

PLAN PARCIAL

SECTOR S- 2.R. LA HOYA

LORCA

PROMOTOR: PROMOCIONES VICENTE RUIZ S.L.

Plan Parcial para el Sector S-2.R

La Hoya. LORCA

Promociones Vicente Ruiz S.L.

INDICE DE CONTENIDOS

1 MEMORIA

1.1 OBJETO Y ANTECEDENTES

1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

FINES

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES

1.2.1. MEMORIA INFORMATIVA

1.2.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES EN RELACION AL PGMO

1.2.3. MEMORIA DE LA ORDENACION.

2 PLANOS

2.1 PLANOS DE INFORMACION

2.1.1 PLANO DE INFORMACION. SITUACION Y DELIMITACION CONFORME PGMO.

2.1.2 PLANO DE INFORMACION. ESTADO FISICO. CARACTERISTICAS Y USOS.

2.1.3 PLANO DE INFORMACION. ESTADO FISICO. TOPOGRAFICO.

2.1.4 PLANO DE INFORMACION. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRAL

2.P PLANOS DE ORDENACION

2.P.1 USOS DEL SUELO. ZONIFICACION. DOTACIONES PUBLICAS. RED VIARIA.

2.P.2 CALIFICACION DEL SUELO. AREAS DE ORDENANZA. ALINEACIONES

2.P.3 RASANTES

2.P.4 ESTRUCTURA VIARIA. PLAZAS DE APARCAMIENTO. CIRCULACION RODADA.

2.P.5 ESQUEMAS. RED DE SANEAMIENTO.

2.P.6 ESQUEMAS. RED DE ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE

2.P.7 ESQUEMAS. RED DE ALUMBRADO PUBLICO Y DE SUMINISTRO ELECTRICO

2.P.8 INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIÓN. ESQUEMAS.

2.P.9 GESTION. DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACION

3 NORMAS URBANISTICAS

- 3.1 NORMAS GENERALES. CONCEPTOS Y TERMINOLOGIA.
- 3.2 NORMAS DE PROTECCION. VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES.
- 3.3 NORMAS DE GESTION. SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACION.
- 3.4 NORMAS DE URBANIZACION. CONDICIONES Y NIVELES DE CALIDAD.
- 3.5 NORMAS DE EDIFICACION. ORDENANZAS.

4 PLAN DE ACTUACION EN RELACION A LA GESTION DEL PGMO

- 4.1 PLAZOS DE EDIFICACION Y CONTRUCCION DE LAS DOTACIONES PUBLICAS Y PRIVADAS.
- 4.2 FASES DE URBANIZACION.
- 4.3 MODO DE CONSERVACION DE INSTALACIONES Y SERVICIOS.

5 ESTUDIO ECONOMICO- FINANCIERO

6 ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL Y AMBIENTAL

7 ANEJOS

ANEJO 1. COPIA FICHAS URBANISTICAS CONFORME PGMO

ANEJO 2. INFORME / CERTIFICADO AGUAS DE LORCA

ANEJO 3. INFORME / CERTIFICADO IBERDROLA

ANEJO 4. INFORME CONFEDERACIÓN HIDROGRAFICA DEL SEGURA

1 MEMORIA

Pedro García Pallares. Arquitecto

Calle Selgas, 25. LORCA 30800

Tfno. 968 46 47 71

1.1 OBJETO Y ANTECEDENTES.

Es objeto del presente documento la redacción del Plan Parcial para el desarrollo urbanístico del Sector S-2.R delimitado por la aprobación definitiva del PGMO de Lorca,

en un área perteneciente a la pedanía de La Hoya. Este Plan Parcial se redacta conforme a las determinaciones de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, la Ley 2/2004, de 24 de mayo, modificatoria de la anterior, así como a las propias determinaciones del PGMO y otras normas complementarias.

El encargo de este trabajo ha sido formalizado por don Vicente Ruiz Fernández, D.N.I. 23.200.756, en representación de PROMOCIONES VICENTE RUIZ S.L., con CIF B-30374797 y domicilio en el Camino de Cartagena de Lorca, al arquitecto que suscribe, don Pedro García Pallarés, colegiado número 513 del COA de Murcia, con domicilio en calle Selgas, 25 de LORCA, NIF. 23.213.596-H.

El PGOU de Lorca, aprobado definitivamente en 1987, redactado en el marco jurídico de la LS 76, en tanto que ordenamiento urbanístico aplicable con anterioridad al vigente PGMO, clasificaba los terrenos incluidos en este sector S-2R de La Hoya, como suelo "NO URBANIZABLE".

1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

- **CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

La alta consolidación, en un periodo muy reciente, del desarrollo urbanístico del suelo previsto como urbano por el PGOU del 87, en el núcleo urbano de la pedanía de La Hoya, puso de manifiesto la necesidad de que el nuevo PGMO delimitara áreas de ensanche para el adecuado crecimiento de ese núcleo. Así, el nuevo PGMO, ha incorporado una serie de sectores residenciales de suelo urbanizable, en torno al núcleo urbano existente, entre ellos el que ocupa este trabajo, es decir el Sector S-2R. Este sector viene a completar la ordenación urbanística de uno de los barrios más consolidados del núcleo urbano de la pedanía, el barrio de Vista Alegre, pero carente de las adecuadas dotaciones urbanísticas necesarias para su normal desarrollo, tanto a nivel de espacios libres, como de equipamientos públicos y de servicios. De ello emana, fundamentalmente la conveniencia y oportunidad de la redacción del presente Plan Parcial, ya que ello supondrá una ampliación de la oferta de suelo en la zona, que el mercado está claramente demandando, con la incorporación en la nueva ordenación incluso de nuevas tipologías edificatorias, que acompañarán a las ya existentes de vivienda unifamiliar de carácter aislado y fundamentalmente adosado.

- **FINES**

El fin de la redacción del presente documento urbanístico es, básicamente, la ordenación urbanística del ámbito de suelo incluido en la delimitación del Sector S-2R de La Hoya, recogido en la aprobación definitiva del PGMO de LORCA, conforme al ordenamiento jurídico aplicable.

- **OBJETIVOS Y DETERMINACIONES**

La ordenación urbanística propuesta para el sector de referencia tiene como objetivo básico su desarrollo urbano bajo el principio de total integración de lo que hoy se constituye como el barrio de Vista Alegre, en el actual núcleo urbano de La Hoya, completándolo en lo que se refiere a su trama urbana, y creando las

dotaciones urbanísticas necesarias para su adecuado desarrollo.

1.2.1. MEMORIA INFORMATIVA

(Circunstancias concurrentes en el sector, relevantes para su ordenación)

1.2.1.1 DESCRIPCION DEL AMBITO. INFORMACION URBANISTICA.

El ámbito objeto de ordenación se localiza en el borde noroeste del núcleo urbano de la pedanía de La Hoya de LORCA. Se trata de un área en la margen norte de la carretera N-340 que cuenta, según la ficha correspondiente del PGMO, con una total superficie de 87265.00 m², que envuelve el perímetro de la porción de núcleo existente (barriada de Vista Alegre) a modo de “ensanche”, incrementando su frente a la mencionada carretera N-340, que constituye la arteria principal de comunicación de la pedanía, tanto a nivel interno de la misma, como de ésta con su entorno territorial.

