general, antideslizante.

### Dimensionamiento:

Se han diseñado seis tipos de viales con anchos totales de 14.5 mts., 17,5 mts., 18 mts., 21 mts. 28 mts. y 31 mts.:

Para el vial de 14,5 mts. se ha considerado dos aceras de 2,5 mts. franja de aparcamientos de 2,5 mts. y calzada de 7 mts.

Para el vial de 17,5 mts. se ha considerado dos aceras de 2,5 mts. franja de aparcamientos de 2,5 mts. , calzada de 7 mts. y carril bici de 3 mts.

Para el vial de 18 mts. se ha considerado dos aceras de 3 mts., 2 franjas de aparcamientos de 2,5 mts. cada una y calzada de 7 mts.

Para el vial de 21 mts. se ha considerado dos aceras de 3 mts., 2 franjas de aparcamientos de 2,5 mts. cada una, calzada de 7 mts. y carril bici de 3 mts.

Para el vial de 28 mts. se ha considerado dos aceras de 4 mts., 2 franjas de aparcamientos de 2,5 mts. cada una, 2 calzadas de 7 mts. cada una y una mediana central de 1 mts.

Para el vial de 31 mts. se ha considerado la misma sección transversal que la calle de 28 mts. y un carril bici en uno de sus laterales de 3 mts. de ancho.

Dado que la disposición de los aparcamientos es en línea, se cumple sobradamente con las necesidades de ancho libre de 3,30 mts. para las plazas de minusválidos

#### Estudio de tráfico

Dado que todos los viales propuestos admiten doble sentido de circulación, dado que la calzada es siempre de 7 mts. de ancho como mínimo, no se plantean problemas específicos de circulación. En el momento de la redacción del Proyecto de Urbanización se deberá requerir el informe preceptivo de la Policía Municipal, tal y como es habitual, por parte de la Gerencia de Urbanismo, en la tramitación de dichos proyectos.

#### **4.2.4.2.- Zonas verdes y otros espacios libres**

Si diseño se realizará con respeto a las alineaciones oficiales.

Como criterio general se procurará mantener la topografía existente, evitando movimientos de tierras innecesarios. No obstante podrán admitirse otras soluciones, debidamente justificadas.

Las zonas de terrazas, para juegos de niños o prácticas deportivas, estarán perfectamente acotadas y delimitadas. Contarán con drenaje adecuado y su superficie será saneado y tratada con arena de miga y otros áridos de préstamo.

#### **4.2.4.3.- Supresión de barreras arquitectónicas.**

Los proyectos de urbanización cumplirán las condiciones establecidas en la Ley 5/1.995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de la accesibilidad general y demás disposiciones complementarias vigentes.

#### **4.2.4.4.- Alumbrado público.**

##### Requerimientos luminotécnicos recomendados:

Se estará a lo especificado en el artículo 106.2 del P.G.M.O. en cuanto a los valores mínimos de iluminación.

En los cruces e intersecciones de vías de tráfico rodado los estándares mínimos serán del orden de un 10 a un 20% superiores a los de la vía de menor importancia de las que confluyan en el cruce.

En cualquier caso se deberá garantizar los mínimos recomendados por la Comisión Internacional de Iluminación (C.I.E.) para la seguridad del peatón y de las propiedades.

#### Geometría de la instalación:

En las calles anchas, con un cierto nivel de tráfico se optará, en general por disposiciones bilaterales, bien pareadas, en las calles más amplias y emblemáticas, bien al tresbolillo, en el resto.

En las calles de la periferia urbana, se recomienda la disposición unilateral, buscando un cierto efecto pantalla, contribuyendo al cierre visual de la zona.

La sustentación de las luminarias se resolverá, en general, mediante báculos o columnas en las calles amplias y en las penetraciones urbanas de las carreteras.

La altura de montaje de las luminarias quedará justificada en cada caso, recomendándose no superar alturas de 5 ó 6 mts. en las calles estrechas.

La distancia mínima de las columnas ó báculos a cualquier elemento de la fachada será mayor o igual de 1 mts.

#### Componentes de la instalación:

Las luminarias serán cerradas y diseñadas de forma que se disminuya al máximo la contaminación luminosa. Si diseño y tamaño se adecuará a la altura de montaje y al carácter del espacio a iluminar.

Como norma general se evitará la utilización reiterada de diseños propios del alumbrado de carreteras, recomendándose modelos que, sin merma de su funcionalidad, se integren mejor en el medio ambiente urbano.

Será obligatorio la inclusión de reductor de potencia a circuitos de media noche, par reducir el consumo.

Se adoptará en general, lámparas de vapor de sodio de alta presión en áreas peatonales o de urbanización diferenciada.

Cuando las luminarias se coloquen en brazo mural o suspendidas podrá admitirse el grapeado vertical de cables por fachada en derivación o punto de luz, siempre tapados y que el carácter del entorno y la edificación lo permitan. En todos los casos, los cruces de calzada se resolverán subterráneos, con zanjas y arquetas.

Los tendidos eléctricos, serán subterráneos a base de cable de cobre, con aislamiento de 1000V, discurriendo bajo las aceras, embutidos en canalizaciones de PVC rígido y disponiéndose arquetas para cruces de calzada y en cada punto de luz.

Los cuadros de protección y medidas de alumbrado público, se instalarán en las fachadas de los centros de transformación, de la forma usual al resto de las instalaciones e éste tipo de la ciudad. El cuadro servirá para dar servicio a los circuitos de alumbrado, en sus modalidades de manual y automático, para lo cual dispondrá de reloj programable y célula fotoeléctrica, protegiendo todas las fases y circuitos con sus correspondientes fusibles e interruptores magnetotérmicos.

En los cálculos y diseño del alumbrado público, se seguirán las especificaciones del Reglamento de Baja Tensión y las normas e instrucciones para éste tipo de instalaciones del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

#### **4.2.4.5.- Jardinería y mobiliario urbano.**

##### Criterios Generales:

Contarán con drenaje adecuado.