Su perímetro es muy irregular, sin embargo, sus bordes, salvo el borde noroeste, se corresponden con límites naturales o representados por infraestructuras urbanísticas. Así su borde suroeste viene representado como la margen izquierda de la Rambla del Polígono, su borde sureste por la N-340 y su borde noreste por la carretera conocida como de “La Salud”. Su borde noroeste queda definido por la frontera con lo que el PGMO ha delimitado como suelo urbanizable, no sectorizado, con la clave S.U.Z.N.S.-5.R. Se trata de un borde de partición relativamente aleatoria, en tanto que se corresponde en parte con delimitaciones de propiedades concretas, suponiendo en otra parte, la partición de otras fincas existentes.

Su relieve topográfico presenta sensibles desniveles, lo que incidirá claramente en los criterios de ordenación, que junto a otros condicionantes estructurales, han sido determinantes de la ordenación urbanística propuesta, que ha tratado de asumir y recuperar íntegramente la trama urbana existente.

1.2.1.2 MEDIO FISICO Y POBLACIONAL.

Relieve

El área afectada por la ordenación cuenta con un relieve topográfico muy heterogéneo. Su desnivel máximo entre vértices se sitúa en los 16.00 m. de desnivel, correspondiendo el mas alto al vértice noroeste y el mas bajo al vértice sureste. En su interior existen áreas parcialmente deprimidas, bien por el paso de cauces ya extinguidos o en desuso, o bien por el desarrollo de infraestructuras sobreelevadas que han sumergido su entorno inmediato. Esta situación topográfica determina en gran medida las actuaciones propuestas en cuanto a la definición del sistema viario a desarrollar, afectando sin duda la realización de trazados e implantación de servicios urbanísticos, así como la rasante de las parcelas resultantes.

Agua

El sector se ve flanqueado y atravesado en la dirección norte-sur, por una serie de cauces menores, hoy desecados, que pierden su definición en el frente a la carretera N-340, que se presenta como una barrera frontal a los mismos, y que, en el mejor de los casos dispone para ellos de pasos soterrados, de escasa entidad, sin solución de continuidad una vez atravesada la calzada. Solamente la Rambla del Polígono, de mayor entidad,

aunque ajena por otra parte a este sector S-2R, dispone de cauce definido mas allá de la travesía de la N-340. El déficit hídrico en la pedanía de La Hoya se enmarca dentro de la situación general del municipio de Lorca. La obtención del agua para usos de regadío en el entorno inmediato proviene en su mayor parte de aportaciones exteriores y puntualmente de extracciones del subsuelo. Se trata por tanto de un bien escaso cuya dotación requiere la aportación de recursos ajenos a la pedanía.

El nivel freático se localiza a profundidad variable, y en todo caso a gran profundidad a tenor de los resultados conocidos de los sondeos realizados para la extracción de agua por pozos.

La posibilidad de inundaciones en el ámbito ordenado es prácticamente nula tal y como se desprende de las conclusiones reseñadas en el informe sobre la situación hidrológica de la cuenca topográfica afecta al ámbito ordenado. Por otra parte, la topografía y relieve adscritos al sistema viario permite una eventual y rápida evacuación de aguas de escorrentía, lo que permite calificar el sector como no inundable.

Suelo

Aunque no se han realizado estudios pormenorizados de la naturaleza del subsuelo, si se conoce con fiabilidad las características del suelo ubicado en el entorno inmediato del área que se ordena, que bien puede considerarse representativo del conjunto de dicha área. Se puede apreciar que se trata de un suelo conformado por estratos muy amplios, de origen aluvial sedimentario, compuestos de arenas semicompactas muy homogéneas, con escaso contenido en sulfatos u otros componentes de especial consideración en la implantación de servicios.

Desde el punto de vista geotécnico se trata de un suelo con un adecuado comportamiento mecánico, tanto en relación a las edificaciones que se pretenden desarrollar sobre el mismo, como a la conformación del sistema viario e implantación de servicios urbanísticos. Por otra parte, su compacidad general y cohesión interna será de especial consideración en los trabajos de ejecución de zanjas en profundidad, taludes naturales y contenciones.

Orientación y Clima

La ubicación del ámbito que se ordena le proporciona igual protagonismo a todas las orientaciones geográficas. La pluviometría media anual es baja, como es característica en el valle del Guadalentín. Las temperaturas son suaves en invierno, en torno a los 15°C, si bien pueden llegar a bajar puntualmente a los dos 2 ó 3 grados centígrados, oscilando de los 20 a 35 grados centígrados en verano. Es de resaltar la ausencia de heladas en la zona, como especial característica del ámbito que se ordena y de su entorno.

Por todo ello cabe calificar la zona como beneficiaria de un clima benigno, con temperaturas suaves y un elevado número de días soleados a lo largo del año.

Población

Recientemente, la población de la pedanía se ha visto ampliamente incrementada, tanto por el desarrollo natural propio como por la afluencia de población periférica. Su enclave en el eje de comunicación de Lorca con Murcia, en un punto muy próximo a la ciudad de Lorca, lla ha convertido en un lugar preferente para asentamientos residenciales de baja densidad en ordenaciones extensivas. A ello hay que añadir una prospera evolución económica, en términos generales, que ha provocado la inminente aparición de un cierto

nivel de inmigración, tanto desde otras pedanías del municipio, como de lugares mas remotos.

Todo ello ha provocado una clara presión edificatoria en la zona, habiéndose consumido la casi totalidad del suelo residencial disponible en el suelo urbano consolidado.

Su censo actual se mueve en el entorno de los 3000 habitantes, los cuales residen, casi en su totalidad, en viviendas unifamiliares en una ordenación compacta desarrollada, básicamente, sobre la tipología de manzana cerrada. La dinámica del crecimiento poblacional ha mostrado la necesidad de disponibilidad de suelo residencial de ordenación controlada, con la incorporación de nuevas tipologías edificatorias. A ello responde básicamente la formulación del presente Plan Parcial.

Los medios de vida son diversos, centrándose, principalmente, en la actividad agrícola intensiva, y de primera transformación de sus productos. Al amparo de ellas han surgido empresas auxiliares y de servicios de una cierta entidad que sostienen, en cierta forma, vida socio-económica de la pedanía.

La población cuenta por tanto con un nivel de renta medio, cuya amplitud de recursos le permite alcanzar un buen nivel de vida, lo que justifica de alguna manera una cierta tendencia a seguir residiendo en el núcleo de la pedanía, en un régimen de vida cada vez mas asimilable al entorno urbano, que al rural propiamente dicho, como había sido hasta ahora.

1.2.1.3 USOS ACTUALES

Los usos actuales que se desarrollan sobre los terrenos afectos por la ordenación propuesta, son varios. Existen tres parcelas, de entidad superficial escasa, sobre la que se asientan sendas viviendas unifamiliares de carácter aislado, que disponen instalaciones complementarias. También existe una parcela, junto a la N-340, en la que se desarrolla un uso de taller mecánico y lavadero de coches en instalaciones adosadas a la vivienda en la que reside el titular del conjunto. En otra propiedad se puede reconocer la existencia de una nave almacén, actualmente en servicio, y un conjunto edificado, no ocupado y casi ruinoso. El resto de la superficie, es decir la casi totalidad, no tiene usos reconocidos, ni siquiera su explotación agrícola o ganadera.

No existen, por otra parte, explotaciones de otra índole, ni existen valores paisajísticos o cinegéticos a preservar o considerar. No existen asimismo afecciones derivadas de planes especiales de protección o similares.

1.2.1.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

De los datos recabados, se desprende la existencia de una estructura de la propiedad del suelo bastante heterogénea en cuanto a la distribución superficial, ya que existen propiedades de gran extensión en relación a otras. En lo que a la calidad del suelo se refiere, todo el ámbito goza de similares características geomorfológicas y físicas, lo que permitirá sin duda una simplificación del proceso de reparto de beneficios y cargas derivadas de su transformación urbanística. Se reconoce la existencia de titulares de derechos reales u otros propietarios de naturaleza pública, distintos de los propietarios, tales como la Mancomunidad de los Canales del Taibilla, designada por MCT, la Comunidad de Regantes de Lorca, o la Confederación Hidrográfica del Segura, designada por CHS, en tanto que instituciones que pudiera interesar el desarrollo urbanístico del sector que se ordena.

El plano de información número 4 aporta la división parcelaria catastral, en el que siete parcelas catastrales, la 39 en parte, 43, 44, 45, 46 y 47, del polígono 57, integran el ámbito del referido Sector S-2.R de La Hoya.

1.2.1.5 INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.

Red Viaria Periférica y de Interconexión Urbana.

La Pedanía de La Hoya se articula con su entorno a través de una arteria principal, la travesía de la carretera N-340, que la recorre de noroeste a sureste comunicándola con el casco urbano de Lorca y con la autovía del Mediterráneo. Es justo frente a la N-340 en su borde noroeste, y abrazando el barrio de Vista Alegre, en tanto que porción del núcleo urbano ya existente en la pedanía, donde se localiza el área cuyo desarrollo urbanístico se pretende, por lo que la interconexión de éste, al sistema viario existente viene prácticamente dada, por el frente ya disponible a la referida N-340 (de 200.00 m. de longitud aproximada), y por la existencia de dos ejes transversales, la calle Camino del Conde y el Camino de la Salud, que articulan y conectan la trama interior con la N-340. La N-340 cuenta con un ancho variable, que en todo caso supera los once metros. Su traza es completamente recta a lo largo de toda la travesía y su estado de conservación es claramente mejorable. Las otras vías de comunicación trasversal referidas cuentan con un ancho de calzada que oscila entre los cinco y nueve metros, disponiendo de superficie asfaltada en un aceptable estado de conservación, si bien su trazado es muy sinuoso y su señalización mejorable.

Red Viaria Interior.

Las vías que se reconocen interiormente se limitan al servicio de viviendas unifamiliares existentes sin que quepa considerarlas como ejes vertebradores de estructura viaria alguna. Cuentan, en algún caso, con rodaduras asfálticas en un elevado porcentaje de su trazado, conformando una trama arterial de comunicación rápida pero limitada, lo que sin duda no supone grandes determinaciones sobre la propuesta de ordenación que se plantea.

Equipamientos

Los equipamientos básicos, de carácter social, asistencial, docente y otros, con los que ya cuenta la pedanía, se localizan junto a una de sus arterias principales, el camino del Hinojar, en un área relativamente alejada del sector que se ordena. No existen equipamientos de ninguna naturaleza en el interior del mismo o en su entorno inmediato. La ordenación que se propone dispone de la reserva adecuada para la dotación de los equipamientos necesarios.

Abastecimiento de Agua Potable

Este es un capítulo que no supone ningún conflicto, puesto que desde hace dos años fue inaugurado en la zona por la MCT, un depósito regulador para el suministro de agua potable, de carácter estratégico, es decir para el abastecimiento de una importante cantidad de población, entre la que se encuentra toda la pedanía de La Hoya, y en sus proximidades el núcleo urbano de la misma. Por el frente del sector, en el borde recayente a la Rambla del Polígono, discurre paralelamente a la N-340 una red de diámetro 300 mm., actualmente en servicio, que asegura el abastecimiento de agua potable al sector

que se ordena.

Saneamiento

Actualmente, la pedanía de La Hoya alberga en su territorio la planta depuradora de aguas residuales de la ciudad de Lorca. El núcleo urbano de la pedanía dispone actualmente de una serie de tramos pertenecientes a la red general de saneamiento que conducen el agua residual hasta la planta depuradora ya referida. El sector dispone en su frente de un colector de diámetro 400 mm. que se estima suficiente para la dotación de evacuación de aguas residuales. No obstante, existen situaciones topográficas que requerirán la adaptación de la red existente o disposición de tramos complementarios, que permitan la dotación de este servicio urbanístico en condiciones técnicas adecuadas.

Abastecimiento de Energía Eléctrica

El sector que se ordena se ve atravesado parcialmente por un tendido eléctrico en baja tensión, del que se tiene noticia de una iniciativa de reforzamiento por parte de la empresa suministradora Iberdrola. En principio, y tras las consultas y peticiones de suministro hechas a la misma (1895 KW), el abastecimiento de energía eléctrica al sector está garantizado desde esta línea.

Telefonía

El núcleo urbano de la pedanía dispone actualmente de servicio de telefonía. La dotación de este servicio al sector que se ordena se prevé por extensión de la red ya existente, en las condiciones establecidas por la legislación aplicable.

Otras redes de infraestructura existentes

El sector se ve afectado por la disposición de dos redes soterradas de suministro general de agua potable gestionadas por la MCT. Las actuaciones urbanísticas sobre las mismas están limitadas por la reglamentación aplicable, por lo que su tratamiento se limitará a la incorporación de las mismas al sector bajo las condiciones emanadas de esa reglamentación.

También discurre por el sector, atravesándolo, una red de riego que, aunque fuera de servicio ya muchos años, se ha exigido su recuperación por parte de la Comunidad de Regantes de Lorca, como condición para el desarrollo urbanístico del sector. Existen también, toda una serie de redes menores de abastecimiento y riego de agua, que serán sustituidas por las que disponga el proyecto de urbanización correspondiente.

1.2.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES EN RELACION AL PGMO Y OTRAS DISPOSICIONES LEGALES DE APLICACIÓN.

1.2.2.1 ADECUACION DE LA ORDENACION A LAS DIRECTRICES DE RANGO SUPERIOR

1.2.2.1.A) Aspectos generales.

La ordenación propuesta se adecua a todas y cada una de la directrices

y determinaciones señaladas en la Ley 1/2001, y la Ley 2/2004 del Suelo de la Región de Murcia y otras normas de carácter básico que le son de aplicación, en concreto el PGMO de Lorca, en tanto que instrumento urbanístico de rango inmediatamente superior que determina su desarrollo, y en particular las que en él se refieren al desarrollo del suelo urbanizable sectorizado.

1.2.2.1.B) Ámbito.

El ámbito ordenado por el presente Plan Parcial se corresponde a un sector del P.G.M.O. de Lorca, denominado sector S-2. R de La Hoya.

1.2.2.1.C) Plazo de formación.

El P.P. que desarrolla este documento está incorporado al segundo cuatrienio del programa de actuación del P.G.M.O., es por ello que su redacción es completamente procedente en este momento.

1.2.2.1.D) Usos globales. Aprovechamiento y edificabilidad.

En relación a este apartado, el presente P.P. recoge las determinaciones contenidas en la ficha correspondiente al sector S-2.R de La Hoya, del suelo urbanizable sectorizado del PGMO de aplicación, las cuales se transcriben a continuación.

DETERMINACIONES DEL PLAN	
USO GLOBAL	Residencial
USO INCOMPATIBLE	Industrial
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	87265.00 m2
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES	Espacios libres 8726 m2. SG EL-2
SUPERFICIE (excluidos SG)	78539.00 m2
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA	0.45 m2/m2 (1)
DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS	40 Viviendas / Ha (2)
CATEGORIA	Residencial de baja densidad

La propia ficha incorpora las siguientes aclaraciones.