Conservación de los mismos

Mantenimiento de su funcionalidad y diversidad

Armonizar el conjunto de soluciones básicas individuales para los problemas de la diversidad de zonas y ambiente

Asegurar las condiciones mínimas de estabilidad del arbolado

Ampliar la interconexión entre la ciudad y su entorno rural circundante, tanto en cuanto a la flora como en cuanto a la accesibilidad racional y controlada de los ciudadanos

Optima distribución de los espacios verdes

Preservar las zonas verdes mayores, evitando su fragmentación, y facilitar el intercambio e interconexión de éstas con el resto y del resto entre sí.

##### Arbolado:

Además del ritmo de crecimiento y condiciones estéticas, se contemplará el desarrollo de raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras.

Se tendrá en cuenta la compatibilidad del arbolado con la ubicación de las fachadas de los edificios y las vías de comunicación. En cualquier caso se dejará un

mínimo de 0.80 x 0.80 mts de tierra libre de todo tipo de recubrimiento, excepto rejilla de alcorque, alrededor del árbol.

En caso de medianas de viales, se recomienda un mínimo de 2 mts. de ancho para plantación de arbolado

No se permitirá ningún tipo de conducción, a excepción de las de riego, en el volumen de tierra destinado para cada árbol.

Se considerará preceptiva la instalación de riego por goteo subterráneo en áreas de césped, arbustos, arbolado, etc...Dicho sistema irá provisto de contador de agua, programador, electroválvulas y válvula para limpieza de las líneas de riego.

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

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

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

#### Mobiliario urbano

La ubicación de los elementos se hará con criterio ordenado y global.

Los juegos infantiles cumplirán con la norma UNE-EN 1176: equipamientos de las Áreas de Juego, o aquella que la sustituya.

#### **4.2.4.6.- Abastecimiento de agua.**

##### Disponibilidad de caudal y conexiones:

El punto de entronque es la tubería de salida de 300 mm. del depósito del "Aljibejo". Dicho depósito pertenece a la Mancomunidad de Canales del Taibilla, siendo su capacidad suficiente para abastecer las necesidades del sector objeto del presente Plan Parcial.

En un futuro, la administración local tiene previsto, conectar dicho depósito con las redes de transporte de agua procedente de la Planta Desaladora de la ciudad de Aguilas., para garantizar aún más la continuidad del suministro.

Desde dicho depósito se realizará una nueva conducción que conectará con el depósito regulador, a preveer, en el interior de la urbanización. Desde este depósito se abastecerá la red interior del sector.

##### Elevación:

No se prevee necesidades de impulsión, dado que el depósito del "Aljibejo" está a una cota superior (Cota 475 mts.) a la de la cota donde se prevee ubicar el depósito regulador (Cota 378 mts.), siendo éste el punto topográficamente más alto. Ello hace innecesario, en principio, la previsión de impulsión en la red interior de abastecimiento de agua del sector

#### Regulación:

Se prevee un depósito acumulador y regulador para reserva de dotación media de agua de 1 día.

Para el cálculo del depósito acumulador se considerará una dotación de 250 litro/hab./día, reserva para un mínimo de un día y un coeficiente de simultaneidad del 0,80 en función del índice de estacionalidad máximo previsto.

En función de la demanda prevista, la capacidad del depósito debe ser de 1.992 m<sup>3</sup>.

#### Red de distribución:

Tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de mayor jerarquía. La red dispondrá de válvulas de cierre normalizadas, suficiente para permitir su aislamiento en polígonos, Se situará obligatoriamente una válvula de cierre en cada punto de toma a la red general. La valvulería quedará alojada en arquetas o pozos registrables, preferiblemente en zonas no afectadas por el tráfico rodado.

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

El recubrimiento mínimo de las tuberías, medido desde su generatriz superior, será de 1 mts.

La tubería deberá situarse a un nivel superior al del alcantarillado circundante. Salvo en casos justificados, las canalizaciones de otros servicios (gas, electricidad, telefonía, etc..) guardarán una distancia de separación tanto en horizontal como en vertical, de 1 mts.

Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el timbraje suficiente para garantizar la estanqueidad y durabilidad de la red. En cualquier caso la presión de servicio será como mínimo de 10 atmósferas. Los materiales y calidades serán como mínimo los fijados en la reglamentación correspondiente, debiendo ser homologados por la entidad gestora del servicio.

Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable desde la vía pública.

Para el riego de jardines se dispondrán de una red independiente suministrada a partir de las aguas depuradas una vez almacenadas para tal uso

Las tuberías de la red se construirán con tuberías de polietileno, con junta y sobre lecho de arena, pero siempre siguiendo los criterios de la Ordenanza Municipal del Servicio de Aguas y teniendo un recubrimiento al menos 80 cm., sobre la generatriz superior del tubo, para conseguir un cruzamiento fácil por debajo de los servicios restantes de agua potable y media tensión principalmente.

#### Protección contra incendios:

Se resolverá mediante hidrantes. Se situarán a las distancias señaladas en la normativa sectorial de aplicación, así como junto a los edificios de equipamiento y de mayor riesgo.

Se tendrá en cuenta un caudal de 500 litros/minuto durante 2 horas con una presión mínima de 10 m.c.d.a.

#### **4.2.4.7.- Saneamiento:**

La red podrá ser unitaria o separativa, según el caso.

La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros

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

Las conducciones irán bajo zona de calzadas o aceras.

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

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

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

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

#### **4.2.4.8.- Depuración:**

En cuanto a la depuración de los vertidos urbanos, se prevee una estación depuradora, con un tratamiento primario del efluente (decantación) y un tratamiento secundario

(biológico), que podrán realizarse simultáneamente en plantas de tipo compacto, permitiendo la rentabilización del líquido efluente para riego de jardines.