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

En aplicación del artículo 106.d.1) de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el aprovechamiento resultante del sector será el resultado de incrementar el aprovechamiento de referencia en un 10%, en las condiciones establecidas por este mismo artículo. Así, el cuadro anterior quedaría como sigue:

DETERMINACIONES DEL PGMO	
USO GLOBAL	Residencial
USO INCOMPATIBLE	Industrial
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	87265.00 m2
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES	Espacios libres 8726 m2. SG EL-2

SUPERFICIE (excluidos SG)	78539.00 m2
APROVECHAMIENTO RESULTANTE	0.495 m2/m2 (1)
DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS	40 Viviendas / Ha (2)
CATEGORIA	Residencial de baja densidad

A los efectos del calculo de aprovechamiento se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

- 1) En el interior del sector se localiza una porción de suelo de 1457.30 m2 propiedad de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla, que no será considerada dentro del computo de superficie generadora de volumen.
- 2) En el interior del sector se localiza una porción de suelo de 1290.00 m2 delimitada como suelo de dominio publico adscrito a la denominada Rambla de la Ermita, conforme a las determinaciones contenidas en el oportuno informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Segura. Esta superficie no será considerada dentro del computo de superficie generadora de volumen.

En definitiva:

Superficie Inicial	Sup. Computable	Aprovechamiento resultante	Total techo edificable
87265.00 m2	84517.70 m2	(0.45 X 1.10) 0.495 m2/m2	41836.26 m2
	Superficie	Densidad máxima de viviendas	Máx. número viviendas
Nº máximo de viviendas	7.8539 Ha	40 viviendas/hectárea	(314.16) 314

En cuanto a la aplicación de las determinaciones emanadas de la aplicación de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, se han adoptado los siguientes criterios:

- a) El PGMO adscribe a este sector reservas de suelo para el SGEL, que alcanza los 8726.00 m2. Esta reserva se ha dispuesto al amparo de las determinaciones del propio PGMO.
- b) El PGMO no ha determinado reservas de suelo para el SGEP.

En cuanto a las determinaciones de la LS 1/2001, relativas a cesiones sectoriales para el suelo urbanizable sectorizado, el Plan Parcial incorpora las cesiones exigidas por ella para los sistemas sectoriales de espacios libres (SSEL) y para los sistemas sectoriales de equipamientos públicos (SSEP), incrementadas en un 10% conforme a las determinaciones del art. 106.d.1).

Por tanto, las determinaciones relativas a este punto quedarán:

	Sup. Ordenada	Estándar LS 1/2001	Total Reserva Parques
Reserva SSEL	75791.70	(10% x 1.10) 11.00%	8337.00 m2
Reserva SSEP	75791.70	(15% x 1.10) 16.50%	12505.00 m2

Para el cumplimiento de estas determinaciones, el presente Plan Parcial ha considerado la conveniencia de disponer estas áreas de forma que potencien la estructura urbana de la ordenación general que se propone. El cumplimiento de estas determinaciones se resume en el siguiente cuadro:

	Determinaciones rango superior	Determinaciones de PP
Techo edificable	41836.26 m2	41836.14 m2
Reserva de Parques SGEL	8726.00 m2	8726.00 m2

Reserva Parques SSEL	8337.00 m2	8414.00 m2
Reserva Equipamiento SSEP	12505.00 m2	12518.00 m2
Superficie edificable	-	26474.00 m2
Superficie Viales SSVV	-	28385.70 m2
Superficie DP		2747.30 m2
TOTAL SUPERFICIE SECTOR	87265.00 m2	87265.00 m2
Aparcamientos superficie	1/100 m2 Techo Edificable (41836.80 m2)	419

1.2.2.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

La ordenación urbanística propuesta para el sector de referencia tiene como objetivo básico, la transformación de la actual naturaleza del suelo integrado en dicho sector, conforme al marco determinado por el PGMO, permitiéndole su integración en el núcleo urbano de la pedanía de La Hoya, como suelo apto para la edificación.

Los criterios que han regido la ordenación propuesta responden, por una parte, a este objetivo integrador, y por otra, a principios de racionalidad y adecuación de la superficie disponible, de su topografía y localización urbanística, para la efectiva ejecución de las edificaciones que albergarán los usos previstos por el PGMO, en las condiciones que este determina. En este sentido, ha sido especialmente determinante la posición del trazado de las redes de la MCT, y la necesidad de conectar a la arteria principal de la pedanía, la N-340, la nueva estructura urbana con suficiencia y adecuación a los requerimientos del tráfico rodado y peatonal, y a localización de los sistemas sectoriales de equipamientos y de espacios libres. Es por ello, que se propone la continuidad del vial iniciado ya con el nombre de Camino del Conde, hasta su conexión con el ámbito destinado a la implantación del equipamiento público, a la vez que conecta con el área propuesta para la dotación del SSEL + SGEL. Esta vía se plantea claramente con vocación continuadora, es decir, se insinúa como posible arteria estructural de ampliaciones de suelo posteriores a la que se propone en el presente PP, habiendo limitado su continuidad en él, a las necesidades que exige la concreta ordenación que se propone, en la que claramente, tal continuidad parece eventualmente innecesaria. Por otra parte, también se convierte en determinante la existencia de torrentes ya desecados, que se incorporan a la ordenación respetando básicamente su trazado y manteniendo las capacidades de evacuación de agua necesarias emanadas de los oportunos estudios hidrológicos de las cuencas correspondientes.

Por ultimo, el efectivo cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en cuanto a cesiones de viario y sistemas generales, en relación al desarrollo de las tipologías edificatorias demandadas por el mercado inmobiliario, se presenta como el criterio mas determinante, que junto con los anteriores, ha proporcionado la ordenación concreta que se propone.

1.2.3. MEMORIA DE LA ORDENACION.

1.2.3.1 Parámetros urbanísticos

El siguiente cuadro recoge los datos de superficies, aprovechamientos y cesiones que definen la ordenación. El aprovechamiento resultante viene determinado por el incremento del 10% respecto al aprovechamiento de referencia, establecido por el PGMO en la cuantía de 0.45 m2/m2, lo que supone un techo edificable total de 41836.26 m2.

El siguiente cuadro justifica el cumplimiento de los parámetros urbanísticos establecidos en la correspondiente ficha urbanística del PGMO, de aplicación al sector S-2.R de La Hoya, y los que se derivan de ellos en aplicación de la LS 1/2001, y LS 2/2004.

	IDENTIFICACION PARCELA	SUPERFICIE PARCELA (M2)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	TECHO EDIFICABLE (M2)	VIVIENDAS / PARCELA
	SSEL1	1541,00	-		
	SSEL2	1823,00	-		
	SSEL3	3524,00	-		
	SSEL4	1526,00	-		
		8414,00	-		
			-		
	SSEP1	9174,00			
	SSEP2	1670,00			
	SSEP3	1001,00			
	SSEP4	673,00			
		12518,00			
	SSVV	28385,70			
	SGEL-2	8726,00			
	ERH1	1468,00	2,850	4183,80	31
	ERH2	2503,00	2,820	7058,46	48
	ERH3	3474,00	2,395	8320,23	58
	ERB1	2721,00	1,050	2857,05	26
	ERB2	2918,00	1,050	3063,90	28
	ERB3	1530,00	0,700	1071,00	8
	ERB4	2565,00	0,552	1415,88	11
	ERB5	1538,00	0,537	825,91	5
	ERB6	1835,00	0,329	603,72	4
	EMC1	957,00	2,100	2009,70	17
	EMC2	957,00	2,100	2009,70	14
	EMC3	1001,00	2,100	2102,10	14
	EMC4	1001,00	2,100	2102,10	18
	EMC5	1001,00	2,100	2102,10	18
	EMC6	1005,00	2,100	2110,50	14
		26474,00			
	TOTALES	84517.70		41836,14	314

La determinación establecida en la ficha urbanística adscrita a este sector por el PGMO, relativa al deber de construir al menos un 30% de las viviendas del sector con sujeción a un régimen de protección pública, cubre las exigencias del artículo 101.3.d), de la LS 2/2004, que establece un mínimo del 10% de la edificabilidad residencial del sector. Se destinarán a VPO las manzanas consignadas en el plano 2.P.2, como E.M.C.1 a E.M.C.6 y la manzana E.R.H.2, hasta alcanzar el cupo exigible.

1.2.3.2 Red de comunicación viaria y peatonal.

El sistema viario se desarrolla a partir de las vías existentes, ya que son estas las que posibilitan la comunicación de todo el sector con las arterias principales de conexión con el resto del núcleo urbano.

La red de comunicación viaria interna queda perfectamente definida en la documentación gráfica correspondiente. Se plantea una distribución viaria en malla, conformada por vías paralelas y perpendiculares que se articulan a partir del viario ya existente. Los anchos de vía que se proponen suponen una continuidad a la malla existente, considerándose suficientes en función de las demandas de circulación del tráfico y de la disposición de plazas de aparcamiento.

Los viales denominados "de borde", no se determinan con un ancho específico, prevaleciendo en

ellos el mantenimiento de la geometría a la espera de ser regularizados en futuras ampliaciones. Las aceras dispondrán de un ancho mínimo de 1.60 m., y quedan claramente definidas como itinerarios peatonales, que en todo caso deberán contar en su formalización con el uso por personas minusválidas, conforme a las limitaciones impuestas por la legislación específica.

Los espacios libres que puedan adquirir un marcado carácter de uso público podrán plantear un tratamiento específico de los viales de su contorno que los identifique como tales, permitiendo eventuales incorporaciones del espacio ocupado por los mismos, al espacio libre, con limitaciones al paso de tráfico rodado.

Las plazas de aparcamiento de superficie se ubican a lo largo del trazado viario en aquellos frentes en los que su disposición no genera conflicto con las circulaciones o los accesos a las edificaciones. Se prevé la disponibilidad de un elevado número de plazas de aparcamiento privado, no solo por las exigencias normativas, sino además porque este uso es muy habitual en viviendas unifamiliares de cualquier tipología.

Se proponen circulaciones rodadas en uno o dos sentidos según necesidades de la ordenación del tráfico y dimensión del ancho de vía.

1.2.3.1 Servicios Urbanos:

1.2.3.1.1 Desarrollo de las previsiones del P.G.M.O.

En lo referente a este apartado, el PGM, no plantea actuaciones de mayor rango que pudieran afectar a este sector.

1.2.3.1.2 Red de abastecimiento de agua.

El servicio de abastecimiento de agua potable es gestionado actualmente por la empresa Aguas de Lorca. La dotación de este servicio al sector que se ordena se prevé como ampliación de la red actualmente existente, que se considera suficiente para garantizar el abastecimiento del servicio.

Las condiciones particulares de la instalación serán, en todo caso, similares a las señaladas por la empresa gestora del servicio en la mayor parte del término municipal de Lorca, debiendo recogerse en el oportuno proyecto de urbanización. El punto o puntos de entronque a la red existente vienen referenciados en el informe emitido al efecto por la compañía gestora del servicio, cuya copia se adjunta en el anexo correspondiente.

Siguiendo los criterios de cálculo recomendados por las NTE, y conforme al número de viviendas, espacios libres, equipamientos públicos y otros usos edificatorios complementarios, el sector requerirá una dotación de 300 m³ diarios con un caudal punta de 15 l/s.

1.2.3.1.3 Red de alcantarillado.

Conforme a los datos recabados a la compañía gestora del servicio se propone una red unitaria de pluviales y fecales para el servicio de alcantarillado, considerando que las aguas pluviales se corresponden, en su caso, con las interiores de parcela, y en ningún caso con las que corresponden al sistema viario o al de espacios libres. Bajo este supuesto, y siguiendo los criterios de cálculo recomendados por las NTE, conforme al número de viviendas, equipamientos

públicos y otros usos edificatorios complementarios, así como la pendiente media prevista en la red, la evacuación del sector requerirá la dotación de una sección circular de 400 mm. para el mayor de sus tramos.

El punto o puntos de entronque a la red existente vienen referenciados en el informe emitido al efecto por la compañía gestora del servicio, cuya copia se adjunta en el anexo correspondiente.

Las condiciones orográficas y superficiales del sector no permiten una evacuación total por gravedad, ya que existen puntos de cota inferior a la red mas próxima existente. Ello supondrá la necesidad de implantar un nuevo tramo que permita la evacuación por gravedad al colector existente. Las pendientes del trazado interior no serán en todo caso inferiores al 0.10 %, respetándose además las condiciones recogidas por el PGM0 para este servicio.

Las condiciones particulares de la instalación serán, en todo caso, señaladas por la empresa gestora del servicio y habrán de recogerse en el oportuno proyecto de urbanización.

1.2.3.1.4 Red de distribución de energía eléctrica.

El núcleo urbano ya existente dispone de dotación suficiente de energía eléctrica para abastecer el sector que ahora se pretende desarrollar. Se posibilita además el suministro del servicio a todo el sector por conducción soterrada, desde los centros de transformación existentes, conforme a las directrices señaladas por la compañía suministradora, respetándose además las condiciones recogidas por el PGM0 para este servicio

Las condiciones particulares de la instalación serán, en todo caso, señaladas por la empresa gestora del servicio y habrán de recogerse en el oportuno proyecto de urbanización.

Siguiendo los criterios de cálculo recomendados por las NTE, conforme al número de viviendas, espacios libres, equipamientos públicos, otros usos edificatorios complementarios y coeficientes de simultaneidad aplicables, el sector requerirá de una potencia total de suministro aproximada de 2000 Kw.

1.2.3.1.5 Otras redes de distribución.

A las redes ya señaladas cabe añadir la relativa a la red de telecomunicaciones, cuya dotación se ampara en la legislación específica.

Como instalación complementaria, al margen de las ya reseñadas, el urbanizador podrá plantearse la incorporación al conjunto del suministro de gas u otras.

1.2.4 RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS

Según los datos recabados, y tras las mediciones efectuadas, tanto para la determinación de las superficies de los ámbitos de dominio público como privado, los propietarios de terrenos incluidos en el sector de referencia, así como su participación de propiedad en el mismo son, inicialmente, los que se relacionan en el cuadro siguiente.