Las necesidades previstas son, en función de la demanda prevista y las pérdidas, es de 1.395 m<sup>3</sup>/día

#### **4.2.4.9.- Infraestructura eléctrica:**

##### Disponibilidad de potencia y conexiones

La potencia Demandada por las necesidades energéticas del sector, es:

Total potencia demandada por el Sector:	40.152 Kw.
Potencia a nivel de centros de Transformación:	22.307 KVA.
Potencia a nivel de centros de líneas de media tensión:	18.961 KVA.
Potencia a nivel de barras de estación transformadora:	18.013 KVA

En base al informe sectorial emitido por la Compañía IBERDROLA, el punto de entronque se establecería en la actual Subestación de Purias con las correspondientes ampliaciones de media tensión necesarias.

Desde dicha subestación partirán los nuevos circuitos de Media Tensión hasta llegar al Centro de reparto con simple barra al que se conectarán los nuevos circuitos y los anillos de media tensión de la urbanización

Dichos nuevos circuitos de media tensión se realizarán preferentemente en aéreo con conductores AL/s1A., desde la Subestación hasta la urbanización.

##### Red interior

La red interior constará de:

- Centro de reparto con simple barra al que se conectarán los nuevos circuitos y los anillos de media tensión de la urbanización
- Red subterránea de media tensión en el interior de la urbanización con conductores tipos HEPRZ1 de Aluminio, anillando los nuevos Centros de Transformación que se instalen en el interior de la urbanización
- Centros de Transformación, en el interior de la urbanización, con acceso desde viales públicos.

El esquema de trazado queda grafiado en los planos correspondientes. A partir del centro de reparto, se prevé el soterramiento de la línea en media tensión hasta los centros de transformación desde donde se distribuye la red interior hasta las acometidas domiciliarias y a la red de alumbrado público.

El cable subterráneo de media tensión será al menos de 150 mm<sup>2</sup> de sección, en aluminio. El cable irá ubicado en una zanja de 1,10 m. de profundidad y 0,60 m. de ancho. Los cruces de calzadas se ejecutarán embutiendo el cable en un tubo hormigonado o pasatubos.

#### Centros de Transformación:

La obra civil de estos centros de transformación estará integrada en las parcelas edificables

La instalación eléctrica se situará en celdas prefabricadas.

Los transformadores serán de 400 ó 630 tipo normalizado por Iberdrola, con primario para 20 K.V. y el secundario para una tensión de suministro de 220/380 V.

Los puentes de baja tensión de enlace entre los transformadores y los cuadros de salida serán cables unipolares de aluminio de 240 mm<sup>2</sup> de sección, con aislamiento y cubierta de polietileno reticulado.

Toda la maquinaria, seccionadores y aparataje estará conectado a tierra de forma reglamentaria.

#### Redes de Baja Tensión:

Las redes de baja tensión estarán formadas por una serie de anillos cerrados que partiendo de los cuadros de baja tensión de transformadores, rodean las distintas manzanas para dar servicio a los cuadros generales de protección situados a la entrada de los edificios, o a los armarios tipo urbanización en las manzanas de dúplex.

El suministro será a 380 voltios, en trifásico, estando formados los cables por una terna de fase y neutro, con tensiones de 380 voltios entre fases y 220 voltios entre fase y neutro.

#### Bases Genéricas de Cálculo:

Las redes eléctricas de baja tensión se calculan como anillos abiertos, capaces de suministrar las potencias demandadas en cada cuadro general de protección ó armario tipo urbanización, con una pérdida de potencia inferior a 19 voltios que corresponde al 5%.

La potencia demanda en cada punto de consumo se evaluará en función de las viviendas y locales que de él se suministren aplicando los correspondientes coeficientes de simultaneidad.

Para el cálculo de las secciones de conductores se tendrán en cuenta los coeficientes de corrección de las intensidades admisibles, en función del número de haces por zanjas que se proyecten.

La potencia de los transformadores se calculará, considerando la suma de potencias de los distintos circuitos de baja tensión que deben ser suministrados, aplicando el correspondiente coeficiente de simultaneidad en función del número de circuitos. El factor de potencia a considerar será de 0,9.

#### **4.2.4.10.- Telecomunicaciones:**

Se resolverá de acuerdo con lo que disponga el ayuntamiento y las operadoras .

Las redes de telecomunicaciones serán subterráneas, así como los distintos tipo de arquetas. Los armarios de control, centrales, etc..., que resulten imprescindibles se deberán integrar preferentemente en la edificación o en los cierres de parcela.

Las canalizaciones serán tubos de P.V.C. hormigonados, con las secciones tipo y disposición de los tubos normalizados por Telefónica. Las cámaras y arquetas de registro serán de hormigón armado igualmente normalizadas.

#### **4.2.5.- Entidades urbanísticas de conservación.-**

Se prevee la constitución obligatoria de una entidad urbanística de conservación, desde el momento que las obras de urbanización estén finalizadas y aceptadas por el Excmo. Ayuntamiento.

### **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.

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

La Normativa General en cuanto a las normas de edificación recogidas en el P.G.M.O. se realiza de forma específica para el suelo urbano y se concretiza en la normativa propia del suelo a que se destine y en la ordenanza particular a aplicar en cada caso. En éste tipo de suelo sectorizado se estará en la Normativa General y en las Ordenanzas Particulares del presente Plan Parcial, como ordenanza particular que lo desarrollan.

#### **4.3.1.- Condiciones técnicas y de edificables Normas fundamentales:**

**Parcela:** Porción de terreno unitario bajo un mismo título registral.

##### **Parcela mínima.**

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

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

##### **Agrupación y segregación de parcelas.**

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

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

b) Cuando la nueva división requiera prever vías interiores para proporcionar acceso a las parcelas resultantes, será preceptiva la aprobación previa de un Estudio de Detalle que ordenará los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del presente Plan Parcial y podrá adaptar o reajustar las alineaciones y/o rasantes señaladas en el mismo, así como la Aprobación del correspondiente Proyecto de ordinario de obras de Urbanización, relativo al E.D. Aprobado.

En el caso que se prevea el desarrollo completo de una manzana bastará con el correspondiente proyecto de edificación, que contendrá a su vez las obras de urbanización interiores a la parcela.

c) En caso se de parcelación requerirá licencia de Parcelación, conforme se prevén en las presentes Ordenanzas y el Plan General de Ordenación Urbana de Lorca.