TITULAR / PROPIETARIO	D.N.I.	REGISTRAL				SUP (M2)	%
		TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA		
PEDRO NAVARRO SANCHEZ	23.155.867	1971	1644	167	33788	368,04	0,435
PEDRO NAVARRO SANCHEZ	23.155.867	1542	1343	80	26974	215,42	0,255
PEDRO NAVARRO SANCHEZ	23.155.867	1568	1363	27	27434	34,89	0,041
PROMOCIONES VICENTE RUIZ S.L.	B-30374797	2429	2082	17	42626	8310,00	9,832
PROMOCIONES VICENTE RUIZ S.L.	B-30374797	2429	2082	19	42628	8958,00	10,599
PROMOCIONES VICENTE RUIZ S.L.	B-30374797	2429	2082	32	42636	11491,15	13,596
CATALINA LOPEZ MARTINEZ Y OTRO	23.212.007-0	2429	2082	23	42630	8586,00	10,159
CATALINA LOPEZ MARTINEZ Y OTRO	23.212.007-0	2429	2082	29	42634	8331,00	9,857
CATALINA LOPEZ MARTINEZ Y OTRO	23.212.007-0	2429	2082	27	42632	8187,00	9,687
FRAPERONA S.L.	B-30286579	2297	1950	11	30085	11179,80	13,228
Mª DEL CARMEN CAMPAYO PICON	23.225.978	2035	1688	90	37895	3178,00	3,760
AGUSTIN DIAZ SANCHEZ	23.215.964	2063	1716	80	23934	2203,40	2,607
FRAPERONA S.L.	B-30286579	1971	1644	164	33785	11071,00	13,099
JUAN RODRIGUEZ TOMAS	23.189.678-C	1774	1515	58	24507	2404,00	2,844
MCT						1457,30	
RAMBLA LA ERMITA						1290,00	
TOTALES						87265,00	100,000

Fdo. Pedro García Pallares. Arquitecto

Plan Parcial para el Sector S-2.R

La Hoya. LORCA

Promociones Vicente Ruiz S.L.

2 PLANOS

Pedro García Pallares. Arquitecto

Calle Selgas, 25. LORCA 30800

Tfno. 968 46 47 71

Plan Parcial para el Sector S-2.R

La Hoya. LORCA

Promociones Vicente Ruiz S.L.

PLANOS DE INFORMACION:

NUMERO	DESIGNACION PLANO	ESCALA
2.1.1	SITUACION Y DELIMITACION CONFORME PGMO	1/1500
2.1.2	ESTADO FISICO. CARACTERISTICAS Y USOS	-
2.1.3	ESTADO FISICO. TOPOGRAFICO	1/2000
2.1.4	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRAL	1/2000 - 1/5000

PLANOS DE ORDENACION:

NUMERO	DESIGNACION PLANO	ESCALA
2.P.1	USOS DEL SUELO. ZONIFICACION.. DOTACIONES PUBLICAS. RED VIARIA.	1/2000
2.P.2	CALIFICACION DEL SUELO. AREAS DE ORDENANZA. ALINEACIONES	1/2000
2.P.3	RASANTES	-
2.P.4	ESTRUCTURA VIARIA.. PLAZAS DE APARCAMIENTO. CIRCULACION RODADA.	1/1000
2.P.5	ESQUEMAS. RED DE SANEAMIENTO.	1/2000
2.P.6	ESQUEMAS. RED DE ABASTECIMIENTO	
2.P.7	ESQUEMAS. REDES DE ALUMBRADO PUBLICO Y DISTRIBUCION SUMINISTRO ELECTRICO	1/2000
2.P.8	INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIÓN. ESQUEMAS. TELEFONIA	1/2000
2.P.9	GESTION. DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACION	1/2000

Fdo. Pedro García Pallares. Arquitecto

Plan Parcial para el Sector S-2.R

La Hoya. LORCA

Promociones Vicente Ruiz S.L.

3 NORMAS URBANISTICAS

Pedro García Pallares. Arquitecto

Calle Selgas, 25. LORCA 30800

Tfno. 968 46 47 71

Plan Parcial para el Sector S-2.R

La Hoya. LORCA

Promociones Vicente Ruiz S.L.

3.1 NORMAS GENERALES. CONCEPTOS Y TERMINOLOGIA

Conforme PGMO.

3.2 NORMAS DE PROTECCION. VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES.

El sector no dispone de valores culturales o ambientales que merezcan su protección. Por tanto, no se prescriben normas para ello.

3.3 NORMAS DE GESTION. SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACION.

El sector objeto de ordenación constituye en su totalidad un polígono único al que el presente Plan Parcial adscribe una unidad de actuación única, así señalada en el plano de información número 2.P.9. El PGMO ha propuesto como sistema de actuación urbanística el de "COMPENSACION", que en este caso se aplicará a una sola unidad de actuación que abarca todo el ámbito ordenado.

El PGMO, incluye el desarrollo de este sector dentro del segundo cuatrienio, lo que proporciona el marco de los plazos de actuación.

En todo caso, se considerará la posibilidad de compatibilizar la edificación con el desarrollo de las obras de urbanización en los términos previstos en la legislación vigente.

3.4 NORMAS DE URBANIZACION. CONDICIONES Y NIVELES DE CALIDAD.

Conforme PGMO

3.5 NORMAS DE EDIFICACION. ORDENANZAS.

Se establecen a continuación las ordenanzas que regulan el desarrollo edificatorio. Para todas ellas, excepto para las que se destinan a equipamientos públicos, el uso característico es el uso residencial, incorporando usos complementarios y compatibles muy similares. La distinción entre ellas atiende básicamente a la tipología edificatoria, distinguiéndose una ordenanza para la tipología de manzana cerrada y otra para la tipología de edificación retranqueada. Dentro de cada una de ellas se diferencian alturas de edificación e intensidades de aplicación específica a cada manzana edificable, habiendo servido todo ello para establecer su designación cartográfica, que se compone de las siglas que corresponden a la tipología aplicable acompañada de un número de orden que permitirá identificar la parcela, le sigue una referencia al número máximo de plantas de edificación autorizadas seguida por la letra "A", que reseña la posibilidad de incorporar una planta adicional del tipo ático o bajo-cubierta en el régimen recogido en el PGMO en otros ámbitos de suelo del municipio, añadiendo un valor numérico que hace referencia a la intensidad edificatoria. Así por ejemplo, la designación EMC1-2A-2.1, nos indica que se trata de una edificación en manzana cerrada identificada con el número 1, que se pueden elevar dos plantas mas una planta de ático o bajo-cubierta, y que la intensidad edificatoria aplicable es de 2.10 m²/m²

Por último se reseña otra relativa a los equipamientos públicos, recogida del propio PGMO, y otra de carácter complementario, relativa a implantación de centros especiales de suministro de energía, telecomunicaciones y otros. Su contenido emana de las ordenanzas que establece el propio PGMO, particularizándose en este documento para su aplicación en el ámbito del presente Plan Parcial.

ZONA DE ORDENANZA	MANZANA CERRADA "EMC"	
TIPOLOGÍA	Edificación entre medianeras	

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

PARCELACIÓN	
Parcela mínima	75.00 m ²
Frente mínimo	5.00 m
Diametro Inscrito	5.00 m.

VOLUMEN	
Edificabilidad	Según plano de ordenación
Sótano	Si
Bajo cubierta/Ático	Si
Porches a vía pública	Si

CONDICIONES DE EDIFICACION.	
Retranqueos	
Fachada	Prohibido
Linderos	Prohibido
Vuelos	Si (Condiciones generales del PGM0)
Altura máxima	2 plantas + Atico o Bajo-Cubierta

CONDICIONES ESTÉTICAS	
	<ul style="list-style-type: none"> - Las fachadas serán preferentemente de revocos en colores claros o blanco. - La cubierta de los edificios se realizará con materiales tradicionales y podrá ser plana o inclinada. En este caso, deberá ser rematada en fachadas por cornisas o aleros y su pendiente estará comprendida bajo la envolvente del 45% desde la línea de cornisa de mayor vuelo y elevación teórica. - Se prohíben las cubiertas de fibrocemento. - Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho protector. - Todos los parámetros visibles desde cualquier punto de la vía pública, deberán ser tratados con calidades de fachada. - La planta baja se considerará parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación.

CONDICIONES ESPECÍFICAS	
	<ul style="list-style-type: none"> - Siguiendo las alineaciones señaladas en el Plan General con un cerramiento de altura no inferior a 3 m., podrá retranquearse la edificación de la alineación oficial, manteniendo en todo caso el límite de la máxima edificabilidad permitida. - Los espacios de planta baja, cubiertos o no, que se traten como porches incorporados a la vía pública, no computarán dentro de la edificabilidad máxima permitida. Estos espacios podrán ocuparse en plantas de sótano, sin perjuicio del régimen jurídico aplicable.
ZONA DE ORDENANZA	EDIFICACIÓN RETRANQUEADA BAJA DENSIDAD "ERB"
TIPOLOGÍA	Edificación abierta al separarse de los bordes de parcela.

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

PARCELACIÓN	
Parcela mínima	250.00m ²
Frente mínimo	12.00 m
Diametro Inscrito	12.00 m.

VOLUMEN	
Edificabilidad	Según plano de ordenación
Sótano	Si, sobre ocupación máxima.
Bajo cubierta/Ático	Si

CONDICIONES DE EDIFICACION.	
Retranqueos Mínimos	
Fachada	4.00 m.
Linderos	4.00 m.
Vuelos	Se permiten vuelos de hasta 1.00 m. de profundidad desde la alineación retranqueada.
Altura máxima	2 Plantas + Atico o Bajocubierta
Ocupación máxima	100 % de la superficie restante del retranqueo obligatorio.

CONDICIONES ESTÉTICAS	
	<ul style="list-style-type: none"> - La cubierta de los edificios se realizará con materiales tradicionales y podrá ser plana o inclinada. En este caso, deberá ser rematada en fachadas por cornisas o aleros y su pendiente estará comprendida bajo la envolvente del 45% desde la línea de cornisa de mayor vuelo y elevación teórica. - Se prohíben las cubiertas de fibrocemento. - Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho protector. - Todos los parámetros visibles desde cualquier punto de la vía pública, deberán ser tratados con calidades de fachada. - Los cerramientos de parcela, en su caso, estarán formados por un antepecho ciego, con una altura máxima de 1,20 m por encima del cual se deberán alternar partes ciegas y diáfanos, hasta una altura máxima de 2,50 m. El cerramiento podrá dividirse en tramos de longitud inferior a 20.00 m., y su altura se medirá desde la rasante de la calle, en el centro de cada tramo.

CONDICIONES ESPECÍFICAS	
	<ul style="list-style-type: none"> - Los propietarios colindantes, podrán evitar el retranqueo al lindero común si acuerdan edificar por adosamiento en ese lindero. De este acuerdo deberá quedar reflejo registral. - En los espacios libres de parcela, incluidos retranqueos obligatorios, se permiten los usos o actividades de esparcimiento, recreativos o deportivos, que no precisen instalaciones cubiertas, el aparcamiento de vehículos, la disposición de escalinatas, aterrazamientos y rampas, siempre que no superen 1.20 m. por encima de la rasante de la acera
ZONA DE ORDENANZA	EDIFICACIÓN RETRANQUEADA BAJA DENSIDAD "ERH"
TIPOLOGÍA	Edificación abierta al separarse de los bordes de parcela.

USOS	
Característicos	Residencial en todas sus clases y categorías
Complementarios	Garaje-aparcamiento
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Residencia comunitaria ✓ Comercial, categorías a, b y d. ✓ Oficinas. ✓ Hotelero, categorías 1, 3, y 5. ✓ Hostelero, situado en planta baja asociado o no a otras plantas, con aforo tipos I y II, y aforo tipo III en edificio exclusivo ✓ Servicios recreativos y otros servicios terciarios con aforo tipos I y II, y aforo tipo III en edificio exclusivo ✓ Industria y talleres compatibles con el uso residencial ✓ Dotacional, todas las clases ✓ Todos los usos compatibles, en las clases y categorías que se establecen, podrán desarrollarse en edificio exclusivo.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

PARCELACIÓN	
Parcela mínima	1000.00m ²
Frente mínimo	18.00 m
Diametro Inscrito	18.00 m.

VOLUMEN	
Edificabilidad	Según plano de ordenación

Sótano	Si, sobre ocupación máxima.
Bajo cubierta/Ático	Si

CONDICIONES DE EDIFICACION.	
Retranqueos	
Fachada o Espacios Libres	4.00 m.
Linderos con Parcela Edificable	4.00 m.
Entre bloques de la misma parcela, excepto planta baja que puede estar unida.	8.00 m.
Vuelos	Se permiten vuelos de hasta 1.00 m. de profundidad sobre la alineación retranqueada.
Altura máxima	5 plantas
Ocupación maxima	100 % de la superficie restante de los retranqueos obligatorios.

CONDICIONES ESTÉTICAS	
	<ul style="list-style-type: none"> ✓ La planta baja se considerará parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación. ✓ La cubierta de los edificios se realizará con materiales tradicionales y podrá ser plana o inclinada. En este caso, deberá ser rematada en fachadas por cornisas o aleros y su pendiente estará comprendida bajo la envolvente del 45% desde la línea de cornisa de mayor vuelo y elevación teórica. La cubierta se realizará con materiales tradicionales..

CONDICIONES ESPECÍFICAS	
	- En los espacios libres de parcela, incluidos retranqueos obligatorios, se permiten los usos o actividades de esparcimiento, recreativos o deportivos, que no precisen instalaciones cubiertas, el aparcamiento de vehículos, la disposición de escalinatas, aterrazamientos y rampas, siempre que no superen 1.20 m. por encima de la rasante de la acera.

ZONA DE ORDENANZA	EQUIPAMIENTOS PROMOVIDOS POR LAS ADMINISTRACIONES PUBLICAS	
TIPOLOGÍA	Cualquier tipología.	

USOS	
Característicos	Dotacional en todas sus clases.
Complementarios	Garaje-aparcamiento Oficinas Hostelero con aforo tipos I y II. Comercial, Categoría a.
Compatibles	Otros servicios terciarios, con aforo tipo I, II, III, IV y V.
Condicionados	Vivienda de guardería
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

PARCELACIÓN	
Parcela mínima	Cualquiera

VOLUMEN	
	Sin límite.

CONDICIONES DE EDIFICACION.	
	Sin límite.

3.5.1 NORMAS COMPLEMENTARIAS.

3.5.1 **Ámbito de aplicación.**

Se desarrollan en este epígrafe las normas afectas a la implantación de los centros de transformación para

el suministro eléctrico o depósitos para el suministro de gas, agua potable, depósitos de recogida de basuras, correo, centros de telecomunicaciones, etc... Dada su escasa entidad superficial estos podrán implantarse en ámbitos de suelo incorporados inicialmente al sistema viario, sin perjuicio de la necesaria delimitación previa, la obtención de las preceptivas autorizaciones administrativas y el establecimiento del régimen jurídico aplicable, y siempre que ello no suponga una limitación al uso general del sistema viario de la ordenación o a su desarrollo intrínseco, y cumplan con la adecuadas medidas de protección, seguridad y control.

3.5.2 Tipología de edificación

Se establece para el uso definido la topología abierta. Este tipo de "centros" tendrán carácter exento por ser este el que permite un mas efectivo cumplimiento de las medidas de seguridad exigibles a cada uno de ellos. En su caso, podrán ejecutarse enterrados.

3.5.3 Usos edificatorios

Se establece como uso exclusivo la explotación, mando, control y seguridad en el suministro de energía eléctrica, gas o cualquier otra que requiera centralización de esas funciones.