### **Parcela edificable.**

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

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

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

### **Desarrollo de las manzanas edificables (proyecto de obra-ordinaria de urbanización).**

Las manzanas previstas en la ordenación son manzanas de gran tamaño, por lo que su desarrollo se realizará bien mediante los correspondientes proyectos de parcelación que deberán cumplir los requisitos indicados en la presente ordenanza, y que serán objeto de licencia, creándose así nuevas fincas registrales, bien mediante el desarrollo arquitectónico de la manzana completa, mediante el correspondiente proyecto de edificación que recogerá junto a la edificación los viales privados interiores de acceso a las mismas, constituyendo toda ella una sola finca registral sobre la que se podrá realizar la correspondiente división horizontal correspondiente a cada una de las edificaciones proyectadas y su parte proporcional de parcela adjudicada, o bien a través del correspondiente E.D., que recoja la ordenación de volumen de la totalidad de la manzana, así como los accesos y vías interiores a las edificaciones proyectadas, sobre las que se producirá la correspondiente división horizontal de la totalidad de la parcela.

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

### **Tipos de edificación.**

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

- Residencial Unifamiliar aislada, adosada o pareada por dos costados o cuatro costados.

### **Alturas de edificación:**

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

La altura se medirá sobre la rasante última del terreno definida para la parcela o manzana objeto de las edificaciones fijadas en el correspondiente proyecto edificatorio o E.D., contado hasta el plano inferior del forjado de cubierta o alero.

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

### **Sótanos y semisótanos:**

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

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

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

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

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

En ningún caso se permitirán viviendas en sótanos ni semisótanos. Los sótanos y semisótanos no computaran a efectos de edificación máxima.

### **Valla tipo:**

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

### **4.3.2.- Condiciones de Volumen:**

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

Quedan incluidos en el conjunto del volumen:

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

Quedan excluidos del conjunto de volumen edificable:

- a) Los patios interiores, aunque sean cerrados.
- d) Los soportales, y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie total edificable.
- c) Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevados o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc).

#### **4.3.3.- Condiciones de uso.**

**Usos prohibidos:** Se prohíbe cualquier uso no 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-CPI96, Real Decreto 1942/1993 de 5 de Noviembre sobre "Reglamento de Instalaciones de Protección de Incendio", Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones legales vigentes que les sean de aplicación.

Serán de obligatorio uso, como mínimo, las siguientes:

##### **a) Hidrantes de incendios.**

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

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

Podrá ser del tipo columna o arqueta.

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

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

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

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

#### **4.3.6.- Condiciones constructivas.**

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

NBE- CA-88. sobre condiciones acústicas.

NBE-CPI-96. sobre Protección contra Incendios.

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

#### **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 responsable -en todo momento- de su buen estado de mantenimiento y conservación.

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

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

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

#### **4.3.8.- Condiciones de Accesibilidad.**

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

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

#### **4.3.9. – Condiciones medioambientales:**

El Sector se encuentra fuera de cualquier protección específica ni LIC, ni ZEPA, ni está protegida por el Planeamiento, habiendo sido Aprobado el Estudio de Impacto Ambiental recogido en el propio P.G.M.O. de Lorca Aprobado Definitivamente.

No obstante todo el Sistema General de Espacios Libres del Plan Parcial se ubican en su mayoría entre la urbanización y el límite LIC, sirviendo de zona de protección entre éste y el desarrollo urbanístico proyectado.

#### **4.3.10.- Reserva de plazas de aparcamiento.**

El cumplimiento de las reservas de plazas de aparcamiento establecido por el Reglamento, se garantiza por las diseñadas en superficie, así como por la obligación de la reserva de al menos una por vivienda en las ordenanzas particulares de cada zona.

-Según la Ley del Suelo, hay que prever una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos:

$$374.579 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2. = 3.745 \text{ plazas en superficie}$$

-Reserva de plazas para minusválidos: 1 plaza cada 50 plazas:

$$3.745 / 50 = 75 \text{ plazas.}$$

#### **4.4.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.**

Las ordenanzas de las zonas de este Plan Parcial tienen carácter complementario a las Ordenanzas Generales del presente Plan Parcial y del P.G.M.O. en su caso.

#### 4.4.1.- Zona Residencial Unifamiliar (RU).

Es aquella zona en la que se prevé que van a proyectarse principalmente viviendas unifamiliares aisladas o grupo de pareados o adosados, dentro de las manzanas definidas en el Plan Parcial.

El desarrollo sería bien realizando una parcelación de las manzanas existentes, constituyendo nuevas fincas registrales, bien mediante una ordenación interior sometida a E.D., realizando, si se desea y con posterioridad, y por fases los distintos proyectos edificatorios de las edificaciones proyectadas, bien mediante una ordenación directa de toda la manzana, conforme las Ordenanzas Generales del presente Plan Parcial en un único proyecto arquitectónico de ésta.

- Edificabilidad máxima: 0,30456 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre parcela neta.
- Altura máxima: 2 plantas, (8 m) sobre la rasante de la parcela.
- No se define altura mínima.
- Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>.
- Retranqueos: 3 metros a fachada y 2 metros a linderos que se destinarán a jardín.  
En dichos retranqueos se podrán ubicar escaleras exteriores de acceso a terrazas, solarium o a sótanos, así como piscinas, etc.
- Garajes: Podrá adosarse a un lindero que no sea de fachada, respetando el retranqueo de fachada en toda su longitud, incluso cuarto de máquinas e instalaciones, máximo 20 m<sup>2</sup>.
- Aparcamientos mínimo: 1 cada vivienda, y/o 1 cada 100 m<sup>2</sup> de otros usos.
- En caso de ordenación mediante E.D. o proyecto arquitectónico de la totalidad de la manzana, la separación entre las distintas edificaciones o conjunto de edificaciones no podrá ser inferior a 4 mt, contados entre muros de edificación, pudiendo ubicarse en dicho espacio escaleras no cubiertas de acceso a terrazas, solarium o sótanos.  
El ancho mínimo de los viales interiores no será inferior de 6 mt, pudiendo ser compatible el tráfico peatonal y rodado.
- Otras tipologías compatibles:  
  
Residencial Unifamiliar Pareada.

Residencial Unifamiliar Adosada.

- Usos o Actividades:

    Uso característico: Residencial Unifamiliar (RU).

    Usos compatibles:

- Equipamientos
- Terciarios (hotelero-apartahotel)
- Espacios libres
- Deportivo

    Usos incompatibles:

- Comercial
- Industrial.

Ubicación de los Usos Compatibles, dentro de la parcela:

    Todos los usos compatibles tendrán que ubicarse en edificios independientes.

    Los usos hoteleros y demás usos compatibles, son incompatibles con el uso residencial dentro del mismo edificio, aunque si pueden estar en edificios independientes, guardando la separación mínima entre ambos de 4 mt, y tener compatibilidad de ubicación en la misma parcela.

    La edificabilidad de cada parcela será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela neta por el coeficiente de edificabilidad 0,30456 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre parcela neta.

    El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta podrá incrementarse hasta 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, siempre que el exceso de edificabilidad de dicha parcela se vea disminuido en una o varias parcelas, en aplicación del Régimen relativo a los ED del presente P.P.

    Se permite, por tanto, la transferencia de aprovechamiento, tanto en edificabilidad como en n<sup>o</sup> máximo de viviendas de una parcela a otra parcela, dentro del presente Plan Parcial, hasta un máximo de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta, sin incrementar las condiciones globales de edificabilidad y n<sup>o</sup> de viviendas del Plan Parcial, materializándose a través de los correspondientes documentos públicos y según los procedimientos legales establecidos.

#### **4.4.2.- Zona Residencial Unifamiliar-Comercial (COM).**

    Es aquella zona en la que se prevé van a proyectarse viviendas unifamiliares de cualquier tipología y/o edificaciones de uso comercial.

El desarrollo sería bien realizando una parcelación de las manzanas existentes, constituyendo nuevas fincas registrales, bien mediante una ordenación interior sometida a E.D., realizando, si se desea y con posterioridad, y por fases los distintos proyectos edificatorios de las edificaciones proyectadas, bien mediante una ordenación directa de toda la manzana, conforme las Ordenanzas Generales del presente Plan Parcial en un único proyecto arquitectónico de ésta.

- Edificabilidad sobre parcela neta: 0,30456 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 2 plantas, (8 m)
- No se define altura mínima.
- Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>.
- Retranqueos: 3 metros a fachada y 2 mt, a linderos que se destinarán a jardín. En dichos retranqueos se podrán ubicar escaleras exteriores de acceso a terrazas, solarium o sótanos, así como piscinas, etc.
- Garajes: Podrá adosarse a un lindero que no sea de fachada, respetando el retranqueo de fachada en toda su longitud, incluso cuarto de máquinas e instalaciones, máximo 20 m<sup>2</sup>.
- Aparcamientos mínimo: 1 cada vivienda, y/o 1 cada 100 m<sup>2</sup> de otros usos.
- En caso de ordenación mediante E.D. o proyecto arquitectónico de la totalidad de la manzana, la separación entre las distintas edificaciones o conjunto de edificaciones no podrá ser inferior a 4 mt, contados entre muros de edificación, pudiendo ubicarse en dicho espacio escaleras no cubiertas de acceso a terrazas, solarium o sótanos.  
El ancho mínimo de los viales interiores no será inferior de 6 mt, pudiendo ser compatible el tráfico peatonal y rodado.
- Otras tipologías compatibles:
  - Residencial Unifamiliar Adosada
  - Residencial Unifamiliar Pareada
  - Residencial Unifamiliar Aislada

Usos o Actividades:

Uso característico: Residencial Unifamiliar y Comercial.

Usos compatibles:

- Equipamientos
- Terciario (hotelero-apartahotel)
- Espacios libres
- Deportivo

Usos incompatibles:

- Industrial.

Ubicación de Usos Compatibles, dentro de la parcela:

Cuando estén permitidos el uso comercial y el hotelero estos podrán ubicarse dentro del mismo edificio o edificios independientes.

Cuando esté permitido el uso comercial las edificaciones podrán ser aisladas, adosadas o unidas mediante pérgolas o galeras, prohibiéndose las medianeras al descubierto. Este uso podrá ubicarse bien el planta sótano, bajo o primera de otro tipo de edificaciones de otros uso a excepción del residencial.

Los usos hoteleros y comercial son incompatibles con el uso residencial dentro del mismo edificio, aunque si pueden estar en edificios independientes, guardando la separación mínima entre ambos de 4 mt, y tener compatibilidad de ubicación dentro de la misma parcela.

La edificabilidad de cada parcela será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela neta por el coeficiente de edificabilidad 0,30456 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre parcela neta.

En cualquier caso, podrá transferirse edificabilidad entre las distintas tipologías permitidas dentro de la misma parcela, sin sobrepasar la edificabilidad máxima de la misma.

Así mismo, se permite la transferencia de aprovechamiento, tanto en edificabilidad como en n<sup>o</sup> máximo de viviendas de una parcela a otra parcela, dentro del presente Plan Parcial, hasta un máximo de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta, sin incrementar las condiciones globales de edificabilidad y n<sup>o</sup> de viviendas del Plan Parcial, materializándose a través de los correspondientes documentos públicos y según los procedimientos legales establecidos.

#### **4.4.4.- Zona Equipamiento Público (EQ PP):**

- Edificabilidad máxima: la que se precise según las necesidades Municipales.
- Altura máxima: Según necesidades.

- No se define altura mínima.
- Ocupación máxima: Según necesidades.
- Aparcamientos mínimo: 1 cada 100 m2 de edificación.
- Usos o Actividades:

Según necesidades previstas por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

#### **4.4.5.- Zona Equipamiento Hotelero-Apartahotel o Apartamentos Turísticos (ZH).**

Es aquella zona en la que prevé el uso hotelero, entendiendo como tal los uso de hotel, apartotel y apartamentos turísticos o bungalow en régimen de ocupación temporal, así como régimen de propiedad compartida y otros similares que supongan una movilidad ocupacional.