3.5.4 Condiciones Particulares de Volumen

No se establecen condiciones específicas de volumen, limitándose los cuerpos edificados a una sola planta con altura no superior a 4.00 m. y con una ocupación total no superior a los 50.00 M2, debiendo en todo caso justificarse la ocupación que se proponga.

3.5.5 Alineaciones y rasantes

No se definen.

3.5.6 Criterios estéticos

Todos los paramentos deberán tener tratamiento de fachada exterior y ser consecuentes con la condición de edificación abierta.

Pedro García Pallares. Arquitecto

Plan Parcial para el Sector S-2.R

La Hoya. LORCA

Promociones Vicente Ruiz S.L.

4 PLAN DE ACTUACION

EN RELACION CON LA GESTION DEL PGMO

Pedro García Pallares. Arquitecto

Calle Selgas, 25. LORCA 30800

Tfno. 968 46 47 71

4.1 PLAZOS DE EDIFICACION Y CONTRUCCION DE LAS DOTACIONES PUBLICAS Y PRIVADAS.

No se determinan plazos para la edificación y construcción de dotaciones públicas o privadas.

4.2 FASES DE URBANIZACION.

La urbanización se desarrollará conforme a un proyecto de urbanización único que se corresponde con el ámbito correspondiente a la totalidad del sector (Unidad de Actuación Unica), sin perjuicio de que ese proyecto pueda ejecutarse en distintas fases, para su total desarrollo.

4.3 MODO DE CONSERVACION DE INSTALACIONES Y SERVICIOS.

Ejecutadas las obras de urbanización, se podrá plantear la constitución por parte de los usuarios, de una Entidad Urbanística que, en colaboración con la administración correspondiente, tendrá como objetivo la conservación de las mismas. En su defecto, las instalaciones y los servicios, una vez ejecutados, se conservarán al modo ordinario. La conservación del sistema viario, en el que se incluye el alumbrado público, y las dotaciones públicas correrá a cargo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca, una vez hayan sido recepcionadas por éste. Las instalaciones de suministro eléctrico, telefónico, agua potable y saneamiento, serán conservadas por las respectivas compañías suministradoras de esos servicios, una vez hecha, por su parte, la recepción de las

mismas.

Pedro García Pallares. Arquitecto

Plan Parcial para el Sector S-2.R

La Hoya. LORCA

Promociones Vicente Ruiz S.L.

5 ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

Pedro García Pallares. Arquitecto

Calle Selgas, 25. LORCA 30800

Tfno. 968 46 47 71

5.1 FINANCIACION DE LAS ACTUACIONES EN RELACION AL SISTEMA DE ACTUACION

El presente Plan Parcial propone el sistema de compensación como sistema de actuación para la consecución de las determinaciones del PGMO. Ello deja en manos de la iniciativa privada el desarrollo del proceso de desarrollo urbanístico, sin perjuicio de las obligaciones que correspondan a la administración pública correspondiente.

5.2 EVALUACION ECONOMICA

La evaluación económica de las actuaciones necesarias para llevar a cabo el desarrollo urbanístico del sector conforme a este Plan Parcial, integra diversos conceptos diferenciados. Por una parte, se estima el coste de gestión, tramitación y administración inherentes al procedimiento administrativo de la documentación necesaria para el desarrollo urbanístico. Por otra parte, se estima el coste de los honorarios por redacción de documentos técnicos y jurídicos. Por otra parte, el coste de ejecución material de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios previstos para este sector, y su conexión con las infraestructuras generales, y por último, un concepto relativo a impuestos derivados a lo largo de todo el proceso. Todo ello se refleja en el cuadro siguiente:

CONCEPTO	EVALUACION INICIAL COSTE (€)
Gastos inherentes al procedimiento administrativo	5.000

Gastos inherentes a la intervención técnica	250.000
Gastos inherentes a la ejecución de la urbanización e indemnizaciones.	1.700.000
Gastos inherentes a la conexión de los servicios con infraestructuras generales	145.000
Gastos inherentes a impuestos derivados	300.000
TOTAL GASTOS	2.400.000

Se estima por tanto que, según esta evaluación inicial, el coste de las actuaciones necesarias para el desarrollo urbanístico de este sector alcanza los DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL EUROS (2.400.000 €), lo que representa una repercusión de aproximadamente 27.50 €/m2 bruto, que es, sin duda, una cantidad asimilable al intervalo estándar aplicable al tipo de suelo y desarrollo urbano que se plantea.

Estas obras serán con cargo a los propietarios del ámbito de suelo afectado sin perjuicio de las participaciones públicas que se deriven por la adjudicación de aprovechamientos lucrativos. Las garantías que corresponden a estas obras, señaladas en la legislación urbanística aplicable, serán debidamente acreditadas, en su caso, conforme a la misma.

Pedro García Pallares. Arquitecto

Plan Parcial para el Sector S-2.R

La Hoya. LORCA

Promociones Vicente Ruiz S.L.

6 ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL Y AMBIENTAL

Pedro García Pallares. Arquitecto

Calle Selgas, 25. LORCA 30800

Tfno. 968 46 47 71

6.1 EVALUACION DE IMPACTO TERRITORIAL Y AMBIENTAL

El PGMO de Lorca, en su aprobación definitiva, ha sido sometido, con carácter general, a evaluación de impacto ambiental, habiendo obtenido, una evaluación favorable de sus determinaciones, y en particular las que se refieren al suelo urbanizable sectorizado, como lo es el ámbito de suelo que desarrolla el presente Plan Parcial. Por tanto, en este caso, carece de oportunidad el estudio de impacto territorial y ambiental para el sector ordenado.

Pedro García Pallares. Arquitecto

Plan Parcial para el Sector S-2.R

La Hoya. LORCA

Promociones Vicente Ruiz S.L.

7 ANEJOS

ANEJO 1. COPIA FICHAS URBANISTICAS CONFORME PGMO

ANEJO 2. INFORME / CERTIFICADO AGUAS DE LORCA

ANEJO 3. INFORME / CERTIFICADO IBERDROLA

ANEJO 4. INFORME CONFEDERACIÓN HIDROGRAFICA DEL SEGURA

Pedro García Pallares. Arquitecto

Calle Selgas, 25. LORCA 30800

Tfno. 968 46 47 71

Plan Parcial para el Sector S-2.R

La Hoya. LORCA

Promociones Vicente Ruiz S.L.

7 ANEJOS

ANEJO 1. COPIA FICHAS URBANISTICAS CONFORME PGMO

Pedro García Pallares. Arquitecto

Calle Selgas, 25. LORCA 30800

Tfno. 968 46 47 71

Plan Parcial para el Sector S-2.R

La Hoya. LORCA

Promociones Vicente Ruiz S.L.

7 ANEJOS

ANEJO 2. INFORME / CERTIFICADO AGUAS DE LORCA

Pedro García Pallares. Arquitecto

Calle Selgas, 25. LORCA 30800

Tfno. 968 46 47 71

Plan Parcial para el Sector S-2.R

La Hoya. LORCA

Promociones Vicente Ruiz S.L.

7 ANEJOS

ANEJO 3. INFORME / CERTIFICADO IBERDROLA

Pedro García Pallares. Arquitecto

Calle Selgas, 25. LORCA 30800

Tfno. 968 46 47 71

Plan Parcial para el Sector S-2.R

La Hoya. LORCA

Promociones Vicente Ruiz S.L.

7 ANEJOS

ANEJO 4. INFORME CONFEDERACIÓN HIDROGRAFICA DEL SEGURA

Pedro García Pallares. Arquitecto

Calle Selgas, 25. LORCA 30800

Tfno. 968 46 47 71