- Edificabilidad máxima: 0,30 m2/m2.
- Altura máxima: 3 plantas, (12 m)
- Aparcamientos mínimo: 1 cada 100 m2 de edificación.
- Usos o Actividades:

Uso característico: Hotel-Apartotel-Apartamentos Turísticos-Bungalow.

Usos compatibles:

- Esta tipología es compatible con el uso comercial, pudiendo situarse dentro del mismo edificio o en edificios independientes.
- Uso deportivo, de equipamientos, terciarios, restaurantes, sociales, culturales, de ocio e instalaciones de tipo turístico-hoteleras.

Usos incompatibles:

- Resto de usos, incluido el Residencial.

Ubicación de uso Compatibles, dentro de la parcela:

Cuando estén permitidos el uso comercial y el hotelero estos podrán ubicarse dentro del mismo edificio o edificios independientes.

Cuando esté permitido el uso comercial las edificaciones podrán ser aisladas, adosadas o unidas mediante pérgolas o galeras, prohibiéndose las medianeras al descubierto. Este uso podrá ubicarse bien el planta sótano, bajo o primera de otro tipo de edificaciones de otros uso a excepción del residencial.

Los usos así definidos contabilizarán a todos los efectos en cuanto a coeficiente de edificabilidad y no efectos de densidad de vivienda.

#### **4.4.6.- Zona Equipamiento Deportivo Privado (Campo de Prácticas de Golf) (DEP).**

- Edificabilidad máxima: 1.763 m<sup>2</sup>.

Usos o Actividades:

Uso característico: Campo de Prácticas de Golf y deportivos al aire libre.

Usos incompatibles:

- Resto de usos.

#### **4.4.7.- Zona Servicios Técnicos: Infraestructuras, Depósitos y Depuradoras (SG INF-INF-DEP)**

- Edificabilidad máxima: De acuerdo a las necesidades del equipamiento.
- Altura máxima: De acuerdo a las necesidades del equipamiento.

Usos o Actividades:

Uso característico: Servicios técnicos que constituyen las infraestructuras básicas de la urbanización.

Usos compatibles:

- Aquellos usos complementarios del principal necesarios para el buen funcionamiento de la instalación o infraestructuras que se autorice.

Usos incompatibles:

- Cualquier otro uso.

#### **4.4.8.- Zona EL. Espacios Libres (SG EL-EL PP).**

Uso Genérico:

Espacios libres de uso público

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

## **5.- PLAN DE ETAPAS.**

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

El desarrollo del P.P., se ejecutará en una única Unidad de ejecución, cuya delimitación queda reflejada en los planos correspondientes del presente proyecto y se corresponde con la totalidad del Sector.

El sistema de actuación preferentemente será el de compensación, y el cumplimiento de los deberes de equidistribución, cesión y urbanización, será en una etapa de 3 cuatrienios (12 años)

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

### **1.- Determinaciones Generales.**

El Plan Parcial se ejecutará en una sola etapa y en una única Unidad de Actuación.

No obstante, las obras de urbanización se podrán ejecutar por fases que quedarán reflejadas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

### **2.- Fase de Urbanización.**

La urbanización comenzará a partir de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial, simultáneamente con la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación.

A partir de la Aprobación Definitiva del proyecto de urbanización se realizarán las obras exteriores mas generales de entronque de agua potable, depuradora, telefonía y electrificación.

El Campo de Prácticas se realizará dentro de la 1ª Fase. El proyecto del Campo de Prácticas podrá formar parte del proyecto de urbanización del Sector o bien tramitarse independientemente siempre que resuelva sus infraestructuras y conexión con la red viaria. Se considera una parcela independiente, a todos los efectos.

Las obras de urbanización podrán recepcionarse parcialmente una vez que estén completadas cada una de las fases.

### **3.- Etapas de Edificación**

En coincidencia con las fases de urbanización, la edificación se desarrollará paralelamente a la misma, entendiéndose que las obras de urbanización de la parcela afectada está acabada y la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios como solar.

No obstante y conforme a lo dispuesto en el artículo 41 del R.G., podrán realizarse las edificaciones simultáneamente a la urbanización, siempre que se establezcan las garantías que se determinen reglamentariamente.

## **6.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.**

### **6. 1.- OBJETIVO Y EXTENSIÓN DEL ESTUDIO.**

### **6.1.1. Objeto.**

El estudio económico que se realiza a continuación tiene por objeto comprobar:

1. Que los precios del suelo urbanizado resultantes para la edificación que se prevé realizar en el área de actuación, en los que se incluyen las cargas derivadas de la realización del Plan Parcial, son inferiores a los precios actuales de mercado.
2. Que las cargas derivadas de la realización del Plan Parcial con soportables económicamente por la edificación prevista, y no superan los porcentajes normales admitidos en las disposiciones vigentes.

El estudio económico que se va a realizar se refiere a la totalidad del área abarcada por el planeamiento propiamente dicho.

### **6.1.2.- Proceso del Estudio.**

Se determina el valor total de las obras a realizar para el acondicionamiento urbanístico del sector, haciendo hipótesis realistas con base en unas mediciones ponderadas sobre soluciones previsibles para la urbanización.

Se incorpora al estudio, asimismo, el valor de las indemnizaciones por derribo de construcciones, cosechas y plantaciones, e instalaciones en general, que se producen con motivo de la actuación. Todo este proceso nos lleva a obtener unos valores resultantes de la actuación que se revierten a una unidad fundamental: la superficie de techo construible en las áreas edificables. De esta forma obtenemos unos valores medios generales de repercusión sobre el m<sup>2</sup>. de techo para toda el área. Considerando el carácter eminentemente social de toda actuación urbanística, y las distintas capacidades para soportar los costes que resisten cada uno de los tipos de edificación contenidos en el Plan, se efectúa una descomposición racional del precio medio así determinado, de forma que vengán reducidas las cargas que soportan los sectores residuales de vivienda colectiva y, por el contrario, se aumentan los que soportan las edificaciones comerciales.

Se puede llegar de esta forma a determinar para el Sector, habida cuenta de la superficie contenida en el mismo y del uso a que se destinen, las cargas que les corresponden soportar, derivadas de la totalidad de la actuación. Por último, se establece, en cada uno de los tipos de edificación considerados, la relación de las cargas al coste total, para comprobar que los porcentajes resultantes de dicha comparación están dentro de los límites determinados por las disposiciones vigentes. A estos efectos se introduce un factor de corrección que permite englobar términos heterogéneos, como pueden ser el volumen destinado a usos comerciales y de equipo, o el volumen destinado a usos comerciales y de equipo, o el volumen residencial. Un factor de ponderación adecuado puede ser 1,00 para viviendas, y 1,20 para instalaciones comerciales y de equipo administrativo.

### **6.1.3.- Costes de suelo, de Urbanización y de Indemnizaciones.**

#### **1.3.1. Consideraciones Generales:**

Desconociéndose la variación de los índices de precios en el período en que se desarrollará el Plan, todos los cálculos se refieren al nivel actual de precios. Las variaciones del índice general deberán por tanto, repercutirse en su día, en la forma oportuna, en los valores de los módulos aplicables en cada momento, para mantener el equilibrio que hoy se plantea en este estudio.

#### 1.3.2. Valor del Suelo.

Se estima un módulo medio de valor del suelo de 0,601 Euros/m<sup>2</sup>, lo cual nos da un valor total de 1.500.812 Euros

#### 1.3.3. Costes de Indemnizaciones.

Una estimación de los edificios, instalaciones, plantaciones y cultivos, existentes en el sector, permite asegurar que no hay necesidad de efectuar indemnización alguno.

#### 1.3.4. Costes de Urbanización.

### DEGLOSE DE LOS COSTOS DE URBANIZACIÓN ENTRE SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

<b>Sistemas Generales:</b>	
Infraestructura exterior para red de abastecimiento de agua:	601.013 Euros
Infraestructura exterior de energía Eléctrica:	3.409.108 Euros
Depósito Regulador	1.202.024 Euros
Depuradora	1.202.024 Euros
<b>Total sistemas Generales</b>	<b>6.414.169 Euros</b>
<b>Sistemas Locales</b>	
Explanación y Pavimentación	9.917.205 Euros
Red de Agua	4.595.422 Euros
Red de Saneamiento	6.464.570 Euros
Jardinería y Mobiliario Urbano	1.117.882 Euros
Electrificación	4.595.422 Euros
Alumbrado Público	2.726.275 Euros
Telecomunicaciones	1.608.392 Euros
Otros	755.000 Euros
<b>Total Sistemas Locales</b>	<b>31.780.168 Euros</b>
<b>Total costo de obras de urbanización</b>	<b>38.194.337 Euros</b>

### 6.2.- ESTUDIO ECONOMICO- EVALUACIÓN ECONOMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN.

### 6.2.1.- Valor del suelo

Se estima un módulo medio de valor del suelo de 0,601 Euros/m<sup>2</sup>, lo cual nos da un valor total de 1.500.812 Euros.

### 6.2.2. Costes de Indemnizaciones.

Una estimación de los edificios, instalaciones, plantaciones y cultivos, existentes en el sector, permite asegurar que no hay necesidad de efectuar indemnización alguno.

### 6.2.3.- Valor de los gastos de urbanización

Incluyendo sistemas generales y locales, resulta un valor de 39.695.149 Euros

### 6.2.4.- Valor de la Urbanización.

Valor del suelo. ....	1.500.812 Euros.
Coste Urbanización.....	38.194.337 Euros
-----	
COSTE TOTAL. ....	39.695.149 Euros

(TREINTA NUEVE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE EUROS)

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

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

En cuanto a la viabilidad del proceso urbanizador, y en base al costo estimado, teniendo en cuenta que la superficie neta del sector, una vez deducidos la superficie de los sistemas generales, es de 2.110.291 m<sup>2</sup>, resulta una repercusión sobre m<sup>2</sup> neta de:  
 $39.695.149 \text{ Euros} / 2.110.291 \text{ m}^2 = 18,81 \text{ Euros/m}^2$ .

Repercusión que resulta ser razonable.

En cuanto a la viabilidad del proceso urbanizador, y en base al costo estimado, teniendo en cuenta que la superficie del sector y las repercusiones sobre m2 neto del sector resulta un costo de 18,81 Euros/m2., que resulta una cantidad de razonable.

Teniendo en cuenta el nº de viviendas que se proyectan en el sector, la repercusión por vivienda es también cantidad razonable y asumible por la iniciativa privada, dado el mercado al que se destina.

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

### **6.3.- ESTUDIO FINANCIERO.**

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

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

## **7.- CONCLUSION.**

Con la documentación que antecede y los planos que se acompañan, los Arquitectos que suscriben dan por terminada la redacción del Plan Parcial que desarrolla el P. G. M. O. de Lorca, situado en el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado Sector S-1 R.T. “La Escucha”, que ha sido redactado, de acuerdo con la normativa vigente, del ámbito local, provincial, autonómica y nacional.

**Lorca, Mayo de 2.006**

LOS ARQUITECTOS:

### **8.- ANEXO I A LA MEMORIA.**

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

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

La necesidad queda definida por las determinaciones del P.G.M.O., de Lorca, que prevee el presente P.P. , en suelo urbanizable sectorizado dentro de las actuaciones del segundo cuatrienio, así como la necesidad de generar suelo urbanizable y dar cumplimiento al Convenio suscrito entre la mercantil Transformación y Desarrollo de Suelos, S.L. y el Excmo. Ayuntamiento de Lorca dando cumplimiento a los plazos fijados en el para planeamiento de desarrollo.

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

Polígono	Parcela	Titular y Dirección
122	20	Transformación y Desarrollo de Suelos, S.L (Grupo MASA)  Explanada de España, nº 18 03001 (ALICANTE)
122	25	
122	34	
123	33	
123	34	
123	35	
123	36	
120	16	
121	24	
120	164	
121	37	Baldazos, S.L.
120	144	C./ Almirante Malaspina, 2 30007 (MURCIA)
120	147	Francisca Contreras Sánchez Avda. Juan Carlos I, 1 6º-H (LORCA)
120	149	Juan Martínez Oliva Avda. Alameda de Cervantes,22 Bloque C 4ºB (LORCA)
123	31	María Concepción Gimeno García y J. Artero
123	32	Avda. Ciudad de Barcelona, 144 I 3º D 28007 (MURCIA)
123	40	Teresa Rojo Sánchez (1) C./ Marqués de Mondéjar, 4 28028 (MURCIA) HEREDEROS: (según comunicación de los interesados remitida por burofax) --Luis Fernando García de Alcaraz Rojo C./ Fernández de la Hoz, Nº4 5º Derecha 28010 (MADRID) --Mª. Teresa García de Alcaraz Rojo Paseo de Sta. María de la Cabeza, nº 66-A Piso 15-A 28045 (MADRID) --Mª. Cristina García de Alcaraz Rojo Virgen del Coro, nº 9, piso 5º-1 28027 (MADRID)
123	39	SAT nº 5649 Primpal
123	43	Dip. La Escarihuela – La Escucha, 285 (LORCA)
123	67	Juana Carrasco González

123	46	Avda. Juan Carlos I, 61 30980 (AGUILAS)
123	47	Miguel López López Dip. Pozo Higuera- El Cabildo y La Campana (LORCA)
123	37	Urbano Sánchez Renovales y Otros
123	38	Calle Quintana nº 8 3º b AGUILAS (MURCIA)
122	19	Pablo Moreno Jiménez Dip. La Escucha – Las Oliveras (LORCA)
122	21	Elena Ayala García C/.7 Almería, 3 Dip. La Paca (LORCA)
122	22	Encarnación Martínez García Dip. La Escucha (LORCA)

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

#### **Modo de ejecución de las obras de urbanización:**

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

#### **Compromisos a contraer entre los propietarios y el Ayuntamiento:**

##### Plazos de Ejecución:

- La totalidad de las obras de urbanización que han de desarrollar el P.P. estarán terminadas en un plazo no superior a 12 años (3 cuatrienios) contados a partir de la aprobación definitiva del P. P.; el plazo anterior se entiende acordado siempre que no existan impedimentos técnicos o jurídicos que impidan su cumplimiento.
- La implantación de los servicios se acometerá simultáneamente a las obras de urbanización y edificación.

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

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

Se estará, no obstante, a los compromisos contraídos en el Convenio suscrito.

#### Conservación de la urbanización:

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

Las obras de urbanización se preven por fases, conforme se indica en el Plan de Etapas, por lo que se prevé la recepciones provisionales parciales de cada una de las etapas.

A partir de dicha recepción o recepciones, la conservación de la Urbanización correrá **a cargo de la Entidad Urbanística de Conservación** creada al efecto.

La mercantil Transformación y Desarrollo de Suelos, S.L. propietaria de la mayoría de los terrenos y el resto de los propietarios cuentan independientemente entre sí y en la proporción que le corresponde con medios económicos de toda índole en cuantía suficiente para acometer el pago de las mencionadas obras de urbanización.

#### **Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.**

En conformidad con la legislación vigente, el importe de las garantías será del 10% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la valuación económica del propio P. P. Las garantías podrán presentarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

No obstante, lo anterior, el promotor y el Excmo. Ayuntamiento podrán acordar el tipo de garantía oportuna con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar de forma total o parcial.

La mercantil Transformación de Desarrollo de Suelos, S.L., propietaria de la mayoría de los terrenos y el resto de los propietarios cuentan independientemente entre sí y en la proporción que le corresponde con medios económicos de toda índole en cuantía suficiente para acometer el pago de las mencionadas obras de urbanización.

#### **Beneficios que se solicitan:**

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

**Lorca, Mayo de 2.006**

LOS ARQUITECTOS.

**9.- 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 servicio del P. P.

El proyecto de urbanización que lleve a la práctica las determinaciones de este P. P., contemplará las condiciones generales que para cada una de las obras de urbanización y redes de servicio fija el P.G.M.O., en su Memoria técnica.

- Red de abastecimiento y red de distribución de agua: Condiciones generales indicadas en la Normativa del P.G.M.O. de Lorca y en la empresa Municipal de Aguas de Lorca.

- Red de riego: Condiciones generales indicadas en la Normativa del P.G.M.O.

- Red de hidrantes contra incendios: Condiciones generales indicadas en la Normativa del P.G.M.O. de Lorca y la Normativa contra incendios vigente.

- Servicio de saneamiento y red de alcantarillado: Condiciones generales indicadas en la Normativa del P. G. M. O. de Lorca y en la empresa Municipal Aguas de Lorca.

- Red de distribución de energía eléctrica: Condiciones generales indicadas en e la Normativa del P.G.M.O. y Iberdrola.

- Red de alumbrado público: Condiciones generales indicadas en la Normativa del P.G.M.O. de Lorca.

- Red de canalización telefónica: Según Normativa de la C.N.T.E.

- Pavimentación de calles, encintado de aceras y tratamiento de espacios libres: Condiciones generales indicadas en la Normativa del P.G.M.O. de Lorca.

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

**Lorca, Mayo de 2.006**

LOS ARQUITECTOS:

## **INFORMES SECTORIALES**

## **Condiciones Particulares de las Conexiones de Infraestructuras de Servicios.**

Han sido recogidas en las correspondientes fichas del Sector del Texto Refundido Aprobado. A saber:

<b>Distribución de agua</b>	Conexión a artería D125 mct desde depósito Aljibejo.
<b>Saneamiento</b>	Conexión de EDAR
<b>Energía eléctrica</b>	Conexión a red media. Purias.